



平成28年3月期 決算短信〔日本基準〕(連結)

平成28年5月11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) 広報部長 (氏名) 川崎 正人

TEL 03-3287-5200

定時株主総会開催予定日 平成28年6月29日 配当支払開始予定日 平成28年6月30日

有価証券報告書提出予定日 平成28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. 平成28年3月期の連結業績(平成27年4月1日～平成28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		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	%
28年3月期	1,009,408	△9.1	166,199	6.3	144,851	8.8	83,426	13.8
27年3月期	1,110,259	3.3	156,332	△3.1	133,113	△4.7	73,338	14.1

(注) 包括利益 28年3月期 51,633百万円 (△75.0%) 27年3月期 206,650百万円 (76.9%)

	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	%	%	%
28年3月期	60.13	60.12	5.6	2.8	16.5
27年3月期	52.85	52.84	5.2	2.8	14.1

(参考) 持分法投資損益 28年3月期 605百万円 27年3月期 1,372百万円

(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
28年3月期	5,311,840	1,659,180	28.4	1,088.11
27年3月期	4,901,526	1,640,163	30.5	1,078.11

(参考) 自己資本 28年3月期 1,509,680百万円 27年3月期 1,495,838百万円

(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
28年3月期	135,821	△231,003	309,237	412,392
27年3月期	200,078	△46,568	△189,109	198,489

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	%	%
27年3月期	—	6.00	—	8.00	14.00	19,425	26.5	1.4
28年3月期	—	7.00	—	9.00	16.00	22,199	26.6	1.5
29年3月期(予想)	—	8.00	—	8.00	16.00		25.7	

3. 平成29年3月期の連結業績予想(平成28年4月1日～平成29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	1,102,000	9.2	175,000	5.3	150,000	3.6	86,000	3.1	61.98

※ 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) 匿名組合大手町第三インベストメント、除外 1社 (社名)

(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 : 有
④ 修正再表示 : 無

(注) 詳細は、添付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(会計上の見積りの変更)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)	28年3月期	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	2,957,749 株	27年3月期	2,927,192 株
③ 期中平均株式数	28年3月期	1,387,463,731 株	27年3月期	1,387,562,495 株

(参考) 個別業績の概要

平成28年3月期の個別業績(平成27年4月1日～平成28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	%
28年3月期	380,951	△8.1	75,925	△2.1	67,770	△15.2	43,418	△15.4
27年3月期	414,683	2.3	77,564	8.8	79,875	20.7	51,347	363.3

	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
28年3月期	31.29	31.29
27年3月期	37.01	37.00

(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	
28年3月期	4,486,547	1,289,785	28.7	929.23				
27年3月期	4,067,775	1,289,833	31.7	929.27				

(参考) 自己資本 28年3月期 1,289,256百万円 27年3月期 1,289,332百万円

※ 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

- 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。
- 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
(会計上の見積りの変更)	22
(連結貸借対照表関係)	23
(連結株主資本等変動計算書関係)	24
(賃貸等不動産関係)	25
(セグメント情報等)	26
(1株当たり情報)	30
(重要な後発事象)	31

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、企業収益の改善や雇用の伸びが必ずしも実質賃金や個人消費の上昇に結びついていないものの、大きな流れとしては緩やかな回復傾向にあるものと思われま

す。当不動産業界におきましては、オフィスビル賃貸市場では、空室率の改善が続き、都心5区の平均賃料は平成22年7月以来の水準まで回復しています。分譲マンション市場では、購入者の需要が堅調であり、契約率は概ね好調に推移しています。マイナス金利導入以降J-REIT市場も活況で、投資家が安定したリターンの見込まれる不動産投資商品に期待していることが改めて示されています。

今後の見通しとしては、国際金融市場の変動によりリスク回避的な動きが生じる可能性があり、国内マイナス金利の政策効果についても、やや長い目で見極める必要があります。国内不動産市場においても、施工費動向やキャップレートの推移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1,009,408百万円で前年度に比べ100,851百万円の減収(△9.1%)、営業利益は166,199百万円で9,866百万円の増益(+6.3%)、経常利益は144,851百万円で11,738百万円の増益(+8.8%)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たのに対して、当年度においては、固定資産売却益2,709百万円、投資有価証券売却益11,350百万円、未払金取崩益4,098百万円、追加出資義務損失引当金戻入益1,262百万円の計19,421百万円を特別利益に、固定資産除却関連損4,223百万円、減損損失2,561百万円、環境対策引当金繰入額5,068百万円、事業譲渡損失引当金繰入額10,570百万円の計22,423百万円を特別損失に計上しております。

