



## 2021年3月期 決算短信〔日本基準〕（連結）

2021年5月13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 <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 2021年6月29日 配当支払開始予定日 2021年6月30日  
 有価証券報告書提出予定日 2021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. 2021年3月期の連結業績（2020年4月1日～2021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	%
2021年3月期	1,207,594	△7.3	224,394	△6.8	210,965	△3.9	135,655	△8.6
2020年3月期	1,302,196	3.1	240,768	5.1	219,572	6.3	148,451	10.3

(注) 包括利益 2021年3月期 167,166百万円 ( 35.9%) 2020年3月期 123,014百万円 ( △3.7%)

	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	%	%	%
2021年3月期	101.34	101.33	7.6	3.5	18.6
2020年3月期	108.64	108.63	8.5	3.8	18.5

(参考) 持分法投資損益 2021年3月期 307百万円 2020年3月期 229百万円

#### (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
2021年3月期	6,072,519	2,061,447	30.5	1,383.47
2020年3月期	5,858,236	1,941,206	29.6	1,295.83

(参考) 自己資本 2021年3月期 1,851,899百万円 2020年3月期 1,734,462百万円

#### (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
2021年3月期	207,414	△297,303	50,425	172,307
2020年3月期	341,766	△277,440	△28,886	213,008

### 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	%	%
2020年3月期	—	15.00	—	18.00	33.00	44,606	30.4	2.6
2021年3月期	—	12.00	—	19.00	31.00	41,496	30.6	2.3
2022年3月期 (予想)	—	16.00	—	17.00	33.00		30.9	

### 3. 2022年3月期の連結業績予想（2021年4月1日～2022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	1,326,000	9.8	245,000	9.2	220,000	4.3	142,000	4.7	106.70

(注) 当社は2021年4月8日開催の取締役会において、自己株式の取得について決議いたしました。連結業績予想の「1株当たり当期純利益」については、自己株式の取得の影響を考慮しております。なお、当該自己株式の取得につきましては、添付資料P. 27「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(重要な後発事象)」をご覧ください。

(注) 当社は、2021年5月21日付で150,390株の譲渡制限付株式の発行を予定しています。連結業績予想の「1株当たり当期純利益」については、当該株式発行の影響を考慮しております。

※ 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 ー 社（社名） 、 除外 1 社（社名）アクアシティインベストメント特定目的会社

(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)	2021年3月期	1,391,328,316株	2020年3月期	1,391,174,263株
② 期末自己株式数	2021年3月期	52,733,879株	2020年3月期	52,677,152株
③ 期中平均株式数	2021年3月期	1,338,587,848株	2020年3月期	1,366,446,860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

1. 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7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。
2. 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/ir/library/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	8
(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	9
2. 会計基準の選択に関する基本的な考え方	10
3. 連結財務諸表及び主な注記	11
(1) 連結貸借対照表	11
(2) 連結損益計算書及び連結包括利益計算書	13
連結損益計算書	13
連結包括利益計算書	14
(3) 連結株主資本等変動計算書	15
(4) 連結キャッシュ・フロー計算書	17
(5) 連結財務諸表に関する注記事項	19
(継続企業の前提に関する注記)	19
(連結損益計算書関係)	19
(賃貸等不動産関係)	20
(セグメント情報等)	21
(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1,207,594百万円で前年度に比べ94,601百万円の減収(△7.3%)、営業利益は224,394百万円で16,374百万円の減益(△6.8%)、経常利益は210,965百万円で8,606百万円の減益(△3.9%)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5,144百万円、投資有価証券売却益1,711百万円、負ののれん償却益14,915百万円、工事負担金等受入額4,480百万円の計26,251百万円を特別利益に、固定資産除却関連損5,445百万円、投資有価証券評価損2,344百万円、事業譲渡損3,240百万円、減損損失10,844百万円の計21,874百万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ております。この結果、税金等調整前当期純利益は201,265百万円となり、親会社株主に帰属する当期純利益は前年度に比べ12,796百万円減益(△8.6%)の135,655百万円となりました。

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。

- (1) 「ビル事業」、「生活産業不動産事業」、「ホテル・空港事業」としていた報告セグメントを統合し、「コマース不動産事業」に変更いたしました。
- (2) 海外事業の拡大・収益力強化に向け、エリア毎に最適なポートフォリオ戦略を立案し、各アセットタイプの事業を一体的に推進する体制とすることに伴い、「住宅事業」に含まれていた海外住宅事業を「海外事業」に一元化いたしました。
- (3) 「設計監理事業」と「不動産サービス事業」としていた報告セグメントを統合し、「設計監理・不動産サービス事業」に変更いたしました。

