

【表紙】

【提出書類】	有価証券報告書
【根拠条文】	金融商品取引法第24条第1項
【提出先】	関東財務局長
【提出日】	2019年6月27日
【事業年度】	第107期（自 2018年4月1日 至 2019年3月31日）
【会社名】	三井不動産株式会社
【英訳名】	Mitsui Fudosan Co., Ltd.
【代表者の役職氏名】	代表取締役社長 菰田 正信
【本店の所在の場所】	東京都中央区日本橋室町二丁目1番1号
【電話番号】	03(3246)3055
【事務連絡者氏名】	総務部文書グループ長 青木 研
【最寄りの連絡場所】	東京都中央区日本橋室町二丁目1番1号
【電話番号】	03(3246)3055
【事務連絡者氏名】	総務部文書グループ長 青木 研
【縦覧に供する場所】	三井不動産株式会社関西支社 （大阪市中央区備後町四丁目1番3号） 株式会社東京証券取引所 （東京都中央区日本橋兜町2番1号）

第一部【企業情報】

第1【企業の概況】

1【主要な経営指標等の推移】

(1)連結経営指標等

回次		第103期	第104期	第105期	第106期	第107期
決算年月		2015年3月	2016年3月	2017年3月	2018年3月	2019年3月
売上高	百万円	1,529,036	1,567,969	1,704,416	1,751,114	1,861,195
経常利益	"	163,373	182,521	219,607	240,341	254,106
親会社株主に帰属する当期純利益	"	100,185	117,722	131,815	155,874	168,661
包括利益	"	290,742	79,441	96,212	261,672	201,538
純資産額	"	1,932,084	1,989,041	2,056,931	2,287,700	2,420,804
総資産額	"	5,067,187	5,363,477	5,551,751	6,284,723	6,802,731
1株当たり純資産額	円	1,894.35	1,945.41	2,008.47	2,231.15	2,384.87
1株当たり当期純利益金額	"	103.89	119.14	133.40	157.75	171.30
潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額	"	103.81	119.06	133.31	157.63	171.18
自己資本比率	%	36.9	35.8	35.7	35.1	34.4
自己資本利益率	"	6.4	6.2	6.7	7.4	7.4
株価収益率	倍	34.0	23.6	17.8	16.4	16.2
営業活動によるキャッシュ・フロー	百万円	30,343	32,154	227,432	30,143	216,709
投資活動によるキャッシュ・フロー	"	261,640	239,719	201,583	365,464	388,895
財務活動によるキャッシュ・フロー	"	221,508	201,110	15,071	289,150	231,238
現金及び現金同等物の期末残高	"	118,960	109,966	148,546	100,708	157,682
従業員数 (外、平均臨時雇用者数)	人	16,799 (13,290)	17,205 (13,174)	17,713 (12,978)	18,625 (12,987)	19,081 (13,246)

(注) 1. 売上高には、消費税等は含まれていません。

2. 「『税効果会計に係る会計基準』の一部改正」(企業会計基準第28号 平成30年2月16日)等を当連結会計年度の期首から適用しており、第103期から第106期に係る主要な経営指標等については、当該会計基準等を遡って適用した後の指標等となっております。

(2) 提出会社の経営指標等

回次		第103期	第104期	第105期	第106期	第107期
決算年月		2015年3月	2016年3月	2017年3月	2018年3月	2019年3月
売上高	百万円	547,443	568,270	618,028	751,959	733,980
経常利益	"	103,015	119,391	144,210	169,625	171,523
当期純利益	"	76,077	92,722	98,825	122,116	122,737
資本金	"	339,766	339,766	339,766	339,766	339,766
発行済株式総数	千株	991,424	991,424	991,424	991,424	991,424
純資産額	百万円	1,600,025	1,642,367	1,688,453	1,866,760	1,968,500
総資産額	"	4,126,676	4,283,770	4,348,289	4,890,177	5,392,430
1株当たり純資産額	円	1,618.27	1,661.06	1,707.61	1,887.90	2,002.78
1株当たり配当額 (内1株当たり中間 配当額)	"	25.00 (11.00)	30.00 (14.00)	34.00 (16.00)	40.00 (18.00)	44.00 (20.00)
1株当たり当期純利 益金額	"	78.89	93.84	100.01	123.58	124.66
潜在株式調整後1株 当たり当期純利益金 額	"	78.83	93.78	99.95	123.49	124.57
自己資本比率	%	38.8	38.3	38.8	38.2	36.5
自己資本利益率	"	5.7	5.7	5.9	6.9	6.4
株価収益率	倍	44.7	29.9	23.7	20.9	22.3
配当性向	%	32.5	32.0	34.0	32.4	35.2
従業員数 (外、平均臨時雇用 者数)	人	1,349 (2)	1,332 (3)	1,397 (3)	1,526 (3)	1,577 (1)
株主総利回り (比較指標：配当込 みTOPIX)	% %	112.9 (130.7)	90.9 (116.5)	78.2 (133.7)	86.1 (154.9)	93.9 (147.1)
最高株価	円	3,809	3,879	3,009	2,984	3,082
最低株価	円	2,854	2,260	2,031	2,274	2,346

