



## 2021年3月期 決算短信〔日本基準〕（連結）

2021年5月14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 2021年6月29日 配当支払開始予定日 2021年6月30日  
 有価証券報告書提出予定日 2021年6月29日  
 決算補足説明資料作成の有無： 有  
 決算説明会開催の有無： 有 (機関投資家、アナリスト向け)

(百万円未満切捨て)

### 1. 2021年3月期の連結業績（2020年4月1日～2021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	%
2021年3月期	2,007,554	5.3	203,770	△27.4	168,865	△34.7	129,576	△29.6
2020年3月期	1,905,642	2.4	280,617	7.0	258,510	1.7	183,972	9.1

(注) 包括利益 2021年3月期 206,009百万円 (23.4%) 2020年3月期 167,004百万円 (△17.1%)

	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	%	%	%
2021年3月期	134.44	134.33	5.2	2.2	10.2
2020年3月期	188.35	188.19	7.7	3.6	14.7

(参考) 持分法投資損益 2021年3月期 △6,157百万円 2020年3月期 5,715百万円

#### (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
2021年3月期	7,741,972	2,655,991	33.0	2,656.42
2020年3月期	7,395,359	2,486,525	32.6	2,480.36

(参考) 自己資本 2021年3月期 2,555,885百万円 2020年3月期 2,408,679百万円

#### (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
2021年3月期	187,862	△131,035	△66,565	187,723
2020年3月期	87,094	△532,806	467,751	179,472

### 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	%	%
2020年3月期	—	22.00	—	22.00	44.00	42,837	23.4	1.8
2021年3月期	—	22.00	—	22.00	44.00	42,334	32.7	1.7
2022年3月期(予想)	—	22.00	—	22.00	44.00		26.5	

### 3. 2022年3月期の連結業績予想（2021年4月1日～2022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	2,150,000	7.1	230,000	12.9	205,000	21.4	160,000	23.5	166.29

(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 一社（社名）一、除外 一社（社名）一

(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）	2021年3月期	965,281,777株	2020年3月期	979,250,227株
② 期末自己株式数	2021年3月期	3,128,170株	2020年3月期	8,148,291株
③ 期中平均株式数	2021年3月期	963,831,489株	2020年3月期	976,776,724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.33「1株当たり情報」をご覧ください。

(参考) 個別業績の概要

2021年3月期の個別業績（2020年4月1日～2021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	%
2021年3月期	858,686	10.6	110,937	△29.1	141,474	△25.2	122,785	△18.4
2020年3月期	776,355	5.8	156,551	11.3	189,080	10.2	150,424	22.6

	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
2021年3月期	127.39	127.29
2020年3月期	154.00	153.88

(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
2021年3月期	5,957,912	2,178,077	36.5	2,262.26
2020年3月期	5,837,386	2,035,114	34.8	2,094.17

(参考) 自己資本 2021年3月期 2,176,655百万円 2020年3月期 2,033,659百万円

※ 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。

## ○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)	29
(セグメント情報等)	30
(1株当たり情報)	33
(追加情報)	34
(重要な後発事象)	34

## 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)	
	(2020. 4. 1~2021. 3. 31)	(2019. 4. 1~2020. 3. 31)		
売上高	2,007,554	1,905,642	101,911	(5.3%)
営業利益	203,770	280,617	△76,847	(△27.4%)
経常利益	168,865	258,510	△89,644	(△34.7%)
親会社株主に 帰属する 当期純利益	129,576	183,972	△54,396	(△29.6%)

当期は、投資家向け分譲の過去最高の売上計上、国内住宅分譲の好調な販売や順調な引渡し、オフィス賃貸の収益拡大があった一方で、主に第1四半期における緊急事態宣言を受けた商業施設、ホテル・リゾート施設等の休館、リパーク（貸し駐車場）の稼働低下等による大幅な利益の減少に加え、第2四半期以降も新型コロナウイルス感染症拡大の影響が断続的に発生したこと等により、全体では、売上高は前期比1,019億円（5.3%）の増収、営業利益は同比768億円（△27.4%）の減益、経常利益は同比896億円（△34.7%）の減益となりました。親会社株主に帰属する当期純利益は、新型コロナウイルス感染症による特別損失の計上に加え、BSコントロールの一環としての資産売却による特別利益・特別損失の計上等により、同比543億円（△29.6%）の減益となりました。なお、売上高は2兆75億円となり、過去最高を更新しました。

## ◆ 連結セグメント別業績 (単位: 百万円)

	当期		前期		増減	
	(2020. 4. 1~2021. 3. 31)		(2019. 4. 1~2020. 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	623,073	120,777	636,056	145,893	△12,982	△25,115
分譲	714,739	118,213	524,094	123,745	190,644	△5,531
マネジメント	402,929	39,969	421,490	55,670	△18,561	△15,700
その他	266,812	△27,215	324,001	2,291	△57,188	△29,506
消去又は全社	—	△47,974	—	△46,982	—	△992
計	2,007,554	203,770	1,905,642	280,617	101,911	△76,847

## ◆ 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 (2020.4.1～2021.3.31)	前期 (2019.4.1～2020.3.31)	増減
売上高	623,073	636,056	△12,982
営業利益	120,777	145,893	△25,115

オフィス賃貸の収益拡大の一方で、主に商業施設において、緊急事態宣言等を受け、施設休館等により第1四半期の利益が大きく減少したことに加え、第4四半期の営業時間短縮の影響等もあり、セグメント全体では129億円の減収、251億円の減益となりました。

なお、当期末における当社の首都圏オフィス空室率(単体)は3.1%となりました。(前四半期末比0.4pt減)

## &lt;売上高の内訳&gt;

	当期 (2020.4.1～2021.3.31)	前期 (2019.4.1～2020.3.31)	増減
オフィス	369,256	360,260	8,995
商業施設	208,841	240,407	△31,565
その他	44,975	35,388	9,587
合計	623,073	636,056	△12,982