これにより、従来「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」、「ホテル・空港事業」、「設計監理事業」、「不動産サービス事業」としていた報告セグメントを、「コマース不動産事業」、「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」へ変更いたしました。

(単位：百万円)

区分	前年度	当年度	増減
営業収益	1,302,196	1,207,594	△94,601
営業利益	240,768	224,394	△16,374
経常利益	219,572	210,965	△8,606
親会社株主に帰属する 当期純利益	148,451	135,655	△12,796

(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	723,712	187,855	672,441	180,775
住宅事業	385,538	24,320	362,755	24,068
海外事業	134,175	46,156	114,457	37,932
投資マネジメント事業	21,316	4,467	22,199	5,966
設計監理・ 不動産サービス事業	57,128	2,407	56,064	959
その他の事業	8,743	△2,018	9,055	△1,089
調整額	△28,418	△22,420	△29,378	△24,219
合 計	1,302,196	240,768	1,207,594	224,394

(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) コマーシャル不動産事業

- ・当年度において、オフィスビルでは、新規ビル（CO・MO・RE YOTSUYA等）の通期稼働や既存ビルでの賃料増額改定等により、前年度に比べ増収となりました。なお、当社の2021年3月末の空室率は2.35%となっております。
- ・一方で、商業施設やホテルでは、2020年春の緊急事態宣言期間中の休館対応を含め、新型コロナウイルス感染症拡大により利用客数が減少し、期間を通して店舗売上や稼働率が前年を大きく下回ったことにより、前年度に比べ大幅な減収となりました。なお、緊急事態宣言期間中に休館対応等を実施した商業施設やホテル等の施設については、休館対応等の期間における一部費用5,609百万円を営業原価から特別損失に振り替えて計上しております。
- ・その他、物件売却件数が前年度よりも減少したことにより、不動産販売が前年度に比べ大幅な減収となりました。
- ・この結果、当セグメントの営業収益は前年度に比べ51,270百万円減収の672,441百万円となり、営業利益は7,079百万円減益の180,775百万円となりました。
- ・当年度は、「the ARGYLE aoyama」が2020年6月に竣工し、共同事業により進めてきた「みずほ丸の内タワー・銀行会館・丸の内テラス」は2020年9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	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) 1,350,384㎡ (転貸) 401,046㎡	243,689	(所有) 1,349,034㎡ (転貸) 397,171㎡	248,249
	東京オフィス (丸の内以外)	(所有) 610,634㎡ (転貸) 839,540㎡	123,607	(所有) 584,645㎡ (転貸) 929,890㎡	140,514
	オフィス (東京以外)	(所有) 632,566㎡ (転貸) 285,882㎡	69,862	(所有) 609,128㎡ (転貸) 277,194㎡	59,457
	アウトレットモール	(店舗) 306,497㎡	46,386	(店舗) 334,539㎡	40,027
	その他	—	40,919	—	36,175
不動産販売		—	91,030	—	52,878
その他(注3)		—	108,217	—	95,139
合 計		—	723,712	—	672,441

- (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. 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。  
 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。

## (b) 住宅事業

## ・マンション事業の主な売上計上物件

「津田沼 ザ・タワー」	(千葉県習志野市)
「hitoto広島 The Tower」	(広島県広島市)
「ザ・パークハウス 川口本町」	(埼玉県川口市)
「ザ・パークハウス 市ヶ谷」	(東京都新宿区)
「ザ・パークハウス 早稲田」	(東京都新宿区)

- ・当年度において、国内マンション事業では、売上計上戸数が前年度に比べて増加したこと等により、増収となりました。
- ・一方で、当年度において賃貸住宅の売却が前年度に比べて大幅な減収となりました。
- ・この結果、当セグメントの営業収益は前年度に比べ22,782百万円減収の362,755百万円となり、営業利益は251百万円減益の24,068百万円となりました。

(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 3,214戸	202,876	売上計上戸数 3,476戸	203,513
住宅管理業務受託	受託件数 352,365件	54,980	受託件数 350,682件	55,102
注文住宅	—	36,101	—	32,045
その他	—	91,579	—	72,094
合 計	—	385,538	—	362,755

