



2020年3月期 決算短信〔日本基準〕（連結）

2020年5月14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 2020年6月26日 配当支払開始予定日 2020年6月29日
 有価証券報告書提出予定日 2020年6月26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. 2020年3月期の連結業績（2019年4月1日～2020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	%
2020年3月期	1,302,196	3.1	240,768	5.1	219,572	6.3	148,451	10.3
2019年3月期	1,263,283	5.8	229,178	7.6	206,587	8.4	134,608	11.8

(注) 包括利益 2020年3月期 123,014百万円 (△3.7%) 2019年3月期 127,778百万円 (△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	%	%	%
2020年3月期	108.64	108.63	8.5	3.8	18.5
2019年3月期	96.97	96.96	7.8	3.6	18.1

(参考) 持分法投資損益 2020年3月期 229百万円 2019年3月期 263百万円

(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
2020年3月期	5,858,236	1,941,206	29.6	1,295.83
2019年3月期	5,774,193	1,957,105	30.7	1,275.54

(参考) 自己資本 2020年3月期 1,734,462百万円 2019年3月期 1,770,643百万円

(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
2020年3月期	341,766	△277,440	△28,886	213,008
2019年3月期	345,954	△271,083	△192,473	179,308

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	%	%
2019年3月期	—	13.00	—	17.00	30.00	41,644	30.9	2.4
2020年3月期	—	15.00	—	18.00	33.00	44,606	30.4	2.6
2021年3月期 (予想)	—	12.00	—	13.00	25.00		30.4	

3. 2021年3月期の連結業績予想（2020年4月1日～2021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	1,142,000	△12.3	185,000	△23.2	169,000	△23.0	110,000	△25.9	82.18

(注) 上記の連結業績予想については、新型コロナウイルス感染症による影響として、緊急事態宣言が5月末まで継続し、その後9月末に向けて徐々に事業環境が回復することを想定しております。なお、新型コロナウイルス感染症の終息状況によって業績予想の修正が必要となる場合には、速やかに開示いたします。

※ 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）：無

新規 ー 社 （社名） 、 除外 ー 社 （社名）

(2) 会計方針の変更・会計上の見積りの変更・修正再表示

- ① 会計基準等の改正に伴う会計方針の変更 : 無
- ② ①以外の会計方針の変更 : 無
- ③ 会計上の見積りの変更 : 無
- ④ 修正再表示 : 無

(3) 発行済株式数（普通株式）

① 期末発行済株式数(自己株式を含む)	2020年3月期	1,391,174,263株	2019年3月期	1,391,038,170株
② 期末自己株式数	2020年3月期	52,677,152株	2019年3月期	2,888,124株
③ 期中平均株式数	2020年3月期	1,366,446,860株	2019年3月期	1,388,118,041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	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
(表示方法の変更)	20
(追加情報)	20
(連結損益計算書関係)	21
(賃貸等不動産関係)	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1,302,196百万円で前年度に比べ38,912百万円の増収(+3.1%)、営業利益は240,768百万円で11,590百万円の増益(+5.1%)、経常利益は219,572百万円で12,985百万円の増益(+6.3%)となりました。

特別損益につきましては、前年度において投資有価証券売却益6,072百万円、負ののれん発生益2,097百万円の計8,170百万円を特別利益に、固定資産除却関連損3,818百万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ております。この結果、税金等調整前当期純利益は223,949百万円となり、親会社株主に帰属する当期純利益は前年度に比べ13,843百万円増益(+10.3%)の148,451百万円となりました。

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	1,263,283	1,302,196	38,912
営業利益	229,178	240,768	11,590
経常利益	206,587	219,572	12,985
親会社株主に帰属する 当期純利益	134,608	148,451	13,843

(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	529,695	147,691	565,501	152,886
生活産業不動産事業	106,182	32,560	127,205	35,741
住宅事業	420,405	30,428	389,008	25,946
海外事業	81,844	26,927	130,718	44,544
投資マネジメント事業	49,588	9,231	21,316	4,467
ホテル・空港事業	44,171	2,371	36,438	△2,998
設計監理事業	24,671	2,021	21,589	1,268
不動産サービス事業	33,586	2,603	35,540	1,139
その他の事業	8,106	△196	8,622	199
調整額	△34,969	△24,459	△33,745	△22,426
合計	1,263,283	229,178	1,302,196	240,768

