



## 平成27年3月期 決算短信〔日本基準〕(連結)

平成27年5月12日  
上場取引所 東 東

上場会社名 三菱地所株式会社  
コード番号 8802 URL <http://www.mec.co.jp>

代表者 (役職名) 取締役社長 (氏名) 杉山 博孝  
問合せ先責任者 (役職名) 執行役員 広報部長 (氏名) 山岸 正紀

TEL 03-3287-5200

定時株主総会開催予定日 平成27年6月26日 配当支払開始予定日 平成27年6月29日

有価証券報告書提出予定日 平成27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. 平成27年3月期の連結業績(平成26年4月1日～平成27年3月31日)

#### (1) 連結経営成績

(%表示は対前期増減率)

	営業収益		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	%
27年3月期	1,110,259	3.3	156,332	△3.1	133,113	△4.7	73,338	14.1
26年3月期	1,075,285	16.0	161,271	36.3	139,638	51.2	64,297	41.3

(注) 包括利益 27年3月期 206,650百万円 (76.9%) 26年3月期 116,827百万円 (20.5%)

	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	営業収益営業利益率
	円 銭	円 銭	%	%	%
27年3月期	52.85	52.84	5.2	2.8	14.1
26年3月期	46.34	46.32	5.0	2.9	15.0

(参考) 持分法投資損益 27年3月期 1,372百万円 26年3月期 1,547百万円

#### (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
27年3月期	4,901,526	1,640,163	30.5	1,078.11
26年3月期	4,765,368	1,447,093	27.9	957.80

(参考) 自己資本 27年3月期 1,495,838百万円 26年3月期 1,329,057百万円

#### (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
27年3月期	200,078	△46,568	△189,109	198,489
26年3月期	336,489	△133,537	△177,514	224,739

### 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	%	%
26年3月期	—	6.00	—	6.00	12.00	16,651	25.9	1.3
27年3月期	—	6.00	—	8.00	14.00	19,425	26.5	1.4
28年3月期(予想)	—	7.00	—	7.00	14.00		27.7	

### 3. 平成28年3月期の連結業績予想(平成27年4月1日～平成28年3月31日)

(%表示は、対前期増減率)

	営業収益		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	995,000	△10.4	135,000	△13.6	113,000	△15.1	70,000	△4.6	50.45

※ 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) : 有  
 新規 1社 (社名) 第6メック都市開発特定目的会社、除外 1社 (社名) 匿名組合ファースト・エム

(2) 会計方針の変更・会計上の見積りの変更・修正再表示

- ① 会計基準等の改正に伴う会計方針の変更 : 有
- ② ①以外の会計方針の変更 : 有
- ③ 会計上の見積りの変更 : 無
- ④ 修正再表示 : 無

(注) 詳細は、添付資料22ページ 4. 連結財務諸表(5) 連結財務諸表に関する注記事項(会計方針の変更)をご覧ください。

(3) 発行済株式数(普通株式)

① 期末発行済株式数(自己株式を含む)	27年3月期	1,390,397,097 株	26年3月期	1,390,397,097 株
② 期末自己株式数	27年3月期	2,927,192 株	26年3月期	2,780,825 株
③ 期中平均株式数	27年3月期	1,387,562,495 株	26年3月期	1,387,643,779 株

(参考) 個別業績の概要

平成27年3月期の個別業績(平成26年4月1日～平成27年3月31日)

(1) 個別経営成績

(%表示は対前期増減率)

	営業収益		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	%
27年3月期	414,683	2.3	77,564	8.8	79,875	20.7	51,347	363.3
26年3月期	405,316	6.4	71,279	9.8	66,192	23.9	11,082	—

	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
27年3月期	37.01	37.00
26年3月期	7.99	7.98

(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	百万円	百万円	%	円 銭	円 銭	
27年3月期	4,067,775	1,289,833	1,289,833	31.7	929.27			
26年3月期	3,904,323	1,178,084	1,178,084	30.2	848.64			

(参考) 自己資本 27年3月期 1,289,332百万円 26年3月期 1,177,589百万円

※ 監査手続の実施状況に関する表示

この決算短信は、金融商品取引法に基づく監査手続の対象外であり、この決算短信の開示時点において、金融商品取引法に基づく連結財務諸表の監査手続は終了していません。

※ 業績予想の適切な利用に関する説明、その他特記事項

1. 本資料に記載されている業績見通し等の将来に関する記述は、当社が現在入手している情報及び合理的であると判断する一定の前提に基づいており、実際の業績等は様々な要因により大きく異なる可能性があります。業績予想に関する事項は、添付資料8ページ「経営成績に関する分析」(次年度の見通し)をご覧ください。
2. 決算補足説明資料はTDnetで同日開示しており、また、当社ホームページに掲載しております。

## ○添付資料の目次

1. 経営成績・財政状態に関する分析 .....	2
(1) 経営成績に関する分析 .....	2
(2) 財政状態に関する分析 .....	9
(3) 会社の利益配分に関する基本方針及び当期・次期の配当 .....	10
2. 経営方針 .....	11
(1) 会社の経営の基本方針 .....	11
(2) 中長期的な経営戦略、目標とする経営指標及び会社の対処すべき課題 .....	11
3. 会計基準の選択に関する基本的な考え方 .....	13
4. 連結財務諸表 .....	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
(会計方針の変更) .....	22
(連結貸借対照表関係) .....	23
(連結損益計算書関係) .....	24
(連結株主資本等変動計算書関係) .....	25
(連結キャッシュ・フロー計算書関係) .....	26
(貸貸等不動産関係) .....	27
(セグメント情報等) .....	28
(1株当たり情報) .....	32
(重要な後発事象) .....	33

## 1. 経営成績・財政状態に関する分析

## (1) 経営成績に関する分析

**当年度の概況**

当年度における我が国経済は、消費税率引き上げに伴う駆け込み需要の反動がありましたが、その後緩やかな回復を続けております。企業収益の改善から設備投資も穏やかな増加基調にあり、個人消費も、雇用・所得環境の改善の元、底堅く推移し、足元においても緩やかながら回復基調を辿っております。

当不動産業界におきましては、分譲マンション市場は、低金利の継続等により、契約率は堅調に推移しました。J-REIT市場は、平成26年の投資口価格指数（配当無し）の年間騰落率は3年連続で2桁の上昇率を記録し、資産取得額も約1兆6,000億円に達するなど、活況が続いております。オフィスビル賃貸市場においては、空室率は改善の動きが強まり、都心5区の全体平均賃料も穏やかながら上昇基調となり、市場は回復局面に入りました。

今後の見通しとしては、国内景気は着実な回復が続くと予想されますが、海外経済の減速や、米国の量的金融政策の出口戦略に伴う国内外の金融資本市場等への影響に注視が必要であり、国内不動産市場においても、施工費の動向等には引き続き注視が必要であります。

当社グループは、市場や事業を取り巻く外部環境が大きく変化する中、着実に事業に取り組んで参りましたが、今後も経営環境の変動、市場の変化に的確に対応し、経営の効率化、収益力の強化を図って参る所存であります。当社グループの財源については、ビル賃貸事業が主力事業であることから、引き続き長期・固定資金を主体に調達しております。今後も、期間中の金利状況や、調達済有利子負債の償還期間等とのバランスも考慮しながら、調達手段に柔軟性を持たせつつ運営を行って参る所存であります。

当年度の業績は、営業収益が1,110,259百万円で前年度に比べ34,974百万円の増収（+3.3%）、営業利益は156,332百万円で4,938百万円の減益（△3.1%）、経常利益は133,113百万円で6,524百万円の減益（△4.7%）となりました。

特別損益につきましては、前年度において固定資産売却益6,702百万円、負ののれん発生益4,942百万円の計11,644百万円を特別利益に、固定資産除却関連損2,303百万円、減損損失32,644百万円、エクイティ出資評価損7,648百万円の計42,596百万円を特別損失に計上したのに対して、当年度においては、固定資産売却益36,551百万円、負ののれん発生益12,256百万円の計48,807百万円を特別利益に、固定資産除却関連損6,190百万円、減損損失73,725百万円、追加出資義務損失引当金繰入額1,804百万円の計81,719百万円を特別損失に計上しました。

