



2019年3月期 決算短信〔日本基準〕(連結)

2019年5月16日

上場会社名 住友不動産株式会社 上場取引所 東
 コード番号 8830 URL <http://www.sumitomo-rd.co.jp/>
 代表者 (役職名) 代表取締役社長 (氏名) 仁島 浩順
 問合せ先責任者 (役職名) 企画課長 (氏名) 茂木 哲也 (TEL) 03-3346-1042
 定時株主総会開催予定日 2019年6月27日 配当支払開始予定日 2019年6月28日
 有価証券報告書提出予定日 2019年6月28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. 2019年3月期の連結業績(2018年4月1日～2019年3月31日)

(1) 連結経営成績

(%表示は対前期増減率)

	売上高		営業利益		経常利益		親会社株主に帰属する当期純利益	
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%
2019年3月期	1,013,229	6.8	220,419	7.2	204,257	9.3	130,817	9.3
2018年3月期	948,402	2.5	205,637	9.3	186,870	11.4	119,731	15.7

(注) 包括利益 2019年3月期 106,495百万円(△30.9%) 2018年3月期 154,088百万円(15.7%)

	1株当たり当期純利益	自己資本当期純利益率	総資産経常利益率	売上高営業利益率
	円 銭	%	%	%
2019年3月期	276.02	11.3	4.0	21.8
2018年3月期	252.62	11.3	3.7	21.7

(参考) 持分法投資損益 2019年3月期 一百万円 2018年3月期 一百万円

(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
2019年3月期	5,127,464	1,208,116	23.6	2,549.09
2018年3月期	5,167,198	1,114,975	21.6	2,352.53

(参考) 自己資本 2019年3月期 1,208,116百万円 2018年3月期 1,114,975百万円

(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
2019年3月期	260,057	△209,212	△146,058	170,707
2018年3月期	189,933	△220,534	26,461	262,045

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	%	%
2018年3月期	—	13.00	—	14.00	27.00	12,796	10.7	1.2
2019年3月期	—	14.00	—	16.00	30.00	14,218	10.9	1.2
2020年3月期 (予想)	—	16.00	—	16.00	32.00		10.8	

3. 2020年3月期の連結業績予想(2019年4月1日～2020年3月31日)

(%表示は、対前期増減率)

	売上高		営業利益		経常利益		親会社株主に帰属する当期純利益		1株当たり当期純利益
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%	
通 期	1,020,000	0.7	234,000	6.2	220,000	7.7	140,000	7.0	円 銭 295.39

※ 注記事項

(1) 期中における重要な子会社の異動（連結範囲の変更を伴う特定子会社の異動） : 無
新規 一社（社名） 、 除外 一社（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 : 無
- ④ 修正再表示 : 無

(3) 発行済株式数（普通株式）

- ① 期末発行済株式数（自己株式を含む）
- ② 期末自己株式数
- ③ 期中平均株式数

2019年3月期	476,085,978株	2018年3月期	476,085,978株
2019年3月期	2,145,829株	2018年3月期	2,138,847株
2019年3月期	473,942,220株	2018年3月期	473,956,155株

※ 決算短信は公認会計士又は監査法人の監査の対象外です

※ 業績予想の適切な利用に関する説明、その他特記事項

本資料記載の予想は、当社が本資料の発表日現在において合理的であると判断する一定の前提に基づいており、実際の業績は予想と異なる可能性があります。なお、業績予想に関する事項は、添付資料2ページから6ページの「1. 経営成績等の概況」をご覧ください。

○添付資料の目次

1. 経営成績等の概況	2
(1) 当期の経営成績の概況	2
(2) 当期の財政状態の概況	5
(3) 当期のキャッシュ・フローの概況	5
(4) 今後の見通し	6
2. 会計基準の選択に関する基本的な考え方	6
3. 連結財務諸表及び主な注記	7
(1) 連結貸借対照表	7
(2) 連結損益計算書及び連結包括利益計算書	9
(3) 連結株主資本等変動計算書	12
(4) 連結キャッシュ・フロー計算書	14
(5) 連結財務諸表に関する注記事項	16
(継続企業の前提に関する注記)	16
(連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項)	16
(表示方法の変更)	16
(連結貸借対照表関係)	17
(連結損益計算書関係)	17
(賃貸等不動産関係)	18
(セグメント情報等)	19
(1株当たり情報)	20
(重要な後発事象)	20
4. その他	21
(1) 役員の変動	21

1. 経営成績等の概況

(1) 当期の経営成績の概況

(当期の経営成績)6期連続最高業績の達成、売上高1兆円、経常利益2千億円の大台を初めて突破

当連結会計年度の業績は下表の通りで、7期連続の増収と、9期連続の営業、経常増益を達成するとともに、売上高、営業利益、経常利益、親会社株主に帰属する当期純利益のすべてにおいて6期連続で過去最高を更新しました。

また、売上高は1兆円、経常利益は2千億円の大台を初めて突破しました。

主要4事業すべてで過去最高業績を更新

部門別では、東京のオフィスビル中心の不動産賃貸事業が引き続き好調に推移して業績を牽引したのをはじめ、主要4事業すべてで増収増益となり、売上高、営業利益ともに過去最高を更新しました。その結果、売上高は1兆132億円（前期比+6.8%）、営業利益は2,204億円（同+7.2%）となりました。