## ・貸付面積の状況(単位:千㎡)

	当期 (2021.3.31)	前期 (2020.3.31)	増減
オフィス 所有	1,955	2,051	△96
転貸	1,438	1,207	231
商業施設 所有	1,825	1,675	150
転貸	533	529	4

## ・期末空室率推移(%)

	2021/3	2020/3	2019/3	2018/3	2017/3	2016/3	2015/3	2014/3
オフィス・商業施設(連結)	2.9	2.3	1.8	2.4	3.1	2.2	3.2	3.5
首都圏オフィス(単体)	3.1	1.9	1.7	2.2	3.4	2.6	3.2	3.3
地方オフィス(単体)	3.5	1.3	1.8	2.3	2.3	3.1	4.1	4.3

## &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）

文京ガーデン ゲートタワー	東京都文京区	2020年4月竣工	オフィス
三井アウトレットパーク横浜ベイサイド	神奈川県横浜市	2020年6月開業	商業施設
RAYARD MIYASHITA PARK	東京都渋谷区	2020年7月開業	商業施設
ららぽーと愛知東郷	愛知県愛知郡	2020年9月開業	商業施設
RAYARD Hisaya-odori Park	愛知県名古屋市	2020年9月開業	商業施設
名古屋三井ビルディング北館	愛知県名古屋市	2021年1月竣工	オフィス

## ・通期稼働物件（前期稼働物件）

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

## &lt;単体の賃貸事業内訳&gt;

## ・全体

	当期 (2020.4.1~2021.3.31)	前期 (2019.4.1~2020.3.31)
売上高	544,566	577,450
粗利益	67,231	94,276
粗利益率 (%)	12.3	16.3

## ・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	295,526	22,275	317,802	136,656	63,593	200,249
貸付面積 (千㎡)	2,635	332	2,966	1,468	750	2,218
棟数 (棟)	111	28	139	72	26	98
空室率 (%)	3.1	3.5	3.1	2.7	1.8	2.4

## ② 分譲

	当期 (2020. 4. 1～2021. 3. 31)	前期 (2019. 4. 1～2020. 3. 31)	増減
売上高	714, 739	524, 094	190, 644
営業利益	118, 213	123, 745	△5, 531

国内住宅分譲は、好調な販売や「ザ・タワー横浜北仲」等の引渡しの進捗等により増収増益となりました。投資家向け・海外住宅分譲等は、売上が過去最高となった一方で、前期に高利益率物件を売却した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1,906億円の増収、55億円の減益となりました。

なお、国内の新築マンション分譲の当期計上予定戸数3,800戸に対する契約達成率は99%となりました。

## &lt;売上高・営業利益の内訳&gt;

	当期 (2020. 4. 1～2021. 3. 31)	前期 (2019. 4. 1～2020. 3. 31)	増減
国内住宅分譲			
売上高	325, 364	268, 661	56, 703
営業利益	40, 003	29, 624	10, 378
投資家向け・海外住宅分譲等			
売上高	389, 374	255, 433	133, 940
営業利益	78, 209	94, 120	△15, 910
売上高合計	714, 739	524, 094	190, 644
営業利益合計	118, 213	123, 745	△5, 531

## &lt;国内住宅分譲内訳&gt;

## ・売上高等の内訳

	当期 (2020. 4. 1～2021. 3. 31)		前期 (2019. 4. 1～2020. 3. 31)		増減	
マンション	290, 254	(3, 775戸)	236, 023	(3, 194戸)	54, 230	(581戸)
首都圏	268, 854	(3, 332戸)	208, 144	(2, 515戸)	60, 709	(817戸)
その他	21, 399	(443戸)	27, 878	(679戸)	△6, 478	(△236戸)
戸建	35, 110	(515戸)	32, 638	(481戸)	2, 472	(34戸)
首都圏	33, 183	(482戸)	31, 896	(466戸)	1, 287	(16戸)
その他	1, 927	(33戸)	741	(15戸)	1, 185	(18戸)
売上高合計	325, 364	(4, 290戸)	268, 661	(3, 675戸)	56, 703	(615戸)

## ・契約状況

		マンション	戸建	合計
期首契約済み	(戸) (A)	3, 673	64	3, 737
期中契約	(戸) (B)	3, 145	596	3, 741
計上戸数	(戸) (C)	3, 775	515	4, 290
期末契約済み	(戸) (A) + (B) - (C)	3, 043	145	3, 188
完成在庫	(戸)	150	17	167
新規発売	(戸)	3, 152	549	3, 701

(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)

	2021/3	2020/3	2019/3	2018/3	2017/3	2016/3	2015/3	2014/3
マンション	150	128	141	108	321	88	83	170
戸建	17	58	30	40	69	127	100	65
合計	167	186	171	148	390	215	183	235

## ・当期における主要な計上物件 (国内住宅分譲)

ザ・タワー横浜北仲	神奈川県横浜市	マンション
THE COURT 神宮外苑	東京都渋谷区	マンション
パークコート渋谷 ザタワー	東京都渋谷区	マンション
パークシティ武蔵小山 ザタワー	東京都品川区	マンション
ファインコート稲毛海岸美浜の杜	千葉県千葉市	戸建

## ・当期における主要な計上物件 (投資家向け分譲・海外住宅分譲)

新橋M-SQUARE Bright	東京都港区	オフィス
名古屋三井ビルディング (本館・新館)	愛知県名古屋市	オフィス
大崎ブライトタワー	東京都品川区	オフィス
グラントウキョウサウスタワー	東京都千代田区	オフィス
MFLP堺	大阪府堺市	物流施設
MFLP茨木	大阪府茨木市	物流施設
MFLP川口 I	埼玉県川口市	物流施設
パークアクシス東陽町・親水公園	東京都江東区	賃貸住宅

