



平成29年3月期 決算短信(日本基準)(連結)

平成29年5月10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) 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) 川崎 正人

TEL 03-3287-5200

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

有価証券報告書提出予定日 平成29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29年3月期の連結業績(平成28年4月1日～平成29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	%
29年3月期	1,125,405	11.5	192,495	15.8	169,851	17.3	102,681	23.1
28年3月期	1,009,408	9.1	166,199	6.3	144,851	8.8	83,426	13.8

(注) 包括利益 29年3月期 122,247百万円 (136.8%) 28年3月期 51,633百万円 (75.0%)

	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	%	%	%
29年3月期	74.00	73.98	6.6	3.1	17.1
28年3月期	60.13	60.12	5.6	2.8	16.5

(参考) 持分法投資損益 29年3月期 872百万円 28年3月期 605百万円

(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
29年3月期	5,484,115	1,767,460	29.0	1,147.80
28年3月期	5,311,840	1,659,180	28.4	1,088.11

(参考) 自己資本 29年3月期 1,592,777百万円 28年3月期 1,509,680百万円

(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
29年3月期	168,527	327,292	4,921	243,341
28年3月期	135,821	231,003	309,237	412,392

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	%	%
28年3月期		7.00		9.00	16.00	22,199	26.6	1.5
29年3月期		9.00		11.00	20.00	27,753	27.0	1.8
30年3月期(予想)		10.00		10.00	20.00		25.7	

3. 平成30年3月期の連結業績予想(平成29年4月1日～平成30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	1,200,000	6.6	195,000	1.3	171,000	0.7	108,000	5.2	77.83

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 社 (社名) 、 除外 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
会計基準等の改正に伴う会計方針の変更 : 有
以外の会計方針の変更 : 無
会計上の見積りの変更 : 無
修正再表示 : 無

(注) 詳細は、添付資料20ページ「(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)

期末発行済株式数(自己株式を含む)	29年3月期	1,390,685,972 株	28年3月期	1,390,397,097 株
期末自己株式数	29年3月期	3,005,246 株	28年3月期	2,957,749 株
期中平均株式数	29年3月期	1,387,598,066 株	28年3月期	1,387,463,731 株

決算短信は監査の対象外です

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8ページ「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. 経営成績等の概況	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. 会計基準の選択に関する基本的な考え方	11
3. 連結財務諸表及び主な注記	12
(1) 連結貸借対照表	12
(2) 連結損益計算書及び連結包括利益計算書	14
連結損益計算書	14
連結包括利益計算書	15
(3) 連結株主資本等変動計算書	16
(4) 連結キャッシュ・フロー計算書	18
(5) 連結財務諸表に関する注記事項	20
(継続企業の前提に関する注記)	20
(会計方針の変更)	20
(連結損益計算書関係)	21
(貸貸等不動産関係)	22
(セグメント情報等)	23
(1株当たり情報)	27
(重要な後発事象)	27

1. 経営成績等の概況

(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、当初、弱さが見られた時期もありましたが、穏やかな回復基調が続いています。企業部門においては、設備投資は横ばい圏で推移していますが、研究開発投資や生産に持ち直しの動きが見られません。家計部門においては、雇用需給のタイト化を受けて賃金が持ち直すなど、明るい動きが継続しているものの、消費者マインドの改善の遅れや、根強い節約志向を背景に個人消費は今のところ横ばい圏で推移しています。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、空室率は低水準での推移が続き、都心5区の平均賃料は、2010年2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、用地取得競争は依然厳しい状況が続き、施工費も未だ高い水準にあります。当社物件の成約率や販売単価等の指標は堅調な状態を示しています。一方で、物件によってその特性や販売価格による好不調の二極化が顕著になりつつあります。J-REIT市場の投資口価格指数は、年初来から弱含みの価格推移が続いていますが、未だ高い水準にあり、2016年の取引総額は史上3位の水準となるほどの活況が継続し、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、雇用・所得環境の改善が続く中で、各種政策の効果もあって、穏やかに経済が持ち直すことが期待されています。一方、海外においては、新大統領就任後の米国の政策転換、中国をはじめとするアジア新興国や資源国等の景気下振れ、英国EU離脱をはじめとする欧州政策など、複数の要素により我が国の景気が下押しされるリスクがあり、海外経済の不確実性の高まりや金融資本市場の変動に留意する必要があります。また、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1,125,405百万円で前年度に比べ115,997百万円の増収（+11.5%）、営業利益は192,495百万円で26,296百万円の増益（+15.8%）、経常利益は169,851百万円で25,000百万円の増益（+17.3%）となりました。