(a) ビル事業

- ・当年度においては、建物賃貸収益は2018年10月に竣工した「丸の内二重橋ビル」の収益が寄与したことや、物件売却に伴う収益を計上したこと等により、増収となりました。
なお、当社の2020年3月末の空室率は1.07%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35,806百万円増収の565,501百万円となり、営業利益は5,194百万円増益の152,886百万円となりました。
- ・当年度は、当社が関与する「リンクスクエア新宿」が2019年8月に竣工し、「CO・MO・RE YOTSUYA (コモレ四谷)」が2020年1月に竣工しました。
- ・今後も「大手町・丸の内・有楽町地区」が“人・企業が可能性を感じ進化できる街”となることを目指した取り組みを進めながら、丸の内以外のエリアにおいてもそのノウハウと実績を最大限に活用しながら各エリアのまちづくりに貢献して参ります。

(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	409,643	貸付面積	426,922
	(所有) 2,423,179㎡		(所有) 2,479,045㎡	
	(転貸) 1,430,538㎡		(転貸) 1,526,323㎡	
	合計 3,853,717㎡		合計 4,005,368㎡	
ビル運営管理受託	管理受託面積 2,373,627㎡	23,533	管理受託面積 2,730,294㎡	24,480
営繕請負工事	受注件数 4,673件	19,859	受注件数 4,753件	17,989
	完成件数 4,698件		完成件数 4,696件	
地域冷暖房	供給先 オフィスビル87棟 ホテル5棟 地下鉄16駅舎	9,014	供給先 オフィスビル91棟 ホテル5棟 地下鉄17駅舎	9,386
その他	—	67,644	—	86,722
合 計	—	529,695	—	565,501

- (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、新型コロナウイルス感染症の影響により商業施設・アウトレットモールの来場者・売上が減少したものの、保有する物件の売却に伴う収益を計上したこと等により、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21,023百万円増収の127,205百万円となり、営業利益は3,181百万円増益の35,741百万円となりました。

(単位：百万円)

摘 要	営 業 収 益	
	前年度	当年度
生活産業不動産	106,182	127,205
合 計	106,182	127,205

- (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 神戸タワー」 (兵庫県神戸市)
 - 「ザ・パークハウス 代々木上原」 (東京都渋谷区)
 - 「ザ・パークハウス 和光市」 (埼玉県和光市)
 - 「ザ・パークハウス 福岡タワー WEST」 (福岡県福岡市)
 - 「ザ・パークハウス オイコス 鎌倉大船」 (神奈川県鎌倉市)
- 当年度においては、国内マンション事業の売上は、売上計上戸数が前年度に比べ減少したため減収となりました。
- この結果、当セグメントの営業収益は前年度に比べ31,396百万円減収の389,008百万円となり、営業利益は4,481百万円減益の25,946百万円となりました。

(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 4,007戸	238,924	売上計上戸数 3,214戸	202,876
住宅管理業務受託	受託件数 349,649件	52,085	受託件数 352,365件	54,980
注文住宅	—	39,143	—	36,101
その他	—	90,251	—	95,049
合 計	—	420,405	—	389,008

- (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、不動産開発・賃貸事業は、米国のオフィスビルで大規模リニューアル工事が完了し稼働率が上昇したこと、及び英国・ロンドンにおいて保有していた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前年度に比べ48,874百万円増収の130,718百万円となり、営業利益は17,617百万円増益の44,544百万円となりました。

(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 472,592㎡ 管理受託面積 97,527㎡	79,857	貸付面積 666,013㎡ 管理受託面積 97,527㎡	127,537
その他	—	1,987	—	3,181
合 計	—	81,844	—	130,718

