



## 平成28年3月期 第3四半期決算短信〔日本基準〕(連結)

平成28年2月4日

上場取引所 東 名

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

四半期報告書提出予定日 平成28年2月12日

配当支払開始予定日 —

四半期決算補足説明資料作成の有無 : 有

四半期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28年3月期第3四半期の連結業績(平成27年4月1日～平成27年12月31日)

#### (1) 連結経営成績(累計)

(%表示は、対前年同四半期増減率)

|             | 営業収益    |      | 営業利益    |      | 経常利益    |      | 親会社株主に帰属する四半期純利益 |       |
|-------------|---------|------|---------|------|---------|------|------------------|-------|
|             | 百万円     | %    | 百万円     | %    | 百万円     | %    | 百万円              | %     |
| 28年3月期第3四半期 | 711,965 | △2.2 | 121,239 | 11.5 | 109,191 | 17.3 | 78,434           | △18.8 |
| 27年3月期第3四半期 | 728,041 | 1.1  | 108,752 | 0.9  | 93,104  | △0.2 | 96,603           | 65.1  |

(注) 包括利益 28年3月期第3四半期 64,294百万円 (△53.6%) 27年3月期第3四半期 138,536百万円 (26.9%)

|             | 1株当たり四半期純利益 | 潜在株式調整後1株当たり四半期純利益 |
|-------------|-------------|--------------------|
|             | 円 銭         | 円 銭                |
| 28年3月期第3四半期 | 56.53       | 56.52              |
| 27年3月期第3四半期 | 69.62       | 69.60              |

#### (2) 連結財政状態

|             | 総資産       | 純資産       | 自己資本比率 |
|-------------|-----------|-----------|--------|
|             | 百万円       | 百万円       | %      |
| 28年3月期第3四半期 | 5,068,452 | 1,671,886 | 30.1   |
| 27年3月期      | 4,901,526 | 1,640,163 | 30.5   |

(参考) 自己資本 28年3月期第3四半期 1,527,758百万円 27年3月期 1,495,838百万円

### 2. 配当の状況

|            | 年間配当金  |        |        |      |     | 合計    |
|------------|--------|--------|--------|------|-----|-------|
|            | 第1四半期末 | 第2四半期末 | 第3四半期末 | 期末   |     |       |
|            | 円 銭    | 円 銭    | 円 銭    | 円 銭  | 円 銭 | 円 銭   |
| 27年3月期     | —      | 6.00   | —      | 8.00 | —   | 14.00 |
| 28年3月期     | —      | 7.00   | —      | —    | —   | —     |
| 28年3月期(予想) | —      | —      | —      | 7.00 | —   | 14.00 |

(注) 直近に公表されている配当予想からの修正の有無 : 無

### 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 | 1,017,000 | △8.4 | 155,000 | △0.9 | 130,000 | △2.3 | 75,000          | 2.3        |
|    |           |      |         |      |         |      |                 | 54.06      |

(注) 直近に公表されている業績予想からの修正の有無 : 有

※ 注記事項

(1) 当四半期連結累計期間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

(2) 四半期連結財務諸表の作成に特有の会計処理の適用 : 無

(3) 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

(4) 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)

|          |                 |        |                 |
|----------|-----------------|--------|-----------------|
| 28年3月期3Q | 1,390,397,097 株 | 27年3月期 | 1,390,397,097 株 |
|----------|-----------------|--------|-----------------|

② 期末自己株式数

|          |             |        |             |
|----------|-------------|--------|-------------|
| 28年3月期3Q | 2,950,576 株 | 27年3月期 | 2,927,192 株 |
|----------|-------------|--------|-------------|

③ 期中平均株式数(四半期累計)

|          |                 |          |                 |
|----------|-----------------|----------|-----------------|
| 28年3月期3Q | 1,387,470,782 株 | 27年3月期3Q | 1,387,590,927 株 |
|----------|-----------------|----------|-----------------|

※四半期レビュー手続の実施状況に関する表示

この四半期決算短信は、金融商品取引法に基づく四半期レビュー手続の対象外であり、この四半期決算短信の開示時点において、金融商品取引法に基づく四半期連結財務諸表のレビュー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. 平成27年10月30日に公表いたしました連結業績予想につき、本資料において修正しております。
2. 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「1. 当四半期決算に関する定性的情報(2) 連結業績予想などの将来予測情報に関する説明」をご覧ください。
3. 四半期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. 当四半期決算に関する定性的情報           | 2  |
| (1) 経営成績に関する説明               | 2  |
| (2) 連結業績予想などの将来予測情報に関する説明    | 8  |
| 2. 四半期連結財務諸表                 | 9  |
| (1) 四半期連結貸借対照表               | 9  |
| (2) 四半期連結損益計算書及び四半期連結包括利益計算書 | 11 |
| (3) 四半期連結キャッシュ・フロー計算書        | 13 |
| (4) 四半期連結財務諸表に関する注記事項        | 15 |
| (継続企業の前提に関する注記)              | 15 |
| (株主資本の金額に著しい変動があった場合の注記)     | 15 |
| (重要な後発事象)                    | 15 |