この結果、税金等調整前当期純利益は141,850百万円となり、親会社株主に帰属する当期純利益は前年度に比べ10,088百万円増益(+13.8%)の83,426百万円となりました。

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「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	前年度	当年度	増減
営業収益	1,110,259	1,009,408	△100,851
営業利益	156,332	166,199	9,866
経常利益	133,113	144,851	11,738
親会社株主に帰属する 当期純利益	73,338	83,426	10,088

(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	484,816	102,820	422,349	108,940
生活産業不動産事業	105,706	26,162	86,569	25,842
住宅事業	383,887	11,532	345,226	18,035
海外事業	71,176	25,901	75,956	19,421
投資マネジメント事業	14,885	4,282	24,994	5,082
設計監理事業	19,467	663	21,279	1,754
ホテル事業	30,827	754	33,089	1,490
不動産サービス事業	20,543	1,105	19,815	602
その他の事業	3,747	16	3,882	△37
調整額	△24,799	△16,906	△23,754	△14,933
合計	1,110,259	156,332	1,009,408	166,199

(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28年3月末の空室率は2.22%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度に比べ62,467百万円減収の422,349百万円となり、営業利益は6,120百万円増益の108,940百万円となりました。
- ・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、「大手町フィナンシャルシティ グランキューブ 及び 宿泊施設棟」が平成28年4月に竣工しました。なお、引き続き「大手町ホトリア」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）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	347,757	貸付面積	353,958
	(所有) 2,210,582㎡		(所有) 2,074,338㎡	
	(転貸) 1,291,952㎡		(転貸) 1,395,283㎡	
	合計 3,502,534㎡		合計 3,469,621㎡	
ビル運営管理受託	管理受託面積 1,997,265㎡	19,389	管理受託面積 2,471,676㎡	21,146
営繕請負工事	受注件数 4,868件	14,500	受注件数 4,398件	14,597
	完成件数 4,659件		完成件数 4,348件	
地域冷暖房事業	供給先 オフィスビル87棟 ホテル5棟 地下鉄16駅舎	8,724	供給先 オフィスビル87棟 ホテル5棟 地下鉄16駅舎	8,387
その他	—	94,443	—	24,259
合 計	—	484,816	—	422,349

- (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) 生活産業不動産事業

- ・当年度においては、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度に比べ19,137百万円減収の86,569百万円となり、営業利益は319百万円減益の25,842百万円となりました。

(単位：百万円)

摘 要	営 業 収 益	
	前年度	当年度
生活産業不動産	105,706	86,569
合 計	105,706	86,569

- (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。

(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・パークハウス二子玉川ガーデン」 (東京都世田谷区)
 - 「ザ・パークハウス千歳烏山グローリオ」 (東京都世田谷区)
- ・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。
- ・この結果、当セグメントの営業収益は345,226百万円と前年度に比べ38,661百万円の減収となりましたが、営業利益は前年度に比べ6,502百万円増益の18,035百万円となりました。

(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 4,603戸	239,422	売上計上戸数 3,868戸	215,762
住宅管理業務受託	受託件数 327,647件	42,606	受託件数 332,645件	48,052
注文住宅事業	—	32,521	—	30,909
その他	—	69,337	—	50,501
合 計	—	383,887	—	345,226

- (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) 海外事業

- ・当年度においては、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75,956百万円と前年度に比べ4,779百万円の増収となりましたが、営業利益は前年度に比べ6,479百万円減益の19,421百万円となりました。

(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 560,295㎡ 管理受託面積 232,642㎡	67,857	貸付面積 474,918㎡ 管理受託面積 205,538㎡	72,288
その他	—	3,319	—	3,667
合 計	—	71,176	—	75,956

- (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。

(e) 投資マネジメント事業

- ・当年度においては、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24,994百万円と前年度に比べ10,109百万円の増収となり、営業利益は5,082百万円と前年度に比べ800百万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	14,885	24,994
合 計	14,885	24,994

