



平成26年3月期 決算短信〔日本基準〕(連結)

平成26年5月8日
上場取引所 東 東

上場会社名 三菱地所株式会社
コード番号 8802 URL <http://www.mec.co.jp>

代表者 (役職名) 取締役社長 (氏名) 杉山 博孝
問合せ先責任者 (役職名) 広報部長 (氏名) 山岸 正紀
定時株主総会開催予定日 平成26年6月27日 配当支払開始予定日
有価証券報告書提出予定日 平成26年6月27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)

TEL 03-3287-5200
平成26年6月30日

(百万円未満切捨て)

1. 平成26年3月期の連結業績(平成25年4月1日～平成26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		当期純利益	
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%
26年3月期	1,075,285	16.0	161,271	36.3	139,638	51.2	64,297	41.3
25年3月期	927,157	△8.5	118,349	△19.1	92,381	△23.4	45,507	△19.5

(注) 包括利益 26年3月期 116,827百万円 (20.5%) 25年3月期 96,979百万円 (16.7%)

	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	%	%	%
26年3月期	46.34	46.32	5.0	2.9	15.0
25年3月期	32.79	32.78	3.6	2.0	12.8

(参考) 持分法投資損益 26年3月期 1,547百万円 25年3月期 517百万円

(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
26年3月期	4,765,368	1,447,093	27.9	957.80
25年3月期	4,711,521	1,366,011	26.3	893.27

(参考) 自己資本 26年3月期 1,329,057百万円 25年3月期 1,239,547百万円

(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
26年3月期	336,489	△133,537	△177,514	224,739
25年3月期	122,286	△217,992	27,150	191,837

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	%	%
25年3月期	—	6.00	—	6.00	12.00	16,651	36.6	1.3
26年3月期	—	6.00	—	6.00	12.00	16,651	25.9	1.3
27年3月期(予想)	—	6.00	—	6.00	12.00		27.8	

3. 平成27年3月期の連結業績予想(平成26年4月1日～平成27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		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	1,079,000	0.3	134,000	△16.9	95,000	△32.0	60,000	△6.7	43.24

※ 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) エムエム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20ページ 3. 連結財務諸表(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)	26年3月期	1,390,397,097 株	25年3月期	1,390,397,097 株
② 期末自己株式数	26年3月期	2,780,825 株	25年3月期	2,744,114 株
③ 期中平均株式数	26年3月期	1,387,643,779 株	25年3月期	1,387,704,030 株

(参考) 個別業績の概要

平成26年3月期の個別業績(平成25年4月1日～平成26年3月31日)

(1) 個別経営成績

(%表示は対前期増減率)

	営業収益		営業利益		経常利益		当期純利益	
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%
26年3月期	405,316	6.4	71,279	9.8	66,192	23.9	11,082	—
25年3月期	380,844	△10.8	64,909	△34.5	53,421	△38.3	△29,889	—

	1株当たり当期純利益	潜在株式調整後1株当たり当期純利益
	円 銭	円 銭
26年3月期	7.99	7.98
25年3月期	△21.54	—

(2) 個別財政状態

	総資産	純資産	自己資本比率	1株当たり純資産
	百万円	百万円	%	円 銭
26年3月期	3,904,323	1,178,084	30.2	848.64
25年3月期	3,921,922	1,178,640	30.0	849.02

(参考) 自己資本 26年3月期 1,177,589百万円 25年3月期 1,178,140百万円

※ 監査手続の実施状況に関する表示

この決算短信は、金融商品取引法に基づく監査手続の対象外であり、この決算短信の開示時点において、金融商品取引法に基づく連結財務諸表の監査手続は終了していません。

※ 業績予想の適切な利用に関する説明、その他特記事項

- 本資料に記載されている業績見通し等の将来に関する記述は、当社が現在入手している情報及び合理的であると判断する一定の前提に基づいており、実際の業績等は様々な要因により大きく異なる可能性があります。業績予想に関する事項は、添付資料8ページ「経営成績に関する分析」(次年度の見通し)をご覧ください。
- 決算補足説明資料はTDnetで同日開示しており、また、当社ホームページに掲載しております。

○添付資料の目次

1. 経営成績・財政状態に関する分析	p. 2
(1) 経営成績に関する分析	p. 2
(2) 財政状態に関する分析	p. 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	p. 10
2. 経営方針	p. 11
(1) 会社の経営の基本方針	p. 11
(2) 中長期的な経営戦略、目標とする経営指標及び会社の対処すべき課題	p. 11
3. 連結財務諸表	p. 12
(1) 連結貸借対照表	p. 12
(2) 連結損益計算書及び連結包括利益計算書	p. 14
連結損益計算書	p. 14
連結包括利益計算書	p. 15
(3) 連結株主資本等変動計算書	p. 16
(4) 連結キャッシュ・フロー計算書	p. 18
(5) 連結財務諸表に関する注記事項	p. 20
(継続企業の前提に関する注記)	p. 20
(会計方針の変更)	p. 20
(連結貸借対照表関係)	p. 21
(連結損益計算書関係)	p. 22
(賃貸等不動産関係)	p. 23
(セグメント情報等)	p. 24
(1株当たり情報)	p. 28
(重要な後発事象)	p. 29

1. 経営成績・財政状態に関する分析

(1) 経営成績に関する分析

当年度の概況

当年度における我が国経済は、緩やかな回復期を迎えました。前半は、新政権による金融緩和により、株高・円安が進行したことで個人消費の伸びが顕著な結果となりました。後半は、設備投資や輸出の持ち直しが一服していますが、経済対策により公共投資が順調に増加しました。足元では、雇用情勢が緩やかに改善し、賃金が下げ止まりつつあることに加え、消費税率引き上げ前の駆け込み需要もあって、個人消費が増加しています。回復が遅れていた設備投資も緩やかに持ち直してきており、生産も駆け込み需要により増加しています。