- (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。

## (c) 海外事業

- ・当年度においては、不動産開発・賃貸事業は、アジアにおいて分譲マンション事業による売上計上戸数の増加等があった一方で、前年度に計上した英国での物件売却収入の反動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19,718百万円減収の114,457百万円となり、営業利益は8,224百万円減益の37,932百万円となりました。

(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 347,728㎡ 管理受託面積 97,527㎡	79,821	貸付面積 424,009㎡ 管理受託面積 97,527㎡	75,582
	欧州	貸付面積 248,507㎡	40,753	貸付面積 246,763㎡	22,131
	アジア	貸付面積 69,779㎡ 売上計上戸数 1,076戸	10,384	貸付面積 61,555㎡ 売上計上戸数 2,552戸	15,504
その他	—	3,216	—	1,238	
合 計	—	134,175	—	114,457	

- (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。

## (d) 投資マネジメント事業

- ・当年度においては、前年度に比べ当社グループがアセットマネジメントを行うファンドの資産残高が増加し、報酬が増加した等により、増収となりました。また、新型コロナウイルス感染症の感染拡大防止のため出張の自粛等に伴い旅費交通費等の営業費用が減少したことにより、前年度に比べ利益率が改善しております。
- ・この結果、当セグメントの営業収益は前年度に比べ882百万円増収の22,199百万円となり、営業利益は1,499百万円増益の5,966百万円となりました。

(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	21,316	22,199
合 計	21,316	22,199

- (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) 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 (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が減少したものの、1件あたりの金額が増加したこと等により増収となりましたが、新型コロナウイルス感染症拡大の影響により、不動産仲介・駐車場運営管理については減収となりました。
- ・この結果、当セグメントの営業収益は前年度に比べ1,063百万円減収の56,064百万円となり、営業利益は1,448百万円減益の959百万円となりました。

(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	1,293件	受注件数	1,200件
	売上件数	1,375件	売上件数	1,279件
不動産仲介	取扱件数	1,095件	取扱件数	931件
駐車場運営管理	管理台数	54,460台	管理台数	56,596台
その他	—	17,812	—	17,775
合 計	—	57,128	—	56,064

- (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。

コマーシャル不動産事業セグメントにおいては、再開発を予定するビルで閉館に向けた賃料収入の減少等により賃貸利益が減少する一方、新規ビルの竣工・通期稼働及び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。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、新型コロナウイルス感染症拡大の影響の軽減が収益・利益ともに見込まれる予定です。

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好調持続により収益・利益共に前期並みとなる見込みです。

海外事業セグメントにおいては、欧州ハイブリッドモデル投資に関するファンドのオープンエンドファンド化に伴う収益計上の反動減により減収となる一方、物件売却収入の増加等により増益の見込みです。

この結果、営業収益が1兆3,260億円で当年度に比べ1,184億円の増収、営業利益は2,450億円で当年度に比べ206億円の増益、経常利益は2,200億円で当年度に比べ90億円の増益となり、親会社株主に帰属する当期純利益は当年度に比べ63億円増益の1,420億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（2021年4月1日～2022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	1,207,594	1,326,000	118,406
営業利益	224,394	245,000	20,606
経常利益	210,965	220,000	9,035
親会社株主に帰属する 当期純利益	135,655	142,000	6,345

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（△）
コマーシャル不動産事業	672,441	180,775	787,000	194,000
住宅事業	362,755	24,068	373,000	24,000
海外事業	114,457	37,932	96,000	42,000
投資マネジメント事業	22,199	5,966	23,000	7,000
設計監理・不動産サービス事業	56,064	959	62,000	4,000
その他の事業	9,055	△1,089	10,000	△2,000
調整額	△29,378	△24,219	△25,000	△24,000
合 計	1,207,594	224,394	1,326,000	245,000

## (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40,701百万円減少し、172,307百万円となりました。

## (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、207,414百万円の資金の増加（前年度比△134,352百万円）となりました。これは、税金等調整前当期純利益201,265百万円に非資金損益項目である減価償却費89,107百万円等を調整した資金の増加に、法人税等の支払、たな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、297,303百万円の資金の減少（前年度比△19,863百万円）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、50,425百万円の資金の増加（前年度比+79,312百万円）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	5,858,236	6,072,519
負債合計	3,917,030	4,011,071
純資産合計	1,941,206	2,061,447
(参考) 有利子負債	2,429,883	2,526,142

