



## 2019年3月期 決算短信〔日本基準〕（連結）

2019年5月10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 <https://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 2019年6月27日 配当支払開始予定日 2019年6月28日  
 有価証券報告書提出予定日 2019年6月27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. 2019年3月期の連結業績（2018年4月1日～2019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	%
2019年3月期	1,861,195	6.3	262,147	6.6	254,106	5.7	168,661	8.2
2018年3月期	1,751,114	2.7	245,902	5.7	240,341	9.4	155,874	18.3

(注) 包括利益 2019年3月期 201,538百万円 (△23.0%) 2018年3月期 261,672百万円 (172.0%)

	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	%	%	%
2019年3月期	171.30	171.18	7.4	3.9	14.1
2018年3月期	157.75	157.63	7.4	4.0	14.0

(参考) 持分法投資損益 2019年3月期 14,895百万円 2018年3月期 15,258百万円

#### (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
2019年3月期	6,802,731	2,420,804	34.4	2,384.87
2018年3月期	6,284,723	2,287,700	35.1	2,231.15

(参考) 自己資本 2019年3月期 2,342,512百万円 2018年3月期 2,204,882百万円

#### (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
2019年3月期	216,709	△388,895	231,238	157,682
2018年3月期	30,143	△365,464	289,150	100,708

### 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	%	%
2018年3月期	—	18.00	—	22.00	40.00	39,527	25.4	1.9
2019年3月期	—	20.00	—	24.00	44.00	43,218	25.7	1.9
2020年3月期(予想)	—	22.00	—	22.00	44.00		25.4	

### 3. 2020年3月期の連結業績予想（2019年4月1日～2020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	2,000,000	7.5	267,000	1.9	246,000	△3.2	170,000	0.8	173.07

※ 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）	2019年3月期	991,424,727株	2018年3月期	991,424,727株
② 期末自己株式数	2019年3月期	9,187,225株	2018年3月期	3,199,947株
③ 期中平均株式数	2019年3月期	984,581,283株	2018年3月期	988,139,025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.32「1株当たり情報」をご覧ください。

※ 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。

## ○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
(表示方法の変更)	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
(企業結合等関係)	27
(賃貸等不動産関係)	28
(セグメント情報等)	29
(1株当たり情報)	32
(重要な後発事象)	32

## 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)	
	(2018. 4. 1~2019. 3. 31)	(2017. 4. 1~2018. 3. 31)		
売上高	1,861,195	1,751,114	110,080	(6.3%)
営業利益	262,147	245,902	16,245	(6.6%)
経常利益	254,106	240,341	13,765	(5.7%)
親会社株主に 帰属する 当期純利益	168,661	155,874	12,786	(8.2%)

「賃貸」セグメントは、国内の既存オフィスの賃料増額改定や前期に竣工した「東京ミッドタウン日比谷」等の通期稼働効果に加え、当期に竣工した米国の「55ハドソンヤード」による収益寄与等により、増収増益となりました。「分譲」セグメントは、投資家向け・海外住宅分譲等における物件売却などが伸長し、増収増益となりました。「全体」では、売上高は1兆8,611億円、1,100億円(6.3%)の増収、営業利益は2,621億円、162億円(6.6%)の増益、経常利益は2,541億円、137億円(5.7%)の増益、親会社株主に帰属する当期純利益は1,686億円、127億円(8.2%)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	
	(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	603,284	141,945	558,165	138,338	45,119	3,607
分譲	530,766	98,037	499,607	83,010	31,158	15,026
マネジメント	377,490	53,445	353,813	48,727	23,677	4,718
三井ホーム	261,702	6,208	252,180	5,463	9,522	745
その他	87,950	4,681	87,346	6,849	603	△2,168
消去又は全社	—	△42,171	—	△36,487	—	△5,684
計	1,861,195	262,147	1,751,114	245,902	110,080	16,245

## ◆ 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 (2018. 4. 1～2019. 3. 31)	前期 (2017. 4. 1～2018. 3. 31)	増減
売上高	603, 284	558, 165	45, 119
営業利益	141, 945	138, 338	3, 607

国内の既存オフィスの賃料増額改定や、前期に竣工した「東京ミッドタウン日比谷」等の通期稼働効果に加え、当期に開業した「ららぽーと名古屋みなとアクルス」「三井アウトレットパーク台中港」や米国の「55ハドソンヤード」による収益寄与等により、セグメント全体では、451億円の増収、36億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1.7%となりました。

## &lt;売上高の内訳&gt;

	当期 (2018. 4. 1～2019. 3. 31)	前期 (2017. 4. 1～2018. 3. 31)	増減
オフィス	337, 733	307, 840	29, 893
商業施設	238, 345	229, 335	9, 009
その他	27, 205	20, 989	6, 215
合計	603, 284	558, 165	45, 119

## ・貸付面積の状況（単位：千㎡）

	当期 (2019. 3. 31)	前期 (2018. 3. 31)	増減
オフィス 所有	1, 969	1, 748	221
転貸	1, 179	1, 162	18
商業施設 所有	1, 593	1, 536	58
転貸	600	580	19

