



## 2020年3月期 決算短信〔日本基準〕（連結）

2020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 <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) 執行役員広報部長 (氏名) 藤岡 千春 TEL 03-3246-3155  
 定時株主総会開催予定日 2020年6月26日 配当支払開始予定日 2020年6月29日  
 有価証券報告書提出予定日 2020年6月26日  
 決算補足説明資料作成の有無： 有  
 決算説明会開催の有無： 有 (機関投資家、アナリスト向け)

(百万円未満切捨て)

### 1. 2020年3月期の連結業績（2019年4月1日～2020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	%
2020年3月期	1,905,642	2.4	280,617	7.0	258,510	1.7	183,972	9.1
2019年3月期	1,861,195	6.3	262,147	6.6	254,106	5.7	168,661	8.2

(注) 包括利益 2020年3月期 167,004百万円 (△17.1%) 2019年3月期 201,538百万円 (△23.0%)

	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	%	%	%
2020年3月期	188.35	188.19	7.7	3.6	14.7
2019年3月期	171.30	171.18	7.4	3.9	14.1

(参考) 持分法投資損益 2020年3月期 5,715百万円 2019年3月期 14,895百万円

#### (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
2020年3月期	7,395,359	2,486,525	32.6	2,480.36
2019年3月期	6,802,731	2,420,804	34.4	2,384.87

(参考) 自己資本 2020年3月期 2,408,679百万円 2019年3月期 2,342,512百万円

#### (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
2020年3月期	87,094	△532,806	467,751	179,472
2019年3月期	216,709	△388,895	231,238	157,682

### 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	%	%
2019年3月期	—	20.00	—	24.00	44.00	43,218	25.7	1.9
2020年3月期	—	22.00	—	22.00	44.00	42,837	23.4	1.8
2021年3月期(予想)	—	22.00	—	22.00	44.00		35.6	

### 3. 2021年3月期の連結業績予想（2020年4月1日～2021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	1,850,000	△2.9	200,000	△28.7	169,000	△34.6	120,000	△34.8	123.57

(注) 新型コロナウイルス感染症の影響等について、一定の前提を置き算出しております。前提条件等の詳細は、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。

※ 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）	2020年3月期	979,250,227株	2019年3月期	991,424,727株
② 期末自己株式数	2020年3月期	8,148,291株	2019年3月期	9,187,225株
③ 期中平均株式数	2020年3月期	976,776,724株	2019年3月期	984,581,283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)	23
(連結損益計算書関係)	25
(連結包括利益計算書関係)	26
(賃貸等不動産関係)	27
(セグメント情報等)	28
(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)	
	(2019. 4. 1~2020. 3. 31)	(2018. 4. 1~2019. 3. 31)		
売上高	1,905,642	1,861,195	44,447	(2.4%)
営業利益	280,617	262,147	18,470	(7.0%)
経常利益	258,510	254,106	4,404	(1.7%)
親会社株主に 帰属する 当期純利益	183,972	168,661	15,311	(9.1%)

当期は、「賃貸」における前期に竣工・開業したオフィス・商業施設(※1)の通期稼働効果や当期に開業した「ららぽーと沼津」の収益寄与等に加え、「分譲」における投資家への物件売却の伸長や「パークタワー晴海」「ザ・タワー横浜北仲」等の引渡しの進捗等により、全体では、売上高は1兆9,056億円、444億円(2.4%)の増収、営業利益は2,806億円、184億円(7.0%)の増益、経常利益は2,585億円、44億円(1.7%)の増益、親会社株主に帰属する当期純利益は1,839億円、153億円(9.1%)の増益となりました。

※1 msb Tamachi 田町ステーションタワーS、日本橋高島屋三井ビルディング、55ハドソンヤード、三井アウトレットパーク台中港、日本橋室町三井タワー等

## ◆ 連結セグメント別業績 (単位: 百万円)

	当期		前期		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		
賃貸	636,056	145,893	603,284	141,945	32,771	3,947
分譲	524,094	123,745	530,766	98,037	△6,671	25,707
マネジメント	421,490	55,670	404,346	55,180	17,143	490
その他	324,001	2,291	322,797	9,157	1,204	△6,866
消去又は全社	—	△46,982	—	△42,172	—	△4,809
計	1,905,642	280,617	1,861,195	262,147	44,447	18,470

## ◆ 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 (2019. 4. 1～2020. 3. 31)	前期 (2018. 4. 1～2019. 3. 31)	増減
売上高	636,056	603,284	32,771
営業利益	145,893	141,945	3,947

前期に竣工・開業した「msb Tamachi 田町ステーションタワーS」「日本橋高島屋三井ビルディング」「55ハドソンヤード」「三井アウトレットパーク台中港」「日本橋室町三井タワー」等の通期稼働効果や当期に開業した「ららぽーと沼津」の収益寄与等により、セグメント全体では、327億円の増収、39億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1.9%となりました。

## &lt;売上高の内訳&gt;

	当期 (2019. 4. 1～2020. 3. 31)	前期 (2018. 4. 1～2019. 3. 31)	増減
オフィス	360,260	337,733	22,526
商業施設	240,407	238,345	2,062
その他	35,388	27,205	8,182
合計	636,056	603,284	32,771

## ・貸付面積の状況(単位:千㎡)

	当期 (2020. 3. 31)	前期 (2019. 3. 31)	増減
オフィス 所有	2,051	1,969	82
転貸	1,207	1,179	27
商業施設 所有	1,675	1,593	82
転貸	529	600	△71