営業外損益改善継続、経常増益に寄与

受取配当金の増加などにより、営業外損益は前期比26億円の改善となり、経常増益に寄与しました。その結果、経常利益は2,042億円（前期比+9.3%）、親会社株主に帰属する当期純利益は1,308億円（同+9.3%）となりました。

(百万円)

	前期 (2017.4.1~2018.3.31)	当期 (2018.4.1~2019.3.31)	増減
売上高	948,402	1,013,229	+64,827
営業利益	205,637	220,419	+14,781
経常利益	186,870	204,257	+17,386
親会社株主に帰属する 当期純利益	119,731	130,817	+11,086

主要セグメント別の概況

(百万円)

売上高	前期 (2017.4.1~2018.3.31)	当期 (2018.4.1~2019.3.31)	増減
不動産賃貸	353,880	381,763	+27,882
不動産販売	311,192	331,751	+20,559
完成工事	209,355	221,693	+12,337
不動産流通	69,168	72,898	+3,729
連結計	948,402	1,013,229	+64,827

(百万円)

営業利益	前期 (2017.4.1~2018.3.31)	当期 (2018.4.1~2019.3.31)	増減
不動産賃貸	139,368	149,932	+10,564
不動産販売	46,838	47,115	+276
完成工事	16,108	20,407	+4,298
不動産流通	21,457	22,007	+550
連結計	205,637	220,419	+14,781

<不動産賃貸事業部門>既存ビルの賃料上昇継続、4期連続最高業績更新

当社の賃貸資産の9割以上が集中する東京のオフィスビル市場では、企業の積極的な採用計画や働き方改革による環境改善などを背景に、拡張移転や既存テナントの増床など新規需要が引き続き旺盛で、空室率の低下と継続賃料の上昇傾向が継続しております。

このような環境下、当連結会計年度は、「住友不動産大崎ガーデンタワー」など前期に竣工した通期稼働ビルによる業績寄与が本格化したのに加え、既存ビルの空室率改善と賃料上昇効果などにより増収増益となりました。当事業部門の売上高、営業利益はともに4期連続で過去最高を更新しました。

既存ビル空室率18年ぶりの低水準、新規ビルのテナント募集順調

既存ビルの空室率は2.8%（前期末4.9%）と18年ぶりに2%台に低下しました。また、「住友不動産御成門タワー」、「住友不動産渋谷タワー」など当期竣工ビルはすでに満室稼働となりましたが、「住友不動産秋葉原ファーストビル」、「住友不動産麴町ガーデンタワー」など次期以降竣工予定ビルも順次満室となっており、新規ビルのテナント募集は想定を上回るペースで順調に進捗しております。

	前期末 (2018.3月末)	当期末 (2019.3月末)
既存ビル空室率	4.9%	2.8%

<不動産販売事業部門>マンション計上戸数、売上高、営業利益、過去最高

分譲マンション市場では、新規物件の供給が限定的で、都心部を中心に上昇した販売価格が安定的に推移する中、消費者の購入意欲は低金利下で底堅い状況が続いております。

このような環境下、当連結会計年度は、「グランドヒルズ元麻布」、「シティタワー国分寺ザ・ツイン」、「シティテラス横濱長津田」、「シティタワー東梅田パークフロント」などが引き渡しを開始、マンション、戸建、宅地の合計で5,970戸（前期比+89戸）を販売計上しました。その結果、当事業部門の業績は、計上戸数、売上高、営業利益のすべてにおいて過去最高を更新、高水準の利益規模で9期連続の営業増益を達成しました。

マンション契約順調、次期計上分の8割契約済

マンションの契約戸数は5,111戸（前期比△2,244戸）となりました。次期計上予定分を含め想定を上回る契約進捗となったため期中に契約ペースを抑制した結果、新規発売が集中した前年に比べ減少しましたが、次期計上予定戸数5,300戸に対し期首時点で約80%（前年約65%）が契約済となり、次期業績目標達成に向け順調に推移しております。

	前期 (2017.4.1~2018.3.31)	当期 (2018.4.1~2019.3.31)	増減
マンション契約戸数	7,355	5,111	△2,244
計上戸数	5,881	5,970	+89
マンション・戸建	5,865	5,948	+83
宅地	16	22	+6
売上高（百万円）	311,192	331,751	+20,559
マンション・戸建	301,504	323,297	+21,792
宅地・その他	9,688	8,454	△1,233

	前期末	当期末	増減
完成済販売中戸数（竣工1年超）	495	432	△63
”（竣工1年内）	634	612	△22

<完成工事事業部門>受注棟数過去最高、2割を超える増益で5年ぶりに最高益更新

住宅請負市場では、持家着工戸数が前年に比べ増加したものの引き続き30万戸未満で推移する一方で、住宅リフォームは良質な住宅ストックの整備が社会的課題となっており、成長市場として需要の拡大が見込まれます。