## 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1,870億円のキャッシュ・イン・フロー、投資活動は3,520億円のキャッシュ・アウト・フロー、財務活動は1,450億円のキャッシュ・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6兆3,000億円、「負債の部」は4兆2,000億円、「純資産の部」は2兆1,000億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	2017年度	2018年度	2019年度	2020年度
自己資本比率	29.3%	30.7%	29.6%	30.5%
時価ベースの自己資本比率	43.0%	48.2%	36.4%	42.6%
債務償還年数	8.4年	6.7年	7.1年	12.1年
インタレスト・カバレッジ・レシオ	12.8	14.7	15.3	9.5

※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12円、期末配当金を18円としておりましたが、2020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135,655百万円となりましたので、期末配当金については19円とする予定であります。（1株当たり年間配当金は31円）。

また、2021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16円、期末配当金を17円とし、1株当たり年間配当金を33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 (2020年3月31日)	当連結会計年度 (2021年3月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	207,896	170,040
受取手形及び営業未収入金	50,340	52,031
有価証券	7,657	4,626
販売用不動産	72,256	88,116
仕掛販売用不動産	247,677	267,563
開発用不動産	975	975
未成工事支出金	7,390	7,144
その他のたな卸資産	1,005	1,034
エクイティ出資	450,520	496,182
その他	70,208	76,875
貸倒引当金	△294	△553
流動資産合計	1,115,634	1,164,037
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物	2,763,937	2,815,474
減価償却累計額及び減損損失累計額	△1,589,401	△1,636,709
建物及び構築物（純額）	1,174,536	1,178,764
機械装置及び運搬具	99,130	103,387
減価償却累計額及び減損損失累計額	△71,417	△72,927
機械装置及び運搬具（純額）	27,712	30,460
土地	2,152,812	2,237,934
信託土地	608,331	578,446
建設仮勘定	126,311	136,273
その他	52,946	57,221
減価償却累計額及び減損損失累計額	△35,398	△39,207
その他（純額）	17,548	18,013
有形固定資産合計	4,107,252	4,179,893
無形固定資産		
借地権	72,764	76,193
その他	24,002	24,901
無形固定資産合計	96,767	101,095
投資その他の資産		
投資有価証券	236,969	281,996
長期貸付金	10,924	11,661
敷金及び保証金	126,092	136,478
退職給付に係る資産	21,336	34,370
繰延税金資産	16,266	16,536
その他	127,636	146,455
貸倒引当金	△643	△6
投資その他の資産合計	538,582	627,493
固定資産合計	4,742,602	4,908,481
資産合計	5,858,236	6,072,519

(単位:百万円)

	前連結会計年度 (2020年3月31日)	当連結会計年度 (2021年3月31日)
<b>負債の部</b>		
流動負債		
支払手形及び営業未払金	66,368	60,507
短期借入金	115,306	141,785
1年内返済予定の長期借入金	156,778	127,643
コマーシャル・ペーパー	50,000	50,000
1年内償還予定の社債	51,550	65,000
未払法人税等	29,773	24,457
その他	194,225	193,043
流動負債合計	664,001	662,437
固定負債		
社債	775,584	745,759
長期借入金	1,278,678	1,393,858
受入敷金保証金	459,177	466,891
繰延税金負債	215,852	243,818
再評価に係る繰延税金負債	264,063	264,082
退職給付に係る負債	26,919	27,123
役員退職慰労引当金	601	662
環境対策引当金	4,556	4,537
負ののれん	80,251	83,604
その他	147,343	118,294
固定負債合計	3,253,028	3,348,634
負債合計	3,917,030	4,011,071
純資産の部		
株主資本		
資本金	142,147	142,279
資本剰余金	164,041	164,367
利益剰余金	962,840	1,058,457
自己株式	△105,282	△105,216
株主資本合計	1,163,746	1,259,887
その他の包括利益累計額		
その他有価証券評価差額金	79,527	118,088
繰延ヘッジ損益	△1,948	△1,916
土地再評価差額金	526,623	526,417
為替換算調整勘定	△29,321	△53,740
退職給付に係る調整累計額	△4,163	3,163
その他の包括利益累計額合計	570,716	592,011
新株予約権	288	231
非支配株主持分	206,454	209,316
純資産合計	1,941,206	2,061,447
負債純資産合計	5,858,236	6,072,519