- (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。

(f) 設計監理事業

- ・(株)三菱地所設計において、「大名古屋ビル」(愛知県名古屋市中村区)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21,279百万円と前年度に比べ1,812百万円の増収となり、営業利益は前年度に比べ1,091百万円増益の1,754百万円となりました。

(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
設計監理	受注件数	1,106件	受注件数	1,067件
	売上件数	1,090件	売上件数	1,077件
内装工事	受注件数	211件	受注件数	187件
	売上件数	203件	売上件数	195件
その他	—	1,770	—	1,418
合 計	—	19,467	—	21,279

- (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。
- ・当年度においては、「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33,089百万円と前年度に比べ2,261百万円増収となり、営業利益は前年度に比べ736百万円増益の1,490百万円となりました。

(単位：百万円)

摘 要	営 業 収 益	
	前年度	当年度
宿泊部門	13,636	15,870
レストラン・バー部門	6,689	6,852
宴会部門	8,178	8,337
その他	2,323	2,028
合 計	30,827	33,089

- (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

- ・当年度においては、不動産仲介収益は前年度並みとなりました。
- ・当セグメントの営業収益は19,815百万円と前年度に比べ728百万円の減収となり、営業利益は前年度に比べ503百万円減益の602百万円となりました。

(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 1,281件	7,329	取扱件数 1,278件	7,534
その他	—	13,214	—	12,281
合 計	—	20,543	—	19,815

- (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。

次年度の見通し

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においては、賃貸収入の増加等により増収増益となる見込みです。

生活産業不動産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増加等により増収増益となる見込みです。

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となりますが、増益の見込みです。

この結果、営業収益が1兆1,020億円で当年度に比べ925億円の増収、営業利益は1,750億円で当年度に比べ88億円の増益、経常利益は1,500億円で当年度に比べ51億円の増益となり、親会社株主に帰属する当期純利益は当年度に比べ25億円増益の860億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28年4月1日～平成29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	1,009,408	1,102,000	92,592
営業利益	166,199	175,000	8,801
経常利益	144,851	150,000	5,149
親会社株主に帰属する 当期純利益	83,426	86,000	2,574

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。

(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	422,349	108,940	443,000	112,000
生活産業不動産事業	86,569	25,842	85,000	24,000
住宅事業	345,226	18,035	426,000	28,000
海外事業	75,956	19,421	65,000	22,000
投資マネジメント事業	24,994	5,082	22,000	3,000
設計監理事業	21,279	1,754	20,000	500
ホテル事業	33,089	1,490	34,000	2,000
不動産サービス事業	19,815	602	23,000	1,500
その他の事業	3,882	△37	7,000	0
調整額	△23,754	△14,933	△23,000	△18,000
合 計	1,009,408	166,199	1,102,000	175,000

(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、社債の発行、長期借入れ等による収入、有形固定資産の取得等による支出により、前年度末に比べ213,902百万円増加し、412,392百万円となりました。

(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、135,821百万円の資金の増加（前年度比△64,257百万円）となりました。これは、税金等調整前当期純利益141,850百万円に非資金損益項目である減価償却費74,245百万円等を調整した資金の増加に、仕入債務の増減、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、231,003百万円の資金の減少（前年度比△184,435百万円）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、309,237百万円の資金の増加（前年度比+498,346百万円）となりました。これは社債の発行、長期借入れ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	4,901,526	5,311,840
負債合計	3,261,362	3,652,660
純資産合計	1,640,163	1,659,180
(参考) 有利子負債	1,929,355	2,291,038

次年度のキャッシュ・フロー及び連結貸借対照表

次年度のキャッシュ・フローにつきましては、営業活動は440億円のキャッシュ・イン・フロー、投資活動は3,260億円のキャッシュ・アウト・フロー、財務活動は945億円のキャッシュ・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5兆2,800億円、「負債の部」は3兆5,600億円、「純資産の部」は1兆7,200億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24年度	平成25年度	平成26年度	平成27年度
自己資本比率	26.3%	27.9%	30.5%	28.4%
時価ベースの自己資本比率	76.5%	71.2%	78.9%	54.6%
債務償還年数	17.1年	5.9年	9.6年	16.8年
インタレスト・カバレッジ・レシオ	4.9	15.2	9.4	7.1

※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7円としましたが、平成27年度連結決算において親会社株主に帰属する当期純利益は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直近の配当予想から1株当たり2円増配し、1株当たり9円とする予定であります（1株当たり年間配当金は16円）。