このような環境下、当連結会計年度は、「新築そっくりさん」事業、注文住宅事業ともに受注が好調に推移、それぞれ1万棟、3千棟の大台を超え、過去最高を更新しました。

また、計上棟数、売上高も両事業で過去最高を更新、当事業部門の業績は、計上棟数の増加と利益率の改善により、増収増益となりました。営業利益は2割を超える増益を達成、2014年3月期以来5年ぶりに過去最高を更新しました。

	前期 (2017. 4. 1～2018. 3. 31)	当期 (2018. 4. 1～2019. 3. 31)	増 減
受注棟数	12,340	13,526	+1,186
新築そっくりさん	9,350	10,449	+1,099
注文住宅	2,990	3,077	+87
計上棟数	11,686	12,013	+327
新築そっくりさん	8,886	9,132	+246
注文住宅	2,800	2,881	+81
売上高 (百万円)	196,759	209,654	+12,894
新築そっくりさん	108,739	116,195	+7,455
注文住宅	88,019	93,458	+5,439

<不動産流通事業部門>仲介件数、取扱高ともに過去最高を更新、4期連続増収増益

中古住宅流通市場では、首都圏における中古マンションの成約件数が高水準で推移、平均成約価格の上昇傾向が続きました。

このような環境下、当事業部門の業績は、個人の中古住宅取引を中心に仲介件数が37,643件（前期比+1.6%）と4期連続で過去最高を更新したのに加え、都心部を中心に取扱単価が上昇したことが寄与、取扱高も1兆3,263億円と過去最高を更新しました。

その結果、当事業部門の業績は、10期連続の増収と4期連続の営業増益を達成、売上高、営業利益はともに過去最高を更新しました。

なお、直営仲介店舗は4店舗を新規出店、当期末時点で全国計270店舗となりました。

	前期 (2017. 4. 1～2018. 3. 31)	当期 (2018. 4. 1～2019. 3. 31)	増 減
仲介件数	37,058	37,643	+585
取 扱 高 (百万円)	1,257,507	1,326,357	+68,849
取扱単価 (百万円)	33.9	35.2	+1.3

(中期経営計画の達成状況)

2016年4月よりスタートした「第七次中期経営計画」は、当期（2019年3月期）をもって終了しました。

世界的な好景気に牽引され、国内の景況は年々上向き、東京のオフィスビル賃貸をはじめとする当社の事業環境は総じて良好に推移しました。計画期間中3ヵ年の累計業績は下表の通りで、売上高、営業利益、経常利益のすべてにおいて当初の目標を大幅に超過達成するとともに、単年度でも、売上高は1兆円、営業利益と経常利益はともに2千億円の大台を初めて突破し、6期連続で最高業績の更新を達成しました。第七次計画は、当初の想定を上回る利益成長を遂げ、成功裏に終了することができました。

本日（2019年5月16日）、次期（2020年3月期）を初年度とする「第八次中期経営計画」を公表いたしました。詳細につきましては、「中期経営計画策定のお知らせ」をご参照下さい。

(億円)

	3ヵ年累計目標※ (2016.4.1～2019.3.31)	3ヵ年累計業績 (2016.4.1～2019.3.31)	差引
売上高	2兆7,000	2兆8,868	+1,868
営業利益	5,500	6,142	+642
経常利益	4,800	5,588	+788

※2016年5月12日公表

(2) 当期の財政状態の概況

当連結会計年度末における総資産は5兆1,274億円（前期末比△397億円）となりました。マンション計上戸数の増加により、販売用不動産（仕掛含む）は減少しましたが、賃貸ビル投資により有形固定資産が増加しました。

負債合計額は3兆9,193億円（前期末比△1,328億円）となりました。連結有利子負債が3兆3,427億円（同△1,307億円）に減少しました。

純資産合計額は1兆2,081億円（前期末比+931億円）となりました。親会社株主に帰属する当期純利益が1,308億円となり、自己資本が1兆2,081億円（同+931億円）に増加、自己資本比率は23.6%（前期末21.6%）となりました。

なお、当連結会計年度末において、連結有利子負債の長期比率は99%（前期末98%）、固定金利比率は96%（同94%）となっております。

(3) 当期のキャッシュ・フローの概況

当連結会計年度におけるキャッシュ・フローは、

営業活動によるキャッシュ・フロー 260,057百万円（前期比 +70,124百万円）

投資活動によるキャッシュ・フロー △209,212百万円（前期比 +11,322百万円）

財務活動によるキャッシュ・フロー △146,058百万円（前期比 △172,519百万円）

となり、現金及び現金同等物は91,338百万円減少して170,707百万円となりました。

<営業活動によるキャッシュ・フロー>

当期の経常利益が2,042億円となり、営業キャッシュ・フローは2,600億円の収入となりました。経常利益の増加に加え、たな卸資産の減少などにより、前期比では701億円改善しました。

<投資活動によるキャッシュ・フロー>

主に賃貸事業の増強を目的として合計1,885億円の有形固定資産投資を行ったほか、共同投資事業出資預託金を差引94億円返還いたしました。その結果、投資キャッシュ・フローは2,092億円の支出となりました。

<財務活動によるキャッシュ・フロー>

財務政策により柔軟性を持たせるため、1,983億円の長期借入を実施した一方で、社債償還および長期借入金返済を合計2,857億円実施したほか、短期借入金を差引357億円返済しました。その結果、財務キャッシュ・フローは1,460億円の支出となりました。