- (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、前年度に当社等が出資するファンドの物件売却に伴う分配収入を計上した反動等により、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28,271百万円減収の21,316百万円となり、営業利益は4,763百万円減益の4,467百万円となりました。

(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	49,588	21,316
合 計	49,588	21,316

- (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) ホテル・空港事業

- ・当年度においては、(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、前年度は3軒が開業し、2019年6月には「ザロイヤルパーク キャンパス 大阪北浜」、2020年3月には「ザ ロイヤルパークホテル アイコニック 大阪御堂筋」が開業しました。
また、新型コロナウイルス感染症拡大にともない、稼働率が大幅に低下した影響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7,733百万円減収の36,438百万円となり、営業損益は5,369百万円悪化し、2,998百万円の損失を計上しました。

(単位：百万円)

摘 要	営 業 収 益	
	前年度	当年度
宿泊部門	19,313	18,197
レストラン・バー部門	6,429	6,207
宴会部門	7,018	6,418
その他	11,409	5,614
合 計	44,171	36,438

- (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) 設計監理事業

- ・(株)三菱地所設計において、2018年1月に着工した「東京駅前常盤橋プロジェクト」A棟新築工事（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等により減収となりました。また、内装工事収益は売上件数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3,082百万円減収の21,589百万円となり、営業利益は753百万円減益の1,268百万円となりました。

(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	1,366件	受注件数	1,293件
	売上件数	1,316件	売上件数	1,375件
内装工事	受注件数	202件	受注件数	177件
	売上件数	208件	売上件数	177件
合 計	—	24,671	—	21,589

- (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、取扱件数及び1件当たりの手数料が減少したこと等により、不動産仲介事業は減収となりました。
- ・一方その他事業においては、前年度新規に連結子会社化を行ったこと等により、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1,953百万円増収の35,540百万円となりましたが、営業利益は1,463百万円減益の1,139百万円となりました。

(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	1,129件	取扱件数	1,095件
その他	—	23,715	—	26,942
合 計	—	33,586	—	35,540

- (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いたします。当年度まで「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」に変更いたします。また、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、当年度まで「住宅事業」に含まれていた海外住宅事業を「海外事業」に一元化いたします。併せて、当年度まで「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」に変更いたします。

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。

コマーシャル不動産事業セグメントにおいては、新規オフィスビルの通期稼働等によりオフィスの賃貸収入は増加する一方、新型コロナウイルス感染症の影響に伴うホテル及びアウトレットモール等の商業施設の収入の減少等により減収減益となる見込みです。

住宅事業セグメントにおいては、新型コロナウイルス感染症の影響による国内分譲マンション販売収入の減少等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、米国ではオフィスビルの稼働率上昇により賃貸利益は増加する一方、前年度の英国・ロンドンにおいて保有していたオフィスビルの売却の反動等により、減収減益の見込みです。

この結果、営業収益が1兆1,420億円で当年度に比べ1,601億円の減収、営業利益は1,850億円で当年度に比べ557億円の減益、経常利益は1,690億円で当年度に比べ505億円の減益となり、親会社株主に帰属する当期純利益は当年度に比べ384億円減益の1,100億円となる見込みです。

上記の業績見通しについては、新型コロナウイルス感染症による影響として、緊急事態宣言が5月末まで継続し、その後9月末に向けて徐々に事業環境が回復することを想定しております。なお、新型コロナウイルス感染症の終息状況によって業績予想の修正が必要となる場合には、速やかに開示いたします。

次年度の見通しは以下の通りであります。

[次年度（2020年4月1日～2021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	1,302,196	1,142,000	△160,196
営業利益	240,768	185,000	△55,768
経常利益	219,572	169,000	△50,572
親会社株主に帰属する 当期純利益	148,451	110,000	△38,451

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 (△)
コマーシャル不動産事業	723,712	187,855	674,000	163,000
住宅事業	385,538	24,320	320,000	12,000
海外事業	134,175	46,156	88,000	29,000
投資マネジメント事業	21,316	4,467	20,000	4,000
設計監理・不動産サービス事業	57,128	2,407	58,000	2,000
その他の事業	8,743	△2,018	8,000	△1,000
調整額	△28,418	△22,420	△26,000	△24,000
合 計	1,302,196	240,768	1,142,000	185,000