## ・期末空室率推移(%)

	2020/3	2019/3	2018/3	2017/3	2016/3	2015/3	2014/3	2013/3
オフィス・商業施設(連結)	2.3	1.8	2.4	3.1	2.2	3.2	3.5	3.3
首都圏オフィス(単体)	1.9	1.7	2.2	3.4	2.6	3.2	3.3	3.8
地方オフィス(単体)	1.3	1.8	2.3	2.3	3.1	4.1	4.3	5.3

## &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）

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

## ・通期稼働物件（前期稼働物件）

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	愛知県名古屋市	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

## &lt;単体の賃貸事業内訳&gt;

## ・全体

	当期 (2019. 4. 1～2020. 3. 31)	前期 (2018. 4. 1～2019. 3. 31)
売上高	577,450	556,207
粗利益	94,276	97,977
粗利益率 (%)	16.3	17.6

## ・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	289,781	21,980	311,761	159,780	71,903	231,684
貸付面積 (千㎡)	2,482	326	2,808	1,364	723	2,086
棟数 (棟)	111	28	139	64	25	89
空室率 (%)	1.9	1.3	1.9	2.7	1.3	2.2

## ② 分譲

	当期 (2019. 4. 1～2020. 3. 31)	前期 (2018. 4. 1～2019. 3. 31)	増減
売上高	524,094	530,766	△6,671
営業利益	123,745	98,037	25,707

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、「パークタワー晴海」「ザ・タワー横浜北仲」等の引渡しが進捗し増益となりました。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びし増収増益となりました。セグメント全体では、66億円の減収、257億円の増益となりました。

なお、国内の新築マンション分譲の次期計上予定戸数3,800戸に対する当期末時点の契約進捗率は81.6%となりました。

## &lt;売上高・営業利益の内訳&gt;

	当期 (2019. 4. 1～2020. 3. 31)	前期 (2018. 4. 1～2019. 3. 31)	増減
国内住宅分譲			
売上高	268,661	285,432	△16,771
営業利益	29,624	26,604	3,020
投資家向け・海外住宅分譲等			
売上高	255,433	245,333	10,100
営業利益	94,120	71,433	22,687
売上高合計	524,094	530,766	△6,671
営業利益合計	123,745	98,037	25,707

## &lt;国内住宅分譲内訳&gt;

## ・売上高等の内訳

	当期 (2019. 4. 1～2020. 3. 31)		前期 (2018. 4. 1～2019. 3. 31)		増減	
マンション	236,023	(3,194戸)	252,230	(3,283戸)	△16,207	(△89戸)
首都圏	208,144	(2,515戸)	223,412	(2,729戸)	△15,268	(△214戸)
その他	27,878	(679戸)	28,817	(554戸)	△939	(125戸)
戸建	32,638	(481戸)	33,202	(475戸)	△564	(6戸)
首都圏	31,896	(466戸)	33,202	(475戸)	△1,306	(△9戸)
その他	741	(15戸)	—	(—戸)	741	(15戸)
売上高合計	268,661	(3,675戸)	285,432	(3,758戸)	△16,771	(△83戸)

## ・契約状況

		マンション	戸建	合計
期首契約済み	(戸) (A)	4,331	119	4,450
期中契約	(戸) (B)	2,536	426	2,962
計上戸数	(戸) (C)	3,194	481	3,675
期末契約済み	(戸) (A) + (B) - (C)	3,673	64	3,737
完成在庫	(戸)	128	58	186
新規発売	(戸)	2,484	460	2,944

(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)

	2020/3	2019/3	2018/3	2017/3	2016/3	2015/3	2014/3	2013/3
マンション	128	141	108	321	88	83	170	223
戸建	58	30	40	69	127	100	65	57
合計	186	171	148	390	215	183	235	280

## ・当期における主要な計上物件 (国内住宅分譲)

パークタワー晴海	東京都中央区	マンション
ザ・タワー横浜北仲	神奈川県横浜市	マンション
パークコート浜離宮 ザ タワー	東京都港区	マンション
パークコート乃木坂 ザ タワー	東京都港区	マンション
ファインコート石神井公園ザ・グランプレイス	東京都練馬区	戸建

## ・当期における主要な計上物件 (投資家向け分譲)

大崎ブライトコア	東京都品川区	オフィス
大崎ブライトプラザ	東京都品川区	オフィス
MFLP堺	大阪府堺市	物流施設
MFLPプロロジスパーク川越	埼玉県川越市	物流施設
MFLP広島 I	広島県広島市	物流施設
パークアクセス押上テラス	東京都墨田区	賃貸住宅
パークアクセス池上	東京都大田区	賃貸住宅

## ・当期における主要な計上物件 (海外住宅分譲)

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
ロビンソンランディング	米国アレクサンドリア市	戸建

## ③ マネジメント

	当期 (2019. 4. 1～2020. 3. 31)	前期 (2018. 4. 1～2019. 3. 31)	増減
売上高	421, 490	404, 346	17, 143
営業利益	55, 670	55, 180	490

プロパティマネジメントは、運営管理受託事業の大型物件の通期稼働効果やリパーク事業（貸し駐車場事業）の管理台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、アセットマネジメント事業の運用受託報酬が増加した一方で、前期の法人向け大型仲介の反動等により増収減益となりました。セグメント全体では、171億円の増収、4億円の増益となりました。