(4) 今後の見通し

(次期の見通し)

7期連続最高業績更新へ

次連結会計年度の予想は下表の通りで、オフィスビル賃貸事業が引き続き業績を牽引、7期連続の最高業績更新を目指します。

(百万円)

	当 期 (2018. 4. 1～2019. 3. 31)	次期予想 (2019. 4. 1～2020. 3. 31)	増 減
売上高	1,013,229	1,020,000	+6,770
営業利益	220,419	234,000	+13,580
経常利益	204,257	220,000	+15,742
親会社株主に帰属する 当期純利益	130,817	140,000	+9,182

主要セグメント別の見通し

(百万円)

売上高	当 期 (2018. 4. 1～2019. 3. 31)	次期予想 (2019. 4. 1～2020. 3. 31)	増 減
不動産賃貸	381,763	390,000	+8,236
不動産販売	331,751	320,000	△11,751
完成工事	221,693	230,000	+8,306
不動産流通	72,898	73,000	+101
連結計	1,013,229	1,020,000	+6,770

(百万円)

営業利益	当 期 (2018. 4. 1～2019. 3. 31)	次期予想 (2019. 4. 1～2020. 3. 31)	増 減
不動産賃貸	149,932	163,000	+13,067
不動産販売	47,115	47,000	△115
完成工事	20,407	22,000	+1,592
不動産流通	22,007	22,000	△ 7
連結計	220,419	234,000	+13,580

2. 会計基準の選択に関する基本的な考え方

当社グループは、現在日本基準を適用しております。なお、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。

3. 連結財務諸表及び主な注記

(1) 連結貸借対照表

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (2018年3月31日)	当連結会計年度 (2019年3月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	※1 263,209	※1 172,191
受取手形及び営業未収入金	23,772	21,566
販売用不動産	380,735	※4 390,025
仕掛販売用不動産	395,730	※4 282,594
未成工事支出金	5,014	5,826
その他のたな卸資産	1,826	1,455
その他	55,893	59,422
貸倒引当金	△66	△72
流動資産合計	1,126,118	933,011
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物	1,287,334	1,378,336
減価償却累計額及び減損損失累計額	△483,280	△519,308
建物及び構築物(純額)	※1 804,054	※1、※4 859,028
土地	※1 2,464,160	※1、※4 2,523,936
建設仮勘定	94,397	※4 139,452
その他	35,353	37,667
減価償却累計額	△27,613	△29,073
その他(純額)	※1 7,740	※1、※4 8,593
有形固定資産合計	3,370,353	3,531,010
無形固定資産		
借地権	53,343	55,193
その他	1,408	1,557
無形固定資産合計	54,752	56,751
投資その他の資産		
投資有価証券	※3 487,693	※3 478,966
敷金及び保証金	71,063	70,298
繰延税金資産	14,294	14,809
その他	52,390	51,769
貸倒引当金	△9,468	△9,152
投資その他の資産合計	615,974	606,691
固定資産合計	4,041,080	4,194,453
資産合計	5,167,198	5,127,464

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (2018年3月31日)	当連結会計年度 (2019年3月31日)
負債の部		
流動負債		
支払手形及び営業未払金	28,750	54,939
短期借入金	61,416	25,643
1年内返済予定の長期借入金	215,751	129,618
ノンリコース1年内返済予定長期借入金	※1 44,510	※1 100,298
1年内償還予定の社債	60,000	40,000
ノンリコース1年内償還予定社債	※1 4,900	※1 2,000
未払法人税等	34,198	29,260
預り金	60,381	61,581
賞与引当金	5,283	5,572
その他	153,388	128,458
流動負債合計	668,579	577,372
固定負債		
社債	310,000	270,000
ノンリコース社債	※1 34,200	※1 37,100
長期借入金	2,415,645	2,474,327
ノンリコース長期借入金	※1 327,089	※1 263,800
役員退職慰労引当金	64	40
退職給付に係る負債	5,965	6,018
預り敷金及び保証金	207,823	228,958
長期預り金	59,390	49,807
その他	23,465	11,924
固定負債合計	3,383,644	3,341,975
負債合計	4,052,223	3,919,348
純資産の部		
株主資本		
資本金	122,805	122,805
資本剰余金	104,153	104,153
利益剰余金	765,325	882,815
自己株式	△4,443	△4,469
株主資本合計	987,841	1,105,304
その他の包括利益累計額		
その他有価証券評価差額金	131,115	109,209
繰延ヘッジ損益	△2,048	△3,971
為替換算調整勘定	△2,092	△2,352
退職給付に係る調整累計額	159	△73
その他の包括利益累計額合計	127,133	102,811
純資産合計	1,114,975	1,208,116
負債純資産合計	5,167,198	5,127,464