(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、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33,699百万円増加し、213,008百万円となりました。

(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、341,766百万円の資金の増加（前年度比△4,187百万円）となりました。これは、税金等調整前当期純利益223,949百万円に非資金損益項目である減価償却費81,519百万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、277,440百万円の資金の減少（前年度比△6,356百万円）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、28,886百万円の資金の減少（前年度比+163,586百万円）となりました。これは長期借入金の返済、自己株式の取得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	5,774,193	5,858,236
負債合計	3,817,088	3,917,030
純資産合計	1,957,105	1,941,206
(参考) 有利子負債	2,319,597	2,429,883

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420億円のキャッシュ・イン・フロー、投資活動は2,990億円のキャッシュ・アウト・フロー、財務活動は1,940億円のキャッシュ・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6兆円、「負債の部」は4兆円、「純資産の部」は2兆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	2016年度	2017年度	2018年度	2019年度
自己資本比率	29.0%	29.3%	30.7%	29.6%
時価ベースの自己資本比率	51.4%	43.0%	48.2%	36.4%
債務償還年数	14.2年	8.4年	6.7年	7.1年
インタレスト・カバレッジ・レシオ	7.5	12.8	14.7	15.3

※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に向け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、期中に実施した自己株式取得による配当対象株式数（発行済株式総数から自己株式数を控除した株式数）の一定の減少を考慮し、中間配当金を15円、期末配当金を16円としておりましたが、2019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148,451百万円となりましたので、期末配当金については18円とする予定であります。（1株当たり年間配当金は33円）。

また、2020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12円、期末配当金を13円とし、1株当たり年間配当金を25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 (2019年3月31日)	当連結会計年度 (2020年3月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	176,814	207,896
受取手形及び営業未収入金	62,603	50,340
有価証券	6,767	7,657
販売用不動産	84,104	72,256
仕掛販売用不動産	268,152	247,677
開発用不動産	996	975
未成工事支出金	7,058	7,390
その他のたな卸資産	1,143	1,005
エクイティ出資	387,385	450,520
その他	78,061	70,208
貸倒引当金	△218	△294
流動資産合計	1,072,869	1,115,634
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物	2,711,109	2,763,937
減価償却累計額及び減損損失累計額	△1,527,391	△1,589,401
建物及び構築物 (純額)	1,183,718	1,174,536
機械装置及び運搬具	95,236	99,130
減価償却累計額及び減損損失累計額	△70,417	△71,417
機械装置及び運搬具 (純額)	24,818	27,712
土地	2,105,797	2,152,812
信託土地	676,572	608,331
建設仮勘定	80,674	126,311
その他	48,647	52,946
減価償却累計額及び減損損失累計額	△32,144	△35,398
その他 (純額)	16,502	17,548
有形固定資産合計	4,088,084	4,107,252
無形固定資産		
借地権	74,384	72,764
その他	20,743	24,002
無形固定資産合計	95,128	96,767
投資その他の資産		
投資有価証券	258,527	236,969
長期貸付金	2,924	10,924
敷金及び保証金	114,713	126,092
退職給付に係る資産	23,935	21,336
繰延税金資産	20,766	16,266
その他	97,911	127,636
貸倒引当金	△668	△643
投資その他の資産合計	518,110	538,582
固定資産合計	4,701,323	4,742,602
資産合計	5,774,193	5,858,236

(単位:百万円)