当不動産業界におきましては、分譲マンション市場は景気の高揚感から多くの顧客に物件価格・金利の先高観が醸成され、成約率や単価、在庫水準等の指標は好調な状態を示しています。J-REIT市場においては、2013年の投資口価格指数（配当無し）の年間騰落率は+35.9%、資産取得額も約2兆2,000億円と、いずれも過去最高を記録するなど、投資意欲はポジティブな一年であったと言えます。足元では、投資法人による資金調達や、積極的な資産取得の勢いは継続しておりますが、投資口価格指数の騰勢は弱まり、安定的に推移しております。オフィスビル賃貸市場においては、新規供給が抑制されていることを背景に空室率は改善の動きが見られ、市場は回復局面にあります。都心5区の全体平均賃料は未だ低水準ではあるものの、ようやく反転しつつあります。

今後の見通しとしては、増税後は個人消費を中心に反動減が表れ、景気は一時的に低迷すると予想しておりますが、輸出の下支えにより後退局面に入ることは回避できる見込みです。ただし、マクロ経済では海外経済の下振れリスク（米国金融緩和縮小による新興国への影響、ロシア情勢、中国経済の減速等）、不動産業界においては建築工事費の上昇等、引続き注視が必要となります。

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1,075,285百万円で前年度に比べ148,127百万円の増収（+16.0%）、営業利益は161,271百万円で42,921百万円の増益（+36.3%）、経常利益は139,638百万円で47,256百万円の増益（+51.2%）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6,165百万円、負ののれん発生益1,374百万円の計7,540百万円を特別利益に、固定資産除却関連損24,338百万円、減損損失2,826百万円、エクイティ出資評価損8,985百万円、債務保証損失引当金繰入額7,030百万円の計43,181百万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6,702百万円、負ののれん発生益4,942百万円の計11,644百万円を特別利益に、固定資産除却関連損2,303百万円、減損損失32,644百万円、エクイティ出資評価損7,648百万円の計42,596百万円を特別損失に計上しました。

この結果、税金等調整前当期純利益は108,685百万円となり、当期純利益は前年度に比べ18,789百万円増益（+41.3%）の64,297百万円となりました。

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	927,157	1,075,285	148,127
営業利益	118,349	161,271	42,921
経常利益	92,381	139,638	47,256
当期純利益	45,507	64,297	18,789

(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	442,748	107,667	484,229	108,172
住宅事業	315,351	2,317	403,259	27,778
都市開発事業	50,278	11,180	48,029	8,130
海外事業	60,892	8,371	80,366	25,579
投資マネジメント事業	7,108	2,129	6,288	3,046
設計監理事業	19,568	1,234	19,946	1,252
ホテル事業	28,299	474	29,219	737
不動産サービス事業	27,209	1,058	27,097	1,544
その他の事業	4,408	△10	3,674	△246
調整額	△28,707	△16,074	△26,825	△14,724
合計	927,157	118,349	1,075,285	161,271

(a) ビル事業

- ・当年度においては、前年度に竣工したビルが通期稼働したことから、建物賃貸収益は増収となりました。また「有楽町電気ビル」を売却したことから、その他収益も増収となりました。
なお、当社の平成26年3月末の空室率は5.29%となっております。
- ・この結果、当セグメントの営業収益は484,229百万円と前年度に比べ41,481百万円の増収となり、営業利益は505百万円増益の108,172百万円となりました。
- ・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ことを計画しております。なお、平成22年4月に新築工事に着手した「大手町フィナンシャルシティ」は平成24年10月に竣工し、引き続き「(仮称)大手町1-1計画」(A棟平成27年度、B棟平成28年度竣工予定)に着手しております。

(単位：百万円)

摘 要	前年度		当年度	
	貸付面積等	営業収益	貸付面積等	営業収益
建物賃貸	貸付面積 (所有) 2,446,347㎡ (転貸) 1,460,942㎡ (合計) 3,907,289㎡	379,525	貸付面積 (所有) 2,513,686㎡ (転貸) 1,539,475㎡ (合計) 4,053,161㎡	403,319
ビル運営管理受託	管理受託面積 2,182,243㎡	18,184	管理受託面積 2,140,540㎡	17,866
営繕請負工事	受注件数 6,294件 完成件数 6,448件	11,035	受注件数 5,347件 完成件数 5,392件	11,560
地域冷暖房事業	供給先 オフィスビル92棟 ホテル5棟 地下鉄16駅舎	8,326	供給先 オフィスビル91棟 ホテル5棟 地下鉄16駅舎	8,991
その他	—	25,675	—	42,491
合 計	—	442,748	—	484,229

(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) 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 クロノレジデンス」 (東京都中央区)
「ザ・パークハウス津田沼奏の杜」 (千葉県習志野市)
「ザ・パークハウス青砥」 (東京都葛飾区)
「広尾ガーデンフォレスト 椿レジデンス」 (東京都渋谷区)
- ・当年度においては、売上計上戸数が増加したことにより、マンション事業収益は前年度に比べ増収となりました。
- ・この結果、当セグメントの営業収益は403,259百万円と前年度に比べ87,908百万円の増収となり、営業利益は27,778百万円と前年度に比べ25,460百万円の増益となりました。

(単位：百万円)

摘 要	前年度		当年度	
	販売数量等	営業収益	販売数量等	営業収益
マンション	売上計上戸数 4,552戸	196,404	売上計上戸数 6,259戸	288,938
住宅管理業務受託	受託件数 190,804件	32,166	受託件数 196,836件	33,731
注文住宅事業	—	30,508	—	35,040
その他	—	56,271	—	45,548
合 計	—	315,351	—	403,259

- (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。

(c) 都市開発事業

- ・当年度においては、物件売却に伴う収入が減少した影響により、前年度に比べ減収となりました。
- ・この結果、当セグメントの営業収益は48,029百万円と前年度に比べ2,249百万円の減収となり、営業利益は8,130百万円と前年度に比べ3,049百万円の減益となりました。