## ③ マネジメント

	当期 (2020. 4. 1~2021. 3. 31)	前期 (2019. 4. 1~2020. 3. 31)	増減
売上高	402, 929	421, 490	△18, 561
営業利益	39, 969	55, 670	△15, 700

プロパティマネジメントは、新型コロナウイルス感染症の拡大を受けたリパーク (貸し駐車場) の稼働低下等により減収減益となりました。仲介・アセットマネジメント等は、下期のリハウス (個人向け仲介) の仲介件数は前年同期を上回る水準まで回復したものの、主に第1四半期の店舗休店の影響等により減収減益となりました。セグメント全体では185億円の減収、157億円の減益となりました。

## &lt;売上高・営業利益の内訳&gt;

	当期 (2020. 4. 1~2021. 3. 31)	前期 (2019. 4. 1~2020. 3. 31)	増減
プロパティマネジメント			
売上高 (※1)	309, 099	316, 228	△7, 128
営業利益	21, 888	32, 776	△10, 887
仲介・アセットマネジメント等			
売上高	93, 829	105, 261	△11, 432
営業利益	18, 081	22, 894	△4, 813
売上高合計	402, 929	421, 490	△18, 561
営業利益合計	39, 969	55, 670	△15, 700

※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: 273, 704台 (前期末: 268, 771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	
	(2020.4.1～2021.3.31)		(2019.4.1～2020.3.31)			
	取扱高	件数	取扱高	件数	取扱高	件数
仲介	1,563,891	(38,507件)	1,783,232	(42,818件)	△219,341	(△4,311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	
	(2020.4.1～2021.3.31)		(2019.4.1～2020.3.31)			
	取扱高	件数	取扱高	件数	取扱高	件数
販売受託	95,385	(1,149件)	83,840	(1,127件)	11,544	(22件)

## ④ その他

	当期	前期	増減
	(2020.4.1～2021.3.31)	(2019.4.1～2020.3.31)	
売上高	266,812	324,001	△57,188
営業利益	△27,215	2,291	△29,506

主に施設営業において、新型コロナウイルス感染症の拡大を受けた第1四半期のホテル・リゾート施設の休館影響や、その後も国内外の宿泊需要の大幅な低下等により、セグメント全体では571億円の減収、295億円の減益となりました。

## &lt;売上高の内訳&gt;

	当期	前期	増減
	(2020.4.1～2021.3.31)	(2019.4.1～2020.3.31)	
新築請負	147,222	165,818	△18,596
施設営業	32,736	67,448	△34,711
その他	86,854	90,735	△3,880
合計	266,812	324,001	△57,188

## ・受注工事高内訳

	当期	前期	増減
	(2020.4.1～2021.3.31)	(2019.4.1～2020.3.31)	
新築	129,875	138,494	△8,619

## &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中洲	福岡県福岡市	2020年7月開業	ホテル
sequence MIYASHITA PARK	東京都渋谷区	2020年8月開業	ホテル
sequence KYOTO GOJO	京都府京都市	2020年8月開業	ホテル
三井ガーデンホテル豊洲ベイサイドクロス	東京都江東区	2020年8月開業	ホテル
MGH Mitsui Garden Hotel 台北忠孝	台湾台北市	2020年8月開業	ホテル
フォーシーズンズホテル東京大手町	東京都千代田区	2020年9月開業	ホテル
三井ガーデンホテル京都河原町浄教寺	京都府京都市	2020年9月開業	ホテル
HOTEL THE MITSUI KYOTO	京都府京都市	2020年11月開業	ホテル
sequence SUIDOBASHI	東京都千代田区	2020年11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

## (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 (2021. 3. 31)	前期末 (2020. 3. 31)	増減
総資産	7,741,972	7,395,359	346,613
総負債	5,085,981	4,908,833	177,147
うち有利子負債	3,623,438	3,481,117	142,321
純資産	2,655,991	2,486,525	169,465
うち自己資本	2,555,885	2,408,679	147,205
D/E レシオ (倍)	1.42	1.45	△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542,602百万円、前期末において603,674百万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、1兆9,305億円となり、前期末比226億円の増加となっております。これは、原価回収等により5,441億円減少した一方で、新規投資や固定資産からの振替等により、5,668億円増加したことによります。

## 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、3兆7,968億円となり、前期末比436億円の増加となっております。これは、「新宿三井ビルディング」の売却、および販売用不動産への振替等により5,216億円減少した一方で、株式会社東京ドームの連結子会社化、および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、5,652億円増加したことによります。

## 3. 有利子負債

当期末における有利子負債残高は、3兆6,234億円となり、前期末比1,423億円の増加となっております。これは、株式会社東京ドームの連結子会社化に伴う有利子負債の取込により、1,678億円増加したこと等によります。

## (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82億円増加し、1,877億円となりました。

## 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1,878億円の増加となりました。これは、税金等調整前当期純利益1,918億円や減価償却費981億円等によるものです。一方で、法人税等の支払額797億円等による減少がありました。

## 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1,310億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2,763億円、投資有価証券の取得による支出657億円、連結の範囲の変更を伴う子会社株式の取得による支出777億円等によるものです。一方で、有形及び無形固定資産の売却による収入2,459億円、投資有価証券の売却による収入695億円等による増加がありました。

## 3. 財務活動によるキャッシュ・フロー

当期は、配当金の支払や借入金の返済等により、財務活動によるキャッシュ・フローは665億円の減少となりました。

## ◆ キャッシュ・フロー関連指標の推移

項目	2018年3月期	2019年3月期	2020年3月期	2021年3月期
自己資本比率	35.1%	34.4%	32.6%	33.0%
時価ベースの自己資本比率	39.2%	39.6%	26.1%	31.7%
キャッシュ・フロー対有利子負債比率	86.4年	13.4年	40.0年	19.3年
インタレスト・カバレッジ・レシオ	12.3	12.1	12.7	10.9