この結果、税金等調整前当期純利益は100,201百万円となり、当期純利益は前年度に比べ9,040百万円増益（+14.1%）の73,338百万円となりました。

当年度の業績及び各セグメントの業績は次の通りであります。

なお、当年度より当社の組織を一部改正したことに伴い、セグメント区分についても変更いたしました。

前年度まで「都市開発事業」セグメントとして区分していた事業を、「ビル事業」セグメントに集約しております。

併せて、前年度まで「ビル事業」及び「都市開発事業」に含めていた海外での事業を、「海外事業」セグメントに集約しております。

(単位：百万円)

区分	前年度	当年度	増減
営業収益	1,075,285	1,110,259	34,974
営業利益	161,271	156,332	△4,938
経常利益	139,638	133,113	△6,524
当期純利益	64,297	73,338	9,040

(単位：百万円)

	前年度		当年度	
	営業収益	営業利益又は 営業損失 (△)	営業収益	営業利益又は 営業損失 (△)
ビル事業	525,829	116,277	587,660	128,982
住宅事業	403,259	27,778	377,736	11,605
海外事業	80,366	25,579	77,794	26,068
投資マネジメント事業	6,288	3,046	8,050	4,064
設計監理事業	19,946	1,252	19,467	663
ホテル事業	29,219	737	30,827	754
不動産サービス事業	27,097	1,544	27,295	1,111
その他の事業	3,674	△246	3,747	16
調整額	△20,396	△14,698	△22,321	△16,934
合計	1,075,285	161,271	1,110,259	156,332

(注) 前年度の業績については、当年度より変更したセグメント区分に組替えております。

## (a) ビル事業

- ・当年度においては、建物賃貸収益をはじめとし、総じて増収となりました。  
なお、当社の平成27年3月末の空室率は2.80%となっております。
- ・この結果、当セグメントの営業収益は587,660百万円と前年度に比べ61,831百万円の増収となり、営業利益は12,705百万円増益の128,982百万円となりました。
- ・平成20年からの10年間となる「第2ステージ」では、「第1ステージ」から取り組んできた丸の内再構築の更なる「拡がり」と「深まり」を目指し、「大手町・丸の内・有楽町地区」全域にその効果を波及させることを計画しております。なお、「(仮称)大手町1-1計画」(A棟平成27年度、B棟平成28年度竣工予定)、「大手町連鎖型都市再生プロジェクト第3次事業」(平成28年度竣工予定)の工事が順調に進捗しております。

(単位：百万円)

摘 要	前年度		当年度	
	貸付面積等	営業収益	貸付面積等	営業収益
建物賃貸	貸付面積	409,175	貸付面積	416,631
	(所有) 2,749,528㎡		(所有) 2,629,490㎡	
	(転貸) 1,404,247㎡		(転貸) 1,554,590㎡	
	合計 4,153,775㎡		合計 4,184,080㎡	
ビル運営管理受託	管理受託面積 1,758,421㎡	17,696	管理受託面積 2,006,802㎡	19,721
営繕請負工事	受注件数 5,347件	11,463	受注件数 4,868件	14,500
	完成件数 5,355件		完成件数 4,659件	
地域冷暖房事業	供給先 オフィスビル91棟 ホテル5棟 地下鉄16駅舎	8,991	供給先 オフィスビル87棟 ホテル5棟 地下鉄16駅舎	8,724
その他	—	78,503	—	128,083
合 計	—	525,829	—	587,660

- (注) 1. 金額は消費税等抜きで表示しております。  
2. 営業収益には、セグメント間の内部営業収益又は振替高を含めております。  
3. 前年度の業績については、当年度より変更したセグメント区分に組替えております。

## (b) 住宅事業

- ・マンション事業の主な売上計上物件  
「ザ・パークハウスグラン三番町」 (東京都千代田区)  
「ザ・パークハウス横浜新子安ガーデン」 (神奈川県横浜市)  
「ザ・パークハウス上鷺宮」 (東京都中野区)  
「ザ・パークハウス西麻布レジデンス」 (東京都港区)
- ・マンション事業において、売上計上戸数が前年度に比べ減少したため減収となりました。
- ・住宅管理業務受託事業において、丸紅コミュニティ株式会社を連結したことにより、受託件数が前年度に比べ増加しました。
- ・この結果、当セグメントの営業収益は377,736百万円と前年度に比べ25,523百万円の減収となり、営業利益は11,605百万円と前年度に比べ16,172百万円の減益となりました。

(単位：百万円)

摘 要	前年度		当年度	
	販売数量等	営業収益	販売数量等	営業収益
マンション	売上計上戸数 6,259戸	288,938	売上計上戸数 4,603戸	239,422
住宅管理業務受託	受託件数 196,836件	33,731	受託件数 327,647件	42,753
注文住宅事業	—	35,040	—	32,521
その他	—	45,548	—	63,039
合 計	—	403,259	—	377,736

- (注) 1. 金額は消費税等抜きで表示しております。  
2. 営業収益には、セグメント間の内部営業収益又は振替高を含めております。  
3. 他社との共同事業物件の売上計上戸数及び金額は当社持分によっております。  
4. 丸紅コミュニティ株式会社は平成26年7月1日付にて、三菱地所丸紅住宅サービス株式会社に名称変更しております。

## (c) 海外事業

- ・当年度においては、前年度に英国において保有する物件の売却に伴う収益を計上した反動等により、減収となりました。
- ・この結果、当セグメントの営業収益は77,794百万円と前年度に比べ2,571百万円の減収となりましたが、営業利益は26,068百万円と前年度に比べ489百万円の増益となりました。

(単位：百万円)

摘 要	前年度		当年度	
	貸付面積等	営業収益	貸付面積等	営業収益
不動産開発・賃貸	貸付面積 560,694㎡	75,088	貸付面積 560,295㎡	69,431
	管理受託面積 218,684㎡		管理受託面積 232,642㎡	
その他	—	5,277	—	8,363
合 計	—	80,366	—	77,794

- (注) 1. 金額は消費税等抜きで表示しております。  
2. 営業収益には、セグメント間の内部営業収益又は振替高を含めております。  
3. 前年度の業績については、当年度より変更したセグメント区分に組替えております。

## (d) 投資マネジメント事業

- ・当年度においては、エクイティ出資の売却等により、増収となりました。
- ・この結果、当セグメントの営業収益は8,050百万円と前年度に比べ1,762百万円の増収となり、営業利益は4,064百万円と前年度に比べ1,017百万円の増益となりました。

(単位：百万円)

摘 要	営 業 収 益	
	前年度	当年度
投資マネジメント	6,288	8,050
合 計	6,288	8,050

- (注) 1. 金額は消費税等抜きで表示しております。  
2. 営業収益には、セグメント間の内部営業収益又は振替高を含めております。

## (e) 設計監理事業

- ・(株)三菱地所設計において、「(仮称)丸の内3-2計画」(東京都千代田区)等の設計監理業務他の収益を計上しました。
- ・当年度においては、設計監理収益は前年度並みとなりましたが、内装工事収益は1件当たりの金額及び売上件数が減少したことにより減収となりました。
- ・この結果、当セグメントの営業収益は19,467百万円と前年度に比べ479百万円の減収となり、営業利益は663百万円と前年度に比べ589百万円の減益となりました。

(単位：百万円)

摘 要	前年度		当年度	
	売上件数等	営業収益	売上件数等	営業収益
設計監理	受注件数	1,062件	受注件数	1,106件
	売上件数	1,135件	売上件数	1,090件
内装工事	受注件数	217件	受注件数	211件
	売上件数	225件	売上件数	203件
その他	—	1,759	—	1,770
合 計	—	19,946	—	19,467

- (注) 1. 金額は消費税等抜きで表示しております。  
2. 営業収益には、セグメント間の内部営業収益又は振替高を含めております。



## (f) ホテル事業

- ・ホテル事業統括会社である㈱ロイヤルパークホテルズアンドリゾーツを中心に、「ロイヤルパークホテルズ」各ホテルの体質強化及び「ロイヤルパークホテル ザ (+都市名)」のブランド名による新たなホテル事業の展開を図っており、平成26年9月30日には「ロイヤルパークホテル ザ 羽田」が開業しました。
- ・当年度においては、訪日外国人増等により宿泊単価が上昇したこと、「ロイヤルパークホテル ザ 名古屋」が通期稼働したこと、「ロイヤルパークホテル ザ 羽田」が開業したこと等により、営業収益は30,827百万円と前年度に比べ1,608百万円増収となり、営業利益は754百万円と前年度に比べ16百万円の増益となりました。