## ＜売上高・営業利益の内訳＞

	当期 (2019. 4. 1～2020. 3. 31)	前期 (2018. 4. 1～2019. 3. 31)	増減
プロパティマネジメント			
売上高 (※2)	316, 228	302, 194	14, 034
営業利益	32, 776	31, 978	798
仲介・アセットマネジメント等			
売上高	105, 261	102, 152	3, 109
営業利益	22, 894	23, 202	△307
売上高合計	421, 490	404, 346	17, 143
営業利益合計	55, 670	55, 180	490

※2 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：268, 771台（前期末：245, 511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	
	(2019.4.1～2020.3.31)		(2018.4.1～2019.3.31)			
	取扱高	件数	取扱高	件数	取扱高	件数
仲介	1,783,232	(42,818件)	1,706,843	(41,533件)	76,389	(1,285件)

## ・三井不動産レジデンシャルの販売受託事業の状況（仲介・アセットマネジメント等を含む）

	当期		前期		増減	
	(2019.4.1～2020.3.31)		(2018.4.1～2019.3.31)			
	取扱高	件数	取扱高	件数	取扱高	件数
販売受託	83,840	(1,127件)	102,196	(1,461件)	△18,356	(△334件)

## ④ その他

	当期		前期		増減
	(2019.4.1～2020.3.31)		(2018.4.1～2019.3.31)		
売上高	324,001		322,797		1,204
営業利益	2,291		9,157		△6,866

施設営業において前期に開業した「三井ガーデンホテル日本橋プレミア」等が通期稼働した一方で、新規に開業した「ハレクラニ沖縄」等の開業費用の影響に加え、新型コロナウイルス感染症の拡大による影響等により、セグメント全体では、12億円の増収、68億円の減益となりました。

## &lt;売上高の内訳&gt;

	当期		前期		増減
	(2019.4.1～2020.3.31)		(2018.4.1～2019.3.31)		
新築請負	165,818		168,173		△2,355
施設営業	67,448		63,949		3,498
その他	90,735		90,674		60
合計	324,001		322,797		1,204

## ・受注工事高内訳

	当期		前期		増減
	(2019.4.1～2020.3.31)		(2018.4.1～2019.3.31)		
新築	138,494		166,077		△27,583

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

## ・通期稼働物件（前期稼働物件）

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

## (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 (2020.3.31)	前期末 (2019.3.31)	増減
総資産	7,395,359	6,802,731	592,627
総負債	4,908,833	4,381,926	526,906
うち有利子負債	3,481,117	2,906,610	574,506
純資産	2,486,525	2,420,804	65,720
うち自己資本	2,408,679	2,342,512	66,167
D/Eレシオ (倍)	1.45	1.24	0.20

(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603,674百万円、前期末において433,147百万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、1兆9,078億円となり、前期末比2,772億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「Otemachi One タワー」、「ららぽーと沼津」、「ハレクラニ沖縄」、三井不動産アメリカにおける「50ハドソンヤード」への新規投資等により、前期末比2,526億円増加し、3兆7,531億円となりました。

## 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870億円、有形及び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5,328億円、配当金の支払によるキャッシュ・アウト450億円等により、前期末比5,745億円増加し、3兆4,811億円となりました。

## (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217億円増加し、1,794億円となりました。

## 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870億円の増加となりました。これは、税金等調整前当期純利益2,612億円や減価償却費914億円等によるものです。一方で、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、2,558億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5,328億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4,738億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4,677億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	2017年3月期	2018年3月期	2019年3月期	2020年3月期
自己資本比率	35.7%	35.1%	34.4%	32.6%
時価ベースの自己資本比率	44.6%	39.2%	39.6%	26.1%
キャッシュ・フロー対有利子負債比率	10.1年	86.4年	13.4年	40.0年
インタレスト・カバレッジ・レシオ	12.3	12.3	12.1	12.7

(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

## (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 (2020. 4. 1~2021. 3. 31)	当期 (2019. 4. 1~2020. 3. 31)	増減 (率)	
売上高	1,850,000	1,905,642	△55,642	(△2.9%)
営業利益	200,000	280,617	△80,617	(△28.7%)
経常利益	169,000	258,510	△89,510	(△34.6%)
親会社株主に帰属 する当期純利益	120,000	183,972	△63,972	(△34.8%)

新型コロナウイルス感染症の拡大による国内および海外の経済に対する影響は広範囲に及んでおります。

当社におきましても、政府、自治体からの要請等を踏まえ、企業として積極的に感染拡大防止に努めるとの観点から、商業施設やホテルを休館しており、テナントの家賃の減免など様々な支援を行っています。今後の新型コロナウイルス感染症の収束状況や政府、自治体の対応方針が、当社業績にも大きな影響を及ぼす可能性があります。

次期の業績予想につきましては、未知のウイルスの感染拡大の収束を医療の専門家でも明確な見通しが示せない中、通期を通してどの程度経済活動が制約されるのか予想することが困難な状況にあります。そのため、確度の高い予想値の算出が非常に難しい状況ではありますが、今般、一定の仮定を置き、現時点で可能な範囲で算出し、お示しすることと致しました。

具体的には、第1四半期は政府、自治体からの要請等により、厳しい制約の下で経済活動が行われる状況が続きますが、第2四半期以降、年度末に向けて緩やかに正常化するという前提のもとで予想値を算出しております。