(注) 1. 売上高には、消費税等は含まれていません。

2. 最高株価及び最低株価は、東京証券取引所(市場第一部)におけるものであります。

3. 「『税効果会計に係る会計基準』の一部改正」(企業会計基準第28号 平成30年2月16日)等を当事業年度の期首から適用しており、第103期から第106期に係る主要な経営指標等については、当該会計基準等を遡って適用した後の指標等となっております。

2【沿革】

当社は、三井総元方の三井改組計画により、旧三井合名会社所有の不動産の経営を主たる目的として、1941年7月15日、資本金300万円をもって、三井不動産株式会社として設立されました。

創立以来、事務所用ビル等の賃貸・管理を営業の中核としておりましたが、1950年代半ば以降、経営の多角化をはかり、1957年千葉県臨海地区の浚渫埋立に着手して臨海土地造成事業に進出、また、1961年には住宅地の造成・分譲事業の分野に、さらに1968年から戸建住宅や中高層住宅の建設・分譲事業にそれぞれ進出いたしました。

近年当社グループは、ビル賃貸事業、商業施設賃貸事業および住宅分譲事業を主軸として、ホテル・リゾート事業、ロジスティクス事業、コンサルティング事業、管理受託事業および海外事業等も展開しております。

今日までの変遷の概要は以下のとおりであります。

1941年7月	当社設立（資本金300万円）
1949年5月	東京証券取引所市場第一部に株式を上場
1956年10月	㈱三井本社を吸収合併
1962年2月	大阪支店（現関西支社）開設
1966年12月	「百合ヶ丘宅地造成第1期」竣工
1968年4月	「霞が関ビルディング」竣工
1969年7月	三井不動産販売㈱設立
1972年4月	札幌支店（現北海道支店）、広島支店（現中国支店）、福岡支店（現九州支店）開設
1972年10月	名古屋支店（現中部支店）開設
1973年5月	米国三井不動産㈱設立
1973年9月	新名古屋ビル㈱を吸収合併
1973年12月	仙台支店（現東北支店）開設
1974年9月	「新宿三井ビルディング」竣工
1974年10月	三井ホーム㈱、三井不動産建設㈱設立
1980年5月	共同事業システム「Let's」開始
1980年9月	「サンシティ」全体竣工
1981年3月	MITSUI FUDOSAN (SINGAPORE) PTE. LTD. 設立
1981年4月	「ららぽーと船橋SC（現三井ショッピングパーク ららぽーとTOKYO-BAY）」営業開始
1983年9月	「ハレクラニ」営業開始
1984年1月	「三井ガーデンホテル大阪（現三井ガーデンホテル大阪淀屋橋）」営業開始
1988年4月	横浜支店開設
1989年12月	米国三井不動産グループ㈱設立
1990年1月	MITSUI FUDOSAN (U.K.) LTD. 設立
1990年4月	千葉支店開設
1992年7月	MITSUI FUDOSAN (SINGAPORE) PTE. LTD.がMITSUI FUDOSAN (ASIA) PTE. LTD.に商号変更
1993年2月	三井ホーム㈱が東京証券取引所市場第二部に株式を上場
1993年7月	「ベル・パークシティ」全体竣工
1994年9月	三井ホーム㈱が東京証券取引所市場第一部に株式を上場
1998年9月	「横浜ベイサイドマリーナ ショップス&レストランズ（現三井アウトレットパーク 横浜ベイサイド）」営業開始
1999年12月	米国三井不動産グループ㈱が米国三井不動産㈱を吸収合併
2000年3月	米国三井不動産グループ㈱がMITSUI FUDOSAN AMERICA, INC.に商号変更
2002年3月	三井不動産建設㈱の全株式を売却
2002年10月	三井不動産販売㈱を株式交換により完全子会社化
2005年7月	「日本橋三井タワー」竣工
2005年12月	三井不動産レジデンシャル㈱設立
2007年1月	「東京ミッドタウン」竣工
2012年4月	三井不動産販売㈱が三井不動産リアルティ㈱に商号変更
2014年7月	柏の葉スマートシティ「ゲートスクエア」営業開始
2014年9月	「三井不動産ロジスティクスパーク堺」竣工
2018年2月	「東京ミッドタウン日比谷」竣工
2018年10月	三井ホーム㈱を株式公開買付けにより完全子会社化（東京証券取引所市場第一部上場廃止）
	「55 ハドソンヤード」竣工
2019年3月	「日本橋室町三井タワー」竣工