(単位：百万円)

摘 要	営 業 収 益	
	前年度	当年度
宿泊部門	11,828	13,636
レストラン・バー部門	6,475	6,689
宴会部門	8,408	8,178
その他	2,507	2,323
合 計	29,219	30,827

- (注) 1. 金額は消費税等抜きで表示しております。  
2. 営業収益には、セグメント間の内部営業収益又は振替高を含めております。

## (g) 不動産サービス事業

- ・当年度においては、1件当たりの手数料は増加しましたが、取扱件数が減少したことにより、不動産仲介収益は減収となりました。
- ・この結果、当セグメントの営業収益は27,295百万円と前年度に比べ198百万円の増収となりましたが、営業利益は前年度に比べ433百万円減益の1,111百万円となりました。

(単位：百万円)

摘 要	前年度		当年度	
	売上件数等	営業収益	売上件数等	営業収益
不動産仲介	取扱件数 3,052件	10,578	取扱件数 2,661件	9,996
その他	—	16,518	—	17,299
合 計	—	27,097	—	27,295

- (注) 1. 金額は消費税等抜きで表示しております。  
2. 営業収益には、セグメント間の内部営業収益又は振替高を含めております。

## 次年度の見通し

次年度より当社の組織を一部改正することに伴い、セグメント区分についても変更致します。  
 当年度まで「ビル事業」に含めていた商業・物流事業と、新規事業を含めた国内のオフィス・住宅を除くあらゆるアセットタイプの開発に係る事業を「生活産業不動産事業」セグメントとして独立させます。また、当年度まで「海外事業」に含めていたロックフェラーグループインターナショナル社の投資マネジメント事業を、「投資マネジメント事業」セグメントに移管致します。併せて、当年度まで「不動産サービス事業」に含めていた三菱地所ハウスネット㈱の事業を、「住宅事業」セグメントに移管致します。

変更後のセグメント区分に基づく次年度のセグメント別の業績見通しについては次の通りです。

ビル事業セグメント、生活産業不動産事業セグメント及び海外事業セグメントにおいては、物件売却収入の減少等により減収減益となる見込みです。

住宅事業セグメントにおいては、マンション販売収入の減少等により減収となりますが、増益の見込みです。

この結果、営業収益が9,950億円で当年度に比べ1,152億円の減収、営業利益は1,350億円で当年度に比べ213億円の減益、経常利益は1,130億円で当年度に比べ201億円の減益となり、親会社株主に帰属する当期純利益は当年度に比べ33億円減益の700億円となる見込みです。

次年度の見通しは以下の通りであります。

[次年度（平成27年4月1日～平成28年3月31日）の見通し]

(単位：百万円)

区分	当年度	次年度（予想）	増 減
営業収益	1,110,259	995,000	△115,259
営業利益	156,332	135,000	△21,332
経常利益	133,113	113,000	△20,113
親会社株主に帰属する 当期純利益	73,338	70,000	△3,338

セグメント別の次年度の見通しは以下の通りであります。

次年度の見通し及び当年度実績は、変更後のセグメント区分により表示しております。

(単位：百万円)

	当年度		次年度（予想）	
	営業収益	営業利益又は 営業損失（△）	営業収益	営業利益又は 営業損失（△）
ビル事業	484,816	102,820	415,000	100,000
生活産業不動産事業	105,706	26,162	81,000	18,000
住宅事業	390,491	12,114	356,000	14,000
海外事業	71,176	25,901	69,000	13,000
投資マネジメント事業	14,885	4,282	22,000	2,000
設計監理事業	19,467	663	20,000	500
ホテル事業	30,827	754	32,000	1,000
不動産サービス事業	13,939	524	15,000	1,000
その他の事業	3,747	16	4,000	0
調整額	△24,799	△16,906	△19,000	△14,500
合 計	1,110,259	156,332	995,000	135,000

## (2) 財政状態に関する分析

**当年度の連結キャッシュ・フロー**

当年度における連結ベースの現金及び現金同等物（以下、「資金」）は、税金等調整前当期純利益、有形固定資産の売却、長期借入れ等による収入、有形固定資産の取得、長期借入金の返済等による支出により、前年度末に比べ26,249百万円減少し、198,489百万円となりました。

## (営業活動によるキャッシュ・フロー)

当年度における営業活動によるキャッシュ・フローは、200,078百万円の資金の増加（前年度比△136,410百万円）となりました。これは、税金等調整前当期純利益100,201百万円に非資金損益項目である減価償却費72,696百万円等を調整した資金の増加に、たな卸資産の増減、エクイティ出資の増減等による資金の増減を加えたものであります。

## (投資活動によるキャッシュ・フロー)

当年度における投資活動によるキャッシュ・フローは、46,568百万円の資金の減少（前年度比+86,968百万円）となりました。これは有形固定資産の取得等によるものであります。

## (財務活動によるキャッシュ・フロー)

当年度における財務活動によるキャッシュ・フローは、189,109百万円の資金の減少（前年度比△11,594百万円）となりました。これは長期借入金の返済や社債の償還等によるものであります。

**当年度末の連結貸借対照表**

(単位：百万円)

区分	前年度	当年度
資産合計	4,765,368	4,901,526
負債合計	3,318,275	3,261,362
純資産合計	1,447,093	1,640,163
(参考) 有利子負債	1,973,042	1,929,355

### 次年度のキャッシュ・フロー及び連結貸借対照表

次年度通期のキャッシュ・フローにつきましては、営業活動は350億円のキャッシュ・イン・フロー、投資活動は2,980億円のキャッシュ・アウト・フロー、財務活動は2,300億円のキャッシュ・イン・フローを予定しております。

また次年度末の連結貸借対照表につきましては、「資産の部」は5兆1,900億円、「負債の部」は3兆5,100億円、「純資産の部」は1兆6,800億円となる見込みであります。

### キャッシュ・フロー指標のトレンド

項目	平成23年度	平成24年度	平成25年度	平成26年度
自己資本比率	28.6%	26.3%	27.9%	30.5%
時価ベースの自己資本比率	46.7%	76.5%	71.2%	78.9%
債務償還年数	8.4年	17.1年	5.9年	9.6年
インタレスト・カバレッジ・レシオ	8.9	4.9	15.2	9.4

※各指標はいずれも連結ベースの財務数値により算出しております。

- ・「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：決算期末の株価終値×期末発行済株式数（自己株式控除後）〕
- ・「債務償還年数」＝有利子負債／営業キャッシュ・フロー  
〔営業キャッシュ・フロー：連結キャッシュ・フロー計算書の営業活動によるキャッシュ・フロー〕
- ・「インタレスト・カバレッジ・レシオ」＝営業キャッシュ・フロー／利払い  
〔利払い：連結キャッシュ・フロー計算書の利息の支払額〕

### (3) 会社の利益配分に関する基本方針及び当期・次期の配当

当社は、丸の内再構築をはじめとする今後の事業展開に伴う資金需要にも配慮しつつ、配当を中心に、株主各位に対する安定的な利益還元を努めていくことを利益配分の基本方針とし、業績の水準等を総合的に勘案しながら、連結配当性向25%から30%程度を目処として、決定して参りたいと考えております。

当期につきましては、中間配当金を1株につき6円としましたが、平成26年度決算において当期純利益は連結・単体ともに前年度から大幅に増益となりましたので、期末配当金については1株当たり2円増配し、1株当たり8円とする予定であります（1株当たり年間配当金は14円）。

また、平成27年度につきましても、今後の見通し及び上記配当方針を総合的に勘案した結果、中間配当金、期末配当金をそれぞれ7円とし、前年度同様に1株当たり年間配当金は14円とする計画であります。

## 2. 経営方針

## (1) 会社の経営の基本方針

当社グループは、「まちづくりを通じて社会に貢献する」という基本使命のもと、「人を、想う力。街を、想う力。」というブランドスローガンを掲げ、企業グループとしての成長と、様々なステークホルダーとの共生とを高度にバランスさせながら、「真の企業価値の向上」を目指しています。

## (2) 中長期的な経営戦略、目標とする経営指標及び会社の対処すべき課題

当社グループでは、より長期的な視点で外部環境に対応するため、平成23年度を初年度とする、10年間の長期基本戦略と3年間の中期戦略からなる“BREAKTHROUGH 2020”を平成23年6月に策定し、当社の将来像を以下の通り設定の上、その実現のための価値観、行動指針として、「5つの“Value”」「5つの“Action”」を掲げております。