特別損益につきましては、前年度において固定資産売却益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たのに対して、当年度においては、投資有価証券売却益1,013百万円、負ののれん発生益13,505百万円、受取和解金1,966百万円の計16,484百万円を特別利益に、固定資産除却関連損4,762百万円、減損損失12,260百万円、段階取得に係る差損6,431百万円の計23,455百万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162,881百万円となり、親会社株主に帰属する当期純利益は前年度に比べ19,254百万円増益（+23.1%）の102,681百万円となりました。

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。

(単位：百万円)

区分	前年度	当年度	増減
営業収益	1,009,408	1,125,405	115,997
営業利益	166,199	192,495	26,296
経常利益	144,851	169,851	25,000
親会社株主に帰属する 当期純利益	83,426	102,681	19,254

(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	422,349	108,940	484,238	133,570
生活産業不動産事業	86,569	25,842	88,955	25,807
住宅事業	345,226	18,035	407,850	19,253
海外事業	75,956	19,421	66,556	26,313
投資マネジメント事業	24,994	5,082	21,323	4,520
設計監理事業	21,279	1,754	19,309	445
ホテル事業	33,089	1,490	33,512	1,932
不動産サービス事業	19,815	602	24,243	2,157
その他の事業	3,882	△37	4,237	289
調整額	△23,754	△14,933	△24,820	△21,793
合 計	1,009,408	166,199	1,125,405	192,495

(a) ビル事業

- ・当年度においては、平成28年4月に竣工した「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」の収益が寄与したことから、建物賃貸収益は前年度に比べ、増収となりました。
なお、当社の平成29年3月末の空室率は2.93%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61,888百万円増収の484,238百万円となり、営業利益は24,629百万円増益の133,570百万円となりました。
- ・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、「大手町ホトリア」街区においては、「大手門タワー」（平成27年11月竣工）に続き「大手町パークビル」が平成29年1月に竣工しました。

(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
建物賃貸	貸付面積	353,958	貸付面積	376,531
	(所有) 2,074,338㎡		(所有) 2,181,878㎡	
	(転貸) 1,395,283㎡		(転貸) 1,375,544㎡	
	合計 3,469,621㎡		合計 3,557,422㎡	
ビル運営管理受託	管理受託面積 2,471,676㎡	21,146	管理受託面積 2,407,863㎡	21,926
営繕請負工事	受注件数 4,398件	14,597	受注件数 4,463件	12,552
	完成件数 4,348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	8,387	供給先 オフィスビル87棟 ホテル5棟 地下鉄16駅舎	8,280
その他	—	24,259	—	64,947
合 計	—	422,349	—	484,238

- (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。

(b) 生活産業不動産事業

- ・当年度においては、(株)東京流通センターを連結したこと等により、増収となりました。
- ・一方で、営業利益については、前年度に一過性の収益を計上したこと等により、減益となりました。
- ・この結果、当セグメントの営業収益は前年度に比べ2,386百万円増収の88,955百万円となりましたが、営業利益は35百万円減益の25,807百万円となりました。

(単位：百万円)