また、平成28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8円とし、前年度同様に1株当たり年間配当金は16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26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、本期間を「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。

○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

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」、「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捉えるため、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（※1）2,500億円以上、EBITDA／総資産 5.0%以上、ネット有利子負債（※2）／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 EBITDA＝営業利益＋受取配当・利息＋持分法投資損益＋減価償却費

※2 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27年3月31日)	当連結会計年度 (平成28年3月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	197,169	412,983
受取手形及び営業未収入金	35,873	35,261
有価証券	2,179	14
販売用不動産	52,102	54,827
仕掛販売用不動産	314,305	366,354
開発用不動産	8,646	8,905
未成工事支出金	6,594	7,942
その他のたな卸資産	1,002	1,014
エクイティ出資	251,249	276,842
繰延税金資産	17,010	14,552
その他	65,244	55,764
貸倒引当金	△571	△528
流動資産合計	950,806	1,233,935
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物	2,155,976	2,217,339
減価償却累計額及び減損損失累計額	△1,309,324	△1,330,845
建物及び構築物（純額）	846,652	886,494
機械装置及び運搬具	91,933	92,957
減価償却累計額及び減損損失累計額	△70,771	△71,017
機械装置及び運搬具（純額）	21,161	21,939
土地	1,839,707	1,955,451
信託土地	532,774	549,811
建設仮勘定	90,694	122,261
その他	44,051	44,797
減価償却累計額及び減損損失累計額	△29,029	△29,692
その他（純額）	15,022	15,105
有形固定資産合計	3,346,013	3,551,062
無形固定資産		
借地権	87,021	75,494
その他	33,210	32,289
無形固定資産合計	120,232	107,784
投資その他の資産		
投資有価証券	280,809	216,334
長期貸付金	1,448	1,406
敷金及び保証金	112,397	115,382
退職給付に係る資産	23,194	9,810
繰延税金資産	10,504	16,170
その他	57,840	61,578
貸倒引当金	△1,722	△1,623
投資その他の資産合計	484,473	419,058
固定資産合計	3,950,719	4,077,904
資産合計	4,901,526	5,311,840

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (平成27年3月31日)	当連結会計年度 (平成28年3月31日)
負債の部		
流動負債		
支払手形及び営業未払金	95,632	58,331
短期借入金	77,881	103,125
1年内返済予定の長期借入金	86,617	163,651
コマーシャル・ペーパー	28,000	—
1年内償還予定の社債	40,225	78,023
未払法人税等	9,934	22,903
繰延税金負債	205	—
事業譲渡損失引当金	—	10,570
その他	181,210	234,271
流動負債合計	519,707	670,877
固定負債		
社債	645,000	825,000
長期借入金	1,044,387	1,114,426
受入敷金保証金	381,605	393,309
繰延税金負債	206,079	180,205
再評価に係る繰延税金負債	280,672	265,912
退職給付に係る負債	23,068	32,464
役員退職慰労引当金	656	685
環境対策引当金	—	5,068
負ののれん	*1 77,172	*1 83,827
その他	83,012	80,882
固定負債合計	2,741,655	2,981,782
負債合計	3,261,362	3,652,660
純資産の部		
株主資本		
資本金	141,373	141,373
資本剰余金	162,638	161,188
利益剰余金	538,687	600,116
自己株式	△5,259	△5,385
株主資本合計	837,440	897,293
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	89,945
繰延ヘッジ損益	△5	△30
土地再評価差額金	504,756	521,248
為替換算調整勘定	20,798	13,900
退職給付に係る調整累計額	5,238	△12,676
その他の包括利益累計額合計	658,398	612,387
新株予約権	500	529
非支配株主持分	143,825	148,970
純資産合計	1,640,163	1,659,180
負債純資産合計	4,901,526	5,311,840