平成23～32年度中長期経営計画 三菱地所グループの長期ビジョン	
「Mitsubishi Estate Group Vision : BREAKTHROUGH 2020」 都市の未来へ、世界を舞台に快適な空間と時間を演出する企業グループ	
5つの“Value”	5つの“Action”
“Innovative”	「都市再生の革新的な担い手としてチャレンジを続けます」
“Eco-conscious”	「環境への先進的取組みにより持続可能な成長を目指します」
“Customer-oriented”	「お客様を中心にお客様にとっての価値とは何かを考えます」
“Global”	「グローバル化の時代へ人も組織も事業も進化します」
“As One Team”	「グループ社員が一つになってビジョンに向かい進みます」

将来像に基づく長期基本戦略として、当社グループの事業を、資金投下によりデベロップメント事業を行い収益の柱とする「投資開発事業領域」（「オフィス」「商業・物流」「住宅」「海外」の4事業）と、プロフェッショナルなサービスにより価値を提供する「マネジメント・サービス事業領域」に分類し、両事業領域間の連携を更に高め「バリューチェーン」を強化することで、従来から強みのある「投資開発事業領域」におけるNo.1を確立し、グループとしての成長を目指すこととしております。

平成23年度からの3年間の中期戦略では、長期基本戦略を踏まえ、将来の成長に向け、丸の内再構築「第2ステージ」の推進、アジアにおけるプロジェクト参画、商業施設事業におけるマークイズシリーズの展開、住宅バリューチェーンの強化等を進めて参りました。昨年5月には、“BREAKTHROUGH 2020”で掲げた将来像・長期基本戦略を維持しつつ、平成26～28年度（2014～2016年度）を対象とする新中期経営計画を策定し、本計画期間を「企業価値向上を実現する3年間」と位置付け、以下の事業領域ごとのテーマ、全社テーマを設けています。また、新中期経営計画を実行するための体制として、コア事業であるオフィス事業の更なる強化、及び将来の成長戦略分野への取り組み強化を企図し、昨年4月に組織改正を実施しております。

## ○組織体制の整備

## (i) オフィス事業

コアビジネスであるオフィス事業を構成する4機能（アセットマネジメント機能、開発機能、リーシング機能、PM機能）を明確化し、それぞれの機能を強化することにより、オフィス事業全体の強化を図ります。

## (ii) 海外事業

欧米事業部、アジア事業部を設立し、エリアごとの事業部体制とすることで、将来の成長戦略分野として、海外事業を強化します。

## (iii) 新事業

新事業創造室（※1）を新設し、事業環境の変化に適切に対応することで、新たなビジネスチャンスを捉え、新事業を検討・立ち上げていきます。

## ○事業領域ごとのテーマ

## (i) 投資開発事業領域：開発機能の強化

## ① オフィス事業

アジアNo.1都市丸の内の確立に向けて、世界をリードする街づくりを推進していきます。

また丸の内以外におけるマーケットに即した都市開発事業も積極展開していくと共に、既存ポートフォリオ価値向上に向けた取組みを強化していきます。

## ② 商業・物流施設事業（※2）

商業施設開発の更なる推進と、より魅力的な施設運営による収益拡大を図ります。また底堅い物流施設賃借ニーズを背景にした事業展開を進めて参ります。

③ 住宅事業

住宅分譲事業において利益率確保に向けた取組みを強化すると共に、ストックビジネス、賃貸住宅事業の強化も図ります。

④ 海外事業

欧米事業を中心としつつ、住宅・商業施設等多様化したアジア事業を展開していきます。またバリューチェーンを活かしたビジネスモデルも推進していきます。

(ii) マネジメント・サービス事業領域：グループ力を生かしたソリューション&サービスの提供

「オフィス（リーシング機能、PM機能）」、「商業・物流施設」（※2）、「投資マネジメント」、「設計監理」、「ホテル」、「不動産サービス」の各領域にて、プロ集団として顧客への価値提供力を向上させると共に、グループ内の連携とバリューチェーンの強化に努めます。

○全社的テーマ

(i) 資産ポートフォリオマネジメントの強化、経営基盤の強化

適切な資産の入れ替えを行い、財務体質の強化を図ります。またリサーチ機能の強化・拡充により経営基盤を強化します。

(ii) 事業ポートフォリオマネジメント

適切な経営資源の配分により各事業分野において成長実現を図ります。また、事業環境の変化に対応し、新たなビジネスチャンスをつかむため、新規事業の検討を進めます。

(iii) グループ経営

グループ全体の効率化を図り、グループ経営を進化させます。

(iv) 人財育成、人財配置

当社グループの企業価値向上を支える人財の育成を行い、多様な人財が活躍する企業グループを目指します。

(v) リスクマネジメント、コンプライアンス

PDCAサイクルの徹底によりリスクマネジメントの強化、コンプライアンスの徹底を図ります。

(vi) 環境への取り組み

大丸有スマートコミュニティの普及・浸透や新たな省エネルギーシステムの開発に取り組みます。

(vii) 活力ある組織・風土づくり

個人のライフスタイルに合わせた働き方支援によるワークライフバランスの実現やチャレンジ志向で働きがいのある職場作りに取り組みます。

定量目標につきましては、新中期経営計画の最終年度（平成29年3月期）に目標とする経営指標として、営業利益 1,650億円以上、EBITDA（※3） 2,500億円以上、EBITDA／総資産 5.0%以上、ネット有利子負債（※4）／EBITDA 8倍台以内を掲げております。財務体質の健全性等とのバランスも勘案した上で、キャッシュ・フロー増大による企業価値の向上を目指して参ります。

※1 平成26年10月1日付で、新たな収益源を開拓する機能の強化と、新規事業参入へのスピードアップを図るため、「新事業創造室」を「新事業創造部」へと改組を行った。

※2 平成27年4月1日付当社組織改正により「生活産業不動産事業」とし、商業・物流施設事業の他、新たな収益源獲得のため、新規事業を含めた国内のオフィス・住宅を除くあらゆるアセットタイプを事業領域とする。

※3 EBITDA＝営業利益＋受取配当・利息＋持分法投資損益＋減価償却費

※4 ネット有利子負債＝有利子負債－現金及び現金同等物

3. 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、連結財務諸表の期間比較可能性及び企業間の比較可能性を考慮し、日本基準に基づき連結財務諸表を作成しております。将来国際会計基準を適用するかにつきましては、現時点では未定です。

## 4. 連結財務諸表

## (1) 連結貸借対照表

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (平成26年3月31日)	当連結会計年度 (平成27年3月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	*2 224,121	197,169
受取手形及び営業未収入金	*2 28,539	35,873
有価証券	1,333	2,179
販売用不動産	66,484	52,102
仕掛販売用不動産	319,355	314,305
開発用不動産	8,609	8,646
未成工事支出金	7,195	6,594
その他のたな卸資産	1,012	1,002
エクイティ出資	223,911	251,249
繰延税金資産	21,152	17,010
その他	45,014	65,244
貸倒引当金	△208	△571
流動資産合計	946,522	950,806
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物	*2 2,148,557	2,155,976
減価償却累計額及び減損損失累計額	△1,251,609	△1,309,324
建物及び構築物（純額）	896,947	846,652
機械装置及び運搬具	*2 91,925	91,933
減価償却累計額及び減損損失累計額	△68,735	△70,771
機械装置及び運搬具（純額）	23,189	21,161
土地	*2 1,897,116	1,839,707
信託土地	440,852	532,774
建設仮勘定	*2 53,657	90,694
その他	*2 48,411	44,051
減価償却累計額及び減損損失累計額	△31,570	△29,029
その他（純額）	16,841	15,022
有形固定資産合計	3,328,605	3,346,013
無形固定資産		
借地権	87,913	87,021
その他	8,139	33,210
無形固定資産合計	96,052	120,232
投資その他の資産		
投資有価証券	213,656	280,809
長期貸付金	1,532	1,448
敷金及び保証金	113,015	112,397
退職給付に係る資産	6,320	23,194
繰延税金資産	10,150	10,504
その他	51,356	57,840
貸倒引当金	△1,844	△1,722
投資その他の資産合計	394,188	484,473
固定資産合計	3,818,846	3,950,719
資産合計	4,765,368	4,901,526