## 1. 当四半期決算に関する定性的情報

## (1) 経営成績に関する説明

当第3四半期の業績は、営業収益が711,965百万円で前年同期に比べ16,076百万円の減収(△2.2%)、営業利益は121,239百万円で12,487百万円の増益(+11.5%)、経常利益は109,191百万円で16,087百万円の増益(+17.3%)となりました。

特別損益につきましては、前年同期において固定資産売却益36,451百万円、負ののれん発生益12,256百万円を特別利益に、固定資産除却関連損2,218百万円、減損損失4,334百万円、追加出資義務損失引当金繰入額1,711百万円を特別損失に計上したのに対して、当第3四半期においては、固定資産売却益2,652百万円、投資有価証券売却益11,320百万円、未払金取崩益4,098百万円を特別利益に計上しております。

この結果、税金等調整前四半期純利益は127,263百万円となり、親会社株主に帰属する四半期純利益は前年同期に比べ18,169百万円減益(△18.8%)の78,434百万円となりました。

当第3四半期(平成27年4月1日～平成27年12月31日)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「ビル事業」セグメントに含めていた商業・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ております。また、前年度まで「海外事業」セグメント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」セグメントに移管しております。

あわせて、前年度まで「不動産サービス事業」セグメントに含めていた三菱地所ハウスネット(株)の事業を、「住宅事業」セグメントに移管しております。

(単位：百万円)

| 区 分                  | 前第3四半期  | 当第3四半期  | 増減      |
|----------------------|---------|---------|---------|
| 営業収益                 | 728,041 | 711,965 | △16,076 |
| 営業利益                 | 108,752 | 121,239 | 12,487  |
| 経常利益                 | 93,104  | 109,191 | 16,087  |
| 親会社株主に帰属する<br>四半期純利益 | 96,603  | 78,434  | △18,169 |

(単位：百万円)

|            | 前第3四半期  |                   | 当第3四半期  |                   |
|------------|---------|-------------------|---------|-------------------|
|            | 営業収益    | 営業利益又は<br>営業損失(△) | 営業収益    | 営業利益又は<br>営業損失(△) |
| ビル事業       | 377,899 | 77,099            | 316,368 | 84,986            |
| 生活産業不動産事業  | 85,494  | 21,878            | 65,640  | 19,690            |
| 住宅事業       | 174,787 | 196               | 220,012 | 7,750             |
| 海外事業       | 46,590  | 18,352            | 55,571  | 14,939            |
| 投資マネジメント事業 | 9,078   | 3,237             | 18,096  | 3,252             |
| 設計監理事業     | 10,045  | △1,080            | 11,271  | △301              |
| ホテル事業      | 23,255  | 843               | 25,104  | 1,818             |
| 不動産サービス事業  | 14,731  | 335               | 13,717  | △196              |
| その他の事業     | 2,711   | 60                | 2,837   | 47                |
| 調整額        | △16,552 | △12,171           | △16,655 | △10,749           |
| 合 計        | 728,041 | 108,752           | 711,965 | 121,239           |

(注) 前第3四半期の業績については、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

- 当第3四半期においては、建物賃貸収益は前年度に比べ増収となりましたが、その他収益は前年度に物件売却に伴う収益を計上したことから、減収となりました。  
なお、当社の平成27年12月末の空室率は3.36%となっております。
- この結果、当セグメントの営業収益は前年同期に比べ61,530百万円減収の316,368百万円となり、営業利益は7,886百万円増益の84,986百万円となりました。
- 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計画であり、「大手町ホトリア」街区において「大手門タワー・JXビル」が平成27年11月に竣工しました。なお、引き続き同街区においては、「大手町パークビルディング」（平成28年度竣工予定）、更に「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。
- 当年度の業績につきましては、営業収益4,220億円、営業利益1,050億円を見込んでおります。