摘 要	営 業 収 益	
	前年度	当年度
生活産業不動産	86,569	88,955
合 計	86,569	88,955

- (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。

(c) 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 晴海タワーズ ティアロレジデンス」	(東京都中央区)
「ザ・パークハウス グラン 南青山」	(東京都港区)
「ザ・パークハウス 文京江戸川橋」	(東京都文京区)
「ザ・パークハウス 花小金井ガーデン I 街区」	(東京都小平市)
「ザ・パークハウス 船堀」	(東京都江戸川区)
「ザ・パークハウス 白金長者丸」	(東京都品川区)
- ・当年度においては、マンション売上計上戸数は前年度並みに推移しましたが、前年度に比べ1戸当たり販売単価が増加したこと等により、増収となりました。
- ・その他事業においては賃貸住宅物件の売却等により、増収となりました。
- ・この結果、当セグメントの営業収益は前年度に比べ62,624百万円増収の407,850百万円となり、営業利益は1,218百万円増益の19,253百万円となりました。

(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 3,868戸	215,762	売上計上戸数 3,713戸	223,266
住宅管理業務受託	受託件数 332,645件	48,052	受託件数 333,630件	48,200
注文住宅事業	—	30,909	—	31,562
その他	—	50,501	—	104,821
合 計	—	345,226	—	407,850

- (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。

(d) 海外事業

- ・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。
- ・一方で、営業利益については、一過性の収益を計上したこと等により、増益となりました。
- ・この結果、当セグメントの営業収益は前年度に比べ9,399百万円減収の66,556百万円となりましたが、営業利益は6,892百万円増益の26,313百万円となりました。

(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 474,918㎡ 管理受託面積 205,538㎡	72,288	貸付面積 408,268㎡ 管理受託面積 173,119㎡	60,310
その他	—	3,667	—	6,245
合 計	—	75,956	—	66,556

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

(e) 投資マネジメント事業

- ・当年度においては、前年度に比べ円高となったこと等により、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3,671百万円減収の21,323百万円となり、営業利益は561百万円減益の4,520百万円となりました。

(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	24,994	21,323
合 計	24,994	21,323

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

(f) 設計監理事業

- ・(株)三菱地所設計において、「大手町パークビル」(東京都千代田区)等の設計監理業務他の収益を計上しました。
- ・当年度においては、設計監理収益は前年度並みとなりましたが、内装工事収益は1件当たり金額が減少したことにより減収となりました。
- ・この結果、当セグメントの営業収益は前年度に比べ1,970百万円減収の19,309百万円となり、営業利益は1,309百万円減益の445百万円となりました。

(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	1,067件	受注件数	1,193件
	売上件数	1,077件	売上件数	1,181件
内装工事	受注件数	187件	受注件数	223件
	売上件数	195件	売上件数	217件
その他	—	1,418	—	—
合 計	—	21,279	—	19,309

- (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宿泊主体型ホテル事業の新規展開を図っております。
- ・当年度においては、宿泊部門収益が増加したこと等により、営業収益は前年度に比べ422百万円増収の33,512百万円となり、営業利益は442百万円増益の1,932百万円となりました。

(単位：百万円)

摘 要	営 業 収 益	
	前年度	当年度
宿泊部門	15,870	16,323
レストラン・バー部門	6,852	6,776
宴会部門	8,337	8,044
その他	2,028	2,367
合 計	33,089	33,512

- (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、不動産仲介の取扱件数並びに1件当たりの手数料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前年度に比べ4,427百万円増収の24,243百万円となり、営業利益は1,554百万円増益の2,157百万円となりました。

(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 1,278件	7,534	取扱件数 1,314件	9,214
その他	—	12,281	—	15,028
合 計	—	19,815	—	24,243

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

次年度の見通し

次年度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、物件売却収入の増加等により増収増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、物件売却収入の増加等により増収となりますが、減益の見込みです。

この結果、営業収益が1兆2,000億円で当年度に比べ745億円の増収、営業利益は1,950億円で当年度に比べ25億円の増益、経常利益は1,710億円で当年度に比べ11億円の増益となり、親会社株主に帰属する当期純利益は当年度に比べ53億円増益の1,080億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29年4月1日～平成30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	1,125,405	1,200,000	74,595
営業利益	192,495	195,000	2,505
経常利益	169,851	171,000	1,149
親会社株主に帰属する 当期純利益	102,681	108,000	5,319