(単位：百万円)

摘 要	営 業 収 益	
	前年度	当年度
都市開発	50,278	48,029
合 計	50,278	48,029

- (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。

(d) 海外事業

- ・当年度においては、英国において保有する物件の売却を行ったことに加え、円安となったこと等により、前年度に比べ増収となりました。
- ・この結果、当セグメントの営業収益は80,366百万円と前年度に比べ19,473百万円の増収となり、営業利益は25,579百万円と前年度に比べ17,207百万円の増益となりました。

(単位：百万円)

摘 要	前年度		当年度	
	貸付面積等	営業収益	貸付面積等	営業収益
不動産開発・賃貸	貸付面積 560,517㎡ 管理受託面積 218,684㎡	57,170	貸付面積 560,694㎡ 管理受託面積 218,684㎡	75,088
その他	—	3,722	—	5,277
合 計	—	60,892	—	80,366

- (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、前年度にエクイティ出資の売却等による収入を計上した反動により、減収となりました。
- ・この結果、当セグメントの営業収益は6,288百万円と前年度に比べ820百万円の減収となりましたが、アセットマネジメントフィーの増加等により、営業利益は3,046百万円と前年度に比べ917百万円の増益となりました。

(単位：百万円)

摘 要	営 業 収 益	
	前年度	当年度
投資マネジメント	7,108	6,288
合 計	7,108	6,288

- (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、「(仮称)大手町1-1計画」(東京都千代田区)、「大名古屋ビルヂング」(愛知県名古屋市中区)等の設計監理業務他の収益を計上しました。
- ・当年度においては、設計監理収益及び内装工事収益はそれぞれ売上件数が増加したものの1件当たりの金額が減少したことにより減収となりましたが、その他収益は増収となりました。
- ・この結果、当セグメントの営業収益は19,946百万円、営業利益は1,252百万円とそれぞれ前年度並みとなりました。

(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 1,092件 売上件数 1,119件	16,284	受注件数 1,062件 売上件数 1,135件	15,994
内装工事	受注件数 205件 売上件数 203件	2,370	受注件数 217件 売上件数 225件	2,192
その他	—	914	—	1,759
合 計	—	19,568	—	19,946

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

(g) ホテル事業

- ・ホテル事業統括会社である(株)ロイヤルパークホテルズアンドリゾーツを中心に、「ロイヤルパークホテルズ」各ホテルの体質強化及び「ロイヤルパークホテル ザ (+都市名)」のブランド名による新たなホテル事業の展開を図っております。
- ・当年度においては、「ロイヤルパークホテル ザ 名古屋」の開業等により宿泊部門収益が増加したことから、営業収益は29,219百万円と前年度に比べ920百万円の増収となり、営業利益は前年度に比べ262百万円の増益の737百万円となりました。

(単位：百万円)

摘 要	営 業 収 益	
	前年度	当年度
宿泊部門	10,774	11,828
レストラン・バー部門	6,694	6,475
宴会部門	8,348	8,408
その他	2,480	2,507
合 計	28,299	29,219

- (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、取扱件数が増加したことにより、不動産仲介収益は増収となりました。
- ・この結果、当セグメントの営業収益は27,097百万円と前年度並みとなり、営業利益は前年度に比べ485百万円増益の1,544百万円となりました。

(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 2,761件	9,763	取扱件数 3,052件	10,578
その他	—	17,446	—	16,518
合 計	—	27,209	—	27,097

- (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

次年度より当社の組織を一部改正することに伴い、セグメント区分についても変更致します。
 当年度まで「都市開発事業」セグメントとして区分していた事業を、「ビル事業」セグメントに集約致します。
 併せて、当年度まで「ビル事業」及び「都市開発事業」に含めていた海外での事業を、「海外事業」セグメントに集約致します。

変更後のセグメント区分に基づく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、物件売却収入の増加により増収となりますが、営業利益については当年度並みとなる見込みです。

住宅事業セグメントにおいては、マンション販売収入の減少により減収減益となる見込みです。

海外事業セグメントにおいては、物件売却収入の減少により減収減益となる見込みです。

この結果、営業収益が10,790億円で当年度に比べ37億円の増収、営業利益は1,340億円で当年度に比べ272億円の減益、経常利益は950億円で当年度に比べ446億円の減益となり、当期純利益は当年度に比べ42億円減益の600億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26年4月1日～平成27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	1,075,285	1,079,000	3,714
営業利益	161,271	134,000	△27,271
経常利益	139,638	95,000	△44,638
当期純利益	64,297	60,000	△4,297

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。

次年度の見通し及び当年度実績は、変更後のセグメント区分により表示しております。

(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	525,829	116,277	553,000	116,000
住宅事業	403,259	27,778	393,000	17,000
海外事業	80,366	25,579	61,000	10,000
投資マネジメント事業	6,288	3,046	8,000	3,000
設計監理事業	19,946	1,252	20,000	1,000
ホテル事業	29,219	737	31,000	1,000
不動産サービス事業	27,097	1,544	27,000	1,000
その他の事業	3,674	△246	4,000	0
調整額	△20,396	△14,698	△18,000	△15,000
合 計	1,075,285	161,271	1,079,000	134,000

(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、たな卸資産の増減、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32,902百万円増加し、224,739百万円となりました。

(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、336,489百万円の資金の増加（前年度比+214,202百万円）となりました。これは、税金等調整前当期純利益108,685百万円に非資金損益項目である減価償却費74,805百万円等を調整した資金の増加に、たな卸資産の増減、仕入債務の増減等による資金の増減を加えたものであります。

(投資活動によるキャッシュ・フロー)

当年度における投資活動によるキャッシュ・フローは、133,537百万円の資金の減少（前年度比+84,455百万円）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、177,514百万円の資金の減少（前年度比△204,665百万円）となりました。これは長期借入金の返済や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	4,711,521	4,765,368
負債合計	3,345,509	3,318,275
純資産合計	1,366,011	1,447,093
(参考) 有利子負債	2,085,417	1,973,042