	前連結会計年度 (2019年3月31日)	当連結会計年度 (2020年3月31日)
負債の部		
流動負債		
支払手形及び営業未払金	57,967	66,368
短期借入金	86,156	115,306
1年内返済予定の長期借入金	231,065	156,778
コマーシャル・ペーパー	—	50,000
1年内償還予定の社債	75,000	51,550
未払法人税等	19,620	29,773
その他	219,133	194,225
流動負債合計	688,942	664,001
固定負債		
社債	733,916	775,584
長期借入金	1,188,866	1,278,678
受入敷金保証金	440,058	459,177
繰延税金負債	233,635	215,852
再評価に係る繰延税金負債	264,063	264,063
退職給付に係る負債	26,573	26,919
役員退職慰労引当金	579	601
環境対策引当金	4,623	4,556
負ののれん	92,423	80,251
その他	143,403	147,343
固定負債合計	3,128,145	3,253,028
負債合計	3,817,088	3,917,030
純資産の部		
株主資本		
資本金	142,023	142,147
資本剰余金	162,498	164,041
利益剰余金	858,581	962,840
自己株式	△5,278	△105,282
株主資本合計	1,157,824	1,163,746
その他の包括利益累計額		
その他有価証券評価差額金	115,452	79,527
繰延ヘッジ損益	△64	△1,948
土地再評価差額金	526,623	526,623
為替換算調整勘定	△30,144	△29,321
退職給付に係る調整累計額	952	△4,163
その他の包括利益累計額合計	612,819	570,716
新株予約権	302	288
非支配株主持分	186,159	206,454
純資産合計	1,957,105	1,941,206
負債純資産合計	5,774,193	5,858,236

(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 2018年4月 1日 至 2019年3月31日)	当連結会計年度 (自 2019年4月 1日 至 2020年3月31日)
営業収益	1,263,283	1,302,196
営業原価	940,976	967,036
営業総利益	322,306	335,159
販売費及び一般管理費	93,128	94,391
営業利益	229,178	240,768
営業外収益		
受取利息	579	906
受取配当金	7,001	7,271
持分法による投資利益	263	229
その他	4,547	3,969
営業外収益合計	12,391	12,377
営業外費用		
支払利息	23,503	22,100
固定資産除却損	5,761	7,682
その他	5,717	3,790
営業外費用合計	34,983	33,574
経常利益	206,587	219,572
特別利益		
固定資産売却益	—	5,144
投資有価証券売却益	6,072	1,711
負ののれん発生益	2,097	—
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	8,170	26,251
特別損失		
固定資産除却関連損	3,818	5,445
投資有価証券評価損	—	2,344
事業譲渡損	—	3,240
減損損失	—	*1 10,844
特別損失合計	3,818	21,874
税金等調整前当期純利益	210,939	223,949
法人税、住民税及び事業税	46,441	54,626
法人税等調整額	12,517	3,907
法人税等合計	58,958	58,533
当期純利益	151,981	165,415
非支配株主に帰属する当期純利益	17,372	16,963
親会社株主に帰属する当期純利益	134,608	148,451

(連結包括利益計算書)

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (自 2018年4月 1日 至 2019年3月31日)	当連結会計年度 (自 2019年4月 1日 至 2020年3月31日)
当期純利益	151,981	165,415
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	△6,337	△35,929
繰延ヘッジ損益	△384	△2,039
為替換算調整勘定	△17,407	1,054
退職給付に係る調整額	839	△5,103
持分法適用会社に対する持分相当額	△913	△382
その他の包括利益合計	△24,202	△42,400
包括利益	127,778	123,014
(内訳)		
親会社株主に係る包括利益	110,779	106,349
非支配株主に係る包括利益	16,998	16,665

(3) 連結株主資本等変動計算書

前連結会計年度(自 2018年4月1日 至 2019年3月31日)

(単位:百万円)

	株主資本				
	資本金	資本剰余金	利益剰余金	自己株式	株主資本合計
当期首残高	141,898	161,819	763,277	△5,294	1,061,700
当期変動額					
新株の発行	124	124			249
剰余金の配当			△37,477		△37,477
親会社株主に帰属する当期純利益			134,608		134,608
自己株式の取得				△18	△18
自己株式の処分			△8	34	25
連結範囲の変動			△1,818		△1,818
非支配株主との取引に係る親会社の持分変動		553			553
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	678	95,304	16	96,123
当期末残高	142,023	162,498	858,581	△5,278	1,157,824