(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 (2021. 4. 1~2022. 3. 31)	当期 (2020. 4. 1~2021. 3. 31)	増減 (率)	
売上高	2, 150, 000	2, 007, 554	142, 446	(7. 1%)
営業利益	230, 000	203, 770	26, 230	(12. 9%)
経常利益	205, 000	168, 865	36, 135	(21. 4%)
親会社株主に帰属 する当期純利益	160, 000	129, 576	30, 424	(23. 5%)

新型コロナウイルスの影響は、変異型ウイルスの感染拡大等予断を許さない状況が続いております。

当社グループの事業においても、2021年4月25日に発令された緊急事態宣言等を踏まえた政府・自治体の要請に基づく一部施設の休館、時短営業や集客制限に加え、外出自粛要請による施設来館者数の減少や稼働低下等の影響を受けております。

このような状況を受け、今後の経済環境が、ワクチン接種の進捗等により回復に向かっていると考えられるものの、その回復のスピードは依然不透明であり、年度を通じて新型コロナウイルスの影響は残るという前提のもとで予想値を算出しています。

結果、次期の業績予想については、売上高は当期比1,424億円増収の2兆1,500億円、営業利益は同比262億円増益の2,300億円、経常利益は同比361億円増益の2,050億円の見込みです。また、親会社株主に帰属する当期純利益は、同比304億円増益の1,600億円の見込みです。

なお、今後の新型コロナウイルス感染の状況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 (2021. 4. 1~2022. 3. 31)		当期 (2020. 4. 1~2021. 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	680, 000	128, 000	623, 073	120, 777	56, 927	7, 223
分譲	670, 000	133, 000	714, 739	118, 213	△44, 739	14, 787
マネジメント	420, 000	44, 000	402, 929	39, 969	17, 071	4, 031
その他	380, 000	△22, 000	266, 812	△27, 215	113, 188	5, 215
消去又は全社	—	△53, 000	—	△47, 974	—	△5, 026
合計	2, 150, 000	230, 000	2, 007, 554	203, 770	142, 446	26, 230

「賃貸」セグメントは、新型コロナウイルスの影響を考慮するものの、商業施設における施設売上の改善や、新規通期稼働物件の収益寄与を織り込むことで569億円の増収、72億円の増益を見込みます。

「分譲」セグメントは、国内住宅分譲では主に大規模物件の引渡し戸数が少ないことを織り込み減収減益を見込みます。投資家向け分譲は、堅調な不動産投資マーケットを捉えた不動産売却を見込むことで、増収増益を見込みます。セグメント全体では447億円の減収、147億円の増益を見込みます。

「マネジメント」セグメントは、個人向け仲介事業の取扱件数増加による収益寄与や、リパーク（貸し駐車場事業）の稼働改善やコスト削減効果の継続等を織り込むことで170億円の増収、40億円の増益を見込みます。

「その他」セグメントは、主にホテル・リゾート事業が新型コロナウイルスの影響を受け引続き損失を計上する一方、国内需要の取込みを中心とした稼働回復を見込み1,131億円の増収、52億円の増益を見込みます。

## ◆ 次期の財政状態の見通し

通期の設備投資額は2,300億円、減価償却費は1,100億円、期末有利子負債残高は3兆7,000億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。

2021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 (2020年3月31日)	当連結会計年度 (2021年3月31日)
<b>資産の部</b>		
<b>流動資産</b>		
現金及び預金	※ <sub>2</sub> 183,412	※ <sub>2</sub> 189,542
受取手形及び売掛金	※ <sub>2</sub> 38,908	※ <sub>2</sub> 41,368
有価証券	219	87
販売用不動産	※ <sub>2</sub> 1,043,889	※ <sub>2</sub> 1,080,339
仕掛販売用不動産	※ <sub>2</sub> 516,997	※ <sub>2</sub> 536,766
開発用土地	※ <sub>2</sub> 318,411	297,576
未成工事支出金	17,149	17,710
その他のたな卸資産	※ <sub>1</sub> 5,308	※ <sub>1</sub> 6,204
前渡金	28,541	15,844
短期貸付金	18,543	17,186
営業出資金	6,682	10,013
その他	215,803	243,928
貸倒引当金	△300	△574
流動資産合計	2,393,566	2,455,996
<b>固定資産</b>		
<b>有形固定資産</b>		
建物及び構築物	1,965,266	2,166,326
減価償却累計額	△757,561	△882,174
建物及び構築物 (純額)	※ <sub>2</sub> , ※ <sub>3</sub> 1,207,705	※ <sub>2</sub> , ※ <sub>3</sub> 1,284,152
機械装置及び運搬具	99,723	117,169
減価償却累計額	△40,943	△58,129
機械装置及び運搬具 (純額)	※ <sub>2</sub> , ※ <sub>3</sub> 58,780	※ <sub>2</sub> , ※ <sub>3</sub> 59,040
土地	※ <sub>2</sub> , ※ <sub>3</sub> , ※ <sub>7</sub> 2,175,707	※ <sub>2</sub> , ※ <sub>3</sub> , ※ <sub>7</sub> 2,058,993
建設仮勘定	※ <sub>2</sub> 177,433	※ <sub>2</sub> 249,386
その他	155,755	186,073
減価償却累計額	△97,772	△120,480
その他 (純額)	※ <sub>2</sub> , ※ <sub>3</sub> 57,983	※ <sub>2</sub> , ※ <sub>3</sub> 65,593
有形固定資産合計	3,677,609	3,717,166
<b>無形固定資産</b>		
借地権	40,993	40,952
その他	※ <sub>3</sub> 34,539	※ <sub>3</sub> 38,681
無形固定資産合計	75,532	79,633
<b>投資その他の資産</b>		
投資有価証券	※ <sub>2</sub> , ※ <sub>4</sub> , ※ <sub>6</sub> 888,056	※ <sub>2</sub> , ※ <sub>4</sub> , ※ <sub>6</sub> 1,049,085
長期貸付金	7,586	8,857
敷金及び保証金	145,413	160,943
退職給付に係る資産	28,994	50,677
繰延税金資産	25,943	26,586
再評価に係る繰延税金資産	※ <sub>7</sub> 2	※ <sub>7</sub> 2
その他	※ <sub>2</sub> 153,717	※ <sub>2</sub> 194,220
貸倒引当金	△1,065	△1,198
投資その他の資産合計	1,248,650	1,489,174
固定資産合計	5,001,792	5,285,975
資産合計	7,395,359	7,741,972