(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 2017年4月1日 至 2018年3月31日)	当連結会計年度 (自 2018年4月1日 至 2019年3月31日)
営業収益	948,402	1,013,229
営業原価	664,015	711,052
売上総利益	284,386	302,177
販売費及び一般管理費		
広告宣伝費	20,993	21,250
従業員給料及び手当	30,183	31,731
賞与引当金繰入額	709	786
退職給付費用	328	146
役員退職慰労引当金繰入額	16	14
貸倒引当金繰入額	15	9
その他	26,502	27,820
販売費及び一般管理費合計	78,749	81,758
営業利益	205,637	220,419
営業外収益		
受取利息	255	594
受取配当金	8,228	9,471
為替差益	196	68
その他	876	562
営業外収益合計	9,557	10,697
営業外費用		
支払利息	20,351	20,184
その他	7,972	6,675
営業外費用合計	28,323	26,859
経常利益	186,870	204,257
特別利益		
固定資産売却益	37	75
投資有価証券売却益	1,009	11
その他	66	-
特別利益合計	1,113	86
特別損失		
減損損失	10,634	※1 8,575
固定資産売却損	217	3,723
固定資産除却損	600	1,280
投資有価証券評価損	-	1,104
投資有価証券売却損	47	-
その他	40	70
特別損失合計	11,540	14,755

(単位:百万円)

	前連結会計年度 (自 2017年4月1日 至 2018年3月31日)	当連結会計年度 (自 2018年4月1日 至 2019年3月31日)
税金等調整前当期純利益	176,444	189,588
法人税、住民税及び事業税	62,098	62,822
法人税等調整額	△6,179	△4,051
法人税等合計	55,918	58,771
当期純利益	120,525	130,817
非支配株主に帰属する当期純利益	794	-
親会社株主に帰属する当期純利益	119,731	130,817

連結包括利益計算書

	(単位：百万円)	
	前連結会計年度 (自 2017年4月1日 至 2018年3月31日)	当連結会計年度 (自 2018年4月1日 至 2019年3月31日)
当期純利益	120,525	130,817
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	33,934	△21,905
繰延ヘッジ損益	538	△1,922
為替換算調整勘定	△1,098	△259
退職給付に係る調整額	188	△233
その他の包括利益合計	33,563	△24,321
包括利益	154,088	106,495
(内訳)		
親会社株主に係る包括利益	153,493	106,495
非支配株主に係る包括利益	595	-

(3) 連結株主資本等変動計算書

前連結会計年度(自 2017年4月1日 至 2018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	122,805	132,747	662,801	△4,379	913,975
当期変動額					
剰余金の配当			△12,322		△12,322
親会社株主に帰属する当期純利益			119,731		119,731
自己株式の取得				△63	△63
自己株式の処分					-
連結範囲の変動			△4,884		△4,884
非支配株主との取引に係る親会社の持分変動		△28,594			△28,594
株主資本以外の項目の当期変動額(純額)					
当期変動額合計	-	△28,594	102,523	△63	73,865
当期末残高	122,805	104,153	765,325	△4,443	987,841

	その他の包括利益累計額					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	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	97,192	△2,528	△1,265	△26	93,371	31,756	1,039,103
当期変動額							
剰余金の配当							△12,322
親会社株主に帰属する当期純利益							119,731
自己株式の取得							△63
自己株式の処分							-
連結範囲の変動							△4,884
非支配株主との取引に係る親会社の持分変動							△28,594
株主資本以外の項目の当期変動額(純額)	33,923	479	△827	186	33,762	△31,756	2,006
当期変動額合計	33,923	479	△827	186	33,762	△31,756	75,872
当期末残高	131,115	△2,048	△2,092	159	127,133	-	1,114,975

当連結会計年度(自 2018年4月1日 至 2019年3月31日)

(単位:百万円)

	株主資本				
	資本金	資本剰余金	利益剰余金	自己株式	株主資本合計
当期首残高	122,805	104,153	765,325	△4,443	987,841
当期変動額					
剰余金の配当			△13,270		△13,270
親会社株主に帰属する当期純利益			130,817		130,817
自己株式の取得				△26	△26
自己株式の処分		0		0	0
連結範囲の変動			△57		△57
非支配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	-	0	117,489	△26	117,463
当期末残高	122,805	104,153	882,815	△4,469	1,105,304

	その他の包括利益累計額					非支配株主持分	純資産合計
	その他の有価証券評価差額金	繰延ヘッジ損益	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	131,115	△2,048	△2,092	159	127,133	-	1,114,975
当期変動額							
剰余金の配当							△13,270
親会社株主に帰属する当期純利益							130,817
自己株式の取得							△26
自己株式の処分							0
連結範囲の変動							△57
非支配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)	△21,905	△1,922	△259	△233	△24,321	-	△24,321
当期変動額合計	△21,905	△1,922	△259	△233	△24,321	-	93,141
当期末残高	109,209	△3,971	△2,352	△73	102,811	-	1,208,116