次年度のキャッシュ・フロー及び連結貸借対照表

次年度通期のキャッシュ・フローにつきましては、営業活動は900億円のキャッシュ・イン・フロー、投資活動は730億円のキャッシュ・アウト・フロー、財務活動は970億円のキャッシュ・アウト・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4兆8,000億円、「負債の部」は3兆3,000億円、「純資産の部」は1兆5,000億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	平成22年度	平成23年度	平成24年度	平成25年度
自己資本比率	28.3%	28.6%	26.3%	27.9%
時価ベースの自己資本比率	46.0%	46.7%	76.5%	71.2%
債務償還年数	6.3年	8.4年	17.1年	5.9年
インタレスト・カバレッジ・レシオ	10.4	8.9	4.9	15.2

※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6円とした他、期末配当金についても前年度と同様、1株当たり6円とする予定であります（1株当たり年間配当金は12円の予定）。

また、平成26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6円とし、1株当たり年間配当金は12円とする計画であります。

2. 経営方針

(1) 会社の経営の基本方針

当社グループは、「まちづくりを通じて社会に貢献する」という基本使命のもと、「人を、想う力。街を、想う力。」というブランドスローガンを掲げ、企業グループとしての成長と、様々なステークホルダーとの共生とを高度にバランスさせながら、「真の企業価値の向上」を目指しています。

(2) 中長期的な経営戦略、目標とする経営指標及び会社の対処すべき課題

当社グループでは、より長期的な視点で外部環境に対応するため、平成23年度を初年度とする、10年間の長期基本戦略と3年間の中期戦略からなる“BREAKTHROUGH 2020”を平成23年6月に策定し、当社の将来像を以下の通り設定の上、その実現のための価値観、行動指針として、「5つの“Value”」「5つの“Action”」を掲げております。

平成23～32年度中長期経営計画 三菱地所グループの長期ビジョン	
「Mitsubishi Estate Group Vision : BREAKTHROUGH 2020」 都市の未来へ、世界を舞台に快適な空間と時間を演出する企業グループ	
5つの“Value”	5つの“Action”
“Innovative”	「都市再生の革新的な担い手としてチャレンジを続けます」
“Eco-conscious”	「環境への先進的取組みにより持続可能な成長を目指します」
“Customer-oriented”	「お客様を中心にお客様にとっての価値とは何かを考えます」
“Global”	「グローバル化の時代へ人も組織も事業も進化します」
“As One Team”	「グループ社員が一つになってビジョンに向かい進みます」

将来像に基づく長期基本戦略として、当社グループの事業を、資金投下によりデベロップメント事業を行い収益の柱とする「投資開発事業領域」（「オフィス」「商業・物流」「住宅」「海外」の4事業）と、プロフェッショナルなサービスにより価値を提供する「マネジメント・サービス事業領域」に分類し、両事業領域間の連携を更に高め「バリューチェーン」を強化することで、従来から強みのある「投資開発事業領域」におけるNo.1を確立し、グループとしての成長を目指すこととしております。

平成23年度からの3年間の中期戦略では、長期基本戦略を踏まえ、将来の成長に向け、丸の内再構築「第2ステージ」の推進、アジアにおけるプロジェクト参画、商業施設事業におけるマークイズシリーズの展開、住宅バリューチェーンの強化等を進めて参りました。定量面では、EBITDA（※1）2,650億円以上、EBITDA／総資産 5.3%以上、ネット有利子負債（※2）・EBITDA倍率 7.5倍以内の達成を目標といたしましたが、欧州債務危機の長期化、中国経済の低迷を受けた企業マインドの低下、コスト削減の未達等により、平成25年度の実績値は、EBITDA、EBITDA／総資産についてはそれぞれ2,463億円、5.2%に留まっております。ネット有利子負債・EBITDA倍率については7.1倍となり、目標値を達成いたしました。なお、定量目標の前提として、SPC連結後の計数を用いています。

今後は、コア事業であるオフィス事業、海外事業、将来の成長戦略分野への取り組み強化に加え、全社テーマとして資産ポートフォリオマネジメント、事業ポートフォリオマネジメントの強化を図り、これまでの成長路線・戦略を承継して参ります。

なお、平成26年度からの新中期経営計画及び当該計画における経営指標については、本年5月9日に開示の予定です。

※1 EBITDA＝営業利益＋受取配当・利息＋持分法投資損益＋減価償却費

※2 ネット有利子負債＝有利子負債－現金及び現金同等物

3. 連結財務諸表

(1) 連結貸借対照表

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (平成25年3月31日)	当連結会計年度 (平成26年3月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	※2 192,076	※2 224,121
受取手形及び営業未収入金	※2 29,925	※2 28,539
有価証券	612	1,333
販売用不動産	152,354	66,484
仕掛販売用不動産	343,621	319,355
開発用不動産	8,615	8,609
未成工事支出金	5,509	7,195
その他のたな卸資産	935	1,012
エクイティ出資	208,523	223,911
繰延税金資産	21,064	21,152
その他	63,736	45,014
貸倒引当金	△201	△208
流動資産合計	1,026,773	946,522
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物	※2 2,063,217	※2 2,148,557
減価償却累計額及び減損損失累計額	△1,177,223	△1,251,609
建物及び構築物（純額）	885,994	896,947
機械装置及び運搬具	※2 89,095	※2 91,925
減価償却累計額及び減損損失累計額	△64,361	△68,735
機械装置及び運搬具（純額）	24,733	23,189
土地	※2 1,883,246	※2 1,897,116
信託土地	377,854	440,852
建設仮勘定	※2 33,909	※2 53,657
その他	※2 46,542	※2 48,411
減価償却累計額及び減損損失累計額	△28,444	△31,570
その他（純額）	18,098	16,841
有形固定資産合計	3,223,836	3,328,605
無形固定資産		
借地権	86,947	87,913
その他	7,485	8,139
無形固定資産合計	94,432	96,052
投資その他の資産		
投資有価証券	201,005	213,656
長期貸付金	1,601	1,532
敷金及び保証金	110,689	113,015
退職給付に係る資産	—	6,320
繰延税金資産	16,798	10,150
その他	38,309	51,356
貸倒引当金	△1,924	△1,844
投資その他の資産合計	366,479	394,188
固定資産合計	3,684,748	3,818,846
資産合計	4,711,521	4,765,368