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	484,238	133,570	497,000	140,000
生活産業不動産事業	88,955	25,807	105,000	26,000
住宅事業	407,850	19,253	423,000	20,000
海外事業	66,556	26,313	95,000	23,000
投資マネジメント事業	21,323	4,520	20,000	3,000
設計監理事業	19,309	445	19,000	500
ホテル事業	33,512	1,932	34,000	1,500
不動産サービス事業	24,243	2,157	25,000	1,500
その他の事業	4,237	289	4,000	0
調整額	△24,820	△21,793	△22,000	△20,500
合 計	1,125,405	192,495	1,200,000	195,000

(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、たな卸資産の減少、長期借入れ等による収入、有形固定資産の取得、長期借入金の返済等による支出により、前年度末に比べ169,050百万円減少し、243,341百万円となりました。

(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、168,527百万円の資金の増加（前年度比+32,706百万円）となりました。これは、税金等調整前当期純利益162,881百万円に非資金損益項目である減価償却費75,974百万円等を調整した資金の増加に、たな卸資産の減少、法人税等の支払、エクイティ出資の増加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、327,292百万円の資金の減少（前年度比△96,289百万円）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、4,921百万円の資金の減少（前年度比△314,158百万円）となりました。これは長期借入金の返済、社債の償還等によるものであります。

当年度末の連結貸借対照表

(単位：百万円)

区分	前年度	当年度
資産合計	5,311,840	5,484,115
負債合計	3,652,660	3,716,654
純資産合計	1,659,180	1,767,460
(参考) 有利子負債	2,291,038	2,396,994

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1,730億円のキャッシュ・イン・フロー、投資活動は3,560億円のキャッシュ・アウト・フロー、財務活動は1,240億円のキャッシュ・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5兆8,000億円、「負債の部」は3兆9,500億円、「純資産の部」は1兆8,500億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25年度	平成26年度	平成27年度	平成28年度
自己資本比率	27.9%	30.5%	28.4%	29.0%
時価ベースの自己資本比率	71.2%	78.9%	54.6%	51.4%
債務償還年数	5.9年	9.6年	16.8年	14.2年
インタレスト・カバレッジ・レシオ	15.2	9.4	7.1	7.5

※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、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9円としましたが、平成28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業績予想から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11円とする予定であります（1株当たり年間配当金は20円）。

また、平成29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10円とし、前年度同様に1株当たり年間配当金は20円とする計画であります。

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 (平成28年3月31日)	当連結会計年度 (平成29年3月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	412,983	243,681
受取手形及び営業未収入金	35,261	43,823
有価証券	14	13,515
販売用不動産	54,827	60,195
仕掛販売用不動産	366,354	337,928
開発用不動産	8,905	1,058
未成工事支出金	7,942	8,091
その他のたな卸資産	1,014	1,021
エクイティ出資	276,842	292,764
繰延税金資産	14,552	10,730
その他	55,764	69,152
貸倒引当金	△528	△270
流動資産合計	1,233,935	1,081,690
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物	2,217,339	2,494,685
減価償却累計額及び減損損失累計額	△1,330,845	△1,462,398
建物及び構築物（純額）	886,494	1,032,286
機械装置及び運搬具	92,957	88,558
減価償却累計額及び減損損失累計額	△71,017	△66,835
機械装置及び運搬具（純額）	21,939	21,722
土地	1,955,451	1,987,344
信託土地	549,811	708,801
建設仮勘定	122,261	92,367
その他	44,797	44,573
減価償却累計額及び減損損失累計額	△29,692	△30,340
その他（純額）	15,105	14,233
有形固定資産合計	3,551,062	3,856,757
無形固定資産		
借地権	75,494	73,816
その他	32,289	25,725
無形固定資産合計	107,784	99,542
投資その他の資産		
投資有価証券	216,334	244,870
長期貸付金	1,406	1,389
敷金及び保証金	115,382	106,149
退職給付に係る資産	9,810	9,487
繰延税金資産	16,170	11,082
その他	61,578	74,786
貸倒引当金	△1,623	△1,642
投資その他の資産合計	419,058	446,125
固定資産合計	4,077,904	4,402,424
資産合計	5,311,840	5,484,115

