



2022年3月期 決算短信〔日本基準〕（連結）

2022年5月12日
上場取引所 東

上場会社名 三菱地所株式会社
 コード番号 8802 URL <https://www.mec.co.jp>
 代表者 (役職名) 執行役社長 (氏名) 吉田 淳一
 問合せ先責任者 (役職名) 広報部長 (氏名) 佐藤 元洋 TEL 03-3287-5200
 定時株主総会開催予定日 2022年6月29日 配当支払開始予定日 2022年6月30日
 有価証券報告書提出予定日 2022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. 2022年3月期の連結業績（2021年4月1日～2022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 | % |
| 2022年3月期 | 1,349,489 | 11.8 | 278,977 | 24.3 | 253,710 | 20.3 | 155,171 | 14.4 |
| 2021年3月期 | 1,207,594 | △7.3 | 224,394 | △6.8 | 210,965 | △3.9 | 135,655 | △8.6 |

（注）包括利益 2022年3月期 262,605百万円（ 57.1%） 2021年3月期 167,166百万円（ 35.9%）

| | 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 | % | % | % |
| 2022年3月期 | 116.45 | 116.44 | 8.1 | 4.0 | 20.7 |
| 2021年3月期 | 101.34 | 101.33 | 7.6 | 3.5 | 18.6 |

（参考）持分法投資損益 2022年3月期 332百万円 2021年3月期 307百万円

（注）「収益認識に関する会計基準」（企業会計基準第29号 2020年3月31日）等を当連結会計年度の期首から適用しており、当連結会計年度に係る各数値については、当該会計基準等を適用した後の数値となっております。

(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 |
| 2022年3月期 | 6,493,917 | 2,236,432 | 30.8 | 1,514.58 |
| 2021年3月期 | 6,072,519 | 2,061,447 | 30.5 | 1,383.47 |

（参考）自己資本 2022年3月期 2,003,225百万円 2021年3月期 1,851,899百万円

（注）「収益認識に関する会計基準」（企業会計基準第29号 2020年3月31日）等を当連結会計年度の期首から適用しており、当連結会計年度に係る各数値については、当該会計基準等を適用した後の数値となっております。

(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 |
| 2022年3月期 | 280,090 | △313,778 | 90,973 | 234,244 |
| 2021年3月期 | 207,414 | △297,303 | 50,425 | 172,307 |

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 | % | % |
| 2021年3月期 | — | 12.00 | — | 19.00 | 31.00 | 41,496 | 30.6 | 2.3 |
| 2022年3月期 | — | 16.00 | — | 20.00 | 36.00 | 47,793 | 30.9 | 2.5 |
| 2023年3月期（予想） | — | 19.00 | — | 19.00 | 38.00 | | 30.5 | |

3. 2023年3月期の連結業績予想（2022年4月1日～2023年3月31日）

（%表示は、対前期増減率）

| 通期 | 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 |
| | 1,416,000 | 4.9 | 291,000 | 4.3 | 271,000 | 6.8 | 165,000 | 6.3 | 124.75 |

※ 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）座間デベロップメント特定目的会社、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 : 有

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

（注）詳細は、添付資料P.18「3. 連結財務諸表及び主な注記（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）

| | | | |
|----------|----------------|----------|----------------|
| 2022年3月期 | 1,391,478,706株 | 2021年3月期 | 1,391,328,316株 |
|----------|----------------|----------|----------------|

② 期末自己株式数

| | | | |
|----------|-------------|----------|-------------|
| 2022年3月期 | 68,852,376株 | 2021年3月期 | 52,733,879株 |
|----------|-------------|----------|-------------|

③ 期中平均株式数

| | | | |
|----------|----------------|----------|----------------|
| 2022年3月期 | 1,332,466,105株 | 2021年3月期 | 1,338,587,848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6ページ「次年度の見通し」及び決算補足説明資料（FACT BOOK）をご覧ください。
- 決算補足説明資料（FACT BOOK）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。当社ホームページURL <https://www.mec.co.jp/j/investor/irlibrary/materials/index.html>

○添付資料の目次

| | |
|-------------------------------------|----|
| 1. 経営成績等の概況 | 2 |
| (1) 経営成績の概況 | 2 |
| (2) 財政状態の概況 | 7 |
| (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 | 8 |
| 2. 会計基準の選択に関する基本的な考え方 | 9 |
| 3. 連結財務諸表及び主な注記 | 10 |
| (1) 連結貸借対照表 | 10 |
| (2) 連結損益計算書及び連結包括利益計算書 | 12 |
| 連結損益計算書 | 12 |
| 連結包括利益計算書 | 13 |
| (3) 連結株主資本等変動計算書 | 14 |
| (4) 連結キャッシュ・フロー計算書 | 16 |
| (5) 連結財務諸表に関する注記事項 | 18 |
| (継続企業の前提に関する注記) | 18 |
| (会計方針の変更) | 18 |
| (表示方法の変更) | 18 |
| (連結損益計算書関係) | 19 |
| (貸貸等不動産関係) | 20 |
| (セグメント情報等) | 21 |
| (1株当たり情報) | 26 |
| (重要な後発事象) | 26 |

1. 経営成績等の概況

(1) 経営成績の概況

当年度の業績及び各セグメントの業績

当年度の業績は、営業収益が1,349,489百万円で前年度に比べ141,894百万円の増収(+11.8%)、営業利益は278,977百万円で54,583百万円の増益(+24.3%)、経常利益は253,710百万円で42,744百万円の増益(+20.3%)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13,582百万円、投資有価証券売却益3,021百万円の計16,603百万円を特別利益に、固定資産除却関連損2,099百万円、減損損失4,679百万円、子会社清算損13,826百万円、新型コロナウイルス対応による損失5,698百万円の計26,304百万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6,781百万円、投資有価証券売却益7,987百万円、関係会社株式売却益1,843百万円、環境対策引当金戻入益3,576百万円の計20,189百万円を特別利益に、固定資産除却関連損16,254百万円、減損損失3,866百万円の計20,120百万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253,779百万円となり、親会社株主に帰属する当期純利益は前年度に比べ19,516百万円増益(+14.4%)の155,171百万円となりました。

当年度の業績及び各セグメントの業績は次のとおりであります。

(単位：百万円)

| 区分 | 前年度 | 当年度 | 増減 |
|---------------------|-----------|-----------|---------|
| 営業収益 | 1,207,594 | 1,349,489 | 141,894 |
| 営業利益 | 224,394 | 278,977 | 54,583 |
| 経常利益 | 210,965 | 253,710 | 42,744 |
| 親会社株主に帰属する 当期純利益 | 135,655 | 155,171 | 19,516 |