	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	121,787	369	526,623	△12,227	95	636,648	326	180,412	1,879,088
当期変動額									
新株の発行									249
剰余金の配当									△37,477
親会社株主に帰属する当期純利益									134,608
自己株式の取得									△18
自己株式の処分									25
連結範囲の変動									△1,818
非支配株主との取引に係る親会社の持分変動									553
株主資本以外の項目の当期変動額(純額)	△6,334	△434		△17,916	856	△23,829	△24	5,746	△18,106
当期変動額合計	△6,334	△434	—	△17,916	856	△23,829	△24	5,746	78,017
当期末残高	115,452	△64	526,623	△30,144	952	612,819	302	186,159	1,957,105

当連結会計年度 (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
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
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

(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 2018年4月 1日 至 2019年3月31日)	当連結会計年度 (自 2019年4月 1日 至 2020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	210,939	223,949
減価償却費	80,336	81,519
有形固定資産除売却損益 (△は益)	5,551	4,064
有価証券売却損益 (△は益)	△6,072	△1,690
有価証券評価損益 (△は益)	561	2,344
減損損失	—	10,844
社債発行費	70	401
のれん償却額	3,282	2,666
負ののれん発生益	△2,097	—
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)	△263	△229
引当金の増減額 (△は減少)	△1,170	12
退職給付に係る負債の増減額 (△は減少)	△3,227	△4,334
受取利息及び受取配当金	△7,581	△8,178
支払利息	23,503	22,100
売上債権の増減額 (△は増加)	△16,174	15,166
たな卸資産の増減額 (△は増加)	132,337	148,161
エクイティ出資の増減額 (△は増加)	△9,124	△43,217
前渡金の増減額 (△は増加)	△3,389	1,162
敷金及び保証金の増減額 (△は増加)	△6,176	△11,248
仕入債務の増減額 (△は減少)	△7,379	11,006
未払消費税等の増減額 (△は減少)	△12,663	15,248
預り敷金及び保証金の増減額 (△は減少)	25,599	19,200
その他	8,831	△68,102
小計	415,690	401,453
利息及び配当金の受取額	7,688	8,189
利息の支払額	△23,606	△22,239
法人税等の支払額	△53,817	△45,636
営業活動によるキャッシュ・フロー	345,954	341,766
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	347	816
定期預金の預入による支出	△858	△744
有価証券の売却及び償還による収入	10,258	5,749
有価証券の取得による支出	△3,236	△4,076
有形固定資産の売却による収入	4,732	105,810
有形固定資産の取得による支出	△283,307	△331,722
投資有価証券の売却及び償還による収入	13,871	5,275
投資有価証券の取得による支出	△8,258	△36,565
借地権の売却による収入	20	19
借地権の取得による支出	△1,781	△135
短期貸付金の回収による収入	1,300	108
短期貸付けによる支出	△1,051	△6,132
長期貸付金の回収による収入	53	41
長期貸付けによる支出	△1,728	△9,605
連結の範囲の変更を伴う子会社株式の売却による収入	16,738	—

(単位:百万円)

	前連結会計年度 (自 2018年4月 1日 至 2019年3月31日)	当連結会計年度 (自 2019年4月 1日 至 2020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	△9,319	—
合併による支出	△1,580	—
工事負担金等受入による収入	—	4,480
その他	△7,283	△10,759
投資活動によるキャッシュ・フロー	△271,083	△277,440
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)	△73,021	29,196
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	△353	△2,920
長期借入れによる収入	139,325	249,967
長期借入金の返済による支出	△163,776	△230,736
社債の発行による収入	21,185	92,815
社債の償還による支出	△66,162	△75,000
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	△502	△350
自己株式の純増減額 (△は増加)	△16	△100,024
配当金の支払額	△37,761	△44,103
非支配株主への配当金の支払額	△14,447	△9,742
非支配株主からの払込みによる収入	2,808	11,807
その他	249	204
財務活動によるキャッシュ・フロー	△192,473	△28,886
現金及び現金同等物に係る換算差額	△1,796	△1,626
現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)	△119,398	33,813
現金及び現金同等物の期首残高	286,859	179,308
新規連結に伴う現金及び現金同等物の増加額	13,903	—
連結除外に伴う現金及び現金同等物の減少額	△2,055	△113
現金及び現金同等物の期末残高	179,308	213,008