3【事業の内容】

当社および当社の関係会社333社（うち、連結子会社255社、持分法適用関連会社78社）が営んでいる主な事業内容、当該事業に携わっている主要な会社名および各社の当該事業における位置付けは次のとおりです。

賃貸事業

三井不動産㈱はオフィスビルおよび商業施設等の賃貸を行っています。また、三井不動産㈱は㈱アルパーク（連結子会社）が所有する商業施設を賃借し、これらを転貸しています。MITSUI FUDOSAN AMERICA, INC.、MITSUI FUDOSAN (U.K.) LTD.（いずれも連結子会社）は米国、英国においてオフィスビル等の賃貸を行っており、MITSUI FUDOSAN (ASIA) PTE.LTD.、台湾三井不動産股份有限公司（いずれも連結子会社）はマレーシア、台湾において商業施設の賃貸を行っています。

分譲事業

三井不動産㈱は業務施設等の分譲を行っています。三井不動産レジデンシャル㈱（連結子会社）は戸建・中高層住宅等の分譲を行っています。TID PTE.LTD.（持分法適用関連会社）、MITSUI FUDOSAN AMERICA, INC.、MITSUI FUDOSAN (U.K.) LTD.はシンガポール、米国、英国において分譲事業を行っています。

マネジメント事業

<プロパティマネジメント>

賃貸事業における管理・清掃・保守業務等については主に三井不動産ファシリティーズ㈱、三井不動産ファシリティーズ・ウエスト㈱（いずれも連結子会社）が行っています。三井不動産㈱は、三井不動産ビルマネジメント㈱（連結子会社）、三井不動産ファシリティーズ・ウエスト㈱にオフィスビルの一部の運営委託を行っています。三井不動産商業マネジメント㈱（連結子会社）は商業施設の運営管理業務を行っています。また、住宅分譲後の管理・清掃・保守業務等を三井不動産レジデンシャルサービス㈱、三井不動産レジデンシャルサービス関西㈱、三井不動産レジデンシャルサービス北海道㈱、三井不動産レジデンシャルサービス東北㈱、三井不動産レジデンシャルサービス中国㈱、および三井不動産レジデンシャルサービス九州㈱（いずれも連結子会社）が行っています。三井不動産レジデンシャルリース㈱（連結子会社）は賃貸住宅の転貸および運営の代行を行っています。三井不動産リアルティ㈱（連結子会社）は時間貸および月極の駐車場事業「リパーク」を行っています。

<仲介・アセットマネジメント等>

三井不動産㈱は不動産の開発や流動化に関するコンサルティング業務を行っています。三井不動産レジデンシャル㈱は住宅等の販売代理事業を行っています。三井不動産リアルティ㈱は「三井のリハウス」ネットワークによる不動産の売買・賃貸借の仲介業務を行っています。三井不動産投資顧問㈱（連結子会社）は、不動産私募基金の組成・運用業務を行っています。日本ビルファンドマネジメント㈱、㈱三井不動産アコモデーションファンドマネジメント、三井不動産ロジスティクスリートマネジメント㈱および三井不動産フロンティアリートマネジメント㈱（いずれも連結子会社）は不動産投資信託の資産運用業務を行っています。三井不動産（上海）投資諮詢有限公司、三井不動産諮詢（北京）有限公司、三井不動産諮詢（広州）有限公司（いずれも連結子会社）は中国においてコンサルティング業務を行っています。