## ・期末空室率推移（%）

	2019/3	2018/3	2017/3	2016/3	2015/3	2014/3	2013/3	2012/3
オフィス・商業施設(連結)	1.8	2.4	3.1	2.2	3.2	3.5	3.3	2.9
首都圏オフィス(単体)	1.7	2.2	3.4	2.6	3.2	3.3	3.8	4.4
地方オフィス(単体)	1.8	2.3	2.3	3.1	4.1	4.3	5.3	6.4

## ＜当期における主要な新規・通期稼働物件＞

## ・新規稼働物件（当期稼働物件）

2 テレビジョンセンター	英国ロンドン市	2018年3月竣工	オフィス
msb Tamachi 田町ステーションタワーS	東京都港区	2018年5月竣工	オフィス
日本橋高島屋三井ビルディング	東京都中央区	2018年6月竣工	オフィス
OVOL日本橋ビル	東京都中央区	2018年6月竣工	オフィス
ららぽーと名古屋みなとアクルス	愛知県名古屋	2018年9月開業	商業施設
55ハドソンヤード	米国ニューヨーク市	2018年10月竣工	オフィス
三井アウトレットパーク台中港	台湾台中市	2018年12月開業	商業施設
日本橋室町三井タワー	東京都中央区	2019年3月竣工	オフィス

## ・通期稼働物件（前期稼働物件）

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

## ＜単体の賃貸事業内訳＞

## ・全体

	当期 (2018.4.1～2019.3.31)	前期 (2017.4.1～2018.3.31)
売上高	556,207	524,936
粗利益	97,977	102,383
粗利益率 (%)	17.6	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	269,632	21,672	291,305	161,504	70,285	231,790
貸付面積 (千㎡)	2,427	326	2,753	1,375	741	2,116
棟数 (棟)	105	28	133	60	27	87
空室率 (%)	1.7	1.8	1.7	1.3	0.9	1.2

## ② 分譲

	当期 (2018. 4. 1～2019. 3. 31)	前期 (2017. 4. 1～2018. 3. 31)	増減
売上高	530,766	499,607	31,158
営業利益	98,037	83,010	15,026

国内住宅分譲においては、高額物件の引き渡しが進み増収となった一方で、前期の高利益率物件の反動により減益となりました。投資家向け・海外住宅分譲等においては、Jリートをはじめとする投資家への物件売却や英国における物件売却が寄与したこと等により、増収増益となりました。セグメント全体では、311億円の増収、150億円の増益となりました。

## &lt;売上高・営業利益の内訳&gt;

	当期 (2018. 4. 1～2019. 3. 31)	前期 (2017. 4. 1～2018. 3. 31)	増減
国内住宅分譲			
売上高	285,432	275,988	9,444
営業利益	26,604	31,167	△4,563
投資家向け・海外住宅分譲等			
売上高	245,333	223,619	21,713
営業利益	71,433	51,843	19,590
売上高合計	530,766	499,607	31,158
営業利益合計	98,037	83,010	15,026

## &lt;国内住宅分譲内訳&gt;

## ・売上高等の内訳

	当期 (2018. 4. 1～2019. 3. 31)		前期 (2017. 4. 1～2018. 3. 31)		増減	
マンション	252,230	(3,283戸)	246,989	(3,707戸)	5,241	(△424戸)
首都圏	223,412	(2,729戸)	219,800	(3,098戸)	3,612	(△369戸)
その他	28,817	(554戸)	27,188	(609戸)	1,629	(△55戸)
戸建	33,202	(475戸)	28,998	(501戸)	4,203	(△26戸)
首都圏	33,202	(475戸)	27,778	(479戸)	5,423	(△4戸)
その他	—	(—戸)	1,220	(22戸)	△1,220	(△22戸)
売上高合計	285,432	(3,758戸)	275,988	(4,208戸)	9,444	(△450戸)

## ・契約状況

		マンション	戸建	合計
期首契約済み	(戸) (A)	4,188	153	4,341
期中契約	(戸) (B)	3,426	441	3,867
計上戸数	(戸) (C)	3,283	475	3,758
期末契約済み	(戸) (A) + (B) - (C)	4,331	119	4,450
完成在庫	(戸)	141	30	171
新規発売	(戸)	3,427	431	3,858

(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)

	2019/3	2018/3	2017/3	2016/3	2015/3	2014/3	2013/3	2012/3
マンション	141	108	321	88	83	170	223	380
戸建	30	40	69	127	100	65	57	24
合計	171	148	390	215	183	235	280	404

## ・当期における主要な計上物件 (国内住宅分譲)

パークコート青山 ザ タワー	東京都港区	マンション
パークコート赤坂檜町 ザ タワー	東京都港区	マンション
パークコート武蔵小杉 ザ ガーデン タワーズウエスト	神奈川県川崎市	マンション
パークホームズ吉祥寺北グランヴィラ	東京都練馬区	マンション
ファインコート練馬桜台ザ・マークス	東京都練馬区	戸建

## ・当期における主要な計上物件 (投資家向け・海外住宅分譲等)

G-BASE 田町	東京都港区	オフィス
三井不動産ロジスティクスパーク稲沢	愛知県稲沢市	物流施設
70 マークレーン	英国ロンドン市	オフィス
テレビジョンセンター (ザ・ヘリオス、ザ・クレセント)	英国ロンドン市	マンション