(単位：百万円)

| 摘 要      | 前第3四半期                         |         | 当第3四半期                         |         |
|----------|--------------------------------|---------|--------------------------------|---------|
|          | 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                           | 260,493 | 貸付面積                           | 265,214 |
|          | (所有) 2,175,734㎡                |         | (所有) 2,091,997㎡                |         |
|          | (転貸) 1,279,257㎡                |         | (転貸) 1,365,770㎡                |         |
|          | 合計 3,454,991㎡                  |         | 合計 3,457,767㎡                  |         |
| ビル運営管理受託 | 管理受託面積 1,957,664㎡              | 14,358  | 管理受託面積 2,371,360㎡              | 15,623  |
| 営繕請負工事   | 受注件数 3,636件                    | 9,211   | 受注件数 3,169件                    | 10,641  |
|          | 完成件数 3,329件                    |         | 完成件数 3,112件                    |         |
| 地域冷暖房事業  | 供給先 オフィスビル91棟<br>ホテル5棟 地下鉄16駅舎 | 6,524   | 供給先 オフィスビル88棟<br>ホテル5棟 地下鉄16駅舎 | 6,084   |
| その他      | —                              | 87,311  | —                              | 18,803  |
| 合 計      | —                              | 377,899 | —                              | 316,368 |

- (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. 前第3四半期の業績については、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) 生活産業不動産事業

- ・当第3四半期においては、前年度に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前年同期に比べ19,853百万円減収の65,640百万円となり、営業利益は2,187百万円減益の19,690百万円となりました。
- ・当年度の業績につきましては、営業収益870億円、営業利益250億円を見込んでおります。

(単位：百万円)

| 摘 要     | 営 業 収 益 |        |
|---------|---------|--------|
|         | 前第3四半期  | 当第3四半期 |
| 生活産業不動産 | 85,494  | 65,640 |
| 合 計     | 85,494  | 65,640 |

- (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. 前第3四半期の業績については、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。

## (c) 住宅事業

- ・マンション事業の主な売上計上物件  
 「ザ・レジデンス津田沼奏の杜」 (千葉県習志野市)  
 「ザ・パークハウスグラン千鳥ヶ淵」 (東京都千代田区)  
 「ザ・パークハウス神戸ハーバーランドタワー」 (兵庫県神戸市)  
 「ザ・パークハウス横浜新子安ガーデン (ミッドフォート)」 (神奈川県横浜市)
- ・マンション事業において、売上計上戸数が前年同期に比べ増加したため増収となりました。
- ・この結果、当セグメントの営業収益は220,012百万円と前年同期に比べ45,225百万円の増収となり、営業利益は前年同期に比べ7,553百万円増益の7,750百万円となりました。
- ・当第3四半期の営業収益は通期見込みの約62%の水準となっておりますが、これはマンション等の竣工及び顧客への引渡しが集年度末に集中する傾向にあることによる季節要因であります。
- ・当年度の業績につきましては、営業収益3,560億円、営業利益140億円を見込んでおります。

(単位：百万円)

| 摘 要      | 前第3四半期        |         | 当第3四半期        |         |
|----------|---------------|---------|---------------|---------|
|          | 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 1,597戸 | 96,463  | 売上計上戸数 2,212戸 | 126,907 |
| 住宅管理業務受託 | 受託件数 322,976件 | 30,288  | 受託件数 330,558件 | 35,044  |
| 注文住宅事業   | —             | 20,362  | —             | 18,805  |
| その他      | —             | 27,672  | —             | 39,254  |
| 合 計      | —             | 174,787 | —             | 220,012 |

- (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. 前第3四半期の業績については、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) 海外事業

- ・当第3四半期においては、保有する物件の売却に伴う収益を計上したこと等により、増収となりました。
- ・この結果、当セグメントの営業収益は55,571百万円と前年同期に比べ8,980百万円の増収となりましたが、営業利益は前年同期に比べ3,412百万円減益の14,939百万円となりました。
- ・当年度の業績につきましては、営業収益760億円、営業利益180億円を見込んでおります。

(単位：百万円)

| 摘 要      | 前第3四半期                           |        | 当第3四半期                           |        |
|----------|----------------------------------|--------|----------------------------------|--------|
|          | 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 565,537㎡<br>管理受託面積 232,642㎡ | 44,251 | 貸付面積 479,411㎡<br>管理受託面積 205,538㎡ | 52,688 |
| その他      | —                                | 2,339  | —                                | 2,882  |
| 合 計      | —                                | 46,590 | —                                | 55,571 |

- (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. 前第3四半期の業績については、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。