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (2020年3月31日)	当連結会計年度 (2021年3月31日)
<b>負債の部</b>		
流動負債		
支払手形及び買掛金	147,075	97,969
短期借入金	143,025	※2 231,152
ノンリコース短期借入金	※2 21,416	※2 75,708
コマーシャル・ペーパー	173,000	99,500
1年内償還予定の社債	55,000	35,042
ノンリコース1年内償還予定の社債	※2 47,500	※2 21,635
未払法人税等	36,905	50,339
未成工事受入金	21,635	21,566
完成工事補償引当金	797	705
債務保証損失引当金	3	1
その他	393,401	※2 367,546
流動負債合計	1,039,761	1,001,167
固定負債		
社債	612,603	733,697
ノンリコース社債	※2 81,935	※2 63,350
長期借入金	1,893,813	※2 1,981,443
ノンリコース長期借入金	※2 452,823	※2 381,909
受入敷金保証金	436,595	※2 435,929
繰延税金負債	147,786	269,233
再評価に係る繰延税金負債	※7 151,544	※7 94,835
退職給付に係る負債	46,196	48,066
役員退職慰労引当金	800	846
その他	44,973	75,501
固定負債合計	3,869,071	4,084,813
負債合計	4,908,833	5,085,981
純資産の部		
株主資本		
資本金	339,766	339,897
資本剰余金	372,162	372,293
利益剰余金	1,070,239	1,259,715
自己株式	△14,364	△5,920
株主資本合計	1,767,804	1,965,986
その他の包括利益累計額		
その他有価証券評価差額金	319,993	394,873
繰延ヘッジ損益	△222	5,165
土地再評価差額金	※7 330,305	※7 202,686
為替換算調整勘定	△14,793	△34,524
退職給付に係る調整累計額	5,592	21,697
その他の包括利益累計額合計	640,875	589,898
新株予約権	1,454	1,422
非支配株主持分	76,391	98,683
純資産合計	2,486,525	2,655,991
負債純資産合計	7,395,359	7,741,972

(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 2019年4月1日 至 2020年3月31日)	当連結会計年度 (自 2020年4月1日 至 2021年3月31日)
営業収益	1,905,642	2,007,554
営業原価	※2 1,435,903	1,609,639
営業総利益	469,739	397,915
販売費及び一般管理費	※1, ※2 189,121	※1, ※2 194,144
営業利益	280,617	203,770
営業外収益		
受取利息	1,373	1,302
受取配当金	6,378	5,573
持分法による投資利益	5,715	—
補助金収入	1,002	2,319
その他	1,957	2,228
営業外収益合計	16,426	11,424
営業外費用		
支払利息	29,382	27,779
持分法による投資損失	—	6,157
その他	9,151	12,391
営業外費用合計	38,533	46,328
経常利益	258,510	168,865
特別利益		
固定資産売却益	—	20,704
投資有価証券売却益	16,710	45,931
関係会社株式売却益	—	10,701
特別利益合計	16,710	77,337
特別損失		
固定資産除却損	4,257	—
減損損失	※3 1,513	※3 39,648
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	※4 14,734
特別損失合計	14,004	54,382
税金等調整前当期純利益	261,217	191,820
法人税、住民税及び事業税	77,321	89,146
法人税等調整額	△798	△27,053
法人税等合計	76,522	62,092
当期純利益	184,694	129,727
非支配株主に帰属する当期純利益	721	151
親会社株主に帰属する当期純利益	183,972	129,576

(連結包括利益計算書)

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (自 2019年4月1日 至 2020年3月31日)	当連結会計年度 (自 2020年4月1日 至 2021年3月31日)
当期純利益	184,694	129,727
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	△14,550	74,852
繰延ヘッジ損益	△153	5,350
為替換算調整勘定	△711	△15,179
退職給付に係る調整額	△3,982	16,070
持分法適用会社に対する持分相当額	1,707	△4,812
その他の包括利益合計	※1 △17,690	※1 76,281
包括利益	167,004	206,009
(内訳)		
親会社株主に係る包括利益	166,471	206,395
非支配株主に係る包括利益	532	△386

## (3) 連結株主資本等変動計算書

前連結会計年度(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
連結子会社の増資による持分の増減					—
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
連結子会社の増資による持分の増減									—
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

当連結会計年度(自 2020年4月1日 至 2021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	372,162	1,070,239	△14,364	1,767,804
当期変動額					
譲渡制限付株式報酬	130	130			260
剰余金の配当			△42,531		△42,531
親会社株主に帰属する当期純利益			129,576		129,576
土地再評価差額金の取崩			127,618		127,618
自己株式の取得				△16,830	△16,830
自己株式の処分		△11		98	87
自己株式の消却		△25,176		25,176	—
非支配株主との取引に係る親会社の持分変動					—
連結子会社の増資による持分の増減		0			0
非支配株主との資本取引等					—
利益剰余金から資本剰余金への振替		25,187	△25,187		—
株主資本以外の項目の当期変動額(純額)					—
当期変動額合計	130	131	189,475	8,444	198,181
当期末残高	339,897	372,293	1,259,715	△5,920	1,965,986