## ③ マネジメント

	当期 (2018. 4. 1~2019. 3. 31)	前期 (2017. 4. 1~2018. 3. 31)	増減
売上高	377, 490	353, 813	23, 677
営業利益	53, 445	48, 727	4, 718

プロパティマネジメントにおける管理受託件数やリパーク事業 (貸し駐車場事業) の管理台数の増加等に加え、仲介・アセットマネジメント等における大型の法人仲介やリハウス事業 (個人向け仲介事業) 取扱件数の増加等により、セグメント全体では、236億円の増収、47億円の増益となりました。

## &lt;売上高・営業利益の内訳&gt;

	当期 (2018. 4. 1~2019. 3. 31)	前期 (2017. 4. 1~2018. 3. 31)	増減
プロパティマネジメント			
売上高 (※)	275, 338	263, 420	11, 918
営業利益	30, 243	28, 914	1, 329
仲介・アセットマネジメント等			
売上高	102, 152	90, 393	11, 759
営業利益	23, 202	19, 813	3, 388
売上高合計	377, 490	353, 813	23, 677
営業利益合計	53, 445	48, 727	4, 718

※ 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 : 245, 511台 (前期 : 226, 125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	
	(2018.4.1～2019.3.31)		(2017.4.1～2018.3.31)			
	取扱高	件数	取扱高	件数	取扱高	件数
仲介	1,706,843	(41,533件)	1,568,074	(40,658件)	138,769	(875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		前期		増減	
	(2018.4.1～2019.3.31)		(2017.4.1～2018.3.31)			
	取扱高	件数	取扱高	件数	取扱高	件数
販売受託	102,196	(1,461件)	60,457	(949件)	41,739	(512件)

## ④ 三井ホーム

	当期	前期	増減
	(2018.4.1～2019.3.31)	(2017.4.1～2018.3.31)	
売上高	261,702	252,180	9,522
営業利益	6,208	5,463	745

リフォーム・リニューアル事業において、住宅リフォームやオフィス・商業施設のリニューアルの受注が伸長したこと等により、セグメント全体では、95億円の増収、7億円の増益となりました。

## &lt;売上高の内訳&gt;

	当期	前期	増減
	(2018.4.1～2019.3.31)	(2017.4.1～2018.3.31)	
新築	168,173	168,579	△405
リフォーム・リニューアル	42,381	37,196	5,185
賃貸管理	26,855	25,321	1,534
住宅関連部資材販売	24,291	21,083	3,207
合計	261,702	252,180	9,522

## ・受注工事高内訳

	当期	前期	増減
	(2018.4.1～2019.3.31)	(2017.4.1～2018.3.31)	
新築	166,077	152,988	13,089
リフォーム・リニューアル	52,959	45,094	7,865

## ⑤ その他

	当期 (2018. 4. 1～2019. 3. 31)	前期 (2017. 4. 1～2018. 3. 31)	増減
売上高	87,950	87,346	603
営業利益	4,681	6,849	△2,168

既存のホテル事業が堅調に推移した一方で、当期に開業した「三井ガーデンホテル日本橋プレミア」「三井ガーデンホテル金沢」等の開業費用等により、セグメント全体では、6億円の増収、21億円の減益となりました。

## &lt;売上高の内訳&gt;

	当期 (2018. 4. 1～2019. 3. 31)	前期 (2017. 4. 1～2018. 3. 31)	増減
施設営業	63,949	60,120	3,828
その他	24,001	27,226	△3,224
合計	87,950	87,346	603

## &lt;当期における主要な新規・通期稼働物件&gt;

## ・新規稼働物件（当期稼働物件）

三井ガーデンホテル大手町	東京都千代田区	2018年6月開業	ホテル
三井ガーデンホテル五反田	東京都品川区	2018年6月開業	ホテル
三井ガーデンホテル日本橋プレミア	東京都中央区	2018年9月開業	ホテル
三井ガーデンホテル金沢	石川県金沢市	2019年1月開業	ホテル

## ・通期稼働物件（前期稼働物件）

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

## (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 (2019. 3. 31)	前期末 (2018. 3. 31)	増減
総資産	6,802,731	6,284,723	518,007
総負債	4,381,926	3,997,023	384,903
うち有利子負債	2,906,610	2,604,656	301,954
純資産	2,420,804	2,287,700	133,104
うち自己資本	2,342,512	2,204,882	137,629
D/E レシオ (倍)	1.24	1.18	0.06

(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433,147百万円、前期末において440,953百万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、1兆6,305億円となり、前期末比1,056億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「日本橋室町三井タワー」、「日本橋高島屋三井ビルディング」、三井不動産アメリカにおける「55ハドソンヤード」、「(仮称)50ハドソンヤード」への新規投資等により、前期末比1,815億円増加し、3兆5,004億円となりました。

## 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2,167億円、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3,888億円、配当金の支払によるキャッシュ・アウト413億円、現金及び現金同等物の増加569億円等により、前期末比3,019億円増加し、2兆9,066億円となりました。

## (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569億円増加し、1,576億円となりました。

## 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2,167億円の増加となりました。これは、税金等調整前当期純利益2,420億円や減価償却費790億円等によるものです。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、318億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3,888億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3,383億円等によるものです。