(単位:百万円)

	前連結会計年度 (平成26年3月31日)	当連結会計年度 (平成27年3月31日)
<b>負債の部</b>		
流動負債		
支払手形及び営業未払金	105,271	95,632
短期借入金	63,762	77,881
1年内返済予定の長期借入金	*2 343,127	86,617
コマーシャル・ペーパー	—	28,000
1年内償還予定の社債	*2 56,595	40,225
未払法人税等	14,423	9,934
繰延税金負債	947	205
その他	183,619	181,210
流動負債合計	767,747	519,707
固定負債		
社債	645,000	645,000
長期借入金	855,052	1,044,387
受入敷金保証金	383,083	381,605
繰延税金負債	192,938	206,079
再評価に係る繰延税金負債	319,090	280,672
退職給付に係る負債	20,380	23,068
役員退職慰労引当金	593	656
負ののれん	*1 92,356	*1 77,172
その他	42,032	83,012
固定負債合計	2,550,527	2,741,655
負債合計	3,318,275	3,261,362
純資産の部		
株主資本		
資本金	141,373	141,373
資本剰余金	170,485	162,638
利益剰余金	465,757	538,687
自己株式	△4,811	△5,259
株主資本合計	772,805	837,440
その他の包括利益累計額		
その他有価証券評価差額金	75,971	127,609
繰延ヘッジ損益	125	△5
土地再評価差額金	493,153	504,756
為替換算調整勘定	△8,249	20,798
退職給付に係る調整累計額	△4,748	5,238
その他の包括利益累計額合計	556,252	658,398
新株予約権	494	500
少数株主持分	117,540	143,825
純資産合計	1,447,093	1,640,163
負債純資産合計	4,765,368	4,901,526

(2) 連結損益計算書及び連結包括利益計算書  
(連結損益計算書)

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (自 平成25年4月 1日 至 平成26年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成26年4月 1日 至 平成27年3月31日)
営業収益	1,075,285	1,110,259
営業原価	*1 836,249	*1 869,318
営業総利益	239,035	240,941
販売費及び一般管理費	77,764	84,609
営業利益	161,271	156,332
営業外収益		
受取利息	232	287
受取配当金	3,876	4,577
持分法による投資利益	1,547	1,372
その他	3,666	2,850
営業外収益合計	9,323	9,087
営業外費用		
支払利息	22,129	21,072
固定資産除却損	4,029	4,780
その他	4,796	6,454
営業外費用合計	30,956	32,306
経常利益	139,638	133,113
特別利益		
固定資産売却益	6,702	36,551
負ののれん発生益	4,942	12,256
特別利益合計	11,644	48,807
特別損失		
固定資産除却関連損	2,303	6,190
減損損失	*2 32,644	*2 73,725
エクイティ出資評価損	7,648	—
追加出資義務損失引当金繰入額	—	1,804
特別損失合計	42,596	81,719
税金等調整前当期純利益	108,685	100,201
法人税、住民税及び事業税	43,087	23,190
法人税等調整額	△2,359	△9,814
法人税等合計	40,728	13,375
少数株主損益調整前当期純利益	67,957	86,825
少数株主利益	3,660	13,487
当期純利益	64,297	73,338

(連結包括利益計算書)

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (自 平成25年4月 1日 至 平成26年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成26年4月 1日 至 平成27年3月31日)
少数株主損益調整前当期純利益	67,957	86,825
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	5,364	51,636
繰延ヘッジ損益	426	△46
土地再評価差額金	△79	28,832
為替換算調整勘定	41,754	28,255
退職給付に係る調整額	—	9,866
持分法適用会社に対する持分相当額	1,405	1,279
その他の包括利益合計	48,870	119,824
包括利益	116,827	206,650
(内訳)		
親会社株主に係る包括利益	111,287	192,734
少数株主に係る包括利益	5,540	13,915

## (3) 連結株主資本等変動計算書

前連結会計年度(自 平成25年4月1日 至 平成26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	141,373	170,485	413,392	△4,585	720,666
会計方針の変更による累積的影響額			—		—
会計方針の変更を反映した当期首残高	141,373	170,485	413,392	△4,585	720,666
当期変動額					
剰余金の配当			△16,651		△16,651
当期純利益			64,297		64,297
自己株式の取得				△411	△411
自己株式の処分			△37	185	147
土地再評価差額金の取崩			4,870		4,870
連結範囲の変動			△114		△114
少数株主との取引に係る親会社の持分変動					
株主資本以外の項目の当期変動額(純額)					
当期変動額合計	—	—	52,365	△226	52,138
当期末残高	141,373	170,485	465,757	△4,811	772,805

	その他の包括利益累計額						新株予約権	少数株主持分	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	70,608	△221	498,103	△49,608	—	518,881	500	125,963	1,366,011
会計方針の変更による累積的影響額									—
会計方針の変更を反映した当期首残高	70,608	△221	498,103	△49,608	—	518,881	500	125,963	1,366,011
当期変動額									
剰余金の配当									△16,651
当期純利益									64,297
自己株式の取得									△411
自己株式の処分									147
土地再評価差額金の取崩									4,870
連結範囲の変動									△114
少数株主との取引に係る親会社の持分変動									
株主資本以外の項目の当期変動額(純額)	5,363	346	△4,949	41,359	△4,748	37,371	△5	△8,423	28,942
当期変動額合計	5,363	346	△4,949	41,359	△4,748	37,371	△5	△8,423	81,081
当期末残高	75,971	125	493,153	△8,249	△4,748	556,252	494	117,540	1,447,093

当連結会計年度（自 平成26年4月1日 至 平成27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	141,373	170,485	465,757	△4,811	772,805
会計方針の変更による累積的影響額			△889		△889
会計方針の変更を反映した当期首残高	141,373	170,485	464,868	△4,811	771,915
当期変動額					
剰余金の配当			△16,651		△16,651
当期純利益			73,338		73,338
自己株式の取得				△556	△556
自己株式の処分		3		109	112
土地再評価差額金の取崩			17,272		17,272
連結範囲の変動			△139		△139
少数株主との取引に係る親会社の持分変動		△7,850			△7,850
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）					
当期変動額合計	—	△7,847	73,819	△447	65,524
当期末残高	141,373	162,638	538,687	△5,259	837,440

	その他の包括利益累計額						新株予約権	少数株主持分	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	75,971	125	493,153	△8,249	△4,748	556,252	494	117,540	1,447,093
会計方針の変更による累積的影響額									△889
会計方針の変更を反映した当期首残高	75,971	125	493,153	△8,249	△4,748	556,252	494	117,540	1,446,203
当期変動額									
剰余金の配当									△16,651
当期純利益									73,338
自己株式の取得									△556
自己株式の処分									112
土地再評価差額金の取崩									17,272
連結範囲の変動									△139
少数株主との取引に係る親会社の持分変動									△7,850
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）	51,637	△130	11,603	29,048	9,986	102,145	5	26,284	128,435
当期変動額合計	51,637	△130	11,603	29,048	9,986	102,145	5	26,284	193,960
当期末残高	127,609	△5	504,756	20,798	5,238	658,398	500	143,825	1,640,163