結果、次期の業績予想については、売上高は当期比556億円減収の1兆8,500億円、営業利益は同比806億円減益の2,000億円、経常利益は同比895億円減益の1,690億円の見込みです。また、親会社株主に帰属する当期純利益は、同比639億円減益の1,200億円の見込みです。

なお、今後の新型コロナウイルス感染症の収束時期等により実際の業績等は変動する可能性があり、今後修正の必要が生じた場合には速やかに公表いたします。

## ◆ 連結セグメント別業績の見通し (単位: 百万円)

	次期 (2020. 4. 1~2021. 3. 31)		当期 (2019. 4. 1~2020. 3. 31)		増減	
	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	113,000	636,056	145,893	△36,056	△32,893
分譲	540,000	103,000	524,094	123,745	15,906	△20,745
マネジメント	410,000	50,000	421,490	55,670	△11,490	△5,670
その他	300,000	△13,000	324,001	2,291	△24,001	△15,291
消去又は全社	—	△53,000	—	△46,982	—	△6,018
合計	1,850,000	200,000	1,905,642	280,617	△55,642	△80,617

「賃貸」セグメントは、政府、自治体からの要請等による商業施設の休館や、それによる当社保有施設における家賃減免等の影響を考慮し、360億円の減収、328億円の減益を見込みます。

「分譲」セグメントは、国内住宅分譲では計上戸数の増加による増収増益を見込む一方、投資家向け分譲では、新型コロナウイルス感染症による売買マーケットへの影響を慎重に見極めながら売却を検討することを考慮し、減収減益を見込み、セグメント全体では159億円の増収、207億円の減益を見込みます。

「マネジメント」セグメントは、仲介事業、貸し駐車場事業等における新型コロナウイルス感染症の影響等を考慮し、114億円の減収、56億円の減益を見込みます。

「その他」セグメントは、政府、自治体からの要請等を踏まえたホテルの休館や宿泊需要の減少等の影響を考慮し、240億円の減収、152億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2,500億円、減価償却費は1,000億円、期末有利子負債残高は3兆8,000億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。

2020年3月期の業績および上記の株主還元方針を総合的に勘案し、当期の1株当たりの年間配当金を44円とさせていただきます。中間配当金は22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 (2019年3月31日)	当連結会計年度 (2020年3月31日)
<b>資産の部</b>		
<b>流動資産</b>		
現金及び預金	※2 174,250	※2 183,412
受取手形及び売掛金	※2 45,276	※2 38,908
有価証券	949	219
販売用不動産	※2 802,624	※2 1,043,889
仕掛販売用不動産	※2 480,236	※2 516,997
開発用土地	※2 321,438	※2 318,411
未成工事支出金	25,326	17,149
その他のたな卸資産	※1 5,500	※1 5,308
前渡金	26,259	28,541
短期貸付金	18,296	18,543
営業出資金	6,700	6,682
その他	210,787	215,803
貸倒引当金	△409	△300
流動資産合計	2,117,238	2,393,566
<b>固定資産</b>		
<b>有形固定資産</b>		
建物及び構築物	1,796,827	1,965,266
減価償却累計額	△721,394	△757,561
建物及び構築物 (純額)	※2, ※3 1,075,433	※2, ※3 1,207,705
機械装置及び運搬具	87,535	99,723
減価償却累計額	△35,344	△40,943
機械装置及び運搬具 (純額)	※2, ※3 52,191	※2, ※3 58,780
土地	※2, ※3, ※7 2,099,971	※2, ※3, ※7 2,175,707
建設仮勘定	※2 162,122	※2 177,433
その他	130,600	155,755
減価償却累計額	△89,992	△97,772
その他 (純額)	※2, ※3 40,608	※2, ※3 57,983
有形固定資産合計	3,430,326	3,677,609
<b>無形固定資産</b>		
借地権	46,065	40,993
その他	※3 24,090	※3 34,539
無形固定資産合計	70,156	75,532
<b>投資その他の資産</b>		
投資有価証券	※2, ※4, ※6 872,686	※2, ※4, ※6 888,056
長期貸付金	6,730	7,586
敷金及び保証金	140,570	145,413
退職給付に係る資産	31,294	28,994
繰延税金資産	24,428	25,943
再評価に係る繰延税金資産	※7 2	※7 2
その他	※2 110,436	※2 153,717
貸倒引当金	△1,139	△1,065
投資その他の資産合計	1,185,010	1,248,650
固定資産合計	4,685,492	5,001,792
資産合計	6,802,731	7,395,359



(単位：百万円)

	前連結会計年度 (2019年3月31日)	当連結会計年度 (2020年3月31日)
<b>負債の部</b>		
流動負債		
支払手形及び買掛金	126,868	147,075
短期借入金	194,987	143,025
ノンリコース短期借入金	※2 64,929	※2 21,416
コマーシャル・ペーパー	114,000	173,000
1年内償還予定の社債	50,000	55,000
ノンリコース1年内償還予定の社債	※2 29,200	※2 47,500
未払法人税等	27,624	36,905
未成工事受入金	19,729	21,635
完成工事補償引当金	872	797
債務保証損失引当金	7	3
その他	481,137	393,401
流動負債合計	1,109,358	1,039,761
固定負債		
社債	469,957	612,603
ノンリコース社債	※2 123,035	※2 81,935
長期借入金	1,644,518	1,893,813
ノンリコース長期借入金	※2 215,982	※2 452,823
受入敷金保証金	424,335	436,595
繰延税金負債	154,940	147,786
再評価に係る繰延税金負債	※7 151,545	※7 151,544
退職給付に係る負債	43,503	46,196
役員退職慰労引当金	711	800
その他	44,037	44,973
固定負債合計	3,272,567	3,869,071
負債合計	4,381,926	4,908,833
純資産の部		
株主資本		
資本金	339,766	339,766
資本剰余金	403,268	372,162
利益剰余金	962,153	1,070,239
自己株式	△21,088	△14,364
株主資本合計	1,684,101	1,767,804
その他の包括利益累計額		
その他有価証券評価差額金	334,611	319,993
繰延ヘッジ損益	71	△222
土地再評価差額金	※7 330,537	※7 330,305
為替換算調整勘定	△16,333	△14,793
退職給付に係る調整累計額	9,523	5,592
その他の包括利益累計額合計	658,411	640,875
新株予約権	1,285	1,454
非支配株主持分	77,007	76,391
純資産合計	2,420,804	2,486,525
負債純資産合計	6,802,731	7,395,359