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (平成28年3月31日)	当連結会計年度 (平成29年3月31日)
負債の部		
流動負債		
支払手形及び営業未払金	58,331	56,099
短期借入金	103,125	86,415
1年内返済予定の長期借入金	163,651	149,281
1年内償還予定の社債	78,023	85,075
未払法人税等	22,903	16,471
繰延税金負債	—	572
事業譲渡損失引当金	10,570	—
その他	234,271	192,708
流動負債合計	670,877	586,623
固定負債		
社債	825,000	777,712
長期借入金	1,114,426	1,292,854
受入敷金保証金	393,309	398,014
繰延税金負債	180,205	217,565
再評価に係る繰延税金負債	265,912	263,661
退職給付に係る負債	32,464	22,042
役員退職慰労引当金	685	834
環境対策引当金	5,068	4,831
負ののれん	83,827	90,535
その他	80,882	61,978
固定負債合計	2,981,782	3,130,031
負債合計	3,652,660	3,716,654
純資産の部		
株主資本		
資本金	141,373	141,659
資本剰余金	161,188	161,477
利益剰余金	600,116	674,259
自己株式	△5,385	△5,489
株主資本合計	897,293	971,906
その他の包括利益累計額		
その他有価証券評価差額金	89,945	109,644
繰延ヘッジ損益	△30	73
土地再評価差額金	521,248	527,128
為替換算調整勘定	13,900	△13,363
退職給付に係る調整累計額	△12,676	△2,612
その他の包括利益累計額合計	612,387	620,870
新株予約権	529	529
非支配株主持分	148,970	174,154
純資産合計	1,659,180	1,767,460
負債純資産合計	5,311,840	5,484,115

(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27年4月 1日 至 平成28年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成28年4月 1日 至 平成29年3月31日)
営業収益	1,009,408	1,125,405
営業原価	*1 764,863	*1 847,725
営業総利益	244,544	277,680
販売費及び一般管理費	78,345	85,184
営業利益	166,199	192,495
営業外収益		
受取利息	284	268
受取配当金	4,556	4,634
持分法による投資利益	605	872
その他	5,503	3,605
営業外収益合計	10,949	9,380
営業外費用		
支払利息	20,183	22,743
固定資産除却損	6,064	4,453
その他	6,049	4,827
営業外費用合計	32,296	32,024
経常利益	144,851	169,851
特別利益		
固定資産売却益	2,709	—
投資有価証券売却益	11,350	1,013
負ののれん発生益	—	13,505
未払金取崩益	4,098	—
追加出資義務損失引当金戻入益	1,262	—
受取和解金	—	1,966
特別利益合計	19,421	16,484
特別損失		
固定資産除却関連損	4,223	4,762
減損損失	*2 2,561	*2 12,260
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	—
段階取得に係る差損	—	6,431
特別損失合計	22,423	23,455
税金等調整前当期純利益	141,850	162,881
法人税、住民税及び事業税	43,994	43,451
法人税等調整額	△422	2,622
法人税等合計	43,571	46,073
当期純利益	98,278	116,808
非支配株主に帰属する当期純利益	14,851	14,126
親会社株主に帰属する当期純利益	83,426	102,681

(連結包括利益計算書)

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (自 平成27年4月 1日 至 平成28年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成28年4月 1日 至 平成29年3月31日)
当期純利益	98,278	116,808
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	△37,665	19,703
繰延ヘッジ損益	4	159
土地再評価差額金	15,320	3,363
為替換算調整勘定	△5,810	△26,882
退職給付に係る調整額	△17,907	10,092
持分法適用会社に対する持分相当額	△586	△996
その他の包括利益合計	△46,644	5,439
包括利益	51,633	122,247
(内訳)		
親会社株主に係る包括利益	36,255	108,648
非支配株主に係る包括利益	15,378	13,599