## (4) 連結キャッシュ・フロー計算書

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (自 平成25年4月 1日 至 平成26年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成26年4月 1日 至 平成27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	108,685	100,201
減価償却費	74,805	72,696
有形固定資産除売却損益 (△は益)	△3,131	△31,727
有価証券売却損益 (△は益)	△314	△81
エクイティ出資評価損	7,648	—
減損損失	32,644	73,725
社債発行費	2	78
のれん償却額	4,598	4,667
負ののれん発生益	△4,942	△12,256
持分法による投資損益 (△は益)	△1,547	△1,372
引当金の増減額 (△は減少)	△7,180	317
退職給付に係る負債の増減額 (△は減少)	△2,746	309
受取利息及び受取配当金	△4,109	△4,865
支払利息	22,176	21,099
売上債権の増減額 (△は増加)	△1,143	△5,957
たな卸資産の増減額 (△は増加)	93,854	110,219
エクイティ出資の増減額 (△は増加)	△18,180	△35,973
前渡金の増減額 (△は増加)	△1,382	668
敷金及び保証金の増減額 (△は増加)	△2,337	904
仕入債務の増減額 (△は減少)	49,165	△9,708
未払消費税等の増減額 (△は減少)	3,614	2,616
預り敷金及び保証金の増減額 (△は減少)	3,995	△1,729
その他	29,040	△33,245
小計	383,216	250,585
利息及び配当金の受取額	4,530	5,120
利息の支払額	△22,154	△21,267
法人税等の支払額	△29,102	△34,360
営業活動によるキャッシュ・フロー	336,489	200,078
<b>投資活動によるキャッシュ・フロー</b>		
定期預金の払戻による収入	412	642
定期預金の預入による支出	△412	△642
有価証券の売却及び償還による収入	—	110
有形固定資産の売却による収入	32,440	165,888
有形固定資産の取得による支出	△159,366	△176,877
投資有価証券の売却及び償還による収入	1,034	514
投資有価証券の取得による支出	△1,401	△832
借地権の売却による収入	1,414	1,756
借地権の取得による支出	△310	△453
短期貸付金の回収による収入	4,212	16
短期貸付けによる支出	△8	△5
長期貸付金の回収による収入	68	88
長期貸付けによる支出	△10	△14
共同事業による支出	△7,440	△85
連結の範囲の変更を伴う子会社株式の取得による 支出	—	*1 △34,441
その他	△4,168	△2,232
投資活動によるキャッシュ・フロー	△133,537	△46,568
<b>財務活動によるキャッシュ・フロー</b>		
短期借入金の純増減額 (△は減少)	△20,905	10,219
コマーシャル・ペーパーの純増減額 (△は減少)	△35,000	28,000
ファイナンス・リース債務の返済による支出	△1,907	△973
長期借入れによる収入	165,587	286,762
長期借入金の返済による支出	△207,047	△446,958
社債の発行による収入	15,761	41,290
社債の償還による支出	△68,207	△58,068

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	—	△32,570
自己株式の純増減額 (△は増加)	△346	△526
配当金の支払額	△16,658	△16,656
少数株主への配当金の支払額	△8,789	△5,028
その他	△1	5,399
財務活動によるキャッシュ・フロー	△177,514	△189,109
現金及び現金同等物に係る換算差額	8,321	1,235
現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)	33,758	△34,363
現金及び現金同等物の期首残高	191,837	224,739
新規連結に伴う現金及び現金同等物の増加額	—	6,658
連結除外に伴う現金及び現金同等物の減少額	△856	—
株式移転に伴う現金及び現金同等物の増加額	—	1,455
現金及び現金同等物の期末残高	224,739	198,489

## (5) 連結財務諸表に関する注記事項

(継続企業の前提に関する注記)

該当事項はありません。

## (会計方針の変更)

退職給付に関する会計基準等の適用

「退職給付に関する会計基準」(企業会計基準第26号 平成24年5月17日。以下「退職給付会計基準」という。)及び「退職給付に関する会計基準の適用指針」(企業会計基準適用指針第25号 平成27年3月26日。以下「退職給付適用指針」という。)を、退職給付会計基準第35項本文及び退職給付適用指針第67項本文に掲げられた定めについて当連結会計年度の期首より適用し、当社及び一部の国内連結子会社の退職給付債務及び勤務費用の計算方法を見直しております。

退職給付会計基準等の適用については、退職給付会計基準第37項に定める経過的な取扱いに従って、当連結会計年度の期首において、退職給付債務及び勤務費用の計算方法の変更に伴う影響額を利益剰余金に加減しております。

なお、上記の変更により連結財務諸表に与える影響は軽微であります。

企業結合に関する会計基準等の適用

「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。以下「企業結合会計基準」という。)、  
「連結財務諸表に関する会計基準」(企業会計基準第22号 平成25年9月13日。以下「連結会計基準」という。)及び  
「事業分離等に関する会計基準」(企業会計基準第7号 平成25年9月13日。以下「事業分離等会計基準」という。)  
等が平成26年4月1日以後開始する連結会計年度の期首から適用できることになったことに伴い、当連結会計年度の期首よりこれらの会計基準等(ただし、連結会計基準第39項に掲げられた定めを除く。)を適用し、支配が継続している場合の子会社に対する当社の持分変動による差額を資本剰余金として計上するとともに、取得関連費用を発生した連結会計年度の費用として計上する方法に変更しております。また、当連結会計年度の期首以後実施される企業結合については、暫定的な会計処理の確定による取得原価の配分額の見直しを企業結合日の属する連結会計期間の連結財務諸表に反映させる方法に変更しております。

企業結合会計基準等の適用については、企業結合会計基準第58-2項(4)、連結会計基準第44-5項(4)及び事業分離等会計基準第57-4項(4)に定める経過的な取扱いに従っており、当連結会計年度の期首時点から将来にわたって適用しております。

この結果、当連結会計年度の営業利益及び経常利益に与える影響は軽微であり、税金等調整前当期純利益は6,672百万円増加しております。また、当連結会計年度末の資本剰余金が7,850百万円減少しております。



(連結貸借対照表関係)

\*1 のれん及び負ののれん

のれん及び負ののれんは相殺して表示しております。なお、相殺前の金額は次の通りであります。

	前連結会計年度 (平成26年3月31日)	当連結会計年度 (平成27年3月31日)
のれん	17,465百万円	33,128百万円
負ののれん	109,821百万円	110,301百万円
純額	92,356百万円	77,172百万円

\*2 長期借入金等のうち、以下のものは、債務支払の引当の対象を一定の責任財産に限定する責任財産限定特約付債務（ノンリコース債務）であります。

	前連結会計年度 (平成26年3月31日)	当連結会計年度 (平成27年3月31日)
1年内返済予定の長期借入金	174,061百万円	—
1年内償還予定の社債	4,647百万円	—

債務支払の引当の対象となる責任財産は、以下の資産及びこれに付随する資産であります。

	前連結会計年度 (平成26年3月31日)	当連結会計年度 (平成27年3月31日)
現金及び預金	16,307百万円	—
受取手形及び営業未収入金	1,834百万円	—
建物及び構築物	43,821百万円	—
機械装置及び運搬具	138百万円	—
土地	123,721百万円	—
建設仮勘定	354百万円	—
その他（その他の有形固定資産）	1,989百万円	—

(連結損益計算書関係)

\*1 収益性の低下による簿価切下額は、以下の通りであり、営業原価に含めております。

前連結会計年度 (自 平成25年4月 1日 至 平成26年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成26年4月 1日 至 平成27年3月31日)
2,744百万円	14,265百万円

\*2 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 平成25年4月1日 至 平成26年3月31日)

主な用途	種類	場所
賃貸資産その他 (計24ヶ所)	土地、建物等	大阪府大阪市 愛知県名古屋市他

当社グループは、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よって資産のグループ化を行いました。なお、社宅等は共用資産としております。

その結果、地価の下落に伴い帳簿価額に対して著しく時価が下落している資産グループ及び賃料水準の低下や市況の悪化等により収益性が著しく低下した資産グループ24件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 (32,644百万円) として特別損失に計上しました。

その内訳は、土地18,418百万円、建物及び構築物他14,226百万円であります。

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、正味売却価額は主として不動産鑑定士による鑑定評価額を使用しております。また、使用価値は、将来キャッシュ・フローを主として5%で割引いて算定しております。

当連結会計年度 (自 平成26年4月1日 至 平成27年3月31日)

主な用途	種類	場所
賃貸資産その他 (計23ヶ所)	土地、建物等	神奈川県横浜市 米国ニューヨーク州他

当社グループは、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よって資産のグループ化を行いました。なお、社宅等は共用資産としております。

その結果、地価の下落に伴い帳簿価額に対して著しく時価が下落している資産グループ及び賃料水準の低下や市況の悪化等により収益性が著しく低下した資産グループ23件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 (73,725百万円) として特別損失に計上しました。

その内訳は、土地14,084百万円、建物及び構築物他59,641百万円であります。

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、正味売却価額は主として不動産鑑定士による鑑定評価額を使用しております。また、使用価値は、将来キャッシュ・フローを主として5%で割引いて算定しております。

(連結株主資本等変動計算書関係)

配当に関する事項

前連結会計年度 (自 平成25年4月1日 至 平成26年3月31日)

(1) 配当金支払額

決議	株式の種類	配当金の総額 (百万円)	1株当たり 配当額 (円)	基準日	効力発生日
平成25年6月27日 定時株主総会	普通株式	8,325	6	平成25年3月31日	平成25年6月28日
平成25年10月31日 取締役会	普通株式	8,325	6	平成25年9月30日	平成25年12月3日