	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	319,993	△222	330,305	△14,793	5,592	640,875	1,454	76,391	2,486,525
当期変動額									
譲渡制限付株式報酬									260
剰余金の配当									△42,531
親会社株主に帰属する当期純利益									129,576
土地再評価差額金の取崩									127,618
自己株式の取得									△16,830
自己株式の処分									87
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									—
連結子会社の増資による持分の増減									0
非支配株主との資本取引等									—
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)	74,880	5,388	△127,618	△19,731	16,105	△50,976	△32	22,291	△28,716
当期変動額合計	74,880	5,388	△127,618	△19,731	16,105	△50,976	△32	22,291	169,465
当期末残高	394,873	5,165	202,686	△34,524	21,697	589,898	1,422	98,683	2,655,991

## (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 2019年4月1日 至 2020年3月31日)	当連結会計年度 (自 2020年4月1日 至 2021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	261,217	191,820
減価償却費	91,434	98,196
減損損失	1,513	39,648
受取利息及び受取配当金	△7,751	△6,876
支払利息	29,382	27,779
持分法による投資損益 (△は益)	△5,715	6,157
投資有価証券売却損益 (△は益)	△16,710	△45,931
投資有価証券評価損益 (△は益)	2,868	—
関係会社株式売却損益 (△は益)	—	△10,701
補助金収入	△1,002	△2,319
固定資産売却益	—	△20,704
固定資産除却損	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	14,734
売上債権の増減額 (△は増加)	7,414	△507
仕入債務の増減額 (△は減少)	△1,763	△7,751
販売用不動産の増減額 (△は増加)	△255,846	△4,635
その他	54,106	15,919
小計	168,768	294,827
利息及び配当金の受取額	16,811	14,547
利息の支払額	△28,815	△31,538
新型コロナウイルス感染症による損失の支払額	△282	△12,080
補助金の受取額	—	1,861
法人税等の支払額	△69,388	△79,755
営業活動によるキャッシュ・フロー	87,094	187,862
<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	△473,818	△276,337
有形及び無形固定資産の売却による収入	1,908	245,956
投資有価証券の取得による支出	△53,438	△65,769
投資有価証券の売却による収入	22,810	69,532
敷金及び保証金の差入による支出	△13,539	△23,200
敷金及び保証金の回収による収入	8,607	8,328
預り敷金保証金の返還による支出	△41,772	△46,380
預り敷金保証金の受入による収入	54,763	44,123
貸付けによる支出	△19,947	△15,460
貸付金の回収による収入	18,234	11,581
定期預金の払戻による収入	28,113	2,703
連結の範囲の変更を伴う子会社株式の取得による支出	—	△77,788
連結の範囲の変更を伴う子会社株式の売却による支出	—	△164
連結の範囲の変更を伴う子会社株式の売却による収入	—	23
補助金の受取額	1,945	307
その他	△66,673	△8,493
投資活動によるキャッシュ・フロー	△532,806	△131,035

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (自 2019年4月1日 至 2020年3月31日)	当連結会計年度 (自 2020年4月1日 至 2021年3月31日)
<b>財務活動によるキャッシュ・フロー</b>		
短期借入れによる収入	2,886,795	1,272,236
短期借入金の返済による支出	△2,836,965	△1,352,109
長期借入れによる収入	630,138	239,200
長期借入金の返済による支出	△230,976	△162,585
社債の発行による収入	230,499	137,650
社債の償還による支出	△103,300	△142,100
配当金の支払額	△45,048	△42,522
非支配株主からの払込みによる収入	6,532	8,058
非支配株主への配当金の支払額	△7,142	△2,413
非支配株主への払戻による支出	△136	△379
非支配株主との資本取引による支出	△30,746	—
ファイナンス・リース債務の返済による支出	△5,029	△4,772
自己株式の増減額 (△は増加)	△24,193	△16,828
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	△2,675	—
財務活動によるキャッシュ・フロー	467,751	△66,565
現金及び現金同等物に係る換算差額	△249	17,989
現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)	21,789	8,251
現金及び現金同等物の期首残高	157,682	179,472
現金及び現金同等物の期末残高	179,472	187,723

## (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」の「その他」に含めて表示していた「補助金収入」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損益計算書において、「営業外収益」の「その他」に表示していた2,960百万円は、「補助金収入」1,002百万円、「その他」1,957百万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」の「その他」に含めて表示していた「補助金収入」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、「営業活動によるキャッシュ・フロー」の「その他」に表示していた53,103百万円は、「補助金収入」△1,002百万円、「その他」54,106百万円として組み替えております。

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」に表示していた「定期預金の預入による支出」は金額的重要性が乏しくなったため、当連結会計年度においては「その他」に含めることといたしました。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「定期預金の預入による支出」に表示していた△15,639百万円は、「その他」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 (2020年3月31日)	当連結会計年度 (2021年3月31日)
商品及び製品	1,545百万円	2,605百万円
仕掛品	254	219
原材料及び貯蔵品	3,508	3,380
計	5,308	6,204

## ※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 (2020年3月31日)		当連結会計年度 (2021年3月31日)	
現金及び預金	5,296	( 5,296)	5,617	( 5,617)
受取手形及び売掛金	171	( 171 )	611	( 611 )
販売用不動産	377,137	( 377,137 )	249,470	( 249,470 )
仕掛販売用不動産	74,708	( 74,708 )	89,951	( 89,951 )
開発用土地	2,601	( 2,601 )	-	
建物及び構築物	101,925	( 98,618 )	152,829	( 94,169 )
機械装置及び運搬具	38	( 38 )	33	( 33 )
土地	256,426	( 248,502 )	367,751	( 245,826 )
建設仮勘定	75,491	( 75,491 )	149,147	( 149,147 )
その他の有形固定資産	208	( 205 )	154	( 153 )
投資有価証券	11,459	( 5,273 )	38,374	( 5,273 )
その他の投資その他の資産	8,910	( 8,910 )	8,519	( 8,219 )
計	914,377	( 896,957 )	1,062,461	( 848,474 )