(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。

(表示方法の変更)

(連結キャッシュ・フロー計算書関係)

前連結会計年度において、「財務活動によるキャッシュ・フロー」の「その他」に含めていた「非支配株主からの払込みによる収入」は重要性が増したため、当連結会計年度より独立掲記しております。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、「財務活動によるキャッシュ・フロー」の「その他」に表示していた3,057百万円は、「非支配株主からの払込みによる収入」2,808百万円、「その他」249百万円として組替えております。

(追加情報)

(セグメント変更について)

当社は、2020年1月23日開催の取締役会等において、翌連結会計年度から開始となる新経営計画の実行に向け、アセットタイプ（資産の用途種別）ごとに培ってきたノウハウ、ネットワークを、総合力として統合・昇華し、既存事業領域における競争力を強化するとともに、「ノンアセットビジネス」や「BtoC/BtoBtoC」に着目した新たな事業展開を複合させた付加価値の高い事業機会の獲得に繋げていくことを企図し、翌連結会計年度から組織改正を実施することを決定いたしました。

これに伴い、翌連結会計年度から以下の通り報告セグメントを変更いたします。

- (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」に変更いたします。
- (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」に一元化いたします。
- (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」に変更いたします。

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」へ変更いたします。

なお、変更後のセグメント区分によった場合の当連結会計年度の報告セグメントごとの営業収益、利益又は損失の金額に関する情報は以下のとおりであります。

当連結会計年度（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	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

(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。

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。

(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 2018年4月1日 至 2019年3月31日)

金額の重要性が低いため、記載を省略しております。

当連結会計年度(自 2019年4月1日 至 2020年3月31日)

主な用途	種類	場所
賃貸資産その他(計17ヶ所)	土地、建物等	兵庫県西宮市他

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17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(10,844百万円)として特別損失に計上しました。

その内訳は、土地3,128百万円、建物及び構築物他7,715百万円であります。

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を使用しているため、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 2018年4月 1日 至 2019年3月31日)	当連結会計年度 (自 2019年4月 1日 至 2020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	3,480,147	3,408,738
期中増減額	△71,408	94,021
期末残高	3,408,738	3,502,759
期末時価	6,953,534	7,356,741
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	480,436	633,983
期中増減額	153,547	△88,403
期末残高	633,983	545,580
期末時価	987,600	914,103

(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。

(3) 新型コロナウイルス感染症の見積への影響については、業績予想に基づく一定の想定を置いて見積を行いましたが、見積へ与える影響は軽微であります。

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 2018年4月 1日 至 2019年3月31日)	当連結会計年度 (自 2019年4月 1日 至 2020年3月31日)
賃貸等不動産		
賃貸収益	448,676	472,275
賃貸費用	283,816	303,281
差額	164,860	168,994
その他損益	△7,917	△21,246
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	40,830	43,903
賃貸費用	30,825	32,369
差額	10,005	11,534
その他損益	△406	4,012

(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を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
ホテル・空港事業	ホテル施設及び空港施設の開発・運営
設計監理事業	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 2018年4月1日 至 2019年3月31日)

(単位：百万円)

	報告セグメント									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	ホテル・ 空港事業	設計監 理事業	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	519,141	104,209	418,967	80,874	47,701	41,763	16,969	32,428	1,262,055	1,228	1,263,283	-	1,263,283
(2)セグメント間の 内部営業収益又は振替高	10,553	1,973	1,438	969	1,886	2,408	7,702	1,158	28,091	6,878	34,969	△34,969	-
計	529,695	106,182	420,405	81,844	49,588	44,171	24,671	33,586	1,290,146	8,106	1,298,252	△34,969	1,263,283
セグメント利益又は損失 (△)	147,691	32,560	30,428	26,927	9,231	2,371	2,021	2,603	253,835	△196	253,638	△24,459	229,178
セグメント資産	3,551,450	520,707	665,788	692,325	68,977	71,175	27,992	28,739	5,627,156	13,408	5,640,565	133,628	5,774,193
その他の項目													
減価償却費 (注) 4	50,283	14,303	3,432	5,587	2,987	2,054	253	499	79,401	53	79,455	880	80,336
有形固定資産及び 無形固定資産の増加額 (注) 4	117,167	37,480	41,568	76,412	11,346	14,464	573	1,051	300,065	762	300,827	11,497	312,324