(2) 基準日が当連結会計年度に属する配当のうち、配当の効力発生日が翌連結会計年度となるもの

決議	株式の種類	配当金の総額 (百万円)	配当の原資	1株当たり 配当額 (円)	基準日	効力発生日
平成26年6月27日 定時株主総会	普通株式	8,325	利益剰余金	6	平成26年3月31日	平成26年6月30日

当連結会計年度 (自 平成26年4月1日 至 平成27年3月31日)

(1) 配当金支払額

決議	株式の種類	配当金の総額 (百万円)	1株当たり 配当額 (円)	基準日	効力発生日
平成26年6月27日 定時株主総会	普通株式	8,325	6	平成26年3月31日	平成26年6月30日
平成26年10月31日 取締役会	普通株式	8,325	6	平成26年9月30日	平成26年12月2日

(2) 基準日が当連結会計年度に属する配当のうち、配当の効力発生日が翌連結会計年度となるもの

決議予定	株式の種類	配当金の総額 (百万円)	配当の原資	1株当たり 配当額 (円)	基準日	効力発生日
平成27年6月26日 定時株主総会	普通株式	11,099	利益剰余金	8	平成27年3月31日	平成27年6月29日

(連結キャッシュ・フロー計算書関係)

\*1 株式の取得により新たに連結子会社となった会社の資産及び負債の主な内訳

当連結会計年度(自 平成26年4月1日 至 平成27年3月31日)

株式の取得により新たに連結子会社となった会社の連結開始時の資産及び負債の内訳並びに当該連結子会社株式の取得価額と取得による支出(純額)との関係は次の通りであります。

流動資産	948百万円
固定資産	36,338百万円
のれん	14,459百万円
流動負債	△781百万円
固定負債	△4,127百万円
少数株主持分	△7,486百万円
為替換算調整勘定	△1,129百万円
株式取得価額	38,221百万円
未払額	△3,628百万円
新規連結子会社の現金及び現金同等物	△151百万円
差引：取得による支出	34,441百万円

## (賃貸等不動産関係)

当社及び一部の連結子会社では、東京都その他の地域及び海外(米国、英国)において、賃貸収益を得ることを目的として賃貸オフィスビルや賃貸商業施設等を所有しております。

なお、国内の賃貸オフィスビルの一部については、当社及び一部の連結子会社が使用しているため、賃貸等不動産として使用される部分を含む不動産としております。

これら賃貸等不動産及び賃貸等不動産として使用される部分を含む不動産に関する連結貸借対照表計上額、期中増減額及び時価は、次の通りであります。

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (自 平成25年4月 1日 至 平成26年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成26年4月 1日 至 平成27年3月31日)
賃貸等不動産		
連結貸借対照表計上額		
期首残高	2,965,396	3,074,645
期中増減額	109,249	60,767
期末残高	3,074,645	3,135,413
期末時価	5,060,986	5,220,983
賃貸等不動産として使用される部分を含む 不動産		
連結貸借対照表計上額		
期首残高	227,564	224,577
期中増減額	△2,987	△41,798
期末残高	224,577	182,779
期末時価	334,700	277,955

(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及び減損損失累計額を控除した金額であります。

2. 期末の時価は、以下によっております。

(1) 国内の不動産については、主に「不動産鑑定評価基準」に基づいて自社で算定した金額であります。

(2) 海外の不動産については、主に現地の鑑定人による鑑定評価額であります。

また、賃貸等不動産及び賃貸等不動産として使用される部分を含む不動産に関する損益は、次の通りであります。

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (自 平成25年4月 1日 至 平成26年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成26年4月 1日 至 平成27年3月31日)
賃貸等不動産		
賃貸収益	373,047	395,188
賃貸費用	256,935	263,237
差額	116,111	131,950
その他損益	△30,873	△1,525
賃貸等不動産として使用される部分を含む 不動産		
賃貸収益	17,074	15,166
賃貸費用	16,227	15,408
差額	847	△242
その他損益	△1,474	△44,605

(注) 1. 賃貸等不動産として使用される部分を含む不動産には、サービスの提供及び経営管理として当社及び一部の連結子会社が使用している部分も含むため、当該部分の賃貸収益は、計上されておられません。

なお、当該不動産に係る費用(減価償却費、建物管理費用、租税公課等)については、賃貸費用に含まれております。

2. 当連結会計年度におけるその他損益は、固定資産売却益(36,376百万円)、減損損失(71,592百万円)等であります。

(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

当社グループの報告セグメントは、当社グループ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、取締役会、その他の会議体が、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あります。当社グループにおいて、管掌する事業・業務領域に則した共通の事業・業務目標と目標管理の責任を持つ組織単位として、複数の事業グループで構成される事業領域ごとに業績を集計し、これを報告セグメントとして業績の開示を行います。報告セグメントの主要な内容は以下の通りであります。

ビル事業	オフィスビル・商業施設・物流施設等の開発・賃貸・管理運営、駐車場事業、地域冷暖房事業
住宅事業	マンション・戸建住宅等の建設・販売・賃貸・管理・リフォーム、不動産受託販売、ニュータウンの開発、余暇施設の運営、注文住宅の設計・請負
海外事業	海外における不動産開発・賃貸・管理運営・不動産投資マネジメント
投資マネジメント事業	不動産投資マネジメント
設計監理事業	建築及び土木工事の設計監理、建築工事・内装工事等の請負
ホテル事業	ホテル施設の開発・運営
不動産サービス事業	不動産仲介・管理・賃貸・不動産関係総合コンサルティング

当連結会計年度より当社の組織を一部改正したことに伴い、セグメント区分についても変更いたしました。前連結会計年度まで「都市開発事業」セグメントとして区分していた事業を、「ビル事業」セグメントに集約しております。あわせて、前年度まで「ビル事業」及び「都市開発事業」に含めていた海外での事業を、「海外事業」セグメントに集約しております。

なお、前連結会計年度（平成25年4月1日から平成26年3月31日まで）については、セグメント区分変更後の数値に置き換えて表示しております。

## 2. 報告セグメントごとの営業収益、利益又は損失、資産、その他の項目の金額に関する情報

前連結会計年度（自 平成25年4月1日 至 平成26年3月31日）

(単位：百万円)

	報告セグメント								その他の事業 (注) 1	合計	調整額 (注) 2	連結財務諸表計上額 (注) 3
	ビル事業	住宅事業	海外事業	投資マネジメント事業	設計監理事業	ホテル事業	不動産サービス事業	計				
営業収益												
(1) 外部顧客への営業収益	519,252	401,037	80,366	6,264	12,981	28,772	25,956	1,074,630	654	1,075,285	—	1,075,285
(2) セグメント間の内部営業収益又は振替高	6,576	2,222	—	24	6,964	447	1,140	17,375	3,020	20,396	△20,396	—
計	525,829	403,259	80,366	6,288	19,946	29,219	27,097	1,092,006	3,674	1,095,681	△20,396	1,075,285
セグメント利益又は損失 (△)	116,277	27,778	25,579	3,046	1,252	737	1,544	176,215	△246	175,969	△14,698	161,271
セグメント資産	3,433,585	662,350	455,358	30,035	24,246	24,636	24,781	4,654,995	28,025	4,683,020	82,347	4,765,368
その他の項目												
減価償却費 (注) 4	62,485	3,032	6,748	43	72	1,162	407	73,953	223	74,176	629	74,805
有形固定資産及び無形固定資産の増加額 (注) 4	96,149	18,380	48,394	35	53	2,040	294	165,349	869	166,218	6,360	172,579

- (注) 1. 「その他の事業」の区分は、報告セグメントに含まれない事業セグメントであり、情報システムの開発、保守管理、給与厚生研修関連業務の受託等を行っております。
2. セグメント利益又は損失の調整額△14,698百万円には、セグメント間取引消去△673百万円、各報告セグメントに配分していない全社費用△14,024百万円が含まれております。全社費用は、主に報告セグメントに帰属しない一般管理費等であります。
- セグメント資産の調整額82,347百万円には、全社資産329,097百万円、セグメント間消去△246,749百万円が含まれております。