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (平成25年3月31日)	当連結会計年度 (平成26年3月31日)
負債の部		
流動負債		
支払手形及び営業未払金	53,044	105,271
短期借入金	68,291	63,762
1年内返済予定の長期借入金	166,445	※2 343,127
コマーシャル・ペーパー	35,000	—
1年内償還予定の社債	57,567	※2 56,595
未払法人税等	8,935	14,423
債務保証損失引当金	7,030	—
繰延税金負債	879	947
その他	142,249	183,619
流動負債合計	539,444	767,747
固定負債		
社債	※2 689,664	645,000
長期借入金	※2 1,058,240	855,052
受入敷金保証金	378,876	383,083
繰延税金負債	194,827	192,938
再評価に係る繰延税金負債	321,972	319,090
退職給付引当金	16,671	—
退職給付に係る負債	—	20,380
役員退職慰労引当金	743	593
負ののれん	※1 88,143	※1 92,356
その他	56,925	42,032
固定負債合計	2,806,065	2,550,527
負債合計	3,345,509	3,318,275
純資産の部		
株主資本		
資本金	141,373	141,373
資本剰余金	170,485	170,485
利益剰余金	413,392	465,757
自己株式	△4,585	△4,811
株主資本合計	720,666	772,805
その他の包括利益累計額		
その他有価証券評価差額金	70,608	75,971
繰延ヘッジ損益	△221	125
土地再評価差額金	498,103	493,153
為替換算調整勘定	△49,608	△8,249
退職給付に係る調整累計額	—	△4,748
その他の包括利益累計額合計	518,881	556,252
新株予約権	500	494
少数株主持分	125,963	117,540
純資産合計	1,366,011	1,447,093
負債純資産合計	4,711,521	4,765,368

(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24年4月 1日 至 平成25年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成25年4月 1日 至 平成26年3月31日)
営業収益	927,157	1,075,285
営業原価	733,392	836,249
営業総利益	193,765	239,035
販売費及び一般管理費	75,415	77,764
営業利益	118,349	161,271
営業外収益		
受取利息	420	232
受取配当金	3,603	3,876
負ののれん償却額	835	—
持分法による投資利益	517	1,547
その他	4,759	3,666
営業外収益合計	10,136	9,323
営業外費用		
支払利息	24,540	22,129
固定資産除却損	5,744	4,029
その他	5,819	4,796
営業外費用合計	36,104	30,956
経常利益	92,381	139,638
特別利益		
固定資産売却益	6,165	6,702
負ののれん発生益	1,374	4,942
特別利益合計	7,540	11,644
特別損失		
固定資産除却関連損	24,338	2,303
減損損失	※1 2,826	※1 32,644
エクイティ出資評価損	8,985	7,648
債務保証損失引当金繰入額	7,030	—
特別損失合計	43,181	42,596
税金等調整前当期純利益	56,741	108,685
法人税、住民税及び事業税	16,479	22,403
過年度法人税等	48	20,684
法人税等調整額	△14,620	△2,359
法人税等合計	1,907	40,728
少数株主損益調整前当期純利益	54,833	67,957
少数株主利益	9,325	3,660
当期純利益	45,507	64,297

(連結包括利益計算書)

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (自 平成24年4月 1日 至 平成25年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成25年4月 1日 至 平成26年3月31日)
少数株主損益調整前当期純利益	54,833	67,957
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	23,358	5,364
繰延ヘッジ損益	△65	426
土地再評価差額金	△1,384	△79
為替換算調整勘定	19,556	41,754
持分法適用会社に対する持分相当額	679	1,405
その他の包括利益合計	42,145	48,870
包括利益	96,979	116,827
(内訳)		
親会社株主に係る包括利益	87,337	111,287
少数株主に係る包括利益	9,641	5,540

(3) 連結株主資本等変動計算書

前連結会計年度（自 平成24年4月1日 至 平成25年3月31日）

(単位：百万円)

	株主資本				
	資本金	資本剰余金	利益剰余金	自己株式	株主資本合計
当期首残高	141,373	170,485	471,087	△4,366	778,580
会計方針の変更による累積的影響額			△89,146		△89,146
遡及処理後当期首残高	141,373	170,485	381,940	△4,366	689,433
当期変動額					
剰余金の配当			△16,652		△16,652
当期純利益			45,507		45,507
自己株式の取得				△384	△384
自己株式の処分			△29	166	136
土地再評価差額金の取崩			1,160		1,160
連結範囲の変動			1,466		1,466
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）					
当期変動額合計	—	—	31,451	△218	31,233
当期末残高	141,373	170,485	413,392	△4,585	720,666

	その他の包括利益累計額						新株予約権	少数株主 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	47,251	△238	500,647	△69,449	—	478,211	451	116,672	1,373,915
会計方針の変更による累積的影響額									△89,146
遡及処理後当期首残高	47,251	△238	500,647	△69,449	—	478,211	451	116,672	1,284,768
当期変動額									
剰余金の配当									△16,652
当期純利益									45,507
自己株式の取得									△384
自己株式の処分									136
土地再評価差額金の取崩									1,160
連結範囲の変動									1,466
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）	23,356	16	△2,544	19,840	—	40,669	49	9,291	50,009
当期変動額合計	23,356	16	△2,544	19,840	—	40,669	49	9,291	81,243
当期末残高	70,608	△221	498,103	△49,608	—	518,881	500	125,963	1,366,011