(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(△) |
| コマーシャル不動産 事業 | 672,441 | 180,775 | 760,658 | 189,909 |
| 住宅事業 | 362,755 | 24,068 | 380,959 | 30,173 |
| 海外事業 | 114,457 | 37,932 | 121,234 | 55,816 |
| 投資マネジメント事業 | 22,199 | 5,966 | 46,702 | 26,537 |
| 設計監理・ 不動産サービス事業 | 56,064 | 959 | 57,780 | 2,802 |
| その他の事業 | 9,055 | △1,089 | 10,134 | △1,683 |
| 調整額 | △29,378 | △24,219 | △27,979 | △24,578 |
| 合計 | 1,207,594 | 224,394 | 1,349,489 | 278,977 |

(注) 当連結会計年度の期首から「収益認識に関する会計基準」(企業会計基準第29号 2020年3月31日)等を適用しておりますが、影響は軽微であります。

(a) コマーシャル不動産事業

- ・当年度において、オフィスビルは、新規ビル（常盤橋タワー（TOKYO TORCH 東京駅前常盤橋プロジェクトA棟）、みずほ丸の内タワー・銀行会館・丸の内テラス等）の稼働や既存ビルでの賃料増額改定等により、増収となりました。
なお、当社の2022年3月末の空室率は3.29%となっております。
- ・商業施設やホテルは、2020年春からの新型コロナウイルス感染症拡大による利用客数の減少により、店舗売上や稼働率への影響が続いている一方で、前年度4月から5月にかけての緊急事態宣言中の休館対応等による収益減少の反動増により、増収となりました。
- ・その他、オフィスビル等の売却により、不動産販売が大幅な増収となりました。
- ・この結果、当セグメントの営業収益は88,216百万円増収の760,658百万円となり、営業利益は9,133百万円増益の189,909百万円となりました。

(単位：百万円)

| 摘 要 | | 前年度 | | 当年度 | |
|-----------|-------------------|----------------------------------|---------|----------------------------------|---------|
| | | 貸付面積 | 営業収益 | 貸付面積 | 営業収益 |
| 不動産 賃貸 | 丸の内オフィス | (所有) 1,349,034㎡ (転貸) 397,171㎡ | 248,249 | (所有) 1,360,974㎡ (転貸) 404,672㎡ | 256,967 |
| | 東京オフィス (丸の内以外) | (所有) 584,645㎡ (転貸) 929,890㎡ | 140,514 | (所有) 602,738㎡ (転貸) 897,046㎡ | 149,361 |
| | オフィス (東京以外) | (所有) 609,128㎡ (転貸) 277,194㎡ | 59,457 | (所有) 595,315㎡ (転貸) 289,964㎡ | 60,450 |
| | アウトレットモール | (店舗) 334,539㎡ | 40,027 | (店舗) 334,488㎡ | 44,164 |
| | その他 | — | 36,175 | — | 35,242 |
| 不動産販売 | | — | 52,878 | — | 126,878 |
| その他(注2) | | — | 95,139 | — | 87,593 |
| 合 計 | | — | 672,441 | — | 760,658 |

(注) 1. 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。

2. その他には、建物運営管理受託収入、営繕請負工事収入、ホテル事業収入等が含まれております。

(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 高輪タワー」 (東京都港区)
 - 「ザ・パークハウス 駒沢レジデンス」 (東京都世田谷区)
 - 「ザ・パークハウス 新浦安マリンヴィラ」 (千葉県浦安市)
 - 「ザ・パークハウス 横浜新子安フロント」 (神奈川県横浜市)
 - 「ザ・パークハウス 名古屋」 (愛知県名古屋)
- ・当年度において、国内マンション事業は、売上計上戸数が減少したものの、一戸当たりの販売単価が増加したこと等により、増収となりました。
- ・注文住宅事業は、売上棟数及び平均単価が増加したこと等により、増収となりました。
- ・この結果、当セグメントの営業収益は18,204百万円増収の380,959百万円となり、営業利益は6,104百万円増益の30,173百万円となりました。

(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 3,476戸 | 203,513 | 売上計上戸数 3,046戸 | 212,335 |
| 住宅管理業務受託 | 受託件数 350,682件 | 55,102 | 受託件数 345,327件 | 56,664 |
| 注文住宅 | — | 32,045 | — | 38,910 |
| その他 | — | 72,094 | — | 73,049 |
| 合 計 | — | 362,755 | — | 380,959 |

- (注) 1. 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。
2. 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。

(c) 海外事業

- ・当年度においては、英国はファンドの持分売却により減収となりましたが、米国はオフィスビルの稼働率上昇及び物件の売却収入の増加等により増収となり、アジアは貸付面積並びに分譲マンション事業による売上計上戸数が減少したものの、オフィスビル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6,776百万円増収の121,234百万円となり、営業利益は17,884百万円増益の55,816百万円となりました。

(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 | 米国 | 貸付面積 424,009m ² 管理受託面積 97,527m ² | 75,582 | 貸付面積 443,817m ² 管理受託面積 97,527m ² | 90,169 |
| | 欧州 | 貸付面積 246,763m ² | 22,131 | 貸付面積 62,321m ² | 3,828 |
| | アジア | 貸付面積 61,555m ² 売上計上戸数 2,552戸 | 15,504 | 貸付面積 58,757m ² 売上計上戸数 1,634戸 | 26,722 |
| その他 | — | 1,238 | — | 513 | |
| 合 計 | — | 114,457 | — | 121,234 | |

- (注) 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。

(d) 投資マネジメント事業

- ・当年度においては、米国で当社グループがアセットマネジメントを行うファンドが保有する資産の時価評価額の増加に伴う一過性のフィーが増加したこと等により、増収となりました。
- ・この結果、当セグメントの営業収益は24,503百万円増収の46,702百万円となり、営業利益は20,570百万円増益の26,537百万円となりました。

(単位：百万円)

| 摘 要 | 営 業 収 益 | |
|----------|---------|--------|
| | 前年度 | 当年度 |
| 投資マネジメント | 22,199 | 46,702 |
| 合 計 | 22,199 | 46,702 |

(注) 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・不動産サービス事業

- ・(株)三菱地所設計において、2023年度着工予定の、「Torch Tower (TOKYO TORCH 東京駅前常盤橋プロジェクトB棟)」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、設計監理収益は売上件数並びに1件当たりの金額が増加したこと等により増収となり、不動産仲介・駐車場運営管理は、新型コロナウイルス感染症拡大による前年度4月から5月にかけての緊急事態宣言中の休業等の反動増により、増収となりました。
- ・この結果、当セグメントの営業収益は1,715百万円増収の57,780百万円となり、営業利益は1,843百万円増益の2,802百万円となりました。