(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 2018年4月1日 至 2019年3月31日)	当連結会計年度 (自 2019年4月1日 至 2020年3月31日)
営業収益	1,861,195	1,905,642
営業原価	1,423,442	1,435,903
営業総利益	437,752	469,739
販売費及び一般管理費	※1,※2 175,604	※1,※2 189,121
営業利益	262,147	280,617
営業外収益		
受取利息	1,351	1,373
受取配当金	5,785	6,378
持分法による投資利益	14,895	5,715
その他	6,493	2,960
営業外収益合計	28,526	16,426
営業外費用		
支払利息	28,284	29,382
その他	8,283	9,151
営業外費用合計	36,567	38,533
経常利益	254,106	258,510
特別利益		
投資有価証券売却益	1,481	16,710
特別利益合計	1,481	16,710
特別損失		
固定資産除却損	2,129	4,257
減損損失	※3 11,414	※3 1,513
投資有価証券評価損	—	2,868
事業譲渡損	—	2,962
新型コロナウイルス感染症による損失	—	※4 2,402
特別損失合計	13,544	14,004
税金等調整前当期純利益	242,043	261,217
法人税、住民税及び事業税	69,518	77,321
法人税等調整額	2,387	△798
法人税等合計	71,906	76,522
当期純利益	170,136	184,694
非支配株主に帰属する当期純利益	1,475	721
親会社株主に帰属する当期純利益	168,661	183,972

(連結包括利益計算書)

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (自 2018年4月1日 至 2019年3月31日)	当連結会計年度 (自 2019年4月1日 至 2020年3月31日)
当期純利益	170,136	184,694
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	36,382	△14,550
繰延ヘッジ損益	322	△153
為替換算調整勘定	△8,405	△711
退職給付に係る調整額	7,670	△3,982
持分法適用会社に対する持分相当額	△4,568	1,707
その他の包括利益合計	※1 31,401	※1 △17,690
包括利益	201,538	167,004
(内訳)		
親会社株主に係る包括利益	200,524	166,471
非支配株主に係る包括利益	1,013	532

## (3) 連結株主資本等変動計算書

前連結会計年度(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
自己株式の消却					—
非支配株主との取引に係る親会社の持分変動		△7,020			△7,020
非支配株主との資本取引等		524			524
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
自己株式の消却									—
非支配株主との取引に係る親会社の持分変動									△7,020
非支配株主との資本取引等									524
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

当連結会計年度(自 2019年4月1日 至 2020年3月31日)

(単位:百万円)

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

	その他の包括利益累計額						新株予約権	非支配株主持分	純資産合計
	その他 有価証券 評価差額金	繰延ヘッジ 損益	土地再評価 差額金	為替換算 調整勘定	退職給付 に係る 調整累計額	その他の 包括利益 累計額合計			
当期首残高	334,611	71	330,537	△16,333	9,523	658,411	1,285	77,007	2,420,804
当期変動額									
剰余金の配当									△45,047
親会社株主に帰属する当期純利益									183,972
土地再評価差額金の取崩									34
自己株式の取得									△24,195
自己株式の処分									45
自己株式の消却									—
非支配株主との取引に係る親会社の持分変動									△359
非支配株主との資本取引等									△30,746
利益剰余金から資本剰余金への振替									—
株主資本以外の項目の当期変動額(純額)	△14,618	△294	△232	1,540	△3,930	△17,535	169	△615	△17,982
当期変動額合計	△14,618	△294	△232	1,540	△3,930	△17,535	169	△615	65,720
当期末残高	319,993	△222	330,305	△14,793	5,592	640,875	1,454	76,391	2,486,525