## (e) 投資マネジメント事業

- ・当第3四半期においては、TA Realty LLCを連結したこと等により、増収となりました。
- ・この結果、当セグメントの営業収益は18,096百万円と前年同期に比べ9,017百万円の増収となり、営業利益は3,252百万円と前年同期に比べ15百万円の増益となりました。
- ・当年度の業績につきましては、営業収益240億円、営業利益40億円を見込んでおります。

(単位：百万円)

| 摘 要      | 営 業 収 益 |        |
|----------|---------|--------|
|          | 前第3四半期  | 当第3四半期 |
| 投資マネジメント | 9,078   | 18,096 |
| 合 計      | 9,078   | 18,096 |

- (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. 前第3四半期の業績については、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。

## (f) 設計監理事業

- ・(株)三菱地所設計において、「常盤橋街区再開発プロジェクト」(東京都千代田区他)等の設計監理業務他の収益を計上しました。
- ・当第3四半期においては、設計監理収益及び内装工事収益は1件当たり金額が増加したこと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11,271百万円と前年同期に比べ1,226百万円の増収となり、営業損失は前年同期に比べ779百万円改善し301百万円となりました。
- ・当第3四半期の営業収益は通期見込みの約56%の水準となっておりますが、これは業務の完成が年度末に集中する傾向にあることによる季節要因であります。
- ・当年度の業績につきましては、営業収益200億円、営業利益5億円を見込んでおります。

(単位：百万円)

| 摘 要  | 前第3四半期 |        | 当第3四半期 |        |
|------|--------|--------|--------|--------|
|      | 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   | 742件   | 受注件数   | 732件   |
|      | 売上件数   | 582件   | 売上件数   | 588件   |
| 内装工事 | 受注件数   | 151件   | 受注件数   | 136件   |
|      | 売上件数   | 113件   | 売上件数   | 117件   |
| その他  | —      | 723    | —      | 898    |
| 合 計  | —      | 10,045 | —      | 11,271 |

- (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) ホテル事業

- ・ホテル事業統括会社である(株)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ます。
- ・当第3四半期においては、「ロイヤルパークホテル ザ 羽田」が通期稼働したこと等により、営業収益は25,104百万円と前年同期に比べ1,849百万円増収となり、営業利益は前年同期に比べ974百万円増益の1,818百万円となりました。
- ・当年度の業績につきましては、営業収益330億円、営業利益15億円を見込んでおります。

(単位：百万円)

| 摘 要        | 営 業 収 益 |        |
|------------|---------|--------|
|            | 前第3四半期  | 当第3四半期 |
| 宿泊部門       | 10,203  | 12,205 |
| レストラン・バー部門 | 5,021   | 5,168  |
| 宴会部門       | 6,223   | 6,175  |
| その他        | 1,807   | 1,555  |
| 合 計        | 23,255  | 25,104 |

- (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。

## (h) 不動産サービス事業

- ・当第3四半期においては、不動産仲介収益は前年同期並みとなりました。
- ・当セグメントの営業収益は13,717百万円と前年同期に比べ1,013百万円の減収となり、営業損益は前年同期に比べ531百万円悪化し196百万円の損失を計上しました。
- ・当年度の業績につきましては、営業収益200億円、営業利益10億円を見込んでおります。

(単位：百万円)

| 摘 要   | 前第3四半期    |        | 当第3四半期    |        |
|-------|-----------|--------|-----------|--------|
|       | 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 877件 | 4,912  | 取扱件数 881件 | 5,070  |
| その他   | —         | 9,819  | —         | 8,647  |
| 合 計   | —         | 14,731 | —         | 13,717 |

- (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. 前第3四半期の業績については、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。

## (2) 連結業績予想などの将来予測情報に関する説明

通期の業績見通しについては、第3四半期の実績及び今後の見通しを勘案の上、平成27年10月30日発表時から修正し、営業収益1兆170億円（前回予想比+140億円）、営業利益1,550億円（前回予想比+50億円）、経常利益1,300億円（前回予想比+50億円）、親会社株主に帰属する当期純利益750億円（前回予想比±0億円）を見込んでおります。

通期（平成27年4月1日～平成28年3月31日）の業績予想は次の通りであります。

（単位：百万円）

|          | 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 |
|----------|-----------|---------|---------|-----------------|------------|
| 前回予想（A）  | 1,003,000 | 150,000 | 125,000 | 75,000          | 54円06銭     |
| 今回予想（B）  | 1,017,000 | 155,000 | 130,000 | 75,000          | 54円06銭     |
| 増減額（B－A） | 14,000    | 5,000   | 5,000   | －               | －          |
| 増減率（％）   | 1.4       | 3.3     | 4.0     | －               | －          |
| 前期実績     | 1,110,259 | 156,332 | 133,113 | 73,338          | 52円85銭     |