(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 | 1,200件 | 受注件数 | 1,245件 |
| | 売上件数 | 1,279件 | 売上件数 | 1,284件 |
| | | 20,472 | | 20,615 |
| 不動産仲介 | 取扱件数 | 931件 | 取扱件数 | 1,118件 |
| | | 7,368 | | 8,961 |
| 駐車場運営管理 | 管理台数 | 56,596台 | 管理台数 | 58,418台 |
| | | 10,447 | | 10,472 |
| その他 | — | 17,775 | — | 17,730 |
| 合 計 | — | 56,064 | — | 57,780 |

(注) 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

次年度のセグメント別の業績見通しについては次のとおりです。

コマーシャル不動産事業セグメントにおいては、常盤橋タワーの通期稼働により新規ビルの賃貸利益が増加する一方、再開発を予定するビルの閉館に向けた賃料収入の減少や、原状回復費相当額収入の減少等により、既存ビルの賃貸利益が減少する見込みです。なお、アウトレットモール等の商業施設、及びホテルについては、各種制限の緩和による国内需要の回復を中心に収益が改善する見込みです。

住宅事業セグメントにおいては、国内分譲マンション事業の分譲戸数減による収益・利益の減少が見込まれるものの、賃貸マンション等のキャピタルゲインが大幅増加となる見込みです。

海外事業セグメントにおいては、ロンドンのセントラルセントジャイルスや米国物流施設等の売却によるキャピタルゲインの大幅増加等により増益の見込みです。

投資マネジメント事業セグメントにおいては、前期の成功報酬の反動により減収・減益となるものの、順調なAUM拡大に伴い、成功報酬以外の利益は増加となる見込みです。

この結果、営業収益が1兆4,160億円で当年度に比べ665億円の増収、営業利益は2,910億円で当年度に比べ120億円の増益、経常利益は2,710億円で当年度に比べ172億円の増益となり、親会社株主に帰属する当期純利益は当年度に比べ98億円増益の1,650億円となる見込みです。

次年度の見通しは以下のとおりであります。

[次年度（2022年4月1日～2023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 | 1,349,489 | 1,416,000 | 66,511 |
| 営業利益 | 278,977 | 291,000 | 12,023 |
| 経常利益 | 253,710 | 271,000 | 17,290 |
| 親会社株主に帰属する 当期純利益 | 155,171 | 165,000 | 9,829 |

セグメント別の次年度の見通しは以下のとおりであります。

(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（△） |
| コマーシャル不動産事業 | 760,658 | 189,909 | 788,000 | 182,000 |
| 住宅事業 | 380,959 | 30,173 | 345,000 | 27,000 |
| 海外事業 | 121,234 | 55,816 | 205,000 | 94,000 |
| 投資マネジメント事業 | 46,702 | 26,537 | 35,000 | 13,000 |
| 設計監理・不動産サービス事業 | 57,780 | 2,802 | 62,000 | 4,000 |
| その他の事業 | 10,134 | △1,683 | 11,000 | △2,000 |
| 調整額 | △27,979 | △24,578 | △30,000 | △27,000 |
| 合 計 | 1,349,489 | 278,977 | 1,416,000 | 291,000 |

(2) 財政状態の概況

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、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61,937百万円増加し、234,244百万円となりました。

(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、280,090百万円の資金の増加（前年度比+72,676百万円）となりました。これは、税金等調整前当期純利益253,779百万円に非資金損益項目である減価償却費91,581百万円等を調整した資金の増加に、法人税等の支払又は還付、棚卸資産の減少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、313,778百万円の資金の減少（前年度比△16,474百万円）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、90,973百万円の資金の増加（前年度比+40,548百万円）となりました。これは長期借入れ、社債の発行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 | 6,072,519 | 6,493,917 |
| 負債合計 | 4,011,071 | 4,257,484 |
| 純資産合計 | 2,061,447 | 2,236,432 |
| (参考) 有利子負債 | 2,526,142 | 2,738,632 |

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3,700億円のキャッシュ・イン・フロー、投資活動は4,800億円のキャッシュ・アウト・フロー、財務活動は150億円のキャッシュ・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6兆8,000億円、「負債の部」は4兆4,400億円、「純資産の部」は2兆3,600億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 | 2018年度 | 2019年度 | 2020年度 | 2021年度 |
|------------------|--------|--------|--------|--------|
| 自己資本比率 | 30.7% | 29.6% | 30.5% | 30.8% |
| 時価ベースの自己資本比率 | 48.2% | 36.4% | 42.6% | 37.0% |
| 債務償還年数 | 6.7年 | 7.1年 | 12.1年 | 9.7年 |
| インタレスト・カバレッジ・レシオ | 14.7 | 15.3 | 9.5 | 13.5 |

※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、業績の水準及び不動産市況等の事業環境等を総合的に勘案した適切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、当期および次期の配当につきましては、連結配当性向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16円、期末配当金を20円としておりましたが、2021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155,171百万円となりましたので、期末配当金については20円とする予定であります。（1株当たり年間配当金は36円）。

また、2022年度につきましては、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、中間配当金を19円、期末配当金を19円とし、1株当たり年間配当金を38円とする予定ですが、連結配当性向30%程度を目処に実際の配当対象株式数に応じて1株当たり配当金を決定して参りたいと考えております。