## (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 2018年4月1日 至 2019年3月31日)	当連結会計年度 (自 2019年4月1日 至 2020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	242,043	261,217
減価償却費	79,034	91,434
減損損失	11,414	1,513
受取利息及び受取配当金	△7,136	△7,751
支払利息	28,284	29,382
持分法による投資損益 (△は益)	△14,895	△5,715
投資有価証券売却損益 (△は益)	△1,481	△16,710
投資有価証券評価損益 (△は益)	—	2,868
固定資産除却損	2,129	4,257
事業譲渡損	—	2,962
新型コロナウイルス感染症による損失	—	2,402
売上債権の増減額 (△は増加)	△4,323	7,414
仕入債務の増減額 (△は減少)	3,826	△1,763
販売用不動産の増減額 (△は増加)	△31,877	△255,846
その他	9,405	53,103
小計	316,424	168,768
利息及び配当金の受取額	15,018	16,811
利息の支払額	△27,421	△28,815
新型コロナウイルス感染症による損失の支払額	—	△282
法人税等の支払額	△87,312	△69,388
営業活動によるキャッシュ・フロー	216,709	87,094
<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	△338,318	△473,818
有形及び無形固定資産の売却による収入	1,173	1,908
投資有価証券の取得による支出	△33,216	△53,438
投資有価証券の売却による収入	3,029	22,810
敷金及び保証金の差入による支出	△9,400	△13,539
敷金及び保証金の回収による収入	7,385	8,607
預り敷金保証金の返還による支出	△34,385	△41,772
預り敷金保証金の受入による収入	55,645	54,763
貸付けによる支出	△21,149	△19,947
貸付金の回収による収入	19,913	18,234
定期預金の預入による支出	△35,563	△15,639
定期預金の払戻による収入	18,758	28,113
連結の範囲の変更を伴う子会社株式の取得による支出	△3,301	—
補助金の受取額	1,569	1,945
その他	△21,034	△51,034
投資活動によるキャッシュ・フロー	△388,895	△532,806

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (自 2018年4月1日 至 2019年3月31日)	当連結会計年度 (自 2019年4月1日 至 2020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	3,562,942	2,886,795
短期借入金の返済による支出	△3,585,861	△2,836,965
長期借入れによる収入	448,635	630,138
長期借入金の返済による支出	△268,840	△230,976
社債の発行による収入	246,318	230,499
社債の償還による支出	△97,590	△103,300
配当金の支払額	△41,363	△45,048
非支配株主からの払込みによる収入	19,070	6,532
非支配株主への配当金の支払額	△4,584	△7,142
非支配株主への払戻による支出	△486	△136
非支配株主との資本取引による支出	△622	△30,746
ファイナンス・リース債務の返済による支出	△3,883	△5,029
自己株式の増減額 (△は増加)	△15,013	△24,193
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	△27,473	△2,675
その他	△8	—
財務活動によるキャッシュ・フロー	231,238	467,751
現金及び現金同等物に係る換算差額	△2,078	△249
現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)	56,974	21,789
現金及び現金同等物の期首残高	100,708	157,682
現金及び現金同等物の期末残高	157,682	179,472

## (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)

## (連結損益計算書)

前連結会計年度において、「営業外収益」に表示していた「補助金収入」は金額的重要性が乏しくなったため、当連結会計年度から「その他」に含めることとしました。この表示方法の変更を反映させるため、前連結会計年度の連結財務諸表の組替えを行っております。

この結果、前連結会計年度の連結損益計算書において、「営業外収益」の「補助金収入」に表示していた3,973百万円は、「その他」として組み替えております。

前連結会計年度において、「営業外費用」に表示していた「固定資産圧縮損」は金額的重要性が乏しくなったため、当連結会計年度から「その他」に含めることとしました。この表示方法の変更を反映させるため、前連結会計年度の連結財務諸表の組替えを行っております。

この結果、前連結会計年度の連結損益計算書において、「営業外費用」の「固定資産圧縮損」に表示していた3,959百万円は、「その他」として組み替えております。

## (連結株主資本等変動計算書)

前連結会計年度において、「非支配株主との取引に係る親会社の持分変動」に含めて表示していた「資本剰余金」の「非支配株主との資本取引等」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、前連結会計年度において、「非支配株主との取引に係る親会社の持分変動」に表示していた「資本剰余金」△6,495百万円は、「非支配株主との取引に係る親会社の持分変動」△7,020百万円、「非支配株主との資本取引等」524百万円として組み替えております。

## (連結キャッシュ・フロー計算書)

前連結会計年度において、「営業活動によるキャッシュ・フロー」に表示していた「補助金収入」および「固定資産圧縮損」は金額的重要性が乏しくなったため、当連結会計年度から「その他」に含めることとしました。この表示方法の変更を反映させるため、前連結会計年度の連結財務諸表の組替えを行っております。

この結果、前連結会計年度の連結キャッシュ・フロー計算書において、「営業活動によるキャッシュ・フロー」の「補助金収入」に表示していた△3,973百万円および「固定資産圧縮損」に表示していた3,959百万円は、「その他」として組み替えております。

前連結会計年度において、「財務活動によるキャッシュ・フロー」の「非支配株主への配当金の支払額」に含めて表示していた「非支配株主との資本取引による支出」は、金額的重要性が増したため、当連結会計年度より独立掲記することとしました。この表示方法の変更を反映させるため、前連結会計年度の連結財務諸表の組替えを行っております。

この結果、前連結会計年度の連結キャッシュ・フロー計算書において、「財務活動によるキャッシュ・フロー」の「非支配株主への配当金の支払額」△5,207百万円は、「非支配株主との資本取引による支出」△622百万円、「非支配株主への配当金の支払額」△4,584百万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 (2019年3月31日)	当連結会計年度 (2020年3月31日)
商品及び製品	1,536百万円	1,545百万円
仕掛品	226	254
原材料及び貯蔵品	3,737	3,508
計	5,500	5,308