営業収益、営業利益及び経常利益は、海外事業において物件売却計画の見直しを行ったこと等により、前回予想に比べ増加する見込みとなりました。

なお、各セグメントの営業収益及び営業利益の業績予想は次の通りであります。

（単位：百万円）

|            | 前回予想（A）   |         | 今回予想（B）   |         | 増減額（B－A） |        |
|------------|-----------|---------|-----------|---------|----------|--------|
|            | 営業収益      | 営業利益    | 営業収益      | 営業利益    | 営業収益     | 営業利益   |
| ビル事業       | 418,000   | 104,000 | 422,000   | 105,000 | +4,000   | +1,000 |
| 生活産業不動産事業  | 85,000    | 24,000  | 87,000    | 25,000  | +2,000   | +1,000 |
| 住宅事業       | 356,000   | 14,000  | 356,000   | 14,000  | －        | －      |
| 海外事業       | 70,000    | 16,000  | 76,000    | 18,000  | +6,000   | +2,000 |
| 投資マネジメント事業 | 23,000    | 3,000   | 24,000    | 4,000   | +1,000   | +1,000 |
| 設計監理事業     | 20,000    | 500     | 20,000    | 500     | －        | －      |
| ホテル事業      | 32,000    | 1,000   | 33,000    | 1,500   | +1,000   | +500   |
| 不動産サービス事業  | 20,000    | 1,000   | 20,000    | 1,000   | －        | －      |
| その他の事業     | 4,000     | 0       | 4,000     | 0       | －        | －      |
| 調整額        | △25,000   | △13,500 | △25,000   | △14,000 | －        | △500   |
| 合計         | 1,003,000 | 150,000 | 1,017,000 | 155,000 | +14,000  | +5,000 |

## 2. 四半期連結財務諸表

## (1) 四半期連結貸借対照表

(単位：百万円)

|                  | 前連結会計年度<br>(平成27年3月31日) | 当第3四半期連結会計期間<br>(平成27年12月31日) |
|------------------|-------------------------|-------------------------------|
| <b>資産の部</b>      |                         |                               |
| 流動資産             |                         |                               |
| 現金及び預金           | 197,169                 | 244,905                       |
| 受取手形及び営業未収入金     | 35,873                  | 29,026                        |
| 有価証券             | 2,179                   | 25                            |
| 販売用不動産           | 52,102                  | 42,756                        |
| 仕掛販売用不動産         | 314,305                 | 355,992                       |
| 開発用不動産           | 8,646                   | 8,801                         |
| 未成工事支出金          | 6,594                   | 12,467                        |
| その他のたな卸資産        | 1,002                   | 1,175                         |
| エクイティ出資          | 251,249                 | 241,515                       |
| 繰延税金資産           | 17,010                  | 13,698                        |
| その他              | 65,244                  | 65,777                        |
| 貸倒引当金            | △571                    | △592                          |
| 流動資産合計           | 950,806                 | 1,015,549                     |
| 固定資産             |                         |                               |
| 有形固定資産           |                         |                               |
| 建物及び構築物          | 2,155,976               | 2,223,451                     |
| 減価償却累計額及び減損損失累計額 | △1,309,324              | △1,337,150                    |
| 建物及び構築物（純額）      | 846,652                 | 886,301                       |
| 機械装置及び運搬具        | 91,933                  | 91,824                        |
| 減価償却累計額及び減損損失累計額 | △70,771                 | △72,774                       |
| 機械装置及び運搬具（純額）    | 21,161                  | 19,049                        |
| 土地               | 1,839,707               | 1,912,195                     |
| 信託土地             | 532,774                 | 545,609                       |
| 建設仮勘定            | 90,694                  | 94,440                        |
| その他              | 44,051                  | 45,530                        |
| 減価償却累計額及び減損損失累計額 | △29,029                 | △30,700                       |
| その他（純額）          | 15,022                  | 14,830                        |
| 有形固定資産合計         | 3,346,013               | 3,472,426                     |
| 無形固定資産           |                         |                               |
| 借地権              | 87,021                  | 81,536                        |
| その他              | 33,210                  | 33,051                        |
| 無形固定資産合計         | 120,232                 | 114,588                       |
| 投資その他の資産         |                         |                               |
| 投資有価証券           | 280,809                 | 251,005                       |
| 長期貸付金            | 1,448                   | 1,408                         |
| 敷金及び保証金          | 112,397                 | 116,507                       |
| 退職給付に係る資産        | 23,194                  | 24,838                        |
| 繰延税金資産           | 10,504                  | 12,270                        |
| その他              | 57,840                  | 61,495                        |
| 貸倒引当金            | △1,722                  | △1,636                        |
| 投資その他の資産合計       | 484,473                 | 465,888                       |
| 固定資産合計           | 3,950,719               | 4,052,902                     |
| 資産合計             | 4,901,526               | 5,068,452                     |