(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 2017年4月1日 至 2018年3月31日)	当連結会計年度 (自 2018年4月1日 至 2019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	176,444	189,588
減価償却費	41,627	46,312
減損損失	10,634	8,575
貸倒引当金の増減額 (△は減少)	△525	△308
退職給付に係る負債の増減額 (△は減少)	91	△241
固定資産売却損益 (△は益)	179	3,648
固定資産除却損	600	1,280
投資有価証券売却損益 (△は益)	△962	△11
投資有価証券評価損益 (△は益)	-	1,104
受取利息及び受取配当金	△8,484	△10,066
支払利息	20,351	20,184
売上債権の増減額 (△は増加)	△5,668	2,233
たな卸資産の増減額 (△は増加)	25,915	65,981
仕入債務の増減額 (△は減少)	△12,535	26,190
前受金の増減額 (△は減少)	17,076	△13,104
その他	△6,648	△1,801
小計	258,096	339,565
利息及び配当金の受取額	8,484	10,065
利息の支払額	△20,395	△20,147
法人税等の支払額	△56,252	△69,426
営業活動によるキャッシュ・フロー	189,933	260,057
投資活動によるキャッシュ・フロー		
有形固定資産の取得による支出	△220,016	△188,573
有形固定資産の売却による収入	357	6,617
投資有価証券の取得による支出	△28,834	△31,281
投資有価証券の売却及び償還による収入	2,196	334
敷金及び保証金の差入による支出	△1,317	△737
敷金及び保証金の回収による収入	28,462	4,474
預り敷金及び保証金の返還による支出	△11,276	△14,323
預り敷金及び保証金の受入による収入	25,270	35,664
共同投資事業出資預託金の受入による収入	2,420	1,004
共同投資事業出資預託金の返還による支出	△11,544	△10,442
その他	△6,252	△11,948
投資活動によるキャッシュ・フロー	△220,534	△209,212

(単位:百万円)

	前連結会計年度 (自 2017年4月1日 至 2018年3月31日)	当連結会計年度 (自 2018年4月1日 至 2019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)	△2,892	△35,773
社債の発行による収入	30,000	-
社債の償還による支出	△80,000	△60,000
ノンリコース社債の発行による収入	1,700	4,900
ノンリコース社債の償還による支出	△1,700	△4,900
長期借入れによる収入	376,000	198,300
長期借入金の返済による支出	△209,622	△225,751
ノンリコース長期借入金による収入	12,610	37,110
ノンリコース長期借入金の返済による支出	△21,258	△44,611
自己株式の純増減額 (△は増加)	△63	△26
配当金の支払額	△12,324	△13,268
非支配株主への配当金の支払額	△12	△0
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	△60,910	-
その他	△5,065	△2,036
財務活動によるキャッシュ・フロー	26,461	△146,058
現金及び現金同等物に係る換算差額	△124	242
現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)	△4,263	△94,969
現金及び現金同等物の期首残高	267,943	262,045
新規連結に伴う現金及び現金同等物の増加額	-	3,630
連結除外に伴う現金及び現金同等物の減少額	△1,634	-
現金及び現金同等物の期末残高	262,045	170,707

(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。

(連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項)

1. 連結子会社の事業年度に関する事項

連結子会社50社のうち14社および特定目的会社15社の決算日は12月末日、特定目的会社8社の決算日は1月末日であります。連結財務諸表の作成にあたっては、当該子会社の決算日時点の財務諸表を使用し、連結決算日との間に生じた重要な取引については、連結上必要な調整を行っております。また、連結子会社のうち特定目的会社1社の決算日は8月末日、2匿名組合の決算日は9月末日であるため、3月末日現在で実施した仮決算に基づく財務諸表により連結しております。

なお、他の連結子会社の決算日はいずれも連結決算日と一致しております。

2. 連結の範囲又は持分法適用の範囲の変更

当連結会計年度より、重要性が増したため羽田エアポート都市開発株式会社を連結の範囲に含めております。

(表示方法の変更)

(連結貸借対照表関係)

「『税効果会計に係る会計基準』の一部改正」(企業会計基準第28号 平成30年2月16日)等を当連結会計年度の期首から適用しており、繰延税金資産は投資その他の資産の区分に表示し、繰延税金負債は固定負債の区分に表示しております。

この結果、前連結会計年度の連結貸借対照表において、「流動資産」の「繰延税金資産」が21,792百万円減少し、「投資その他の資産」の「繰延税金資産」が2,090百万円増加しております。また、「流動負債」の「その他」が59百万円減少し、「固定負債」の「その他」が19,643百万円減少しております。

なお、同一納税主体の繰延税金資産と繰延税金負債を相殺して表示しており、変更前と比べて総資産が19,702百万円減少しております。

(連結損益計算書関係)

前連結会計年度において、独立掲記しておりました「営業外費用」の「賃貸事業匿名組合配当金」は金額的重要性が乏しくなったため、当連結会計年度より「その他」に含めて表示しております。この表示方法の変更を反映させるため、前連結会計年度の連結財務諸表の組替を行っております。

この結果、前連結会計年度の連結損益計算書において、「営業外費用」に表示していた「賃貸事業匿名組合配当金」795百万円、「その他」7,176百万円は、「その他」7,972百万円として組み替えております。

(連結キャッシュ・フロー計算書関係)

前連結会計年度において、独立掲記しておりました「財務活動によるキャッシュ・フロー」の「契約済未引渡住宅分譲代金受領権売却による預り金の純増減(△は減少)」は金額的重要性が乏しくなったため、当連結会計年度より「その他」に含めて表示しております。この表示方法の変更を反映させるため、前連結会計年度の連結財務諸表の組替を行っております。