※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 (2019年3月31日)	当連結会計年度 (2020年3月31日)
現金及び預金	2,832百万円 ( 2,832百万円)	5,296百万円 ( 5,296百万円)
受取手形及び売掛金	91 ( 91 )	171 ( 171 )
販売用不動産	355,597 ( 355,597 )	377,137 ( 377,137 )
仕掛販売用不動産	76,221 ( 76,221 )	74,708 ( 74,708 )
開発用土地	2,368 ( 2,368 )	2,601 ( 2,601 )
建物及び構築物	31,843 ( 28,443 )	101,925 ( 98,618 )
機械装置及び運搬具	196 ( 196 )	38 ( 38 )
土地	216,601 ( 208,811 )	256,426 ( 248,502 )
建設仮勘定	412 ( 412 )	75,491 ( 75,491 )
その他の有形固定資産	2	208 ( 205 )
投資有価証券	5,282 ( 5,273 )	11,459 ( 5,273 )
その他の投資その他の資産	2,015 ( 2,015 )	8,910 ( 8,910 )
計	693,464 ( 682,263 )	914,377 ( 896,957 )

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 (2019年3月31日)	当連結会計年度 (2020年3月31日)
ノンリコース短期借入金	64,929百万円	21,416百万円
ノンリコース1年内償還予定の社債	29,200	47,500
ノンリコース社債	123,035	81,935
ノンリコース長期借入金	215,982	452,823
計	433,147	603,674

※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 (2019年3月31日)	当連結会計年度 (2020年3月31日)
建物及び構築物	4,807百万円	4,916百万円
機械装置及び運搬具	2,647	3,503
その他	1,599	1,761

(表示方法の変更)

前連結会計年度において、「その他」に含めていた「機械装置及び運搬具」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、前連結会計年度の注記の組替えを行っております。

この結果、前連結会計年度の「その他」に表示していた4,246百万円は、「機械装置及び運搬具」2,647百万円、「その他」1,599百万円として組み替えております。

※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 (2019年3月31日)	当連結会計年度 (2020年3月31日)
投資有価証券 (関連会社株式)	215,175百万円	252,736百万円

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 (2019年3月31日)	当連結会計年度 (2020年3月31日)
住宅ローン保証債務	6,915百万円	4,830百万円
住宅ローン保証予約	0	0
借入保証債務	8,209	13,949
借入保証予約	6,539	6,289

(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 (2019年3月31日)	当連結会計年度 (2020年3月31日)
匿名組合出資金および、 特定目的会社への優先出資証券	11,843百万円	11,843百万円

※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 2018年4月1日 至 2019年3月31日)	当連結会計年度 (自 2019年4月1日 至 2020年3月31日)
給与・手当	47,182百万円	50,601百万円
広告宣伝費	21,245	20,153
退職給付費用	2,864	1,660
研究開発費	427	503
役員退職慰労引当金繰入額	129	137

※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 2018年4月1日 至 2019年3月31日)	当連結会計年度 (自 2019年4月1日 至 2020年3月31日)
	427百万円	503百万円

※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 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、回収可能価額を零と測定しています。

当連結会計年度 (自 2019年4月1日 至 2020年3月31日)

主な用途	種類	場所
賃貸施設その他	建物等	千葉県柏市 他

当社は、他の資産又は資産グループのキャッシュ・フローから概ね独立したキャッシュ・フローを生み出す最小単位に拠って資産のグループ化を行いました。なお、本社ビル等は共用資産としています。

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について、帳簿価額を回収可能価額まで減額し、当該減少額を減損損失(1,513百万円)として特別損失に計上しました。その内訳は、建物・構築物1,231百万円、その他281百万円であります。

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

※4 新型コロナウイルス感染症による損失の主な内訳は、休館等の影響が大きい商業施設テナントへの支援金や、商業施設及びホテルの休館中の借地借家料や減価償却費等の固定費になります。

(連結包括利益計算書関係)

## ※1 その他の包括利益に係る組替調整額及び税効果額

	前連結会計年度 (自 2018年4月1日 至 2019年3月31日)	当連結会計年度 (自 2019年4月1日 至 2020年3月31日)
その他有価証券評価差額金		
当期発生額	53,114百万円	△7,116百万円
組替調整額	△1,183	△13,942
税効果調整前	51,930	△21,058
税効果額	△15,547	6,508
その他有価証券評価差額金	36,382	△14,550
繰延ヘッジ損益		
当期発生額	△44	△188
組替調整額	507	-
税効果調整前	463	△188
税効果額	△141	35
繰延ヘッジ損益	322	△153
為替換算調整勘定		
当期発生額	△8,405	△711
退職給付に係る調整額		
当期発生額	10,151	△4,593
組替調整額	858	△1,155
税効果調整前	11,009	△5,748
税効果額	△3,339	1,766
退職給付に係る調整額	7,670	△3,982
持分法適用会社に対する持分相当額		
当期発生額	△3,805	1,989
組替調整額	△763	△282
持分法適用会社に対する持分相当額	△4,568	1,707
その他の包括利益合計	31,401	△17,690

## (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。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）であり、2020年3月期における当該賃貸等不動産に関する賃貸損益は137,951百万円（賃貸収益は営業収益に、賃貸費用は営業原価に計上されています）、減損損失は1,063百万円、固定資産除却損は577百万円（減損損失および固定資産除却損は特別損失に計上されています）です。

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 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。

当連結会計年度（自 2019年4月1日 至 2020年3月31日）

(単位：百万円)

連結貸借対照表計上額			連結会計年度末の時価
連結会計年度期首残高	連結会計年度増減額	連結会計年度末残高	
3,024,028	147,104	3,171,133	6,089,553