(単位：百万円)

|               | 前連結会計年度<br>(平成27年3月31日) | 当第3四半期連結会計期間<br>(平成27年12月31日) |
|---------------|-------------------------|-------------------------------|
| <b>負債の部</b>   |                         |                               |
| 流動負債          |                         |                               |
| 支払手形及び営業未払金   | 95,632                  | 54,969                        |
| 短期借入金         | 77,881                  | 61,298                        |
| 1年内返済予定の長期借入金 | 86,617                  | 120,986                       |
| コマーシャル・ペーパー   | 28,000                  | 50,000                        |
| 1年内償還予定の社債    | 40,225                  | 80,583                        |
| 未払法人税等        | 9,934                   | 20,028                        |
| 繰延税金負債        | 205                     | —                             |
| その他           | 181,210                 | 200,268                       |
| 流動負債合計        | 519,707                 | 588,134                       |
| 固定負債          |                         |                               |
| 社債            | 645,000                 | 585,000                       |
| 長期借入金         | 1,044,387               | 1,176,558                     |
| 受入敷金保証金       | 381,605                 | 382,242                       |
| 繰延税金負債        | 206,079                 | 202,220                       |
| 再評価に係る繰延税金負債  | 280,672                 | 280,848                       |
| 退職給付に係る負債     | 23,068                  | 23,260                        |
| 役員退職慰労引当金     | 656                     | 757                           |
| 負ののれん         | 77,172                  | 81,845                        |
| その他           | 83,012                  | 75,696                        |
| 固定負債合計        | 2,741,655               | 2,808,431                     |
| 負債合計          | 3,261,362               | 3,396,565                     |
| 純資産の部         |                         |                               |
| 株主資本          |                         |                               |
| 資本金           | 141,373                 | 141,373                       |
| 資本剰余金         | 162,638                 | 161,745                       |
| 利益剰余金         | 538,687                 | 595,928                       |
| 自己株式          | △5,259                  | △5,367                        |
| 株主資本合計        | 837,440                 | 893,678                       |
| その他の包括利益累計額   |                         |                               |
| その他有価証券評価差額金  | 127,609                 | 110,280                       |
| 繰延ヘッジ損益       | △5                      | △199                          |
| 土地再評価差額金      | 504,756                 | 505,112                       |
| 為替換算調整勘定      | 20,798                  | 14,169                        |
| 退職給付に係る調整累計額  | 5,238                   | 4,716                         |
| その他の包括利益累計額合計 | 658,398                 | 634,079                       |
| 新株予約権         | 500                     | 529                           |
| 非支配株主持分       | 143,825                 | 143,598                       |
| 純資産合計         | 1,640,163               | 1,671,886                     |
| 負債純資産合計       | 4,901,526               | 5,068,452                     |

## (2) 四半期連結損益計算書及び四半期連結包括利益計算書

(四半期連結損益計算書)

(第3四半期連結累計期間)

(単位：百万円)

|                  | 前第3四半期連結累計期間<br>(自 平成26年 4月 1日<br>至 平成26年12月31日) | 当第3四半期連結累計期間<br>(自 平成27年 4月 1日<br>至 平成27年12月31日) |
|------------------|--|--|
| 営業収益             | 728,041  | 711,965  |
| 営業原価             | 560,411  | 528,858  |
| 営業総利益            | 167,629  | 183,107  |
| 販売費及び一般管理費       | 58,877   | 61,867   |
| 営業利益             | 108,752  | 121,239  |
| 営業外収益            |  |  |
| 受取利息             | 232  | 225  |
| 受取配当金            | 4,249  | 4,244  |
| 持分法による投資利益       | 1,382  | 1,559  |
| その他              | 1,672  | 2,375  |
| 営業外収益合計          | 7,537  | 8,405  |
| 営業外費用            |  |  |
| 支払利息             | 16,193   | 14,757   |
| 固定資産除却損          | 2,919  | 4,053  |
| その他              | 4,072  | 1,643  |
| 営業外費用合計          | 23,185   | 20,454   |
| 経常利益             | 93,104   | 109,191  |
| 特別利益             |  |  |
| 固定資産売却益          | 36,451   | 2,652  |
| 投資有価証券売却益        | —  | 11,320   |
| 負ののれん発生益         | 12,256   | —  |
| 未払金取崩益           | —  | 4,098  |
| 特別利益合計           | 48,708   | 18,072   |
| 特別損失             |  |  |
| 固定資産除却関連損        | 2,218  | —  |
| 減損損失             | 4,334  | —  |
| 追加出資義務損失引当金繰入額   | 1,711  | —  |
| 特別損失合計           | 8,264  | —  |
| 税金等調整前四半期純利益     | 133,547  | 127,263  |
| 法人税、住民税及び事業税     | 25,639   | 32,321   |
| 法人税等調整額          | 4,014  | 5,784  |
| 法人税等合計           | 29,653   | 38,105   |
| 四半期純利益           | 103,894  | 89,157   |
| 非支配株主に帰属する四半期純利益 | 7,290  | 10,723   |
| 親会社株主に帰属する四半期純利益 | 96,603   | 78,434   |