## 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2,312億円の増加となりました。これは、借入金の調達等によるものです。

## ◆ キャッシュ・フロー関連指標の推移

項目	2016年3月期	2017年3月期	2018年3月期	2019年3月期
自己資本比率	35.8%	35.7%	35.1%	34.4%
時価ベースの自己資本比率	51.1%	44.6%	39.2%	39.6%
キャッシュ・フロー対有利子負債比率	69.2年	10.1年	86.4年	13.4年
インタレスト・カバレッジ・レシオ	10.6	12.3	12.3	12.1

(注) 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：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

2. 「『税効果会計に係る会計基準』の一部改正」（企業会計基準第28号 平成30年2月16日）を当連結会計年度の期首から適用し、2018年3月期以前に係るキャッシュ・フロー関連指標については、当該会計基準を遡って適用した後の指標となっております。

## (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)	
	(2019. 4. 1~2020. 3. 31)	(2018. 4. 1~2019. 3. 31)		
売上高	2,000,000	1,861,195	138,805	(7.5%)
営業利益	267,000	262,147	4,853	(1.9%)
経常利益	246,000	254,106	△8,106	(△3.2%)
親会社株主に帰属 する当期純利益	170,000	168,661	1,339	(0.8%)

次期の業績予想については、売上高は当期比1,388億円増収の2兆円、営業利益は同比48億円増益の2,670億円、経常利益は同比81億円減益の2,460億円の見込みです。また、親会社株主に帰属する当期純利益は、同比13億円増益の1,700億円の見込みです。

## ◆ 連結セグメント別業績の見通し (単位: 百万円)

当年度において当社グループ内での連携強化を目的として三井ホーム株式会社を完全子会社化したことに伴い、次年度よりセグメント区分についても従来の「賃貸」「分譲」「マネジメント」「三井ホーム」「その他」の5区分から「賃貸」「分譲」「マネジメント」「その他」の4区分へと変更します。

当年度まで「三井ホーム」セグメントに含まれていた三井ホームグループの「新築事業」「リフォーム・リニューアル事業」「住宅関連部資材販売事業」「賃貸管理事業」について、「新築事業」「リフォーム・リニューアル事業」「住宅関連部資材販売事業」を「その他」セグメントへと集約し、「賃貸管理事業」を「マネジメント」セグメントへと集約しました。

なお、下記連結セグメント別業績の見通しの当期業績は、変更後のセグメント区分へ組み替えて表示しています。

	次期		当期		増減	
	(2019. 4. 1~2020. 3. 31)		(2018. 4. 1~2019. 3. 31)		売上高	営業利益
	売上高	営業利益	売上高	営業利益	売上高	営業利益
賃貸	630,000	144,000	603,284	141,945	26,716	2,055
分譲	600,000	111,000	530,766	98,037	69,234	12,963
マネジメント	410,000	52,000	404,346	55,180	5,654	△3,180
その他	360,000	4,000	322,797	9,157	37,203	△5,157
消去又は全社	—	△44,000	—	△42,172	—	△1,828
合計	2,000,000	267,000	1,861,195	262,147	138,805	4,853

「賃貸」セグメントは、当期竣工の「日本橋高島屋三井ビルディング」、「msb Tamachi 田町ステーションタワーS」の通期稼働による収益寄与等により、セグメント全体で267億円の増収、20億円の増益を見込みます。

「分譲」セグメントは、国内住宅分譲事業の計上予定戸数の増加、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692億円の増収、129億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）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56億円の増収、31億円の減益を見込みます。

「その他」セグメントは、既存のホテル・リゾート事業が堅調に推移する一方、新規開業のホテル・リゾート施設の開業費用等があり、セグメント全体で372億円の増収、51億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3,900億円、減価償却費は850億円、期末有利子負債残高は3兆3,000億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、中長期的な視点で、利益の再投資を通じた株主価値向上を図るとともに、事業環境や業績、財務状況等を総合的に勘案したうえで、株主の皆様への利益還元を行っております。利益還元につきましては、安定的な配当の実施に努めるとともに、資本効率の向上を目的として機動的な自己株式取得を実施することとしており、総還元性向につきましては、親会社株主に帰属する当期純利益の35%程度を目途としております。