(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 2019年4月 1日 至 2020年3月31日)	当連結会計年度 (自 2020年4月 1日 至 2021年3月31日)
営業収益	1,302,196	1,207,594
営業原価	967,036	889,830
営業総利益	335,159	317,764
販売費及び一般管理費	94,391	93,370
営業利益	240,768	224,394
営業外収益		
受取利息	906	871
受取配当金	7,271	16,095
持分法による投資利益	229	307
その他	3,969	9,018
営業外収益合計	12,377	26,292
営業外費用		
支払利息	22,100	21,623
固定資産除却損	7,682	6,448
その他	3,790	11,648
営業外費用合計	33,574	39,720
経常利益	219,572	210,965
特別利益		
固定資産売却益	5,144	13,582
投資有価証券売却益	1,711	3,021
負ののれん償却益	14,915	—
工事負担金等受入額	4,480	—
特別利益合計	26,251	16,603
特別損失		
固定資産除却関連損	5,445	2,099
投資有価証券評価損	2,344	—
事業譲渡損	3,240	—
減損損失	10,844	4,679
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	21,874	26,304
税金等調整前当期純利益	223,949	201,265
法人税、住民税及び事業税	54,626	44,647
法人税等調整額	3,907	9,548
法人税等合計	58,533	54,195
当期純利益	165,415	147,069
非支配株主に帰属する当期純利益	16,963	11,414
親会社株主に帰属する当期純利益	148,451	135,655

(連結包括利益計算書)

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (自 2019年4月 1日 至 2020年3月31日)	当連結会計年度 (自 2020年4月 1日 至 2021年3月31日)
当期純利益	165,415	147,069
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	△35,929	38,566
繰延ヘッジ損益	△2,039	352
土地再評価差額金	—	△44
為替換算調整勘定	1,054	△26,143
退職給付に係る調整額	△5,103	7,309
持分法適用会社に対する持分相当額	△382	57
その他の包括利益合計	△42,400	20,097
包括利益	123,014	167,166
(内訳)		
親会社株主に係る包括利益	106,349	157,093
非支配株主に係る包括利益	16,665	10,073



## (3) 連結株主資本等変動計算書

前連結会計年度(自 2019年4月1日 至 2020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	142,023	162,498	858,581	△5,278	1,157,824
当期変動額					
新株の発行	124	124			249
剰余金の配当			△44,112		△44,112
親会社株主に帰属する当期純利益			148,451		148,451
自己株式の取得				△100,020	△100,020
自己株式の処分			△2	16	13
土地再評価差額金の取崩					
連結範囲の変動			△78		△78
非支配株主との取引に係る親会社の持分変動		1,418			1,418
株主資本以外の項目の当期変動額(純額)					
当期変動額合計	124	1,543	104,258	△100,004	5,922
当期末残高	142,147	164,041	962,840	△105,282	1,163,746

	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	115,452	△64	526,623	△30,144	952	612,819	302	186,159	1,957,105
当期変動額									
新株の発行									249
剰余金の配当									△44,112
親会社株主に帰属する当期純利益									148,451
自己株式の取得									△100,020
自己株式の処分									13
土地再評価差額金の取崩									—
連結範囲の変動									△78
非支配株主との取引に係る親会社の持分変動									1,418
株主資本以外の項目の当期変動額(純額)	△35,925	△1,883		822	△5,116	△42,102	△13	20,294	△21,821
当期変動額合計	△35,925	△1,883	—	822	△5,116	△42,102	△13	20,294	△15,898
当期末残高	79,527	△1,948	526,623	△29,321	△4,163	570,716	288	206,454	1,941,206

当連結会計年度(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
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
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		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
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
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									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