2. 会計基準の選択に関する基本的な考え方

当社グループは、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。将来国際財務報告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 (2021年3月31日) | 当連結会計年度 (2022年3月31日) |
|-------------------|-------------------------|-------------------------|
| 資産の部 | | |
| 流動資産 | | |
| 現金及び預金 | 170,040 | 233,117 |
| 受取手形及び営業未収入金 | 52,031 | — |
| 受取手形、営業未収入金及び契約資産 | — | 60,645 |
| 有価証券 | 4,626 | 4,280 |
| 販売用不動産 | 88,116 | 41,239 |
| 仕掛販売用不動産 | 267,563 | 299,532 |
| 開発用不動産 | 975 | 724 |
| 未成工事支出金 | 7,144 | 4,316 |
| その他の棚卸資産 | 1,034 | 1,575 |
| エクイティ出資 | 496,182 | 624,521 |
| その他 | 76,875 | 87,260 |
| 貸倒引当金 | △553 | △422 |
| 流動資産合計 | 1,164,037 | 1,356,789 |
| 固定資産 | | |
| 有形固定資産 | | |
| 建物及び構築物 | 2,815,474 | 2,919,944 |
| 減価償却累計額及び減損損失累計額 | △1,636,709 | △1,689,430 |
| 建物及び構築物（純額） | 1,178,764 | 1,230,513 |
| 機械装置及び運搬具 | 103,387 | 99,855 |
| 減価償却累計額及び減損損失累計額 | △72,927 | △68,647 |
| 機械装置及び運搬具（純額） | 30,460 | 31,208 |
| 土地 | 2,237,934 | 2,310,551 |
| 信託土地 | 578,446 | 585,470 |
| 建設仮勘定 | 136,273 | 169,700 |
| その他 | 57,221 | 61,398 |
| 減価償却累計額及び減損損失累計額 | △39,207 | △42,852 |
| その他（純額） | 18,013 | 18,545 |
| 有形固定資産合計 | 4,179,893 | 4,345,989 |
| 無形固定資産 | | |
| 借地権 | 76,193 | 82,541 |
| その他 | 24,901 | 25,550 |
| 無形固定資産合計 | 101,095 | 108,092 |
| 投資その他の資産 | | |
| 投資有価証券 | 281,996 | 299,617 |
| 長期貸付金 | 11,661 | 2,324 |
| 敷金及び保証金 | 136,478 | 140,230 |
| 退職給付に係る資産 | 34,370 | 45,998 |
| 繰延税金資産 | 16,536 | 25,887 |
| その他 | 146,455 | 169,535 |
| 貸倒引当金 | △6 | △548 |
| 投資その他の資産合計 | 627,493 | 683,045 |
| 固定資産合計 | 4,908,481 | 5,137,127 |
| 資産合計 | 6,072,519 | 6,493,917 |

(単位：百万円)

| | 前連結会計年度 (2021年3月31日) | 当連結会計年度 (2022年3月31日) |
|---------------|-------------------------|-------------------------|
| 負債の部 | | |
| 流動負債 | | |
| 支払手形及び営業未払金 | 60,507 | 60,516 |
| 短期借入金 | 141,785 | 182,052 |
| 1年内返済予定の長期借入金 | 127,643 | 79,928 |
| コマーシャル・ペーパー | 50,000 | — |
| 1年内償還予定の社債 | 65,000 | 90,000 |
| 未払法人税等 | 24,457 | 29,445 |
| その他 | 193,043 | 189,099 |
| 流動負債合計 | 662,437 | 631,043 |
| 固定負債 | | |
| 社債 | 745,759 | 786,335 |
| 長期借入金 | 1,393,858 | 1,598,562 |
| 受入敷金保証金 | 466,891 | 451,749 |
| 繰延税金負債 | 243,818 | 274,176 |
| 再評価に係る繰延税金負債 | 264,082 | 264,082 |
| 退職給付に係る負債 | 27,123 | 27,402 |
| 役員退職慰労引当金 | 662 | 464 |
| 環境対策引当金 | 4,537 | 888 |
| 負ののれん | 83,604 | 85,526 |
| その他 | 118,294 | 137,252 |
| 固定負債合計 | 3,348,634 | 3,626,441 |
| 負債合計 | 4,011,071 | 4,257,484 |
| 純資産の部 | | |
| 株主資本 | | |
| 資本金 | 142,279 | 142,414 |
| 資本剰余金 | 164,367 | 159,749 |
| 利益剰余金 | 1,058,457 | 1,165,344 |
| 自己株式 | △105,216 | △132,483 |
| 株主資本合計 | 1,259,887 | 1,335,024 |
| その他の包括利益累計額 | | |
| その他有価証券評価差額金 | 118,088 | 130,841 |
| 繰延ヘッジ損益 | △1,916 | 103 |
| 土地再評価差額金 | 526,417 | 526,417 |
| 為替換算調整勘定 | △53,740 | 2,162 |
| 退職給付に係る調整累計額 | 3,163 | 8,675 |
| その他の包括利益累計額合計 | 592,011 | 668,200 |
| 新株予約権 | 231 | 201 |
| 非支配株主持分 | 209,316 | 233,005 |
| 純資産合計 | 2,061,447 | 2,236,432 |
| 負債純資産合計 | 6,072,519 | 6,493,917 |

(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 2020年4月 1日 至 2021年3月31日) | 当連結会計年度 (自 2021年4月 1日 至 2022年3月31日) |
|------------------|---|---|
| 営業収益 | 1,207,594 | 1,349,489 |
| 営業原価 | 889,830 | 974,724 |
| 営業総利益 | 317,764 | 374,765 |
| 販売費及び一般管理費 | 93,370 | 95,787 |
| 営業利益 | 224,394 | 278,977 |
| 営業外収益 | | |
| 受取利息 | 871 | 800 |
| 受取配当金 | 16,095 | 7,197 |
| 持分法による投資利益 | 307 | 332 |
| 工事負担金等受入額 | — | 1,455 |
| その他 | 9,018 | 6,532 |
| 営業外収益合計 | 26,292 | 16,319 |
| 営業外費用 | | |
| 支払利息 | 21,623 | 20,742 |
| 固定資産除却損 | 6,448 | 12,404 |
| その他 | 11,648 | 8,438 |
| 営業外費用合計 | 39,720 | 41,586 |
| 経常利益 | 210,965 | 253,710 |
| 特別利益 | | |
| 固定資産売却益 | 13,582 | 6,781 |
| 投資有価証券売却益 | 3,021 | 7,987 |
| 関係会社株式売却益 | — | 1,843 |
| 環境対策引当金戻入益 | — | 3,576 |
| 特別利益合計 | 16,603 | 20,189 |
| 特別損失 | | |
| 固定資産除却関連損 | 2,099 | 16,254 |
| 減損損失 | 4,679 | 3,866 |
| 子会社清算損 | 13,826 | — |
| 新型コロナウイルス対応による損失 | *1 5,698 | — |
| 特別損失合計 | 26,304 | 20,120 |
| 税金等調整前当期純利益 | 201,265 | 253,779 |
| 法人税、住民税及び事業税 | 44,647 | 60,331 |
| 法人税等調整額 | 9,548 | 10,558 |
| 法人税等合計 | 54,195 | 70,889 |
| 当期純利益 | 147,069 | 182,889 |
| 非支配株主に帰属する当期純利益 | 11,414 | 27,718 |
| 親会社株主に帰属する当期純利益 | 135,655 | 155,171 |

(連結包括利益計算書)

(単位：百万円)

| | 前連結会計年度 (自 2020年4月 1日 至 2021年3月31日) | 当連結会計年度 (自 2021年4月 1日 至 2022年3月31日) |
|------------------|---|---|
| 当期純利益 | 147,069 | 182,889 |
| その他の包括利益 | | |
| その他有価証券評価差額金 | 38,566 | 12,754 |
| 繰延ヘッジ損益 | 352 | 1,508 |
| 土地再評価差額金 | △44 | — |
| 為替換算調整勘定 | △26,143 | 59,588 |
| 退職給付に係る調整額 | 7,309 | 5,519 |
| 持分法適用会社に対する持分相当額 | 57 | 344 |
| その他の包括利益合計 | 20,097 | 79,715 |
| 包括利益 | 167,166 | 262,605 |
| (内訳) | | |
| 親会社株主に係る包括利益 | 157,093 | 231,360 |
| 非支配株主に係る包括利益 | 10,073 | 31,244 |