(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26年4月 1日 至 平成27年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成27年4月 1日 至 平成28年3月31日)
営業収益	1,110,259	1,009,408
営業原価	869,318	756,820
営業総利益	240,941	252,588
販売費及び一般管理費	84,609	86,388
営業利益	156,332	166,199
営業外収益		
受取利息	287	284
受取配当金	4,577	4,556
持分法による投資利益	1,372	605
その他	2,850	5,503
営業外収益合計	9,087	10,949
営業外費用		
支払利息	21,072	20,183
固定資産除却損	4,780	6,064
その他	6,454	6,049
営業外費用合計	32,306	32,296
経常利益	133,113	144,851
特別利益		
固定資産売却益	36,551	2,709
負ののれん発生益	12,256	—
投資有価証券売却益	—	11,350
未払金取崩益	—	4,098
追加出資義務損失引当金戻入益	—	1,262
特別利益合計	48,807	19,421
特別損失		
固定資産除却関連損	6,190	4,223
減損損失	73,725	2,561
追加出資義務損失引当金繰入額	1,804	—
環境対策引当金繰入額	—	5,068
事業譲渡損失引当金繰入額	—	10,570
特別損失合計	81,719	22,423
税金等調整前当期純利益	100,201	141,850
法人税、住民税及び事業税	23,190	43,994
法人税等調整額	△9,814	△422
法人税等合計	13,375	43,571
当期純利益	86,825	98,278
非支配株主に帰属する当期純利益	13,487	14,851
親会社株主に帰属する当期純利益	73,338	83,426

(連結包括利益計算書)

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (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 (自 平成27年4月 1日 至 平成28年3月31日)
当期純利益	86,825	98,278
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	51,636	△37,665
繰延ヘッジ損益	△46	4
土地再評価差額金	28,832	15,320
為替換算調整勘定	28,255	△5,810
退職給付に係る調整額	9,866	△17,907
持分法適用会社に対する持分相当額	1,279	△586
その他の包括利益合計	119,824	△46,644
包括利益	206,650	51,633
(内訳)		
親会社株主に係る包括利益	192,734	36,255
非支配株主に係る包括利益	13,915	15,378

(3) 連結株主資本等変動計算書

前連結会計年度(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
親会社株主に帰属する当期純利益			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
非支配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	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	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
親会社株主に帰属する当期純利益									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
非支配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

当連結会計年度（自 平成27年4月1日 至 平成28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	162,638	538,687	△5,259	837,440
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	162,638	538,687	△5,259	837,440
当期変動額					
剰余金の配当			△20,812		△20,812
親会社株主に帰属する当期純利益			83,426		83,426
自己株式の取得				△228	△228
自己株式の処分		△3	△25	102	73
土地再評価差額金の取崩			△1,160		△1,160
連結範囲の変動					
非支配株主との取引に係る親会社の持分変動		△1,446			△1,446
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）					
当期変動額合計	—	△1,449	61,428	△126	59,852
当期末残高	141,373	161,188	600,116	△5,385	897,293

	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	127,609	△5	504,756	20,798	5,238	658,398	500	143,825	1,640,163
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	127,609	△5	504,756	20,798	5,238	658,398	500	143,825	1,640,163
当期変動額									
剰余金の配当									△20,812
親会社株主に帰属する当期純利益									83,426
自己株式の取得									△228
自己株式の処分									73
土地再評価差額金の取崩									△1,160
連結範囲の変動									—
非支配株主との取引に係る親会社の持分変動									△1,446
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）	△37,663	△25	16,492	△6,898	△17,914	△46,010	29	5,145	△40,836
当期変動額合計	△37,663	△25	16,492	△6,898	△17,914	△46,010	29	5,145	19,016
当期末残高	89,945	△30	521,248	13,900	△12,676	612,387	529	148,970	1,659,180