- (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△24,459百万円には、セグメント間取引消去△1,869百万円、各報告セグメントに配分していない全社費用△22,590百万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133,628百万円には、全社資産325,140百万円、セグメント間消去△191,512百万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880百万円は、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11,497百万円は、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 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
	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	計				
営業収益													
(1)外部顧客への営業収益	556,240	125,108	387,962	131,038	19,106	33,985	14,064	33,849	1,301,356	840	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	9,261	2,097	1,045	△320	2,210	2,452	7,524	1,691	25,963	7,782	33,745	△33,745	—
計	565,501	127,205	389,008	130,718	21,316	36,438	21,589	35,540	1,327,319	8,622	1,335,941	△33,745	1,302,196
セグメント利益又は損失 (△)	152,886	35,741	25,946	44,544	4,467	△2,998	1,268	1,139	262,995	199	263,195	△22,426	240,768
セグメント資産	3,503,750	545,348	652,314	813,103	71,829	86,565	28,299	27,441	5,728,653	13,149	5,741,803	116,433	5,858,236
その他の項目													
減価償却費 (注) 4	52,868	11,850	3,948	6,646	1,333	2,786	329	539	80,302	98	80,401	1,118	81,519
有形固定資産及び 無形固定資産の増加額 (注) 4	108,979	48,955	56,675	135,127	673	13,317	636	955	365,321	454	365,775	8,857	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△22,426百万円には、セグメント間取引消去384百万円、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116,433百万円には、全社資産296,708百万円、セグメント間消去△180,274百万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1,118百万円は、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8,857百万円は、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 2018年4月1日 至 2019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 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。

【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 2018年4月1日 至 2019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 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
	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	計				
減損損失	-	9,006	1,731	-	-	153	-	9	10,902	-	10,902	△57	10,844

【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 2018年4月1日 至 2019年3月31日)

(単位: 百万円)

	報告セグメント									その他の 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	ホテル・ 空港事業	設計監 理事業	不動産 サービス 事業	計				
のれん償却額	409	69	303	64	1,983	—	—	451	3,282	—	3,282	—	3,282
のれん未償却残高	—	—	4,834	208	9,180	—	—	5,570	19,794	—	19,794	—	19,794

(単位: 百万円)

	報告セグメント									その他の 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	ホテル・ 空港事業	設計監 理事業	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	99,466	12,751	—	—	—	—	—	—	112,217	—	112,217	—	112,217

当連結会計年度(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 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	ホテル・ 空港事業	設計監 理事業	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 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	ホテル・ 空港事業	設計監 理事業	不動産 サービス 事業	計				
負ののれん償却額	14,505	333	—	—	—	—	—	—	14,839	—	14,839	—	14,839
負ののれん未償却残高	84,960	12,417	—	—	—	—	—	—	97,377	—	97,377	—	97,377

【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 2018年4月1日 至 2019年3月31日)

金額の重要性が低いため、記載を省略しております。

当連結会計年度(自 2019年4月1日 至 2020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 2018年4月 1日 至 2019年3月31日)	当連結会計年度 (自 2019年4月 1日 至 2020年3月31日)
1株当たり純資産額	1,275.54円	1,295.83円
1株当たり当期純利益	96.97円	108.64円
潜在株式調整後1株当たり当期純利益	96.96円	108.63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 2018年4月 1日 至 2019年3月31日)	当連結会計年度 (自 2019年4月 1日 至 2020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)	134,608	148,451
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)	134,608	148,451
普通株式の期中平均株式数 (株)	1,388,118,041	1,366,446,860
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)	189,515	168,454
(うち、新株予約権 (株))	(189,515)	(168,454)
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。