- (注) 1. 連結貸借対照表計上額は、取得原価から減価償却累計額および減損損失累計額を控除した金額です。  
 2. 連結会計年度増減額のうち、主な増減額は不動産取得（216,117百万円）による増加、販売用不動産への振替（15,043百万円）による減少等です。  
 3. 連結会計年度末の時価は、原則として「不動産鑑定評価基準」に基づき自社の鑑定部門にて算定した価額です。  
 4. 新型コロナウイルス感染症の拡大に伴う賃貸等不動産の時価に与える影響について、本注記表作成時点では当該影響を高い確度により算出することは非常に困難であります。なお、翌期の連結業績予想の前提となる一定の仮定に基づき、本注記表作成時点で可能な範囲で時価に与える影響を算出した結果、当連結会計年度末の賃貸等不動産の時価に与える影響額は軽微であるため、当連結会計年度末の賃貸等不動産の時価には当該影響額を含めておりません。

(セグメント情報等)

【セグメント情報】

1. 報告セグメントの概要

当社の報告セグメントは、当社の構成単位のうち分離された財務情報が入手可能であり、最高経営意思決定機関が、経営資源の配分の決定及び業績を評価するために、定期的に検討を行う対象となっているものです。

当社は、本社に商品別の本部を置き、各本部が所管する子会社とともに取り扱う商品・サービスについて、「賃貸事業」「分譲事業」および「マネジメント事業」を中心に事業活動を行っています。

したがって、当社は商品別の本部及び提供するサービス別のマトリクスセグメントで構成されており、そのマトリクスを提供するサービスで集約するかたちで「賃貸」「分譲」「マネジメント」および「その他」の4つを報告セグメントとしています。

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

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、当連結会計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区分へと変更しています。「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」の内、「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、前連結会計年度のセグメント情報は、変更後の報告セグメントの区分へ組み替えて表示しています。

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 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	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	404,346	322,797	—	1,861,195
セグメント間の 内部売上高又は振替高	19,482	558	74,712	11,241	△105,995	—
計	622,767	531,324	479,059	334,039	△105,995	1,861,195
セグメント利益 又は損失(△)	141,945	98,037	55,180	9,157	△42,172	262,147
セグメント資産	3,792,511	1,866,803	378,545	285,690	479,181	6,802,731
その他の項目						
減価償却費	59,451	1,553	9,119	7,124	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	10,871	45,136	△5,466	390,514

(注) 1. セグメント利益又は損失の調整額△42,172百万円には、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△41,794百万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479,181百万円には、セグメント間取引消去△1,053,347百万円、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。

当連結会計年度(自 2019年4月1日 至 2020年3月31日)

(単位:百万円)

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

(注) 1. セグメント利益又は損失の調整額△46,982百万円には、セグメント間取引消去△366百万円、各報告セグメントに配分していない全社費用△46,616百万円が含まれています。全社費用は、主に報告セグメントに帰属しない親会社の一般管理費です。

2. セグメント資産の調整額483,275百万円には、セグメント間取引消去△1,138,240百万円、各報告セグメントに配分していない全社資産1,368,780百万円、関連会社株式252,736百万円が含まれています。

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

## 【関連情報】

前連結会計年度(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。



当連結会計年度(自 2019年4月1日 至 2020年3月31日)

1. 製品及びサービスごとの情報

製品及びサービスごとの情報は「セグメント情報」の「3. 報告セグメントごとの売上高、利益又は損失、資産、負債その他の項目の金額に関する情報」に同様の記載をしているため、記載を省略しています。

2. 地域ごとの情報

(1) 売上高

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

(2) 有形固定資産

(単位：百万円)

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

3. 主要な顧客ごとの情報

外部顧客への売上高のうち、特定の顧客への売上高が連結損益計算書の売上高の10%に満たないため、主要な顧客ごとの情報の記載を省略しています。

【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 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。

当連結会計年度(自 2019年4月1日 至 2020年3月31日)

報告セグメントごとの固定資産の減損損失に関する情報は、「セグメント情報」の「3. 報告セグメントごとの売上高、利益又は損失、資産、負債その他の項目の金額に関する情報」の「その他の項目」に記載をしているため、記載を省略しています。

【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 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。

当連結会計年度(自 2019年4月1日 至 2020年3月31日)

報告セグメントごとののれんの償却額および未償却残高に関する情報は、金額的に重要性が乏しいため記載を省略しています。

【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 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。

当連結会計年度(自 2019年4月1日 至 2020年3月31日)

報告セグメントごとの負ののれん発生益に関する情報は、金額的に重要性が乏しいため記載を省略しています。

## (1株当たり情報)

	前連結会計年度 (自 2018年4月1日 至 2019年3月31日)	当連結会計年度 (自 2019年4月1日 至 2020年3月31日)
1株当たり純資産額	2,384円 87銭	2,480円 36銭
1株当たり当期純利益金額	171円 30銭	188円 35銭
潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額	171円 18銭	188円 19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 2018年4月1日 至 2019年3月31日)	当連結会計年度 (自 2019年4月1日 至 2020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)	2,420,804	2,486,525
純資産の部の合計額から控除する金額(百万円)	78,292	77,845
(うち新株予約権(百万円))	(1,285)	(1,454)
(うち非支配株主持分(百万円))	(77,007)	(76,391)
普通株式に係る純資産額(百万円)	2,342,512	2,408,679
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)	982,237	971,101
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)	168,661	183,972
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)	168,661	183,972
普通株式の期中平均株式数(千株)	984,581	976,776
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)	707	796
(うち新株予約権(千株))	(707)	(796)
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。