2019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40円から4円増配の44円とさせていただきます。中間配当金は20円で実施済みであり、期末配当金については24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44円（うち中間配当22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 (2018年3月31日)	当連結会計年度 (2019年3月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	※ <sub>2</sub> 100,889	※ <sub>2</sub> 174,250
受取手形及び売掛金	※ <sub>2</sub> 41,186	※ <sub>2</sub> 45,276
有価証券	181	949
販売用不動産	※ <sub>2</sub> 707,579	※ <sub>2</sub> 802,624
仕掛販売用不動産	※ <sub>2</sub> 468,309	※ <sub>2</sub> 480,236
開発用土地	※ <sub>2</sub> 321,173	※ <sub>2</sub> 321,438
未成工事支出金	25,400	25,326
その他のたな卸資産	※ <sub>1</sub> 4,857	※ <sub>1</sub> 5,500
前渡金	27,801	26,259
短期貸付金	17,519	18,296
営業出資金	6,723	6,700
その他	177,138	210,787
貸倒引当金	△412	△409
流動資産合計	1,898,347	2,117,238
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物	1,551,221	1,796,827
減価償却累計額	△693,913	△721,394
建物及び構築物 (純額)	※ <sub>2</sub> , ※ <sub>3</sub> 857,308	※ <sub>2</sub> , ※ <sub>3</sub> 1,075,433
機械装置及び運搬具	69,685	87,535
減価償却累計額	△31,133	△35,344
機械装置及び運搬具 (純額)	※ <sub>2</sub> , ※ <sub>3</sub> 38,552	※ <sub>2</sub> , ※ <sub>3</sub> 52,191
土地	※ <sub>2</sub> , ※ <sub>3</sub> , ※ <sub>7</sub> 2,038,163	※ <sub>2</sub> , ※ <sub>3</sub> , ※ <sub>7</sub> 2,099,971
建設仮勘定	270,964	※ <sub>2</sub> 162,122
その他	125,126	130,600
減価償却累計額	△85,473	△89,992
その他 (純額)	※ <sub>2</sub> , ※ <sub>3</sub> 39,653	※ <sub>2</sub> , ※ <sub>3</sub> 40,608
有形固定資産合計	3,244,641	3,430,326
無形固定資産		
借地権	48,031	46,065
その他	※ <sub>3</sub> 26,254	※ <sub>3</sub> 24,090
無形固定資産合計	74,286	70,156
投資その他の資産		
投資有価証券	※ <sub>2</sub> , ※ <sub>4</sub> , ※ <sub>6</sub> 787,958	※ <sub>2</sub> , ※ <sub>4</sub> , ※ <sub>6</sub> 872,686
長期貸付金	7,761	6,730
敷金及び保証金	138,564	140,570
退職給付に係る資産	17,975	31,294
繰延税金資産	25,689	24,428
再評価に係る繰延税金資産	34	2
その他	※ <sub>2</sub> 90,689	※ <sub>2</sub> 110,436
貸倒引当金	△1,225	△1,139
投資その他の資産合計	1,067,448	1,185,010
固定資産合計	4,386,376	4,685,492
資産合計	6,284,723	6,802,731



(単位：百万円)

	前連結会計年度 (2018年3月31日)	当連結会計年度 (2019年3月31日)
<b>負債の部</b>		
流動負債		
支払手形及び買掛金	123,988	126,868
短期借入金	224,463	194,987
ノンリコース短期借入金	※2 48,744	※2 64,929
コマーシャル・ペーパー	125,000	114,000
1年内償還予定の社債	20,000	50,000
ノンリコース1年内償還予定の社債	※2 31,150	※2 29,200
未払法人税等	44,951	27,624
未成工事受入金	19,900	19,729
完成工事補償引当金	965	872
債務保証損失引当金	16	7
その他	424,435	481,137
流動負債合計	1,063,616	1,109,358
固定負債		
社債	342,908	469,957
ノンリコース社債	※2 125,164	※2 123,035
長期借入金	1,451,330	1,644,518
ノンリコース長期借入金	※2 235,895	※2 215,982
受入敷金保証金	403,413	424,335
繰延税金負債	134,520	154,940
再評価に係る繰延税金負債	※7 151,701	※7 151,545
退職給付に係る負債	42,737	43,503
役員退職慰労引当金	715	711
その他	45,020	44,037
固定負債合計	2,933,406	3,272,567
負債合計	3,997,023	4,381,926
純資産の部		
株主資本		
資本金	339,766	339,766
資本剰余金	409,764	403,268
利益剰余金	834,497	962,153
自己株式	△6,079	△21,088
株主資本合計	1,577,949	1,684,101
その他の包括利益累計額		
その他有価証券評価差額金	298,297	334,611
繰延ヘッジ損益	△241	71
土地再評価差額金	※7 330,922	※7 330,537
為替換算調整勘定	△3,955	△16,333
退職給付に係る調整累計額	1,910	9,523
その他の包括利益累計額合計	626,932	658,411
新株予約権	1,090	1,285
非支配株主持分	81,727	77,007
純資産合計	2,287,700	2,420,804
負債純資産合計	6,284,723	6,802,731

(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 2017年4月1日 至 2018年3月31日)	当連結会計年度 (自 2018年4月1日 至 2019年3月31日)
営業収益	1,751,114	1,861,195
営業原価	1,339,483	1,423,442
営業総利益	411,631	437,752
販売費及び一般管理費	※1,※2 165,728	※1,※2 175,604
営業利益	245,902	262,147
営業外収益		
受取利息	838	1,351
受取配当金	5,245	5,785
持分法による投資利益	15,258	14,895
補助金収入	—	3,973
その他	3,635	2,520
営業外収益合計	24,977	28,526
営業外費用		
支払利息	25,671	28,284
固定資産圧縮損	—	3,959
その他	4,867	4,323
営業外費用合計	30,539	36,567
経常利益	240,341	254,106
特別利益		
投資有価証券売却益	—	1,481
特別利益合計	—	1,481
特別損失		
固定資産除却損	7,550	2,129
減損損失	※3 8,042	※3 11,414
特別損失合計	15,592	13,544
税金等調整前当期純利益	224,748	242,043
法人税、住民税及び事業税	70,994	69,518
法人税等調整額	△4,222	2,387
法人税等合計	66,771	71,906
当期純利益	157,976	170,136
非支配株主に帰属する当期純利益	2,102	1,475
親会社株主に帰属する当期純利益	155,874	168,661