(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26年4月 1日 至 平成27年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成27年4月 1日 至 平成28年3月31日)
営業活動によるキャッシュ・フロー		
税金等調整前当期純利益	100,201	141,850
減価償却費	72,696	74,245
有形固定資産除売却損益 (△は益)	△31,727	2,931
有価証券売却損益 (△は益)	△81	△11,350
減損損失	73,725	2,561
社債発行費	78	1,660
のれん償却額	4,667	6,144
負ののれん発生益	△12,256	—
持分法による投資損益 (△は益)	△1,372	△605
引当金の増減額 (△は減少)	317	15,525
退職給付に係る負債の増減額 (△は減少)	309	△2,780
受取利息及び受取配当金	△4,865	△4,840
支払利息	21,099	20,189
売上債権の増減額 (△は増加)	△5,957	△900
たな卸資産の増減額 (△は増加)	110,219	△33,202
エクイティ出資の増減額 (△は増加)	△35,973	△32,487
前渡金の増減額 (△は増加)	668	△1,283
敷金及び保証金の増減額 (△は増加)	904	△2,987
仕入債務の増減額 (△は減少)	△9,708	△41,614
未払消費税等の増減額 (△は減少)	2,616	△4,672
預り敷金及び保証金の増減額 (△は減少)	△1,729	11,489
その他	△33,245	33,428
小計	250,585	173,301
利息及び配当金の受取額	5,120	5,312
利息の支払額	△21,267	△19,210
法人税等の支払額	△34,360	△23,582
営業活動によるキャッシュ・フロー	200,078	135,821
投資活動によるキャッシュ・フロー		
定期預金の払戻による収入	642	592
定期預金の預入による支出	△642	△592
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	165,888	21,840
有形固定資産の取得による支出	△176,877	△273,365
投資有価証券の売却及び償還による収入	514	18,055
投資有価証券の取得による支出	△832	△1,548
借地権の売却による収入	1,756	965
借地権の取得による支出	△453	△1,951
短期貸付金の回収による収入	16	12
短期貸付けによる支出	△5	—
長期貸付金の回収による収入	88	38
長期貸付けによる支出	△14	△4
共同事業による収入	—	6
共同事業による支出	△85	—
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	△34,441	△3,040
その他	△2,232	△3,000
投資活動によるキャッシュ・フロー	△46,568	△231,003

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (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 (自 平成27年4月 1日 至 平成28年3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)	10,219	26,262
コマーシャル・ペーパーの純増減額 (△は減少)	28,000	△28,000
ファイナンス・リース債務の返済による支出	△973	△1,107
長期借入れによる収入	286,762	247,372
長期借入金の返済による支出	△446,958	△115,717
社債の発行による収入	41,290	255,781
社債の償還による支出	△58,068	△39,055
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)	△526	△216
配当金の支払額	△16,656	△20,670
非支配株主への配当金の支払額	△5,028	△8,411
その他	5,399	△6,999
財務活動によるキャッシュ・フロー	△189,109	309,237
現金及び現金同等物に係る換算差額		
現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)	△34,363	213,902
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期末残高	198,489	412,392

(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。

(会計上の見積りの変更)

環境対策引当金

「ポリ塩化ビフェニル廃棄物の適正な処理の推進に関する特別措置法」に基づくポリ塩化ビフェニル (PCB) 廃棄物の処理につきましては、見積額の重要性が増したため、当連結会計年度より環境対策引当金 (5,068百万円) を計上し、同繰入額を特別損失に計上しております。この結果、税金等調整前当期純利益は5,068百万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27年3月31日)	当連結会計年度 (平成28年3月31日)
のれん	33,128百万円	26,952百万円
負ののれん	110,301百万円	110,780百万円
純額	77,172百万円	83,827百万円

(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	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

当連結会計年度 (自 平成27年4月1日 至 平成28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27年6月26日 定時株主総会	普通株式	11,099	8	平成27年3月31日	平成27年6月29日
平成27年10月30日 取締役会	普通株式	9,712	7	平成27年9月30日	平成27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28年6月29日 定時株主総会	普通株式	12,486	利益剰余金	9	平成28年3月31日	平成28年6月30日

(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、英国等)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26年4月 1日 至 平成27年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成27年4月 1日 至 平成28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	3,074,645	3,135,413
期中増減額	60,767	191,691
期末残高	3,135,413	3,327,104
期末時価	5,220,983	5,792,464
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	224,577	182,779
期中増減額	△41,798	96
期末残高	182,779	182,876
期末時価	277,955	286,600

(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26年4月 1日 至 平成27年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成27年4月 1日 至 平成28年3月31日)
賃貸等不動産		
賃貸収益	395,188	413,622
賃貸費用	263,237	280,688
差額	131,950	132,934
その他損益	△1,525	△9,997
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	15,166	15,909
賃貸費用	15,408	12,625
差額	△242	3,283
その他損益	△44,605	△340