(3) 連結株主資本等変動計算書

前連結会計年度(自 2020年4月1日 至 2021年3月31日)

(単位:百万円)

| | 株主資本 | | | | |
|----------------------|---------|---------|-----------|----------|-----------|
| | 資本金 | 資本剰余金 | 利益剰余金 | 自己株式 | 株主資本合計 |
| 当期首残高 | 142,147 | 164,041 | 962,840 | △105,282 | 1,163,746 |
| 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 | 142,147 | 164,041 | 962,840 | △105,282 | 1,163,746 |
| 当期変動額 | | | | | |
| 新株の発行 | 131 | 130 | | | 262 |
| 剰余金の配当 | | | △40,155 | | △40,155 |
| 親会社株主に帰属する当期純利益 | | | 135,655 | | 135,655 |
| 自己株式の取得 | | | | △17 | △17 |
| 自己株式の処分 | | | △25 | 83 | 58 |
| 土地再評価差額金の取崩 | | | 142 | | 142 |
| 株式交換による変動 | | | | | |
| 非支配株主との取引に係る親会社の持分変動 | | 195 | | | 195 |
| 株主資本以外の項目の当期変動額(純額) | | | | | |
| 当期変動額合計 | 131 | 326 | 95,617 | 66 | 96,141 |
| 当期末残高 | 142,279 | 164,367 | 1,058,457 | △105,216 | 1,259,887 |

| | 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 | 79,527 | △1,948 | 526,623 | △29,321 | △4,163 | 570,716 | 288 | 206,454 | 1,941,206 |
| 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 | 79,527 | △1,948 | 526,623 | △29,321 | △4,163 | 570,716 | 288 | 206,454 | 1,941,206 |
| 当期変動額 | | | | | | | | | |
| 新株の発行 | | | | | | | | | 262 |
| 剰余金の配当 | | | | | | | | | △40,155 |
| 親会社株主に帰属する当期純利益 | | | | | | | | | 135,655 |
| 自己株式の取得 | | | | | | | | | △17 |
| 自己株式の処分 | | | | | | | | | 58 |
| 土地再評価差額金の取崩 | | | | | | | | | 142 |
| 株式交換による変動 | | | | | | | | | — |
| 非支配株主との取引に係る親会社の持分変動 | | | | | | | | | 195 |
| 株主資本以外の項目の当期変動額(純額) | 38,560 | 31 | △206 | △24,418 | 7,327 | 21,294 | △56 | 2,861 | 24,099 |
| 当期変動額合計 | 38,560 | 31 | △206 | △24,418 | 7,327 | 21,294 | △56 | 2,861 | 120,241 |
| 当期末残高 | 118,088 | △1,916 | 526,417 | △53,740 | 3,163 | 592,011 | 231 | 209,316 | 2,061,447 |

当連結会計年度 (自 2021年4月1日 至 2022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 | 142,279 | 164,367 | 1,058,457 | △105,216 | 1,259,887 |
| 会計方針の変更による累積的影響額 | | | △1,509 | | △1,509 |
| 会計方針の変更を反映した当期首残高 | 142,279 | 164,367 | 1,056,948 | △105,216 | 1,258,378 |
| 当期変動額 | | | | | |
| 新株の発行 | 135 | 135 | | | 270 |
| 剰余金の配当 | | | △46,774 | | △46,774 |
| 親会社株主に帰属する当期純利益 | | | 155,171 | | 155,171 |
| 自己株式の取得 | | | | △30,014 | △30,014 |
| 自己株式の処分 | | | △0 | 31 | 31 |
| 土地再評価差額金の取崩 | | | | | |
| 株式交換による変動 | | △964 | | 2,715 | 1,751 |
| 非支配株主との取引に係る親会社の持分変動 | | △3,788 | | | △3,788 |
| 株主資本以外の項目の当期変動額(純額) | | | | | |
| 当期変動額合計 | 135 | △4,617 | 108,396 | △27,267 | 76,646 |
| 当期末残高 | 142,414 | 159,749 | 1,165,344 | △132,483 | 1,335,024 |

| | 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 | 118,088 | △1,916 | 526,417 | △53,740 | 3,163 | 592,011 | 231 | 209,316 | 2,061,447 |
| 会計方針の変更による累積的影響額 | | | | | | | | | △1,509 |
| 会計方針の変更を反映した当期首残高 | 118,088 | △1,916 | 526,417 | △53,740 | 3,163 | 592,011 | 231 | 209,316 | 2,059,937 |
| 当期変動額 | | | | | | | | | |
| 新株の発行 | | | | | | | | | 270 |
| 剰余金の配当 | | | | | | | | | △46,774 |
| 親会社株主に帰属する当期純利益 | | | | | | | | | 155,171 |
| 自己株式の取得 | | | | | | | | | △30,014 |
| 自己株式の処分 | | | | | | | | | 31 |
| 土地再評価差額金の取崩 | | | | | | | | | — |
| 株式交換による変動 | | | | | | | | | 1,751 |
| 非支配株主との取引に係る親会社の持分変動 | | | | | | | | | △3,788 |
| 株主資本以外の項目の当期変動額(純額) | 12,753 | 2,020 | | 55,902 | 5,512 | 76,189 | △30 | 23,689 | 99,847 |
| 当期変動額合計 | 12,753 | 2,020 | — | 55,902 | 5,512 | 76,189 | △30 | 23,689 | 176,494 |
| 当期末残高 | 130,841 | 103 | 526,417 | 2,162 | 8,675 | 668,200 | 201 | 233,005 | 2,236,432 |