## (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 2019年4月 1日 至 2020年3月31日)	当連結会計年度 (自 2020年4月 1日 至 2021年3月31日)
<b>営業活動によるキャッシュ・フロー</b>		
税金等調整前当期純利益	223,949	201,265
減価償却費	84,941	89,107
有形固定資産除売却損益 (△は益)	4,064	△7,263
有価証券売却損益 (△は益)	△1,690	△3,021
有価証券評価損益 (△は益)	2,344	—
子会社清算損益 (△は益)	—	13,826
減損損失	10,844	4,679
社債発行費	401	1,057
のれん償却額	2,666	3,022
負ののれん償却益	△14,915	—
工事負担金等受入額	△4,480	—
持分法による投資損益 (△は益)	△229	△307
引当金の増減額 (△は減少)	12	△322
退職給付に係る負債の増減額 (△は減少)	△4,334	△1,553
受取利息及び受取配当金	△8,178	△16,966
支払利息	22,100	21,602
売上債権の増減額 (△は増加)	15,166	△3,157
たな卸資産の増減額 (△は増加)	148,161	56,443
エクイティ出資の増減額 (△は増加)	△43,217	△21,048
前渡金の増減額 (△は増加)	1,162	△1,771
敷金及び保証金の増減額 (△は増加)	△11,248	△10,342
仕入債務の増減額 (△は減少)	11,006	△3,821
未払消費税等の増減額 (△は減少)	15,248	△9,023
預り敷金及び保証金の増減額 (△は減少)	19,200	7,837
その他	△71,523	△50,494
小計	401,453	269,747
利息及び配当金の受取額	8,189	16,673
利息の支払額	△22,239	△21,605
法人税等の支払額	△45,636	△57,400
営業活動によるキャッシュ・フロー	341,766	207,414
<b>投資活動によるキャッシュ・フロー</b>		
定期預金の払戻による収入	816	657
定期預金の預入による支出	△744	△12
有価証券の売却及び償還による収入	5,749	2,688
有価証券の取得による支出	△4,076	△3,294
有形固定資産の売却による収入	105,810	30,403
有形固定資産の取得による支出	△331,722	△315,784
投資有価証券の売却及び償還による収入	5,275	14,186
投資有価証券の取得による支出	△36,565	△16,712
借地権の売却による収入	19	—
借地権の取得による支出	△135	△4,056
短期貸付金の回収による収入	108	5,104
短期貸付けによる支出	△6,132	△850
長期貸付金の回収による収入	41	112
長期貸付けによる支出	△9,605	△588
工事負担金等受入による収入	4,480	—
その他	△10,759	△9,156
投資活動によるキャッシュ・フロー	△277,440	△297,303

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (自 2019年4月 1日 至 2020年3月31日)	当連結会計年度 (自 2020年4月 1日 至 2021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)	29,196	27,400
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	△2,920	△630
長期借入れによる収入	249,967	252,874
長期借入金の返済による支出	△230,736	△163,891
社債の発行による収入	92,815	184,281
社債の償還による支出	△75,000	△201,550
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	△350	△113
自己株式の純増減額 (△は増加)	△100,024	△23
配当金の支払額	△44,103	△40,117
非支配株主への配当金の支払額	△9,742	△11,035
非支配株主からの払込みによる収入	11,807	3,037
その他	204	194
財務活動によるキャッシュ・フロー	△28,886	50,425
現金及び現金同等物に係る換算差額	△1,626	△1,237
現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)	33,813	△40,701
現金及び現金同等物の期首残高	179,308	213,008
連結除外に伴う現金及び現金同等物の減少額	△113	—
現金及び現金同等物の期末残高	213,008	172,307

(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。

(連結損益計算書関係)

- \*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 2019年4月 1日 至 2020年3月31日)	当連結会計年度 (自 2020年4月 1日 至 2021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	3,408,738	3,502,759
期中増減額	94,021	62,830
期末残高	3,502,759	3,565,590
期末時価	7,356,741	7,441,369
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	633,983	545,580
期中増減額	△88,403	△176
期末残高	545,580	545,404
期末時価	914,103	919,848

(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 2019年4月 1日 至 2020年3月31日)	当連結会計年度 (自 2020年4月 1日 至 2021年3月31日)
賃貸等不動産		
賃貸収益	472,275	475,309
賃貸費用	303,281	304,405
差額	168,994	170,903
その他損益	△21,246	5,622
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	43,903	43,639
賃貸費用	32,369	34,289
差額	11,534	9,349
その他損益	4,012	△2,026

(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。

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
設計監理事業・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