(連結包括利益計算書)

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (自 2017年4月1日 至 2018年3月31日)	当連結会計年度 (自 2018年4月1日 至 2019年3月31日)
当期純利益	157,976	170,136
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	92,799	36,382
繰延ヘッジ損益	85	322
土地再評価差額金	△1,047	—
為替換算調整勘定	1,149	△8,405
退職給付に係る調整額	8,421	7,670
持分法適用会社に対する持分相当額	2,287	△4,568
その他の包括利益合計	※1 103,695	※1 31,401
包括利益	261,672	201,538
(内訳)		
親会社株主に係る包括利益	259,132	200,524
非支配株主に係る包括利益	2,540	1,013

## (3) 連結株主資本等変動計算書

前連結会計年度(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
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
	その他の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
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

当連結会計年度(自 2018年4月1日 至 2019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	409,764	834,497	△6,079	1,577,949
当期変動額					
剰余金の配当			△41,385		△41,385
親会社株主に帰属する当期純利益			168,661		168,661
土地再評価差額金の取崩			384		384
自己株式の取得				△15,020	△15,020
自己株式の処分		△3		11	7
非支配株主との取引に係る親会社の持分変動		△6,495			△6,495
利益剰余金から資本剰余金への振替		3	△3		—
株主資本以外の項目の当期変動額(純額)					—
当期変動額合計	—	△6,495	127,656	△15,009	106,151
当期末残高	339,766	403,268	962,153	△21,088	1,684,101

	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	298,297	△241	330,922	△3,955	1,910	626,932	1,090	81,727	2,287,700
当期変動額									
剰余金の配当									△41,385
親会社株主に帰属する当期純利益									168,661
土地再評価差額金の取崩									384
自己株式の取得									△15,020
自己株式の処分									7
非支配株主との取引に係る親会社の持分変動									△6,495
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)	36,314	313	△384	△12,378	7,612	31,478	194	△4,719	26,953
当期変動額合計	36,314	313	△384	△12,378	7,612	31,478	194	△4,719	133,104
当期末残高	334,611	71	330,537	△16,333	9,523	658,411	1,285	77,007	2,420,804

## (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 2017年4月1日 至 2018年3月31日)	当連結会計年度 (自 2018年4月1日 至 2019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	224,748	242,043
減価償却費	70,167	79,034
減損損失	8,042	11,414
受取利息及び受取配当金	△6,084	△7,136
支払利息	25,671	28,284
持分法による投資損益 (△は益)	△15,258	△14,895
投資有価証券売却損益 (△は益)	—	△1,481
固定資産除却損	7,550	2,129
補助金収入	—	△3,973
固定資産圧縮損	—	3,959
売上債権の増減額 (△は増加)	△4,961	△4,323
仕入債務の増減額 (△は減少)	1,704	3,826
販売用不動産の増減額 (△は増加)	△217,384	△31,877
その他	△10,570	9,419
小計	83,624	316,424
利息及び配当金の受取額	10,377	15,018
利息の支払額	△25,652	△27,421
法人税等の支払額	△38,206	△87,312
営業活動によるキャッシュ・フロー	30,143	216,709
<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	△360,075	△338,318
有形及び無形固定資産の売却による収入	4,681	1,173
投資有価証券の取得による支出	△11,776	△33,216
投資有価証券の売却による収入	2,027	3,029
敷金及び保証金の差入による支出	△10,967	△9,400
敷金及び保証金の回収による収入	5,102	7,385
預り敷金保証金の返還による支出	△38,041	△34,385
預り敷金保証金の受入による収入	66,752	55,645
貸付けによる支出	△22,934	△21,149
貸付金の回収による収入	12,814	19,913
定期預金の預入による支出	△0	△35,563
定期預金の払戻による収入	14	18,758
連結の範囲の変更を伴う子会社株式の取得による支出	△431	△3,301
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	—
補助金の受取額	—	1,569
その他	△15,801	△21,034
投資活動によるキャッシュ・フロー	△365,464	△388,895

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (自 2017年4月1日 至 2018年3月31日)	当連結会計年度 (自 2018年4月1日 至 2019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	3,346,884	3,562,942
短期借入金の返済による支出	△3,293,552	△3,585,861
長期借入れによる収入	371,957	448,635
長期借入金の返済による支出	△220,506	△268,840
社債の発行による収入	179,665	246,318
社債の償還による支出	△54,113	△97,590
配当金の支払額	△35,573	△41,363
非支配株主からの払込みによる収入	4,499	19,070
非支配株主への配当金の支払額	△5,579	△5,207
非支配株主への払戻による支出	△105	△486
ファイナンス・リース債務の返済による支出	△3,942	△3,883
自己株式の増減額 (△は増加)	△18	△15,013
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	△463	△27,473
その他	—	△8
財務活動によるキャッシュ・フロー	289,150	231,238
現金及び現金同等物に係る換算差額	△1,668	△2,078
現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)	△47,838	56,974
現金及び現金同等物の期首残高	148,546	100,708
現金及び現金同等物の期末残高	100,708	157,682

## (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。

(表示方法の変更)

(「『税効果会計に係る会計基準』の一部改正」の適用に伴う変更)