(四半期連結包括利益計算書)

(第3四半期連結累計期間)

(単位：百万円)

|                  | 前第3四半期連結累計期間<br>(自 平成26年 4月 1日<br>至 平成26年12月31日) | 当第3四半期連結累計期間<br>(自 平成27年 4月 1日<br>至 平成27年12月31日) |
|------------------|--|--|
| 四半期純利益           | 103,894  | 89,157   |
| その他の包括利益         |  |  |
| その他有価証券評価差額金     | 29,004   | △17,326  |
| 繰延ヘッジ損益          | △23  | △301   |
| 土地再評価差額金         | —  | △0   |
| 為替換算調整勘定         | 5,216  | △6,500   |
| 退職給付に係る調整額       | 298  | △498   |
| 持分法適用会社に対する持分相当額 | 146  | △236   |
| その他の包括利益合計       | 34,642   | △24,863  |
| 四半期包括利益          | 138,536  | 64,294   |
| (内訳)             |  |  |
| 親会社株主に係る四半期包括利益  | 131,057  | 53,759   |
| 非支配株主に係る四半期包括利益  | 7,479  | 10,534   |

## (3) 四半期連結キャッシュ・フロー計算書

(単位：百万円)

|                          | 前第3四半期連結累計期間<br>(自 平成26年 4月 1日<br>至 平成26年12月31日) | 当第3四半期連結累計期間<br>(自 平成27年 4月 1日<br>至 平成27年12月31日) |
|--------------------------|--|--|
| <b>営業活動によるキャッシュ・フロー</b>  |  |  |
| 税金等調整前四半期純利益             | 133,547  | 127,263  |
| 減価償却費                    | 54,075   | 54,559   |
| 有形固定資産除売却損益 (△は益)        | △32,818  | 165  |
| 有価証券売却損益 (△は益)           | △26  | △11,320  |
| 減損損失                     | 4,334  | —  |
| 社債発行費                    | 78   | 0  |
| のれん償却額                   | 3,476  | 4,670  |
| 負ののれん発生益                 | △12,256  | —  |
| 持分法による投資損益 (△は益)         | △1,382   | △1,559   |
| 引当金の増減額 (△は減少)           | △37  | 37   |
| 退職給付に係る負債の増減額 (△は減少)     | △715   | △2,196   |
| 受取利息及び受取配当金              | △4,482   | △4,470   |
| 支払利息                     | 16,213   | 14,763   |
| 売上債権の増減額 (△は増加)          | 4,499  | 4,990  |
| たな卸資産の増減額 (△は増加)         | 39,410   | △19,653  |
| エクイティ出資の増減額 (△は増加)       | △39,814  | 874  |
| 前渡金の増減額 (△は増加)           | 906  | △6,135   |
| 敷金及び保証金の増減額 (△は増加)       | △5,164   | △4,113   |
| 仕入債務の増減額 (△は減少)          | △42,872  | △51,675  |
| 未払消費税等の増減額 (△は減少)        | 2,838  | △2,366   |
| 預り敷金及び保証金の増減額 (△は減少)     | △3,943   | 476  |
| その他                      | △19,532  | △13,094  |
| 小計                       | 96,333   | 91,213   |
| 利息及び配当金の受取額              | 4,734  | 4,951  |
| 利息の支払額                   | △16,981  | △15,160  |
| 法人税等の支払額                 | △31,751  | △14,651  |
| 営業活動によるキャッシュ・フロー         | 52,334   | 66,353   |
| <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             | 62   | 92   |
| 定期預金の預入による支出             | △46  | △76  |
| 有価証券の売却及び償還による収入         | 110  | 10   |
| 有形固定資産の売却による収入           | 163,756  | 17,166   |
| 有形固定資産の取得による支出           | △105,257   | △161,852   |
| 投資有価証券の売却及び償還による収入       | 153  | 17,965   |
| 投資有価証券の取得による支出           | △812   | △961   |
| 借地権の売却による収入              | 1,503  | 835  |
| 借地権の取得による支出              | —  | △251   |
| 短期貸付金の回収による収入            | 13   | 10   |
| 短期貸付けによる支出               | △5   | —  |
| 長期貸付金の回収による収入            | 82   | 33   |
| 長期貸付けによる支出               | △14  | —  |
| 共同事業による収入                | —  | 6  |
| 共同事業による支出                | △46  | —  |
| 連結の範囲の変更を伴う子会社株式の売却による収入 | —  | 10,978   |
| 連結の範囲の変更を伴う子会社株式の取得による支出 | —  | △3,040   |
| その他                      | △3,078   | △2,078   |
| 投資活動によるキャッシュ・フロー         | 56,421   | △121,163   |