(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 2020年4月 1日 至 2021年3月31日) | 当連結会計年度 (自 2021年4月 1日 至 2022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 | 201,265 | 253,779 |
| 減価償却費 | 89,107 | 91,581 |
| 有形固定資産除売却損益 (△は益) | △7,263 | 12,557 |
| 有価証券売却損益 (△は益) | △3,021 | △7,987 |
| 関係会社株式売却損益 (△は益) | — | △1,843 |
| 子会社清算損益 (△は益) | 13,826 | — |
| 減損損失 | 4,679 | 3,866 |
| 社債発行費 | 1,057 | 435 |
| のれん償却額 | 3,022 | 2,544 |
| 工事負担金等受入額 | — | △1,455 |
| 持分法による投資損益 (△は益) | △307 | △332 |
| 引当金の増減額 (△は減少) | △322 | △3,526 |
| 退職給付に係る負債の増減額 (△は減少) | △1,553 | △3,855 |
| 受取利息及び受取配当金 | △16,966 | △7,997 |
| 支払利息 | 21,602 | 20,742 |
| 売上債権の増減額 (△は増加) | △3,157 | — |
| 売上債権及び契約資産の増減額 (△は増加) | — | △6,948 |
| 棚卸資産の増減額 (△は増加) | 56,443 | 116,993 |
| エクイティ出資の増減額 (△は増加) | △21,048 | △30,267 |
| 前渡金の増減額 (△は増加) | △1,771 | 266 |
| 敷金及び保証金の増減額 (△は増加) | △10,342 | △3,722 |
| 仕入債務の増減額 (△は減少) | △3,821 | 474 |
| 未払消費税等の増減額 (△は減少) | △9,023 | 1,555 |
| 預り敷金及び保証金の増減額 (△は減少) | 7,837 | △15,024 |
| その他 | △50,494 | △76,589 |
| 小計 | 269,747 | 345,246 |
| 利息及び配当金の受取額 | 16,673 | 7,704 |
| 利息の支払額 | △21,605 | △20,653 |
| 法人税等の支払額又は還付額 (△は支払) | △57,400 | △52,206 |
| 営業活動によるキャッシュ・フロー | 207,414 | 280,090 |
| 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 | 657 | 2 |
| 定期預金の預入による支出 | △12 | △411 |
| 有価証券の売却及び償還による収入 | 2,688 | 1,461 |
| 有価証券の取得による支出 | △3,294 | △1,514 |
| 有形固定資産の売却による収入 | 30,403 | 14,570 |
| 有形固定資産の取得による支出 | △315,784 | △328,591 |
| 投資有価証券の売却及び償還による収入 | 14,186 | 9,562 |
| 投資有価証券の取得による支出 | △16,712 | △7,488 |
| 借地権の取得による支出 | △4,056 | △523 |
| 短期貸付金の回収による収入 | 5,104 | 50 |
| 短期貸付けによる支出 | △850 | △4,960 |
| 長期貸付金の回収による収入 | 112 | 9,545 |
| 長期貸付けによる支出 | △588 | △74 |
| 連結の範囲の変更を伴う子会社株式の売却による収入 | — | 1,883 |
| 連結の範囲の変更を伴う子会社株式の取得による支出 | — | △455 |
| 工事負担金等受入による収入 | — | 1,455 |
| その他 | △9,156 | △8,289 |
| 投資活動によるキャッシュ・フロー | △297,303 | △313,778 |

(単位：百万円)

| | 前連結会計年度 (自 2020年4月 1日 至 2021年3月31日) | 当連結会計年度 (自 2021年4月 1日 至 2022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) | 27,400 | 26,104 |
| コマーシャル・ペーパーの純増減額 (△は減少) | — | △50,000 |
| ファイナンス・リース債務の返済による支出 | △630 | △378 |
| 長期借入れによる収入 | 252,874 | 261,114 |
| 長期借入金の返済による支出 | △163,891 | △118,951 |
| 社債の発行による収入 | 184,281 | 129,564 |
| 社債の償還による支出 | △201,550 | △65,000 |
| 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 | △113 | △10,442 |
| 自己株式の純増減額 (△は増加) | △23 | △29,861 |
| 配当金の支払額 | △40,117 | △46,792 |
| 非支配株主への配当金の支払額 | △11,035 | △11,457 |
| 非支配株主からの払込みによる収入 | 3,037 | 7,054 |
| その他 | 194 | 18 |
| 財務活動によるキャッシュ・フロー | 50,425 | 90,973 |
| 現金及び現金同等物に係る換算差額 | △1,237 | 4,651 |
| 現金及び現金同等物の増減額 (△は減少) | △40,701 | 61,937 |
| 現金及び現金同等物の期首残高 | 213,008 | 172,307 |
| 現金及び現金同等物の期末残高 | 172,307 | 234,244 |

(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)

(収益認識に関する会計基準等の適用)

「収益認識に関する会計基準」(企業会計基準第29号 2020年3月31日。以下「収益認識会計基準」という。)等を当連結会計年度の期首から適用し、約束した財又はサービスの支配が顧客に移転した時点で、当該財又はサービスと交換に受け取ると見込まれる金額で収益を認識することといたしました。これにより、工事契約について、従来は、進捗部分について成果の確実性が認められる工事については工事進行基準を適用し、その他の工事については工事完成基準を適用しておりましたが、履行義務の充足に係る進捗度を見積り、当該進捗度に基づき一定の期間にわたって収益を認識するよう変更しております。ただし、契約における取引開始日から完全に履行義務を充足すると見込まれる時点までの期間がごく短い工事契約については、完全に履行義務を充足した時点で収益を認識しております。また、不動産媒介契約や販売代理契約については、従来は売主と買主との間で売買が成約した時点と物件の引渡し完了した時点でそれぞれ受領した対価を収益として認識しておりましたが、履行義務が充足する物件の引渡し完了した時点ですべての対価を収益として認識するよう変更しております。

収益認識会計基準等の適用については、収益認識会計基準第84項ただし書き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より前に新たな会計方針を遡及適用した場合の累積的影響額を当連結会計年度の期首の利益剰余金に加減し、当該期首残高から新たな会計方針を適用しております。ただし、収益認識会計基準第86項また書き(1)に定める方法を適用し、当連結会計年度の期首より前までに行われた契約変更について、すべての契約変更を反映した後の契約条件に基づき、会計処理を行い、その累積的影響額を当連結会計年度の期首の利益剰余金に加減しております。

この結果、収益認識会計基準等の適用による、当連結会計年度の損益、期首利益剰余金及び1株当たり情報に与える影響は軽微であります。

収益認識会計基準等を適用したため、前連結会計年度の連結貸借対照表において、「流動資産」に表示していた

「受取手形及び営業未収入金」は、当連結会計年度より「受取手形、営業未収入金及び契約資産」に含めて表示することといたしました。なお、収益認識会計基準第89-2項に定める経過的な取扱いに従って、前連結会計年度について新たな表示方法により組替えを行っておりません。

(時価の算定に関する会計基準等の適用)