(3) 連結株主資本等変動計算書

前連結会計年度(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
当期変動額					
新株の発行					
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
当期変動額									
新株の発行									—
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

当連結会計年度（自 平成28年4月1日 至 平成29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	161,188	600,116	△5,385	897,293
当期変動額					
新株の発行	285	285			571
剰余金の配当			△24,976		△24,976
親会社株主に帰属する当期純利益			102,681		102,681
自己株式の取得				△104	△104
自己株式の処分		0			0
土地再評価差額金の取崩			△3,451		△3,451
連結範囲の変動			△110		△110
非支配株主との取引に係る親会社の持分変動		2			2
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）					
当期変動額合計	285	288	74,143	△104	74,613
当期末残高	141,659	161,477	674,259	△5,489	971,906

	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	89,945	△30	521,248	13,900	△12,676	612,387	529	148,970	1,659,180
当期変動額									
新株の発行									571
剰余金の配当									△24,976
親会社株主に帰属する当期純利益									102,681
自己株式の取得									△104
自己株式の処分									0
土地再評価差額金の取崩									△3,451
連結範囲の変動									△110
非支配株主との取引に係る親会社の持分変動									2
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）	19,698	104	5,879	△27,263	10,063	8,483		25,183	33,666
当期変動額合計	19,698	104	5,879	△27,263	10,063	8,483	—	25,183	108,280
当期末残高	109,644	73	527,128	△13,363	△2,612	620,870	529	174,154	1,767,460

(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27年4月 1日 至 平成28年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成28年4月 1日 至 平成29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	141,850	162,881
減価償却費	74,245	75,974
有形固定資産除売却損益 (△は益)	2,931	3,247
有価証券売却損益 (△は益)	△11,350	△1,013
有価証券評価損益 (△は益)	—	227
減損損失	2,561	12,260
社債発行費	1,660	194
のれん償却額	6,144	5,473
負ののれん発生益	—	△13,505
段階取得に係る差損益 (△は益)	—	6,431
持分法による投資損益 (△は益)	△605	△872
引当金の増減額 (△は減少)	15,525	△989
退職給付に係る負債の増減額 (△は減少)	△2,780	4,330
受取利息及び受取配当金	△4,840	△4,902
支払利息	20,189	22,743
売上債権の増減額 (△は増加)	△900	△8,865
たな卸資産の増減額 (△は増加)	△33,202	84,853
エクイティ出資の増減額 (△は増加)	△32,487	△32,460
前渡金の増減額 (△は増加)	△1,283	1,069
敷金及び保証金の増減額 (△は増加)	△2,987	1,458
仕入債務の増減額 (△は減少)	△41,614	△5,837
未払消費税等の増減額 (△は減少)	△4,672	2,404
預り敷金及び保証金の増減額 (△は減少)	11,489	△4,896
その他	33,428	△72,601
小計	173,301	237,609
利息及び配当金の受取額	5,312	5,641
利息の支払額	△19,210	△22,532
法人税等の支払額	△23,582	△52,189
営業活動によるキャッシュ・フロー	135,821	168,527
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	592	827
定期預金の預入による支出	△592	△742
有価証券の売却及び償還による収入	10	9,100
有価証券の取得による支出	—	△10,615
有形固定資産の売却による収入	21,840	11,223
有形固定資産の取得による支出	△273,365	△274,686
投資有価証券の売却及び償還による収入	18,055	1,534
投資有価証券の取得による支出	△1,548	△7,749
借地権の売却による収入	965	104
借地権の取得による支出	△1,951	△685
短期貸付金の回収による収入	12	14
短期貸付けによる支出	—	△2
長期貸付金の回収による収入	38	74
長期貸付けによる支出	△4	—
共同事業による収入	6	—
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売却による支出	—	△2,776
連結の範囲の変更を伴う子会社株式の取得による収入	—	295