(単位：百万円)

|                            | 前第3四半期連結累計期間<br>(自 平成26年 4月 1日<br>至 平成26年12月31日) | 当第3四半期連結累計期間<br>(自 平成27年 4月 1日<br>至 平成27年12月31日) |
|----------------------------|--|--|
| 財務活動によるキャッシュ・フロー           |  |  |
| 短期借入金の純増減額 (△は減少)          | 9,947  | △16,077  |
| コマーシャル・ペーパーの増減額 (△は減少)     | 59,000   | 22,000   |
| ファイナンス・リース債務の返済による支出       | △639   | △752   |
| 長期借入れによる収入                 | 200,550  | 240,710  |
| 長期借入金の返済による支出              | △360,904   | △91,481  |
| 社債の発行による収入                 | 29,014   | 7,610  |
| 社債の償還による支出                 | △34,647  | △26,547  |
| 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)           | △474   | △198   |
| 配当金の支払額                    | △16,500  | △20,663  |
| 非支配株主への配当金の支払額             | △3,710   | △6,596   |
| その他                        | 5,399  | △6,316   |
| 財務活動によるキャッシュ・フロー           | △145,534   | 101,687  |
| 現金及び現金同等物に係る換算差額           | △1,692   | △1,025   |
| 現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)       | △38,471  | 45,850   |
| 現金及び現金同等物の期首残高             | 224,739  | 198,489  |
| 新規連結に伴う現金及び現金同等物の増加額       | 6,658  | —  |
| 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四半期末残高           | 194,382  | 244,340  |

## (4) 四半期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。

(株主資本の金額に著しい変動があった場合の注記)

該当事項はありません。

(重要な後発事象)

利払繰延条項・期限前償還条項付無担保社債（劣後特約付）による資金調達について

当社は、平成27年12月24日開催の取締役会において、利払繰延条項・期限前償還条項付無担保社債（劣後特約付）による資金調達を決議し、平成28年2月3日に実行致しました。

|            | 第1回債   | 第2回債                   | 第3回債   | 第4回債   |
|------------|--|------------------------|--------|--------|
| 1. 発行総額    | 750億円  | 750億円                  | 700億円  | 300億円  |
| 2. 発行価額    | 金額100円につき金100円   |                        |        |        |
| 3. 当初利率（注） | 年1.02%   | 3ヶ月ユーロ円Libor<br>+0.88% | 年1.33% | 年1.48% |
| 4. 払込日     | 平成28年2月3日  |                        |        |        |
| 5. 償還方法    | 満期一括償還   |                        |        |        |
| 6. 償還期限    | 平成88年2月3日  |                        |        |        |
| 7. 繰上償還    | 第1、2回債…平成33年2月3日及び以降の利払日に、当社の裁量で繰上償還可能<br>第3回債 …平成38年2月3日及び以降の利払日に、当社の裁量で繰上償還可能<br>第4回債 …平成40年2月3日及び以降の利払日に、当社の裁量で繰上償還可能 |                        |        |        |
| 8. 優先順位    | 弁済順序は当社全債務に劣後し、普通株式に優先される  |                        |        |        |
| 9. 資金使途    | 運転資金に充当予定  |                        |        |        |

(注) 第1回債、第2回債は平成38年2月3日及び平成53年2月3日に金利のステップアップが発生

第3回債は平成38年2月3日及び平成58年2月3日に金利のステップアップが発生

第4回債は平成40年2月3日及び平成60年2月3日に金利のステップアップが発生