当連結会計年度（自 平成25年4月1日 至 平成26年3月31日）

(単位：百万円)

	株主資本				
	資本金	資本剰余金	利益剰余金	自己株式	株主資本合計
当期首残高	141,373	170,485	413,392	△4,585	720,666
会計方針の変更による累積的影響額			—		—
遡及処理後当期首残高	141,373	170,485	413,392	△4,585	720,666
当期変動額					
剰余金の配当			△16,651		△16,651
当期純利益			64,297		64,297
自己株式の取得				△411	△411
自己株式の処分			△37	185	147
土地再評価差額金の取崩			4,870		4,870
連結範囲の変動			△114		△114
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）					
当期変動額合計	—	—	52,365	△226	52,138
当期末残高	141,373	170,485	465,757	△4,811	772,805

	その他の包括利益累計額						新株予約権	少数株主持分	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	70,608	△221	498,103	△49,608	—	518,881	500	125,963	1,366,011
会計方針の変更による累積的影響額									—
遡及処理後当期首残高	70,608	△221	498,103	△49,608	—	518,881	500	125,963	1,366,011
当期変動額									
剰余金の配当									△16,651
当期純利益									64,297
自己株式の取得									△411
自己株式の処分									147
土地再評価差額金の取崩									4,870
連結範囲の変動									△114
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）	5,363	346	△4,949	41,359	△4,748	37,371	△5	△8,423	28,942
当期変動額合計	5,363	346	△4,949	41,359	△4,748	37,371	△5	△8,423	81,081
当期末残高	75,971	125	493,153	△8,249	△4,748	556,252	494	117,540	1,447,093

(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24年4月 1日 至 平成25年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成25年4月 1日 至 平成26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	56,741	108,685
減価償却費	73,364	74,805
有形固定資産除売却損益 (△は益)	11,560	△3,131
有価証券売却損益 (△は益)	△260	△314
エクイティ出資評価損	8,985	7,648
減損損失	2,826	32,644
社債発行費	573	2
のれん償却額	3,496	4,598
負ののれん発生益	△1,374	△4,942
持分法による投資損益 (△は益)	△517	△1,547
引当金の増減額 (△は減少)	4,973	△7,180
退職給付に係る負債の増減額 (△は減少)	—	△2,746
受取利息及び受取配当金	△4,023	△4,109
支払利息	24,594	22,176
売上債権の増減額 (△は増加)	11,672	△1,143
たな卸資産の増減額 (△は増加)	43,173	93,854
エクイティ出資の増減額 (△は増加)	△24,319	△18,180
前渡金の増減額 (△は増加)	1,764	△1,382
敷金及び保証金の増減額 (△は増加)	△11,083	△2,337
仕入債務の増減額 (△は減少)	△13,833	49,165
未払消費税等の増減額 (△は減少)	5,004	3,614
預り敷金及び保証金の増減額 (△は減少)	5,965	3,995
その他	△24,920	29,040
小計	174,363	383,216
利息及び配当金の受取額	6,277	4,530
利息の支払額	△24,940	△22,154
法人税等の支払額	△33,413	△29,102
営業活動によるキャッシュ・フロー	122,286	336,489
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	462	412
定期預金の預入による支出	△412	△412
有価証券の売却及び償還による収入	181	—
有形固定資産の売却による収入	9,948	32,440
有形固定資産の取得による支出	△206,608	△159,366
投資有価証券の売却及び償還による収入	2,247	1,034
投資有価証券の取得による支出	△2,804	△1,401
借地権の売却による収入	52	1,414
借地権の取得による支出	△1,527	△310
短期貸付金の回収による収入	13,415	4,212
短期貸付けによる支出	△17,777	△8
長期貸付金の回収による収入	67	68
長期貸付けによる支出	△9	△10
共同事業による収入	8,417	—

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (自 平成24年4月 1日 至 平成25年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成25年4月 1日 至 平成26年3月31日)
共同事業による支出	△21,987	△7,440
その他	△1,658	△4,168
投資活動によるキャッシュ・フロー	△217,992	△133,537
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)	△13,301	△20,905
コマーシャル・ペーパーの純増減額 (△は減少)	35,000	△35,000
ファイナンス・リース債務の返済による支出	△1,807	△1,907
長期借入れによる収入	399,752	165,587
長期借入金の返済による支出	△486,374	△207,047
社債の発行による収入	187,650	15,761
社債の償還による支出	△82,881	△68,207
自己株式の純増減額 (△は増加)	△296	△346
配当金の支払額	△16,652	△16,658
少数株主への配当金の支払額	△9,094	△8,789
その他	15,157	△1
財務活動によるキャッシュ・フロー	27,150	△177,514
現金及び現金同等物に係る換算差額	3,838	8,321
現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)	△64,716	33,758
現金及び現金同等物の期首残高	215,771	191,837
新規連結に伴う現金及び現金同等物の増加額	42,724	—
連結除外に伴う現金及び現金同等物の減少額	△1,942	△856
現金及び現金同等物の期末残高	191,837	224,739

(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)

「退職給付に関する会計基準」(企業会計基準第26号 平成24年5月17日。以下「退職給付会計基準」という。)及び「退職給付に関する会計基準の適用指針」(企業会計基準適用指針第25号 平成24年5月17日。以下「退職給付適用指針」という。)を、当連結会計年度末より適用し(ただし、退職給付会計基準第35項本文及び退職給付適用指針第67項本文に掲げられた定めを除く。)、退職給付債務から年金資産の額を控除した額を退職給付に係る負債又は資産として計上する方法に変更し、未認識数理計算上の差異及び未認識過去勤務費用を退職給付に係る負債又は資産に計上しております。

退職給付会計基準等の適用については、退職給付会計基準第37項に定める経過的な取扱いに従っており、当連結会計年度末において、当該変更に伴う影響額をその他の包括利益累計額の退職給付に係る調整累計額に加減しております。