この結果、前連結会計年度の連結キャッシュ・フロー計算書において、「財務活動によるキャッシュ・フロー」に表示していた「契約済未引渡住宅分譲代金受領権売却による預り金の純増減(△は減少)」△3,000百万円、「その他」△2,065百万円は、「その他」△5,065百万円として組み替えております。

(連結貸借対照表関係)

	前連結会計年度	当連結会計年度
※1 担保資産		
現金及び預金	2,081百万円	2,068百万円
建物及び構築物	108,319百万円	103,708百万円
土地	393,316百万円	393,316百万円
その他	366百万円	293百万円
担保資産計	504,083百万円	499,386百万円
担保付債務		
ノンリコース1年内返済予定長期借入金	44,510百万円	100,298百万円
ノンリコース1年内償還予定社債	4,900百万円	2,000百万円
ノンリコース社債	34,200百万円	37,100百万円
ノンリコース長期借入金	327,089百万円	263,800百万円
担保付債務計	410,699百万円	403,198百万円
※2 保証債務	6,298百万円	7,315百万円
※3 非連結子会社及び関連会社の株式等		
投資有価証券	68,082百万円	61,543百万円

※4 所有目的の見直し

当連結会計年度において、所有目的の見直しを行った結果、その実態に合わせるために、有形固定資産から販売用不動産へ4,822百万円、販売用不動産から有形固定資産へ6,796百万円、仕掛販売用不動産から有形固定資産へ16,366百万円振り替えました。

(連結損益計算書関係)

※1 減損損失

当連結会計年度において、以下の資産グループについて減損損失を計上いたしました。

主な用途	種類	場所	物件数
賃貸資産	土地	東京都	1

グループ化は、社宅等については共用資産とし、その他については主として個別の物件毎といたしました。

当連結会計年度において、賃貸資産について、当社グループ内の資産再編を実施し、連結子会社において固定資産売却損を計上しております。

なお、当該資産の売却価額は不動産鑑定士による鑑定評価に基づいております。

連結財務諸表上、当該売却価額を回収可能価額と判断し、当該固定資産売却損を減損損失(8,575百万円)として特別損失に計上いたしました。

(賃貸等不動産関係)

前連結会計年度(自 2017年4月1日 至 2018年3月31日)

当社および一部の連結子会社では、東京都その他の地域において、賃貸オフィスビルや賃貸住宅等を所有しております。

これら賃貸等不動産の連結貸借対照表計上額および時価は、次のとおりであります。

(単位：百万円)

連結貸借対照表計上額	連結会計年度末の時価
3,350,275	5,678,415

(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。

(注2) 連結会計年度末の時価は、主として「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。

当連結会計年度(自 2018年4月1日 至 2019年3月31日)

当社および一部の連結子会社では、東京都その他の地域において、賃貸オフィスビルや賃貸住宅等を所有しております。

これら賃貸等不動産の連結貸借対照表計上額および時価は、次のとおりであります。

(単位：百万円)

連結貸借対照表計上額	連結会計年度末の時価
3,515,337	6,218,600

(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。

(注2) 連結会計年度末の時価は、主として「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。

(セグメント情報等)

1. 報告セグメントの概要

当社の報告セグメントは、当社の構成単位のうち分離された財務情報が入手可能であり、取締役会が、経営資源の配分の決定およ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。

当社は、本社に事業内容に応じた事業本部を置き、各事業本部は、取り扱う商品・サービスについて包括的な戦略を立案し、事業活動を展開しております。

従って、当社は、「不動産賃貸」、「不動産販売」、「完成工事」、「不動産流通」および「その他」を報告セグメントとしております。「不動産賃貸」はオフィスビル、マンション等の賃貸・管理、「不動産販売」はマンション、販売用ビル、戸建住宅および宅地の分譲、「完成工事」は戸建住宅、マンションおよびオフィスビル等の建築・改修工事請負、「不動産流通」は不動産売買の仲介および販売代理受託、「その他」はフィットネスクラブ事業、飲食事業などで構成されております。

特定目的会社等を利用した不動産事業に係る事業収益および分配金は、当該特定目的会社等の保有する物件の性格ならびに保有目的から、不動産賃貸セグメントの売上高に含めております。

2. 報告セグメントごとの売上高、利益又は損失、資産、負債その他の項目の金額の算定方法

報告されている事業セグメントの会計処理の方法は、「連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項」における記載と概ね同一であります。セグメント間の内部売上高又は振替高は市場実勢価格に基づいております。

3. 報告セグメントごとの売上高、利益又は損失、資産、負債その他の項目の金額に関する情報

前連結会計年度(自 2017年4月1日 至 2018年3月31日)

(単位:百万円)