「時価の算定に関する会計基準」(企業会計基準第30号 2019年7月4日。以下「時価算定会計基準」という。)等を当連結会計年度の期首から適用し、時価算定会計基準第19項及び「金融商品に関する会計基準」(企業会計基準第10号 2019年7月4日)第44-2項に定める経過的な取扱いに従って、時価算定会計基準等が定める新たな会計方針を、将来にわたって適用することといたしました。これにより、従来、時価を把握することが極めて困難と認められる金融商品とされていた社債については取得原価をもって連結貸借対照表価額としておりましたが、観察可能なインプットを入手できない場合であっても、入手できる最良の情報に基づく観察できないインプットを用いて算定した時価をもって連結貸借対照表価額としております。

(表示方法の変更)

(連結キャッシュ・フロー計算書)

前連結会計年度において、独立掲記しておりました「営業活動によるキャッシュ・フロー」の「法人税等の支払額」は、より実態に即した明瞭な表示とするため、当連結会計年度より「法人税等の支払額又は還付額」に科目名を変更しております。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えを行っております。

この結果、前連結会計年度の連結キャッシュ・フロー計算書において、「営業活動によるキャッシュ・フロー」の「法人税等の支払額」に表示していた△57,400百万円は、「法人税等の支払額又は還付額」として組み替えております。

(連結損益計算書関係)

前連結会計年度(自 2020年4月1日 至 2021年3月31日)

- *1 新型コロナウイルス感染拡大防止の取り組みとして、政府及び各自治体からの営業自粛要請や緊急事態宣言を受け、当社グループにおいて商業施設やホテルなどの休館対応等を実施いたしました。
このため、商業施設やホテルなどにおいて休館対応等の期間中に発生した費用(減価償却費・地代家賃など)の一部を新型コロナウイルス対応による損失として特別損失に計上しております。

(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で使用しているため、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、次のとおりであります。

(単位：百万円)

| | 前連結会計年度 (自 2020年4月1日 至 2021年3月31日) | 当連結会計年度 (自 2021年4月1日 至 2022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 | 3,502,759 | 3,565,590 |
| 期中増減額 | 62,830 | 160,214 |
| 期末残高 | 3,565,590 | 3,725,804 |
| 期末時価 | 7,441,369 | 7,924,196 |
| 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 | 545,580 | 545,404 |
| 期中増減額 | △176 | △4,079 |
| 期末残高 | 545,404 | 541,325 |
| 期末時価 | 919,848 | 916,224 |

(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、次のとおりであります。

(単位：百万円)

| | 前連結会計年度 (自 2020年4月1日 至 2021年3月31日) | 当連結会計年度 (自 2021年4月1日 至 2022年3月31日) |
|----------------------------|--|--|
| 賃貸等不動産 | | |
| 賃貸収益 | 475,309 | 503,737 |
| 賃貸費用 | 304,405 | 329,374 |
| 差額 | 170,903 | 174,363 |
| その他損益 | 5,622 | △17,577 |
| 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 | 43,639 | 44,552 |
| 賃貸費用 | 34,289 | 34,562 |
| 差額 | 9,349 | 9,990 |
| その他損益 | △2,026 | △777 |

(注) 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せん。

(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とおりであります。

| | |
|----------------|--|
| コマーシャル不動産事業 | オフィスビルを中心に、商業施設・物流施設・ホテル・空港などのあらゆるアセットタイプの開発・賃貸・運営・管理事業、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・不動産サービス事業 | 建築・土木・インテリアの設計監理、内装工事等の請負、不動産仲介・管理・賃貸・不動産関係総合コンサルティング、駐車場事業 |

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

報告されている事業セグメントの会計処理の方法は、連結財務諸表を作成するために採用される会計方針に準拠した方法であります。報告セグメントの利益は、営業利益ベースの数値であります。セグメント間の内部営業収益又は振替高は市場実勢価格に基づいております。

「会計方針の変更」に記載のとおり、当連結会計年度の期首から収益認識会計基準等を適用し、収益認識に関する会計処理方法を変更したため、事業セグメントの利益又は損失の算定方法を同様に變更しておりますが、当該変更による影響は軽微であります。

3. 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 2020年4月1日 至 2021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 |
|-----------------------------|-----------------|---------|---------|----------------|------------------------|-----------|-----------------|-----------|--------------|--------------------|
| | コマーシャル 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・ 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 | 665,257 | 361,335 | 114,399 | 20,505 | 44,746 | 1,206,243 | 1,351 | 1,207,594 | — | 1,207,594 |
| (2)セグメント間の 内部営業収益又は振替高 | 7,184 | 1,419 | 57 | 1,694 | 11,318 | 21,674 | 7,704 | 29,378 | △29,378 | — |
| 計 | 672,441 | 362,755 | 114,457 | 22,199 | 56,064 | 1,227,917 | 9,055 | 1,236,973 | △29,378 | 1,207,594 |
| セグメント利益又は損失(△) | 180,775 | 24,068 | 37,932 | 5,966 | 959 | 249,703 | △1,089 | 248,613 | △24,219 | 224,394 |
| セグメント資産 | 4,167,287 | 673,344 | 929,869 | 77,586 | 56,067 | 5,904,155 | 25,367 | 5,929,523 | 142,995 | 6,072,519 |
| その他の項目 | | | | | | | | | | |
| 減価償却費(注) 4 | 71,713 | 4,120 | 8,599 | 1,359 | 909 | 86,701 | 130 | 86,832 | 2,274 | 89,107 |
| 有形固定資産及び 無形固定資産の増加額(注) 4 | 196,728 | 73,169 | 71,341 | 114 | 989 | 342,342 | 349 | 342,692 | 10,939 | 353,631 |

(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、リーシング営業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△24,219百万円には、セグメント間取引消去△252百万円、各報告セグメントに配分していない全社費用△23,966百万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142,995百万円には、全社資産346,003百万円、セグメント間消去△203,007百万円が含まれております。
- その他の項目の減価償却費の調整額2,274百万円は、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10,939百万円は、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 2021年4月1日 至 2022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 |
|-----------------------------|-----------------|---------|-----------|----------------|------------------------|-----------|-----------------|-----------|--------------|------------------------|
| | コマーシャル 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・ 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 | 755,066 | 379,415 | 121,397 | 44,533 | 47,599 | 1,348,013 | 1,476 | 1,349,489 | — | 1,349,489 |
| (2)セグメント間の 内部営業収益又は振替高 | 5,592 | 1,543 | △163 | 2,168 | 10,180 | 19,321 | 8,658 | 27,979 | △27,979 | — |
| 計 | 760,658 | 380,959 | 121,234 | 46,702 | 57,780 | 1,367,334 | 10,134 | 1,377,469 | △27,979 | 1,349,489 |
| セグメント利益又は損失(△) | 189,909 | 30,173 | 55,816 | 26,537 | 2,802 | 305,239 | △1,683 | 303,555 | △24,578 | 278,977 |
| セグメント資産 | 4,273,287 | 666,928 | 1,130,973 | 108,984 | 57,759 | 6,237,934 | 25,352 | 6,263,287 | 230,630 | 6,493,917 |
| その他の項目 | | | | | | | | | | |
| 減価償却費(注) 4 | 73,315 | 4,570 | 8,460 | 1,681 | 894 | 88,923 | 147 | 89,071 | 2,510 | 91,581 |
| 有形固定資産及び 無形固定資産の増加額(注) 4 | 169,453 | 53,410 | 123,234 | 978 | 1,112 | 348,190 | 99 | 348,289 | △595 | 347,694 |