この結果、当連結会計年度末において、退職給付に係る負債が20,380百万円、退職給付に係る資産が6,320百万円計上されるとともに、その他の包括利益累計額が4,748百万円減少しております。

なお、1株当たり純資産額は3.42円減少しております。

(連結貸借対照表関係)

※1 のれん及び負ののれん

のれん及び負ののれんは相殺して表示しております。なお、相殺前の金額は次の通りであります。

	前連結会計年度 (平成25年3月31日)	当連結会計年度 (平成26年3月31日)
のれん	21,199百万円	17,465百万円
負ののれん	109,342百万円	109,821百万円
純額	88,143百万円	92,356百万円

※2 長期借入金等のうち、以下のものは、債務支払の引当の対象を一定の責任財産に限定する責任財産限定特約付債務（ノンリコース債務）であります。

	前連結会計年度 (平成25年3月31日)	当連結会計年度 (平成26年3月31日)
1年内返済予定の長期借入金	—	174,061百万円
1年内償還予定の社債	—	4,647百万円
社債	4,664百万円	—
長期借入金	174,635百万円	—

債務支払の引当の対象となる責任財産は、以下の資産及びこれに付随する資産であります。

	前連結会計年度 (平成25年3月31日)	当連結会計年度 (平成26年3月31日)
現金及び預金	15,693百万円	16,307百万円
受取手形及び営業未収入金	1,103百万円	1,834百万円
建物及び構築物	45,692百万円	43,821百万円
機械装置及び運搬具	155百万円	138百万円
土地	137,505百万円	123,721百万円
建設仮勘定	353百万円	354百万円
その他（その他の有形固定資産）	2,171百万円	1,989百万円

(連結損益計算書関係)

※1 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24年4月1日 至 平成25年3月31日)

主な用途	種類	場所
賃貸資産その他 (計19ヶ所)	土地、建物等	埼玉県さいたま市他

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19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 (2,826百万円) として特別損失に計上しました。

その内訳は、土地1,615百万円、建物・構築物他1,210百万円であります。

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%で割り引いて算定しております。

当連結会計年度 (自 平成25年4月1日 至 平成26年3月31日)

主な用途	種類	場所
賃貸資産その他 (計24ヶ所)	土地、建物等	大阪府大阪市 愛知県名古屋市他

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24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 (32,644百万円) として特別損失に計上しました。

その内訳は、土地18,418百万円、建物・構築物他14,226百万円であります。

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%で割り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)において、賃貸収益を得ることを目的として賃貸オフィスビルや賃貸商業施設等を所有しております。

なお、国内の賃貸オフィスビルの一部については、当社及び一部の連結子会社が使用しているため、賃貸等不動産として使用される部分を含む不動産としております。

これら賃貸等不動産及び賃貸等不動産として使用される部分を含む不動産に関する連結貸借対照表計上額、期中増減額及び時価は、次の通りであります。

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (自 平成24年4月 1日 至 平成25年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成25年4月 1日 至 平成26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	2,622,741	2,965,396
期中増減額	342,654	109,249
期末残高	2,965,396	3,074,645
期末時価	4,920,768	5,060,986
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	232,419	227,564
期中増減額	△4,854	△2,987
期末残高	227,564	224,577
期末時価	339,800	334,700

- (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. 前連結会計年度増減額のうち、主な増減額は新宿六丁目特定目的会社を連結したこと(166,998百万円)による増加等です。
3. 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24年4月 1日 至 平成25年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成25年4月 1日 至 平成26年3月31日)
賃貸等不動産		
賃貸収益	349,767	373,047
賃貸費用	231,696	256,935
差額	118,070	116,111
その他損益	△17,189	△30,873
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	17,646	17,074
賃貸費用	16,431	16,227
差額	1,215	847
その他損益	△5,534	△1,474

- (注) 1. 賃貸等不動産として使用される部分を含む不動産には、サービスの提供及び経営管理として当社及び一部の連結子会社が使用している部分も含むため、当該部分の賃貸収益は、計上されておられません。
- なお、当該不動産に係る費用(減価償却費、建物管理費用、租税公課等)については、賃貸費用に含まれております。
2. 当連結会計年度におけるその他損益は、減損損失(32,365百万円)等であります。

(セグメント情報等)

【セグメント情報】

1. 報告セグメントの概要

当社グループの報告セグメントは、当社グループの構成単位のうち分離された財務情報が入手可能であり、取締役会、その他の会議体が、経営資源の配分の決定及び業績を評価するために、定期的に検討を行う対象となっているものであります。当社グループにおいて、管掌する事業・業務領域に則した共通の事業・業務目標と目標管理の責任を持つ組織単位として、複数の事業グループで構成される事業領域毎に業績を集計し、これを報告セグメントとして業績の開示を行います。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・商業施設等の開発・賃貸・管理運営、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
都市開発事業	オフィスビル・物流施設等の収益用不動産の開発・運用
海外事業	海外における不動産開発・賃貸・管理運営・不動産投資マネジメント
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24年4月1日 至 平成25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	住宅事業	都市開発事業	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	434,743	310,833	46,113	60,892	7,044	12,582	27,841	26,126	926,176	980	927,157	—	927,157
(2)セグメント間の内部営業収益又は振替高	8,004	4,517	4,165	—	64	6,986	457	1,083	25,280	3,427	28,707	△28,707	—
計	442,748	315,351	50,278	60,892	7,108	19,568	28,299	27,209	951,456	4,408	955,865	△28,707	927,157
セグメント利益又は損失(△)	107,667	2,317	11,180	8,371	2,129	1,234	474	1,058	134,434	△10	134,423	△16,074	118,349
セグメント資産	3,030,858	602,166	432,556	383,824	31,240	23,108	24,152	25,103	4,553,010	27,261	4,580,272	131,248	4,711,521
その他の項目													
減価償却費(注) 4	56,479	2,664	6,248	5,987	38	72	1,088	457	73,036	84	73,121	242	73,364
有形固定資産及び無形固定資産の増加額(注) 4	128,016	32,254	45,910	5,196	16	39	793	469	212,696	25	212,722	1,759	214,481