	報告セグメント						調整額 (注)1,2	連結財務諸 表計上額 (注)3
	不動産 賃貸	不動産 販売	完成工事	不動産 流通	その他	計		
売上高								
外部顧客への売上高	350,210	310,913	206,838	68,857	11,580	948,402	—	948,402
セグメント間の内部 売上高又は振替高	3,670	279	2,517	311	1,296	8,074	△8,074	—
計	353,880	311,192	209,355	69,168	12,877	956,476	△8,074	948,402
セグメント利益	139,368	46,838	16,108	21,457	1,628	225,401	△19,764	205,637
セグメント資産	3,565,087	826,574	27,945	12,199	25,203	4,457,010	710,187	5,167,198
その他の項目								
減価償却費(注)4	38,981	173	1,021	471	217	40,865	762	41,627
減損損失	10,634	—	—	—	—	10,634	—	10,634
有形固定資産及び 無形固定資産の増加額	220,785	671	1,027	859	428	223,771	4,522	228,294

(注)1 セグメント利益の調整額△19,764百万円は、セグメント間取引消去△179百万円、各報告セグメントに配分していない全社費用△19,584百万円が含まれております。全社費用は、連結財務諸表提出会社および一部連結子会社の一般管理部門に係る費用であります。

2 セグメント資産の調整額710,187百万円は、セグメント間取引消去△11,767百万円、各報告セグメントに配分していない全社資産721,955百万円が含まれております。全社資産は、連結財務諸表提出会社および一部連結子会社での現金及び預金、投資有価証券および一般管理部門に係る資産等であります。

3 セグメント利益およびセグメント資産は、それぞれ連結財務諸表の営業利益および資産合計と調整を行っております。

4 減価償却費には、長期前払費用(投資その他の資産「その他」を含む)の償却額が含まれております。

5 当連結会計年度より、「『税効果会計に係る会計基準』の一部改正」(企業会計基準第28号 平成30年2月16日)等を適用したため、前連結会計年度については遡及適用後の数値を記載しております。

当連結会計年度(自 2018年4月1日 至 2019年3月31日)

(単位:百万円)

	報告セグメント						調整額 (注)1,2	連結財務諸 表計上額 (注)3
	不動産 賃貸	不動産 販売	完成工事	不動産 流通	その他	計		
売上高								
外部顧客への売上高	378,090	331,515	219,776	72,521	11,325	1,013,229	—	1,013,229
セグメント間の内部 売上高又は振替高	3,673	236	1,916	377	1,419	7,622	△7,622	—
計	381,763	331,751	221,693	72,898	12,744	1,020,852	△7,622	1,013,229
セグメント利益	149,932	47,115	20,407	22,007	1,527	240,991	△20,571	220,419
セグメント資産	3,737,136	713,300	30,057	14,074	32,544	4,527,112	600,352	5,127,464
その他の項目								
減価償却費(注)4	43,200	144	1,182	457	227	45,213	1,099	46,312
減損損失	8,575	—	—	—	—	8,575	—	8,575
有形固定資産及び 無形固定資産の増加額	179,871	589	2,015	919	1,001	184,397	396	184,794

(注) 1 セグメント利益の調整額△20,571百万円は、セグメント間取引消去△107百万円、各報告セグメントに配分していない全社費用△20,464百万円が含まれております。全社費用は、連結財務諸表提出会社および一部連結子会社の一般管理部門に係る費用であります。

2 セグメント資産の調整額600,352百万円は、セグメント間取引消去△10,962百万円、各報告セグメントに配分していない全社資産611,315百万円が含まれております。全社資産は、連結財務諸表提出会社および一部連結子会社での現金及び預金、投資有価証券および一般管理部門に係る資産等であります。

3 セグメント利益およびセグメント資産は、それぞれ連結財務諸表の営業利益および資産合計と調整を行っております。

4 減価償却費には、長期前払費用(投資その他の資産「その他」に含む)の償却額が含まれております。

(1株当たり情報)

前連結会計年度 (自 2017年4月1日 至 2018年3月31日)		当連結会計年度 (自 2018年4月1日 至 2019年3月31日)	
1株当たり純資産額	2,352.53円	1株当たり純資産額	2,549.09円
1株当たり当期純利益	252.62円	1株当たり当期純利益	276.02円

(注) 1 潜在株式調整後1株当たり当期純利益については、潜在株式が存在しないため記載しておりません。

2 1株当たり当期純利益の算定上の基礎は、以下の通りであります。

	前連結会計年度 (自 2017年4月1日 至 2018年3月31日)	当連結会計年度 (自 2018年4月1日 至 2019年3月31日)
親会社株主に帰属する当期純利益(百万円)	119,731	130,817
普通株主に帰属しない金額(百万円)	—	—
普通株式に係る親会社株主に帰属する 当期純利益(百万円)	119,731	130,817
普通株式の期中平均株式数(千株)	473,956	473,942

(重要な後発事象)

該当事項はありません。

4. その他

(1) 役員の変動(2019年6月27日付 予定)

①. 新任取締役候補

社外取締役 出原 洋三 (現 日本板硝子株式会社名誉顧問、当社社外監査役)

社外取締役 家守 伸正 (現 住友金属鉱山株式会社相談役)

②. 退任予定取締役

取締役 田中 俊和

③. 新任監査役候補

常勤監査役 田中 俊和

社外監査役 則久 芳行 (現 三井住友建設株式会社相談役)

④. 退任予定監査役

常勤監査役 北村 忠司

社外監査役 出原 洋三

⑤. 異動日

2019年6月27日開催の第86期定時株主総会の決議を経て、正式決定される予定です。

以 上