- (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、リーシング営業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△24,578百万円には、セグメント間取引消去217百万円、各報告セグメントに配分していない全社費用△24,795百万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230,630百万円には、全社資産408,715百万円、セグメント間消去△178,085百万円が含まれております。
- その他の項目の減価償却費の調整額2,510百万円は、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△595百万円は、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 2020年4月1日 至 2021年3月31日)

1. 製品及びサービスごとの情報

製品及びサービスごとの情報は「セグメント情報」の「3. 報告セグメントごとの営業収益、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

(1) 営業収益

(単位：百万円)

| 日本 | 米国 | 欧州 | アジア | 合計 |
|-----------|--------|--------|--------|-----------|
| 1,081,090 | 87,867 | 22,785 | 15,852 | 1,207,594 |

(注) 営業収益は当社グループ会社の所在地を基礎として、国又は地域に分類しております。

(2) 有形固定資産

本邦に所在している有形固定資産の金額が、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、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 2021年4月1日 至 2022年3月31日)

1. 製品及びサービスごとの情報

製品及びサービスごとの情報は「セグメント情報」の「3. 報告セグメントごとの営業収益、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

(1) 営業収益

(単位：百万円)

| 日本 | 米国 | 欧州 | アジア | 合計 |
|-----------|---------|-------|--------|-----------|
| 1,192,802 | 125,898 | 4,028 | 26,760 | 1,349,489 |

(注) 営業収益は当社グループ会社の所在地を基礎として、国又は地域に分類しております。

(2) 有形固定資産

(単位：百万円)

| 日本 | 米国 | 欧州 | アジア | 合計 |
|-----------|---------|---------|--------|-----------|
| 3,860,158 | 218,157 | 174,082 | 93,591 | 4,345,989 |

(注) 有形固定資産は当社グループ会社の所在地を基礎として、国又は地域に分類しております。

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 2020年4月1日 至 2021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 |
|------|-------------|------|-------|------------|----------------|-------|--------|-------|-----|-----------|
| | コマーシャル不動産事業 | 住宅事業 | 海外事業 | 投資マネジメント事業 | 設計監理・不動産サービス事業 | 計 | | | | |
| 減損損失 | 2,513 | 849 | 1,035 | — | 9 | 4,408 | 271 | 4,679 | — | 4,679 |

当連結会計年度(自 2021年4月1日 至 2022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 |
|------|-------------|-------|------|------------|----------------|-------|--------|-------|-----|-----------|
| | コマーシャル不動産事業 | 住宅事業 | 海外事業 | 投資マネジメント事業 | 設計監理・不動産サービス事業 | 計 | | | | |
| 減損損失 | 1,227 | 2,627 | 55 | — | 18 | 3,929 | — | 3,929 | △63 | 3,866 |

(注) 固定資産の減損損失の調整額△63百万円は、セグメント間消去であります。

【報告セグメントごとののれんの償却額及び未償却残高に関する情報】

前連結会計年度 (自 2020年4月1日 至 2021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 |
|----------|-------------|-------|------|------------|----------------|--------|--------|--------|-----|-----------|
| | コマーシャル不動産事業 | 住宅事業 | 海外事業 | 投資マネジメント事業 | 設計監理・不動産サービス事業 | 計 | | | | |
| のれん償却額 | 75 | 358 | 64 | 2,146 | 377 | 3,022 | — | 3,022 | — | 3,022 |
| のれん未償却残高 | — | 4,117 | 69 | 4,678 | 4,984 | 13,848 | — | 13,848 | — | 13,848 |

(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 |
|------------|-------------|------|------|------------|----------------|--------|--------|--------|-----|-----------|
| | コマーシャル不動産事業 | 住宅事業 | 海外事業 | 投資マネジメント事業 | 設計監理・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 | 97,453 | — | — | — | — | 97,453 | — | 97,453 | — | 97,453 |

当連結会計年度 (自 2021年4月1日 至 2022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 |
|----------|-------------|-------|------|------------|----------------|--------|--------|--------|-----|-----------|
| | コマーシャル不動産事業 | 住宅事業 | 海外事業 | 投資マネジメント事業 | 設計監理・不動産サービス事業 | 計 | | | | |
| のれん償却額 | 75 | 358 | 67 | 1,665 | 377 | 2,544 | — | 2,544 | — | 2,544 |
| のれん未償却残高 | — | 3,758 | 222 | 3,414 | 4,606 | 12,002 | — | 12,002 | — | 12,002 |

(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 |
|------------|-------------|------|------|------------|----------------|--------|--------|--------|-----|-----------|
| | コマーシャル不動産事業 | 住宅事業 | 海外事業 | 投資マネジメント事業 | 設計監理・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 | 97,528 | — | — | — | — | 97,528 | — | 97,528 | — | 97,528 |

【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 2020年4月1日 至 2021年3月31日)

該当事項はありません。

当連結会計年度 (自 2021年4月1日 至 2022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 2020年4月 1日 至 2021年3月31日) | 当連結会計年度 (自 2021年4月 1日 至 2022年3月31日) |
|-------------------|---|---|
| 1株当たり純資産額 | 1,383.47円 | 1,514.58円 |
| 1株当たり当期純利益 | 101.34円 | 116.45円 |
| 潜在株式調整後1株当たり当期純利益 | 101.33円 | 116.44円 |

(注) 1株当たり当期純利益及び潜在株式調整後1株当たり当期純利益の算定上の基礎は、以下のとおりであります。

| | 前連結会計年度 (自 2020年4月 1日 至 2021年3月31日) | 当連結会計年度 (自 2021年4月 1日 至 2022年3月31日) |
|---|---|---|
| 1株当たり当期純利益 | | |
| 親会社株主に帰属する当期純利益 (百万円) | 135,655 | 155,171 |
| 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) | 135,655 | 155,171 |
| 普通株式の期中平均株式数 (株) | 1,338,587,848 | 1,332,466,105 |
| 潜在株式調整後1株当たり当期純利益 | | |
| 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) | 146,299 | 121,469 |
| (うち、新株予約権 (株)) | (146,299) | (121,469) |
| 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。