「『税効果会計に係る会計基準』の一部改正」(企業会計基準第28号 平成30年2月16日)を当連結会計年度の期首から適用し、繰延税金資産は投資その他の資産の区分に表示し、繰延税金負債は固定負債の区分に表示する方法に変更しております。

この結果、前連結会計年度の連結貸借対照表において、「流動資産」の「繰延税金資産」が29,615百万円減少し、「投資その他の資産」の「繰延税金資産」が13,050百万円増加しております。また、「流動負債」の「繰延税金負債」が1,077百万円減少し、「固定負債」の「繰延税金負債」が15,488百万円減少しております。

なお、同一納税主体の繰延税金資産と繰延税金負債を相殺して表示しており、変更前と比べて総資産が16,565百万円減少しております。

(連結キャッシュ・フロー計算書)

前連結会計年度において、「投資活動によるキャッシュ・フロー」の「その他」に含めていた「定期預金の預入による支出」および「定期預金の払戻による収入」は、金額的重要性が増したため、当連結会計年度より独立掲記することとしました。この表示方法の変更を反映させるため、前連結会計年度の連結財務諸表の組替えを行っております。

この結果、前連結会計年度の連結キャッシュ・フロー計算書において、「投資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14百万円は、「定期預金の預入による支出」△0百万円、「定期預金の払戻による収入」14百万円として組み替えております。

(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 (2018年3月31日)	当連結会計年度 (2019年3月31日)
商品及び製品	1,711百万円	1,536百万円
仕掛品	242	226
原材料及び貯蔵品	2,903	3,737
計	4,857	5,500

※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 (2018年3月31日)	当連結会計年度 (2019年3月31日)
現金及び預金	2,129百万円 ( 2,129百万円)	2,832百万円 ( 2,832百万円)
受取手形及び売掛金	48 ( 48 )	91 ( 91 )
販売用不動産	295,390 ( 295,390 )	355,597 ( 355,597 )
仕掛販売用不動産	161,361 ( 161,361 )	76,221 ( 76,221 )
開発用土地	11,613 ( 11,613 )	2,368 ( 2,368 )
建物及び構築物	61,787 ( 58,213 )	31,843 ( 28,443 )
機械装置及び運搬具	174 ( 174 )	196 ( 196 )
土地	187,530 ( 179,753 )	216,601 ( 208,811 )
建設仮勘定	-	412 ( 412 )
その他の有形固定資産	3	2
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	1,859 ( 1,859 )	2,015 ( 2,015 )
計	727,182 ( 715,818 )	693,464 ( 682,263 )

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 (2018年3月31日)	当連結会計年度 (2019年3月31日)
ノンリコース短期借入金	48,744百万円	64,929百万円
ノンリコース1年内償還予定の社債	26,350	29,200
ノンリコース社債	125,164	123,035
ノンリコース長期借入金	235,895	215,982
計	436,153	433,147

※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 (2018年3月31日)	当連結会計年度 (2019年3月31日)
建物及び構築物	2,838百万円	4,807百万円
その他	1,957	4,246

※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 (2018年3月31日)	当連結会計年度 (2019年3月31日)
投資有価証券 (関連会社株式)	197,844百万円	215,175百万円

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 (2018年3月31日)	当連結会計年度 (2019年3月31日)
住宅ローン保証債務	9,609百万円	6,915百万円
住宅ローン保証予約	4	0
借入保証債務	18,607	8,209
借入保証予約	3,908	6,539

(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損害賠償を上記3社に請求する訴訟を提起しました。請求金額は当期末で約509億円となります。なお、上記発生費用のうち、レジデンシャル社が当期末までに仮払いした金額については、当社連結貸借対照表の流動資産に計上しております。

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

※6 投資有価証券に含まれる不動産流動化関連事業を目的とした匿名組合出資金および、特定目的会社への優先出資証券は、次のとおりであります。

	前連結会計年度 (2018年3月31日)	当連結会計年度 (2019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	11,844百万円	11,843百万円

※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 2017年4月1日 至 2018年3月31日)	当連結会計年度 (自 2018年4月1日 至 2019年3月31日)
給与・手当	45,185百万円	47,182百万円
広告宣伝費	21,452	21,245
退職給付費用	3,865	2,864
研究開発費	393	427
役員退職慰労引当金繰入額	100	129

※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 2017年4月1日 至 2018年3月31日)	当連結会計年度 (自 2018年4月1日 至 2019年3月31日)
	393百万円	427百万円

※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 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。

前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。

当連結会計年度 (自 2018年4月1日 至 2019年3月31日)

主な用途	種類	場所
施設営業資産	建物・土地等	千葉県成田市 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、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および売却を予定してい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(11,414百万円)として特別損失に計上しました。その内訳は、土地・借地権3,991百万円、建物・構築物2,618百万円、その他4,804百万円であります。