- (注) 1. 「その他の事業」の区分は、報告セグメントに含まれない事業セグメントであり、情報システムの開発、保守管理、給与厚生研修関連業務の受託等を行っております。
2. セグメント利益又は損失の調整額△16,074百万円には、セグメント間取引消去△918百万円、各報告セグメントに配分していない全社費用△15,155百万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131,248百万円には、全社資産298,933百万円、セグメント間消去△167,685百万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242百万円は、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1,759百万円は、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25年4月1日 至 平成26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	住宅事業	都市開 発事業	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	476,636	401,037	42,616	80,366	6,264	12,981	28,772	25,956	1,074,630	654	1,075,285	—	1,075,285
(2)セグメント間の 内部営業収益又は振替高	7,593	2,222	5,412	—	24	6,964	447	1,140	23,805	3,020	26,825	△26,825	—
計	484,229	403,259	48,029	80,366	6,288	19,946	29,219	27,097	1,098,435	3,674	1,102,110	△26,825	1,075,285
セグメント利益又は損失(△)	108,172	27,778	8,130	25,579	3,046	1,252	737	1,544	176,241	△246	175,995	△14,724	161,271
セグメント資産	3,040,634	662,350	403,188	452,048	30,035	24,246	24,636	24,781	4,661,921	28,025	4,689,947	75,420	4,765,368
その他の項目													
減価償却費(注) 4	57,500	3,032	4,985	6,748	43	72	1,162	407	73,953	223	74,176	629	74,805
有形固定資産及び 無形固定資産の増加額(注) 4	91,242	18,380	4,907	48,394	35	53	2,040	294	165,349	869	166,218	6,360	172,579

- (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△14,724百万円には、セグメント間取引消去△699百万円、各報告セグメントに配分していない全社費用△14,024百万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75,420百万円には、全社資産329,097百万円、セグメント間消去△253,676百万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629百万円は、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6,360百万円は、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24年4月1日 至 平成25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25年4月1日 至 平成26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24年4月1日 至 平成25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	住宅事業	都市開発事業	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	16	2,715	-	94	-	-	-	-	2,826	-	2,826	-	2,826

当連結会計年度（自 平成25年4月1日 至 平成26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	住宅事業	都市開発事業	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	24,600	5,507	12	2,430	-	-	-	-	32,552	-	32,552	92	32,644

【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24年4月1日 至 平成25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	住宅事業	都市開発事業	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	388	3,126	—	746	70	—	—	—	4,331	0	4,331	—	4,331
のれん未償却残高	—	14,597	—	6,530	70	—	—	—	21,198	0	21,199	—	21,199
負ののれん償却額	835	—	—	—	—	—	—	—	835	—	835	—	835
負ののれん未償却残高	109,342	—	—	—	—	—	—	—	109,342	—	109,342	—	109,342

当連結会計年度（自 平成25年4月1日 至 平成26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	住宅事業	都市開発事業	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	501	3,126	—	899	70	—	—	—	4,598	0	4,598	—	4,598
のれん未償却残高	—	11,471	—	5,993	—	—	—	—	17,465	0	17,465	—	17,465
負ののれん償却額	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
負ののれん未償却残高	109,821	—	—	—	—	—	—	—	109,821	—	109,821	—	109,821

【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24年4月1日 至 平成25年3月31日）

金額的重要性が低いため、記載を省略しております。

当連結会計年度（自 平成25年4月1日 至 平成26年3月31日）

金額的重要性が低いため、記載を省略しております。

(1株当たり情報)

	前連結会計年度 (自 平成24年4月 1日 至 平成25年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成25年4月 1日 至 平成26年3月31日)
1株当たり純資産額	893.27円	957.80円
1株当たり当期純利益金額	32.79円	46.34円
潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額	32.78円	46.32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24年4月 1日 至 平成25年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成25年4月 1日 至 平成26年3月31日)
1株当たり当期純利益金額		
当期純利益 (百万円)	45,507	64,297
普通株主に帰属しない金額 (百万円)	—	—
普通株式に係る当期純利益金額 (百万円)	45,507	64,297
普通株式の期中平均株式数 (株)	1,387,704,030	1,387,643,779
潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額		
当期純利益調整額 (百万円)	—	—
普通株式増加数 (株)	401,951	381,872
(うち、新株予約権 (株))	(401,951)	(381,872)
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)

匿名組合ファースト・エムの連結

(1) 企業結合の概要

①被取得企業の名称及びその事業の内容

名称 匿名組合ファースト・エム
事業の内容 不動産の保有・開発

②企業結合を行った主な理由

匿名組合ファースト・エムが保有する賃貸オフィスビルにおいて、一棟貸しテナントの退去が確定的となったことから、当該ビルの今後の利用方針について当社にて検討を開始することとなりました。

③企業結合日

平成26年4月7日

④企業結合の法的形式

—

⑤結合後企業の名称

匿名組合ファースト・エム

⑥取得した出資比率

— (既出資 51%)

⑦取得企業を決定するに至った主な根拠

匿名組合ファースト・エムが保有する賃貸オフィスビルの利用方針の検討に当社が着手したことにより、匿名組合ファースト・エムを実質的に支配することとなったためであります。

(2) 被取得企業の取得原価及びその内訳

取得の対価 現金及び預金 1,883百万円

(3) 発生した負ののれん発生益の金額、発生原因

①発生した負ののれん発生益の金額 (概算)

120億円

②発生原因

匿名組合出資の取得原価が企業結合時における時価純資産を下回ったため、その差額を負ののれん発生益として認識しております。

(4) 企業結合日に受け入れた資産及び引き受けた負債の額並びにその主な内訳 (概算)

流動資産 65億円、固定資産 1,184億円、資産合計 1,249億円

流動負債 7億円、固定負債 840億円、負債合計 847億円