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (自 平成27年4月 1日 至 平成28年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成28年4月 1日 至 平成29年3月31日)
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	△52,929
その他	△3,000	△279
投資活動によるキャッシュ・フロー	△231,003	△327,292
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)	26,262	△25,278
コマーシャル・ペーパーの純増減額 (△は減少)	△28,000	—
ファイナンス・リース債務の返済による支出	△1,107	△745
長期借入れによる収入	247,372	263,710
長期借入金の返済による支出	△115,717	△166,494
社債の発行による収入	255,781	34,805
社債の償還による支出	△39,055	△76,556
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	—	△107
自己株式の純増減額 (△は増加)	△216	△108
配当金の支払額	△20,670	△25,112
非支配株主への配当金の支払額	△8,411	△8,596
その他	△6,999	△436
財務活動によるキャッシュ・フロー	309,237	△4,921
現金及び現金同等物に係る換算差額	△153	△5,144
現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)	213,902	△168,830
現金及び現金同等物の期首残高	198,489	412,392
連結除外に伴う現金及び現金同等物の減少額	—	△219
現金及び現金同等物の期末残高	412,392	243,341

(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)

平成28年度税制改正に係る減価償却方法の変更に関する実務上の取扱いの適用

法人税法の改正に伴い、「平成28年度税制改正に係る減価償却方法の変更に関する実務上の取扱い」(実務対応報告第32号 平成28年6月17日)を当連結会計年度の期首より適用し、平成28年4月1日以降に取得した建物附属設備及び構築物に係る減価償却方法を定率法から定額法に変更しております。

この結果、当連結会計年度の営業利益、経常利益及び税金等調整前当期純利益はそれぞれ1,974百万円増加しております。

(連結損益計算書関係)

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

前連結会計年度 (自 平成27年4月 1日 至 平成28年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成28年4月 1日 至 平成29年3月31日)
1,728百万円	15,200百万円

*2 以下の資産グループについて減損損失を計上しました。

前連結会計年度 (自 平成27年4月1日 至 平成28年3月31日)

主な用途	種類	場所
賃貸資産その他 (計5ヶ所)	土地、建物等	千葉県千葉市他

当社グループは、他の資産又は資産グループのキャッシュ・フローから概ね独立したキャッシュ・フローを生み出す最小単位によって資産のグループ化を行いました。なお、社宅等は共用資産としております。

その結果、地価の下落に伴い帳簿価額に対して著しく時価が下落している資産グループ及び賃料水準の低下や市況の悪化等により収益性が著しく低下した資産グループ5件について帳簿価額を回収可能価額まで減額し、当該減少額を減損損失 (2,561百万円) として特別損失に計上しました。

その内訳は、土地1,665百万円、建物及び構築物他895百万円であります。

なお、当資産グループの回収可能価額は正味売却価額あるいは使用価値により測定しており、正味売却価額は主として不動産鑑定士による鑑定評価額を使用しております。また、使用価値は、将来キャッシュ・フローを主として5%で割引いて算定しております。

当連結会計年度 (自 平成28年4月1日 至 平成29年3月31日)

主な用途	種類	場所
賃貸資産その他 (計12ヶ所)	土地、建物等	米国ニュージャージー州他

当社グループは、他の資産又は資産グループのキャッシュ・フローから概ね独立したキャッシュ・フローを生み出す最小単位によって資産のグループ化を行いました。なお、社宅等は共用資産としております。

その結果、地価の下落に伴い帳簿価額に対して著しく時価が下落している資産グループ及び賃料水準の低下や市況の悪化等により収益性が著しく低下した資産グループ12件について帳簿価額を回収可能価額まで減額し、当該減少額を減損損失 (12,260百万円) として特別損失に計上しました。

その内訳は、土地6,041百万円、建物及び構築物他6,218百万円であります。

なお、当資産グループの回収可能価額は正味売却価額あるいは使用価値により測定しており、正味売却価額は主として不動産鑑定士による鑑定評価額を使用しております。また、使用価値は、将来キャッシュ・フローを主として5%で割引いて算定しております。