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

(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 2017年4月1日 至 2018年3月31日)	当連結会計年度 (自 2018年4月1日 至 2019年3月31日)
その他有価証券評価差額金		
当期発生額	133,893百万円	53,114百万円
組替調整額	△95	△1,183
税効果調整前	133,798	51,930
税効果額	△40,999	△15,547
その他有価証券評価差額金	92,799	36,382
繰延ヘッジ損益		
当期発生額	△303	△44
組替調整額	566	507
税効果調整前	263	463
税効果額	△177	△141
繰延ヘッジ損益	85	322
土地再評価差額金		
税効果額	△1,047	-
為替換算調整勘定		
当期発生額	1,149	△8,405
組替調整額	△0	-
為替換算調整勘定	1,149	△8,405
退職給付に係る調整額		
当期発生額	9,536	10,151
組替調整額	2,590	858
税効果調整前	12,127	11,009
税効果額	△3,705	△3,339
退職給付に係る調整額	8,421	7,670
持分法適用会社に対する持分相当額		
当期発生額	2,358	△3,805
組替調整額	△71	△763
持分法適用会社に対する持分相当額	2,287	△4,568
その他の包括利益合計	103,695	31,401

## (企業結合等関係)

(共通支配下の取引等)

## 1. 取引の概要

## (1) 結合当事企業の名称及び事業の内容

企業の名称 三井ホーム株式会社

事業の内容 住宅関連分野を中心とした新築事業、リフォーム・リニューアル事業  
賃貸管理事業及び住宅関連部資材販売事業

## (2) 企業結合日

株式公開買付けによる取得 2018年9月26日 (みなし取得日 2018年9月30日)

株式等売渡請求による取得 2018年10月17日 (みなし取得日 2018年10月1日)

## (3) 企業結合の法的形式

現金を対価とした株式取得

## (4) 結合後企業の名称

変更はありません。

## (5) 追加取得後の子会社株式の株券等所有割合

企業結合前の株券等所有割合 57.53%

株式公開買付け後の株券等所有割合 94.83%

株式等売渡請求後の株券等所有割合 100.00%

## (6) その他取引の概要に関する事項

当社及びその他のグループ会社と、三井ホーム株式会社の連携の強化を目的とし、子会社株式の追加取得を行っております。

## 2. 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)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)に基づき、共通支配下の取引として処理しております。

## 3. 追加取得した子会社株式の取得原価及び対価の種類ごとの内訳 (株式等売渡請求による取得分を含む)

取得の対価	現金 (未払金を含む)	27,575百万円
-------	-------------	-----------

---

取得原価		27,575百万円
------	--	-----------

## 4. 非支配株主との取引に係る持分の変動に関する事項

## (1) 資本剰余金の主な変動要因

子会社株式の追加取得

## (2) 非支配株主との取引によって減少した資本剰余金の金額

6,850百万円

## (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。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）であり、2019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136,200百万円（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964百万円、固定資産除却損は1,020百万円（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 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。

当連結会計年度（自 2018年4月1日 至 2019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	
2,960,708	63,319	3,024,028	5,773,672

- (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（281,968百万円）による増加、販売用不動産への振替（83,274百万円）および自社利用等への振替（55,567百万円）、不動産売却（920百万円）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」「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 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	410,995	6,284,723
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410,995百万円には、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1,132,644百万円、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。

当連結会計年度(自 2018年4月1日 至 2019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	603,284	530,766	377,490	261,702	87,950	—	1,861,195
セグメント間の 内部売上高又は振替高	19,482	558	74,641	8,387	3,597	△106,668	—
計	622,767	531,324	452,132	270,090	91,548	△106,668	1,861,195
セグメント利益 又は損失(△)	141,945	98,037	53,445	6,208	4,681	△42,171	262,147
セグメント資産	3,792,511	1,866,803	376,616	142,054	145,228	479,517	6,802,731
その他の項目							
減価償却費	59,451	1,553	8,979	2,586	4,678	1,786	79,034
減損損失	964	5	440	—	10,003	—	11,414
有形固定資産及び 無形固定資産の増加額	337,028	2,945	10,772	2,916	42,319	△5,466	390,514

(注) 1. セグメント利益又は損失の調整額△42,171百万円には、セグメント間取引消去△378百万円、各報告セグメントに配分していない全社費用△41,792百万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479,517百万円には、セグメント間取引消去△1,053,011百万円、各報告セグメントに配分していない全社資産1,317,353百万円、関連会社株式215,175百万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 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

## 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 2018年4月1日 至 2019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
2,995,989	350,421	41,530	42,384	3,430,326

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 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。

当連結会計年度(自 2018年4月1日 至 2019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 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。

当連結会計年度(自 2018年4月1日 至 2019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 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。

当連結会計年度(自 2018年4月1日 至 2019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 2017年4月1日 至 2018年3月31日)	当連結会計年度 (自 2018年4月1日 至 2019年3月31日)
1株当たり純資産額	2,231円 15銭	2,384円 87銭
1株当たり当期純利益金額	157円 75銭	171円 30銭
潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額	157円 63銭	171円 18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 2017年4月1日 至 2018年3月31日)	当連結会計年度 (自 2018年4月1日 至 2019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)	2,287,700	2,420,804
純資産の部の合計額から控除する金額(百万円)	82,817	78,292
(うち新株予約権(百万円))	(1,090)	(1,285)
(うち非支配株主持分(百万円))	(81,727)	(77,007)
普通株式に係る純資産額(百万円)	2,204,882	2,342,512
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)	988,224	982,237
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)	155,874	168,661
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)	155,874	168,661
普通株式の期中平均株式数(千株)	988,139	984,581
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)	701	707
(うち新株予約権(千株))	(701)	(707)
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。