その他の項目の減価償却費調整額630百万円は、全社資産の償却額及びセグメント間消去であります。また有形固定資産及び無形固定資産の増加額の調整額6,360百万円は、全社資産の増減額及びセグメント間消去であります。

3. セグメント利益又は損失は、連結損益計算書における営業利益と調整しております。
4. その他の項目の減価償却費、有形固定資産及び無形固定資産の増加額には長期前払費用の償却額及び増減額が含まれております。

当連結会計年度（自 平成26年4月1日 至 平成27年3月31日）

（単位：百万円）

	報告セグメント								その他の事業 (注) 1	合計	調整額 (注) 2	連結財務 諸表計上 額 (注) 3
	ビル事業	住宅事業	海外事業	投資マネジ メント事業	設計監 理事業	ホテル 事業	不動産 サービス 事業	計				
営業収益												
(1)外部顧客への営業収益	580,177	375,520	77,752	8,024	11,628	30,341	25,877	1,109,322	937	1,110,259	—	1,110,259
(2)セグメント間の 内部営業収益又は振替高	7,483	2,215	42	26	7,839	486	1,418	19,511	2,809	22,321	△22,321	—
計	587,660	377,736	77,794	8,050	19,467	30,827	27,295	1,128,833	3,747	1,132,581	△22,321	1,110,259
セグメント利益又は損失(△)	128,982	11,605	26,068	4,064	663	754	1,111	173,250	16	173,266	△16,934	156,332
セグメント資産	3,416,285	597,587	595,293	31,030	24,985	28,034	27,505	4,720,723	27,696	4,748,419	153,106	4,901,526
その他の項目												
減価償却費(注) 4	59,960	2,728	7,378	55	103	1,322	333	71,883	159	72,042	654	72,696
有形固定資産及び 無形固定資産の増加額(注) 4	120,704	22,108	45,947	242	677	3,290	408	193,379	382	193,762	△2,304	191,457

- (注) 1. 「その他の事業」の区分は、報告セグメントに含まれない事業セグメントであり、情報システムの開発、保守管理、給与厚生研修関連業務の受託等を行っております。
2. セグメント利益又は損失の調整額△16,934百万円には、セグメント間取引消去△1,559百万円、各報告セグメントに配分していない全社費用△15,374百万円が含まれております。全社費用は、主に報告セグメントに帰属しない一般管理費等であります。
- セグメント資産の調整額153,106百万円には、全社資産323,690百万円、セグメント間消去△170,583百万円が含まれております。
- その他の項目の減価償却費調整額654百万円は、全社資産の償却額及びセグメント間消去であります。また有形固定資産及び無形固定資産の増加額の調整額△2,304百万円は、全社資産の増減額及びセグメント間消去であります。
3. セグメント利益又は損失は、連結損益計算書における営業利益と調整しております。
  4. その他の項目の減価償却費、有形固定資産及び無形固定資産の増加額には長期前払費用の償却額及び増減額が含まれております。

## 【関連情報】

前連結会計年度（自 平成25年4月1日 至 平成26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「2. 報告セグメントごとの営業収益、利益又は損失、資産、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、記載を省略しております。

## 2. 地域ごとの情報

本邦の外部顧客への営業収益及び本邦に所在している有形固定資産の金額が、いずれも連結損益計算書の営業収益及び連結貸借対照表の有形固定資産の金額の90%を超えているため、地域ごとの情報の記載を省略しております。

## 3. 主要な顧客ごとの情報

外部顧客への営業収益のうち、特定の顧客への営業収益が連結損益計算書の営業収益の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おります。

当連結会計年度（自 平成26年4月1日 至 平成27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「2. 報告セグメントごとの営業収益、利益又は損失、資産、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、記載を省略しております。

## 2. 地域ごとの情報

本邦の外部顧客への営業収益及び本邦に所在している有形固定資産の金額が、いずれも連結損益計算書の営業収益及び連結貸借対照表の有形固定資産の金額の90%を超えているため、地域ごとの情報の記載を省略しております。

## 3. 主要な顧客ごとの情報

外部顧客への営業収益のうち、特定の顧客への営業収益が連結損益計算書の営業収益の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おります。

## 【報告セグメントごとの固定資産の減損損失に関する情報】

前連結会計年度（自 平成25年4月1日 至 平成26年3月31日）

(単位：百万円)

	報告セグメント								その他の事業	合計	調整額	連結財務諸表計上額
	ビル事業	住宅事業	海外事業	投資マネジメント事業	設計監理事業	ホテル事業	不動産サービス事業	計				
減損損失	24,613	5,507	2,430	-	-	-	-	32,552	-	32,552	92	32,644

当連結会計年度（自 平成26年4月1日 至 平成27年3月31日）

(単位：百万円)

	報告セグメント								その他の事業	合計	調整額	連結財務諸表計上額
	ビル事業	住宅事業	海外事業	投資マネジメント事業	設計監理事業	ホテル事業	不動産サービス事業	計				
減損損失	49,973	571	22,663	-	-	-	-	73,207	517	73,725	-	73,725



## 【報告セグメントごとののれんの償却額及び未償却残高に関する情報】

前連結会計年度 (自 平成25年4月1日 至 平成26年3月31日)

(単位：百万円)

	報告セグメント								その他の事業	合計	調整額	連結財務諸表計上額
	ビル事業	住宅事業	海外事業	投資マネジメント事業	設計監理事業	ホテル事業	不動産サービス事業	計				
のれん償却額	501	3,126	899	70	-	-	-	4,598	0	4,598	-	4,598
のれん未償却残高	-	11,471	5,993	-	-	-	-	17,465	0	17,465	-	17,465

(単位：百万円)

	報告セグメント								その他の事業	合計	調整額	連結財務諸表計上額
	ビル事業	住宅事業	海外事業	投資マネジメント事業	設計監理事業	ホテル事業	不動産サービス事業	計				
負ののれん償却額	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
負ののれん未償却残高	109,821	-	-	-	-	-	-	109,821	-	109,821	-	109,821

当連結会計年度 (自 平成26年4月1日 至 平成27年3月31日)

(単位：百万円)

	報告セグメント								その他の事業	合計	調整額	連結財務諸表計上額
	ビル事業	住宅事業	海外事業	投資マネジメント事業	設計監理事業	ホテル事業	不動産サービス事業	計				
のれん償却額	479	3,312	875	-	-	-	-	4,667	-	4,667	-	4,667
のれん未償却残高	-	13,125	20,003	-	-	-	-	33,128	0	33,128	-	33,128

(単位：百万円)

	報告セグメント								その他の事業	合計	調整額	連結財務諸表計上額
	ビル事業	住宅事業	海外事業	投資マネジメント事業	設計監理事業	ホテル事業	不動産サービス事業	計				
負ののれん償却額	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
負ののれん未償却残高	110,301	-	-	-	-	-	-	110,301	-	110,301	-	110,301

## 【報告セグメントごとの負ののれん発生益に関する情報】

前連結会計年度 (自 平成25年4月1日 至 平成26年3月31日)

金額の重要性が低いと見做されるため、記載を省略しております。

当連結会計年度 (自 平成26年4月1日 至 平成27年3月31日)

当連結会計年度において、ビル事業セグメントで12,256百万円の負ののれん発生益を計上しております。これは、当連結会計年度に当社が匿名組合ファースト・エムを取得した際、匿名組合出資の取得原価が企業結合時における時価純資産を下回ったため、その差額を負ののれん発生益として認識したものであります。

## (1株当たり情報)

	前連結会計年度 (自 平成25年4月 1日 至 平成26年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成26年4月 1日 至 平成27年3月31日)
1株当たり純資産額	957.80円	1,078.11円
1株当たり当期純利益金額	46.34円	52.85円
潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額	46.32円	52.84円

(注) 1株当たり当期純利益金額及び潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額の算定上の基礎は、以下の通りであります。

	前連結会計年度 (自 平成25年4月 1日 至 平成26年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成26年4月 1日 至 平成27年3月31日)
1株当たり当期純利益金額		
当期純利益 (百万円)	64,297	73,338
普通株主に帰属しない金額 (百万円)	—	—
普通株式に係る当期純利益金額 (百万円)	64,297	73,338
普通株式の期中平均株式数 (株)	1,387,643,779	1,387,562,495
潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額		
当期純利益調整額 (百万円)	—	—
普通株式増加数 (株)	381,872	350,775
(うち、新株予約権 (株))	(381,872)	(350,775)
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。