(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. 前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っております。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	オフィスビル等の開発・賃貸・管理運営、駐車場事業、地域冷暖房事業
生活産業不動産事業	商業施設・物流施設等を中心とした、オフィス・住宅を除くあらゆるアセットタイプの開発・賃貸・管理運営
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・不動産仲介、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
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「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、前連結会計年度まで「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、前連結会計年度まで「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。なお、前連結会計年度については、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	生活産業 不動産事業	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	477,028	103,149	381,799	71,007	14,769	11,628	30,341	19,599	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	7,788	2,557	2,088	169	115	7,839	486	944	21,989	2,809	24,799	△24,799	-
計	484,816	105,706	383,887	71,176	14,885	19,467	30,827	20,543	1,131,311	3,747	1,135,059	△24,799	1,110,259
セグメント利益又は損失(△)	102,820	26,162	11,532	25,901	4,282	663	754	1,105	173,222	16	173,238	△16,906	156,332
セグメント資産	3,094,967	321,405	602,263	479,785	146,538	24,985	28,034	23,972	4,721,954	27,696	4,749,650	151,876	4,901,526
その他の項目													
減価償却費(注) 4	48,665	11,294	2,762	6,404	1,029	103	1,322	300	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	87,536	33,168	22,167	21,261	24,927	677	3,290	349	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△16,906百万円には、セグメント間取引消去△1,531百万円、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151,876百万円には、全社資産323,690百万円、セグメント間消去△171,814百万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。

当連結会計年度（自 平成27年4月1日 至 平成28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	生活産業 不動産事業	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	415,050	84,130	344,064	75,578	24,851	13,020	32,681	19,354	1,008,732	675	1,009,408	—	1,009,408
(2) セグメント間の 内部営業収益又は振替高	7,298	2,438	1,161	377	143	8,259	407	461	20,547	3,206	23,754	△23,754	—
計	422,349	86,569	345,226	75,956	24,994	21,279	33,089	19,815	1,029,280	3,882	1,033,162	△23,754	1,009,408
セグメント利益又は損失 (△)	108,940	25,842	18,035	19,421	5,082	1,754	1,490	602	181,170	△37	181,133	△14,933	166,199
セグメント資産	3,208,271	372,779	748,400	515,844	141,126	27,474	28,417	23,608	5,065,923	23,501	5,089,424	222,415	5,311,840
その他の項目													
減価償却費 (注) 4	43,752	12,288	3,085	7,033	5,413	126	1,527	284	73,512	90	73,602	642	74,245
有形固定資産及び 無形固定資産の増加額 (注) 4	175,904	40,272	29,144	35,472	378	116	1,295	433	283,017	29	283,046	369	283,416

- (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△14,933百万円には、セグメント間取引消去△1,081百万円、各報告セグメントに配分していない全社費用△13,852百万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222,415百万円には、全社資産480,395百万円、セグメント間消去△257,979百万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642百万円は、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369百万円は、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。

当連結会計年度（自 平成27年4月1日 至 平成28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	生活産業 不動産事業	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

当連結会計年度（自 平成27年4月1日 至 平成28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	生活産業 不動産事業	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	—	—	451	—	860	—	35	—	1,347	1,214	2,561	—	2,561

【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	生活産業 不動産事業	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	409	69	3,312	—	875	—	—	—	4,667	—	4,667	—	4,667
のれん未償却残高	—	—	13,125	—	20,003	—	—	—	33,128	—	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	生活産業 不動産事業	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	97,828	12,472	—	—	—	—	—	—	110,301	—	110,301	—	110,301

当連結会計年度 (自 平成27年4月1日 至 平成28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	生活産業 不動産事業	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	409	318	3,030	—	2,386	—	—	—	6,144	—	6,144	—	6,144
のれん未償却残高	—	—	10,094	—	16,857	—	—	—	26,952	—	26,952	—	26,952

(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	生活産業 不動産事業	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	98,238	12,542	—	—	—	—	—	—	110,780	—	110,780	—	110,780

【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26年4月1日 至 平成27年3月31日)

前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、前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。

当連結会計年度 (自 平成27年4月1日 至 平成28年3月31日)

該当事項はありません。

(1株当たり情報)

	前連結会計年度 (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 (自 平成27年4月 1日 至 平成28年3月31日)
1株当たり純資産額	1,078.11円	1,088.11円
1株当たり当期純利益金額	52.85円	60.13円
潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額	52.84円	60.12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26年4月 1日 至 平成27年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成27年4月 1日 至 平成28年3月31日)
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)	73,338	83,426
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 当期純利益金額 (百万円)	73,338	83,426
普通株式の期中平均株式数 (株)	1,387,562,495	1,387,463,731
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 (株)	350,775	310,955
(うち、新株予約権 (株))	(350,775)	(310,955)
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。