(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、次の通りであります。

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (自 平成27年4月 1日 至 平成28年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成28年4月 1日 至 平成29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	3,135,413	3,327,104
期中増減額	191,691	317,832
期末残高	3,327,104	3,644,937
期末時価	5,792,464	6,517,887
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	182,779	182,876
期中増減額	96	647
期末残高	182,876	183,523
期末時価	286,600	274,081

(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27年4月 1日 至 平成28年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成28年4月 1日 至 平成29年3月31日)
賃貸等不動産		
賃貸収益	413,622	436,705
賃貸費用	280,688	280,387
差額	132,934	156,318
その他損益	△9,997	△16,194
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	15,909	15,996
賃貸費用	12,625	11,522
差額	3,283	4,474
その他損益	△340	△580

(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

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。

当連結会計年度（自 平成28年4月1日 至 平成29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	476,828	84,250	407,220	66,573	20,790	12,064	33,067	23,890	1,124,684	720	1,125,405	—	1,125,405
(2)セグメント間の 内部営業収益又は振替高	7,409	4,705	630	△16	532	7,244	444	353	21,303	3,517	24,820	△24,820	—
計	484,238	88,955	407,850	66,556	21,323	19,309	33,512	24,243	1,145,988	4,237	1,150,226	△24,820	1,125,405
セグメント利益又は損失(△)	133,570	25,807	19,253	26,313	4,520	445	1,932	2,157	214,000	289	214,289	△21,793	192,495
セグメント資産	3,445,008	484,292	634,219	541,888	106,990	27,358	28,842	25,702	5,294,302	12,649	5,306,951	177,163	5,484,115
その他の項目													
減価償却費(注) 4	47,755	12,704	3,144	5,913	4,216	113	1,478	343	75,669	64	75,734	240	75,974
有形固定資産及び 無形固定資産の増加額(注) 4	162,651	59,054	27,267	39,724	201	182	734	568	290,386	274	290,661	3,055	293,716

- (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△21,793百万円には、セグメント間取引消去△1,106百万円、各報告セグメントに配分していない全社費用△20,687百万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177,163百万円には、全社資産338,162百万円、セグメント間消去△160,999百万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240百万円は、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3,055百万円は、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。

当連結会計年度（自 平成28年4月1日 至 平成29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

当連結会計年度（自 平成28年4月1日 至 平成29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	236	—	2,718	8,110	1,174	—	21	—	12,260	—	12,260	—	12,260

【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

当連結会計年度(自 平成28年4月1日 至 平成29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	3,030	-	1,963	-	-	-	5,473	0	5,473	-	5,473
のれん未償却残高	-	-	7,064	-	13,659	-	-	-	20,723	-	20,723	-	20,723

(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	98,647	12,611	-	-	-	-	-	-	111,259	-	111,259	-	111,259

【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。

当連結会計年度(自 平成28年4月1日 至 平成29年3月31日)

当連結会計年度において、その他の事業で12,702百万円の負ののれん発生益を計上しております。

これは、従来持分法適用会社であった(株)東京流通センターを連結した際、株式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。

なお、(株)東京流通センターは連結子会社となったことを契機に、当第2四半期連結会計期間より生活産業不動産事業セグメントに移管しております。

(1株当たり情報)

	前連結会計年度 (自 平成27年4月 1日 至 平成28年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成28年4月 1日 至 平成29年3月31日)
1株当たり純資産額	1,088.11円	1,147.80円
1株当たり当期純利益金額	60.13円	74.00円
潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額	60.12円	73.98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27年4月 1日 至 平成28年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成28年4月 1日 至 平成29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)	83,426	102,681
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)	83,426	102,681
普通株式の期中平均株式数 (株)	1,387,463,731	1,387,598,066
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)	310,955	310,851
(うち、新株予約権 (株))	(310,955)	(310,851)
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。