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 (2020年3月31日)		当連結会計年度 (2021年3月31日)	
短期借入金		-百万円		7,111百万円
ノンリコース短期借入金	21,416		75,708	
ノンリコース1年内償還予定の社債	47,500		21,635	
その他の流動負債	-		291	
ノンリコース社債	81,935		63,350	
長期借入金	-		73,652	
ノンリコース長期借入金	452,823		381,909	
受入敷金保証金	-		36	
計	603,674		623,693	

## ※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 (2020年3月31日)		当連結会計年度 (2021年3月31日)	
建物及び構築物	4,916	百万円	5,115	百万円
機械装置及び運搬具	3,503		3,641	
その他	1,761		1,932	

## ※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 (2020年3月31日)		当連結会計年度 (2021年3月31日)	
投資有価証券 (株式)	252,736	百万円	273,232	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 (2020年3月31日)	当連結会計年度 (2021年3月31日)
住宅ローン保証債務	4,830百万円	3,158百万円
住宅ローン保証予約	0	0
借入保証債務	13,949	8,962
借入保証予約	6,289	3,004

(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し、2021年2月25日に建替え工事が完了いたしました。

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（現 株式会社日立ハイテク）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 (2020年3月31日)	当連結会計年度 (2021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	11,188百万円

※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 2019年4月1日 至 2020年3月31日)	当連結会計年度 (自 2020年4月1日 至 2021年3月31日)
給与・手当	50,601百万円	54,327百万円
広告宣伝費	20,153	18,068
退職給付費用	1,660	1,957
研究開発費	512	741
役員退職慰労引当金繰入額	137	145

※2 販売費及び一般管理費、営業原価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 2019年4月1日 至 2020年3月31日)	当連結会計年度 (自 2020年4月1日 至 2021年3月31日)
	512百万円	741百万円

※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 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。

前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。

当連結会計年度(自 2020年4月1日 至 2021年3月31日)

主な用途	種類	場所
賃貸施設その他	土地・建物等	東京都新宿区 他
賃貸資産その他	ソフトウェア等	東京都中央区 他

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

当連結会計年度において、賃貸事業目的で保有していたものを早期に売却する方針に変更したこと等により、回収可能性が著しく低下する見込みである資産グループ、システム投資計画の変更によって今後の利用が見込めなくなっ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(39,648百万円)として特別損失に計上しました。その内訳は、土地19,227百万円、建物・構築物15,033百万円、ソフトウェア4,098百万円、その他1,288百万円であります。

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。

※4 新型コロナウイルス感染症による損失の主な内訳は、商業施設及びホテル等の休業期間中における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 2019年4月1日 至 2020年3月31日)	当連結会計年度 (自 2020年4月1日 至 2021年3月31日)
その他有価証券評価差額金		
当期発生額	△7,116百万円	152,841百万円
組替調整額	△13,942	△45,409
税効果調整前	△21,058	107,431
税効果額	6,508	△32,578
その他有価証券評価差額金	△14,550	74,852
繰延ヘッジ損益		
当期発生額	△188	7,695
税効果調整前	△188	7,695
税効果額	35	△2,345
繰延ヘッジ損益	△153	5,350
為替換算調整勘定		
当期発生額	△711	△13,928
組替調整額	-	△1,250
税効果調整前	△711	△15,179
為替換算調整勘定	△711	△15,179
退職給付に係る調整額		
当期発生額	△4,593	23,523
組替調整額	△1,155	△364
税効果調整前	△5,748	23,158
税効果額	1,766	△7,087
退職給付に係る調整額	△3,982	16,070
持分法適用会社に対する持分相当額		
当期発生額	1,989	△4,494
組替調整額	△282	△317
持分法適用会社に対する持分相当額	1,707	△4,812
その他の包括利益合計	△17,690	76,281

## (企業結合等関係)

## (取得による企業結合)

## 1. 企業結合の概要

## (1) 被取得企業の名称及び事業の内容

企業の名称 株式会社東京ドーム

事業の内容 東京ドームシティ事業、流通事業、不動産事業、熱海事業、競輪事業

## (2) 企業結合を行った主な理由

当社がもつ各種事業で培ってきた実績・ノウハウ、資金力等を当社による街づくり、被取得企業におけるスタジアム・アリーナ事業において如何なく発揮するため、及び被取得企業がもつスタジアム・アリーナに関する経験や知見を当社が十分に享受するためには、当社が被取得企業株式を取得し成長施策を実行することが必要だと考えるに至り、その結果として両社の企業価値向上及び被取得企業のコロナ禍からの回復に繋がる可能性があるのではないか、との考えを持つに至り、被取得企業の株式を公開買付けにより取得いたしました。

## (3) 企業結合日

2021年1月25日 (みなし取得日 2021年1月31日)