当連結会計年度より当社の組織を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。

- (1) 「ビル事業」、「生活産業不動産事業」、「ホテル・空港事業」としていた報告セグメントを統合し、「コマーシャル不動産事業」に変更いたしました。
- (2) 海外事業の拡大・収益力強化に向け、エリア毎に最適なポートフォリオ戦略を立案し、各アセットタイプの事業を一体的に推進する体制とすることに伴い、「住宅事業」に含まれていた海外住宅事業を「海外事業」に一元化いたしました。
- (3) 「設計監理事業」と「不動産サービス事業」としていた報告セグメントを統合し、「設計監理・不動産サービス事業」に変更いたしました。

これにより、従来「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」、「ホテル・空港事業」、「設計監理事業」、「不動産サービス事業」としていた報告セグメントを、「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」へ変更いたしました。

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 2019年4月1日 至 2020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	715,213	384,506	134,495	19,106	47,913	1,301,235	960	1,302,196	—	1,302,196
(2)セグメント間の 内部営業収益又は振替高	8,498	1,031	△320	2,210	9,214	20,635	7,782	28,418	△28,418	—
計	723,712	385,538	134,175	21,316	57,128	1,321,871	8,743	1,330,614	△28,418	1,302,196
セグメント利益又は損失(△)	187,855	24,320	46,156	4,467	2,407	265,207	△2,018	263,188	△22,420	240,768
セグメント資産	4,135,091	570,282	887,179	71,829	55,737	5,720,119	13,270	5,733,389	124,847	5,858,236
その他の項目										
減価償却費(注) 4	70,927	3,946	6,646	1,333	868	83,724	98	83,822	1,119	84,941
有形固定資産及び 無形固定資産の増加額(注) 4	171,254	56,665	135,137	673	1,591	365,322	454	365,776	8,856	374,633

- (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△22,420百万円には、セグメント間取引消去391百万円、各報告セグメントに配分していない全社費用△22,811百万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124,847百万円には、全社資産296,644百万円、セグメント間消去△171,797百万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1,119百万円は、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8,856百万円は、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 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。

## 【関連情報】

前連結会計年度（自 2019年4月1日 至 2020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

## (1) 営業収益

(単位：百万円)

日本	米国	欧州	アジア	合計
1,157,340	90,492	43,672	10,690	1,302,196

(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 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「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

## (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。

【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 2019年4月1日 至 2020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	9,160	1,731	—	—	9	10,902	—	10,902	△57	10,844

当連結会計年度 (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

【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 2019年4月1日 至 2020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	—	386	66	1,929	208	2,591	—	2,591	—	2,591
のれん未償却残高	—	4,476	138	7,149	5,361	17,126	—	17,126	—	17,126

(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	14,839	—	—	—	—	14,839	—	14,839	—	14,839
負ののれん未償却残高	97,377	—	—	—	—	97,377	—	97,377	—	97,377

当連結会計年度 (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

【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 2019年4月1日 至 2020年3月31日)

該当事項はありません。

当連結会計年度 (自 2020年4月1日 至 2021年3月31日)

該当事項はありません。

## (1株当たり情報)

	前連結会計年度 (自 2019年4月 1日 至 2020年3月31日)	当連結会計年度 (自 2020年4月 1日 至 2021年3月31日)
1株当たり純資産額	1,295.83円	1,383.47円
1株当たり当期純利益	108.64円	101.34円
潜在株式調整後1株当たり当期純利益	108.63円	101.33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、以下の通りであります。

	前連結会計年度 (自 2019年4月 1日 至 2020年3月31日)	当連結会計年度 (自 2020年4月 1日 至 2021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)	148,451	135,655
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)	148,451	135,655
普通株式の期中平均株式数 (株)	1,366,446,860	1,338,587,848
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)	168,454	146,299
(うち、新株予約権 (株))	(168,454)	(146,299)
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)

## 自己株式の取得

当社は、2021年4月8日開催の取締役会において、会社法第165条第3項の規定により読み替えて適用される同法第156条の規定に基づき、自己株式取得に係る事項について以下の通り決議いたしました。

## 1 自己株式の取得を行う理由

長期経営計画における資本政策の一環として資本効率及び株主価値の向上を図るため

## 2 取得に係る事項の内容

## (1) 取得対象株式の種類

普通株式

## (2) 取得し得る株式の総数

22,000,000株 (上限) (発行済株式総数 (自己株式を除く) に対する割合1.64%)

## (3) 株式の取得価額の総額

30,000百万円 (上限)

## (4) 取得期間

2021年4月9日から2022年3月31日まで

## (5) 取得方法

東京証券取引所における市場買付け