## (4) 企業結合の法的形式

現金を対価とした株式取得

## (5) 結合後企業の名称

変更はありません。

## (6) 取得した議決権比率

取得前 ー%

取得後 84.82%

## (7) 取得企業を決定するに至った主な根拠

当社が現金を対価に株式を取得したことによるものです。

## 2. 連結財務諸表に含まれている被取得企業の業績の期間

被取得企業の2021年1月期末をみなし取得日としているため、当連結会計年度に係る連結損益計算書には、被取得企業の業績は含まれておりません。

## 3. 被取得企業の取得原価及び対価の種類ごとの内訳

株式公開買付けによる取得

取得の対価	現金	102,228百万円
-------	----	------------

取得原価	102,228百万円
------	------------

## 4. 主要な取得関連費用の内容及び金額

アドバイザー費用等 616百万円

## 5. 発生したのれんの金額、発生原因、償却方法及び償却期間

のれん及び負ののれんは発生しておりません。

## 6. 企業結合日に受け入れた資産及び引き受けた負債の額並びにその主な内訳

流動資産 40,486百万円

固定資産 318,106百万円

資産合計 358,593百万円

流動負債 46,647百万円

固定負債 191,446百万円

負債合計 238,093百万円

## 7. のれん以外の無形固定資産に配分された金額及びその主要な種類別の内訳並びに全体及び主要な種類別の加重平均償却期間

種類 商標権

金額 4,830百万円

償却期間 10年間

8. 企業結合が連結会計年度の開始の日に完了したと仮定した場合の当連結会計年度の連結損益計算書に及ぼす影響の概算額及びその算定方法

売上高	39,756百万円
営業利益	△12,952百万円
経常利益	△15,785百万円
親会社株主に帰属する当期純損失	△17,287百万円

(概算額の算定方法)

企業結合が連結会計年度開始の日に完了したと仮定し、連結会計年度の開始の日から企業結合日までの取得企業の連結損益計算書における売上高及び損益情報を、影響額の概算額としております。当該概算額には、支配獲得時に発生した無形資産等が連結会計年度の開始の日に発生したものと仮定して、無形資産等償却の調整を含めております。

なお、当該注記は監査証明を受けておりません。

## (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。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）であり、2021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118,075百万円（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29,795百万円、固定資産売却益は20,668百万円（減損損失は特別損失、固定資産売却益は特別利益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 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、前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、前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。

当連結会計年度（自 2020年4月1日 至 2021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	
3,171,133	△141,505	3,029,628	5,856,124

- (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（207,677百万円）による増加、不動産売却（198,635百万円）、販売用不動産への振替（110,141百万円）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」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。

また、(企業結合等関係)に記載のとおり、株式会社東京ドームを当社の連結子会社としたことに伴い、当連結会計年度より「その他」の報告セグメントに、同社事業を加えております。なお、同社の2021年1月期末をみなし取得日としているため、当連結会計年度では、同社の貸借対照表のみを連結しております。

## 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、連結財務諸表を作成するために採用される会計方針に準拠した方法であります。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 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。

当連結会計年度(自 2020年4月1日 至 2021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	623,073	714,739	402,929	266,812	—	2,007,554
セグメント間の 内部売上高又は振替高	21,246	217	75,219	17,507	△114,189	—
計	644,319	714,956	478,148	284,320	△114,189	2,007,554
セグメント利益 又は損失(△)	120,777	118,213	39,969	△27,215	△47,974	203,770
セグメント資産	3,854,932	2,151,038	480,535	699,207	556,258	7,741,972
その他の項目						
減価償却費	69,426	618	10,731	12,460	4,958	98,196
減損損失	37,996	1,198	452	—	—	39,648
有形固定資産及び 無形固定資産の増加額	230,443	5,326	12,289	313,658	3,548	565,266

(注) 1. セグメント利益又は損失の調整額△47,974百万円には、セグメント間取引消去△960百万円、各報告セグメントに配分していない全社費用△47,014百万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556,258百万円には、セグメント間取引消去△1,234,858百万円、各報告セグメントに配分していない全社資産1,518,236百万円、関連会社株式272,881百万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 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。

当連結会計年度(自 2020年4月1日 至 2021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
3,137,053	471,256	38,728	70,127	3,717,166

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 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。

当連結会計年度(自 2020年4月1日 至 2021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 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。

当連結会計年度(自 2020年4月1日 至 2021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 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。

当連結会計年度(自 2020年4月1日 至 2021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 2019年4月1日 至 2020年3月31日)	当連結会計年度 (自 2020年4月1日 至 2021年3月31日)
1株当たり純資産額	2,480円 36銭	2,656円 42銭
1株当たり当期純利益金額	188円 35銭	134円 44銭
潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額	188円 19銭	134円 33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 2019年4月1日 至 2020年3月31日)	当連結会計年度 (自 2020年4月1日 至 2021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)	2,486,525	2,655,991
純資産の部の合計額から控除する金額(百万円)	77,845	100,105
(うち新株予約権(百万円))	(1,454)	(1,422)
(うち非支配株主持分(百万円))	(76,391)	(98,683)
普通株式に係る純資産額(百万円)	2,408,679	2,555,885
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)	971,101	962,153
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)	183,972	129,576
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)	183,972	129,576
普通株式の期中平均株式数(千株)	976,776	963,831
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)	796	781
(うち新株予約権(千株))	(796)	(781)
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	—	—

## (追加情報)

当社グループでは、連結財務諸表作成時に入手可能な情報に基づき、固定資産の減損損失の計上の要否判定、販売用不動産等の評価等の会計上の見積りにおいて、新型コロナウイルス感染症の拡大が、将来の収益に一定の影響を与えると仮定しております。具体的には、翌連結会計年度において、2021年4月25日に発令された緊急事態宣言等を踏まえた政府・自治体の要請に基づく当社グループの一部施設の休館、時短営業や集客制限に加え、外出自粛要請による施設来館者数の減少や稼働低下等の影響を受けております。また、変異型ウイルスの感染拡大等予断を許さない状況が続いております。今後の経済環境はワクチン接種の進捗等により回復に向かっていくと考えられるものの、その回復のスピードは依然不透明であり、2021年度を通じて新型コロナウイルスの影響は残ると仮定しております。なお、ホテル事業は国内需要の取込みを中心とした稼働回復を見込みつつも、新型コロナウイルスの影響を大きく受けた厳しい経済環境を想定しております。

## (重要な後発事象)

該当事項はありません。