三井ホーム

三井ホーム㈱（連結子会社）およびFC各社は新築住宅等の設計・施工監理・施工請負を行っています。三井デザインテック㈱（連結子会社）は住宅のリフォーム工事やオフィス・商業施設のリニューアル工事を行っています。三井ホームエステート㈱（連結子会社）は賃貸住宅等の斡旋・管理業務等を行っています。

その他の事業

<施設営業>

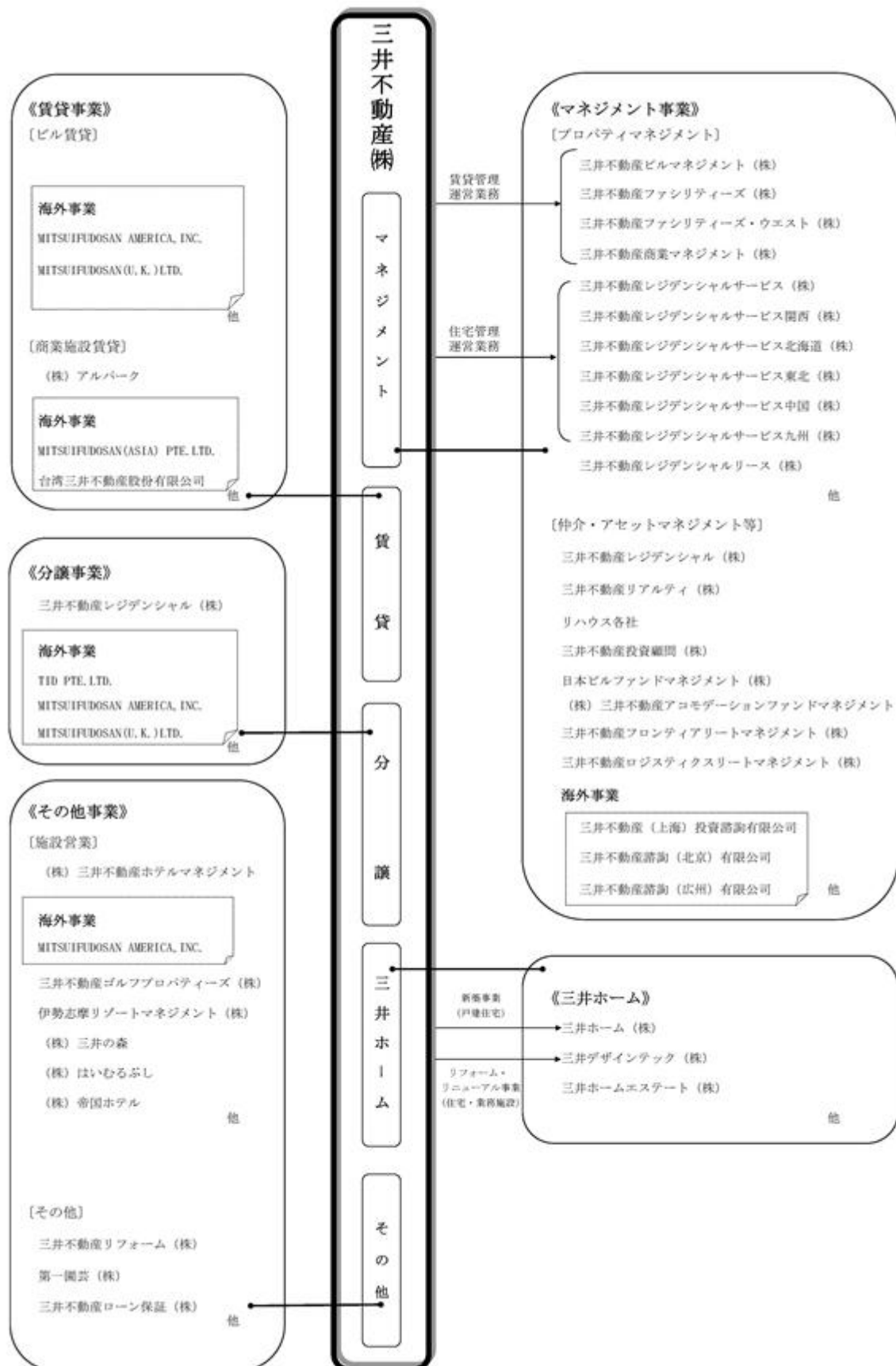
㈱三井不動産ホテルマネジメント（連結子会社）は、主に三井不動産㈱が所有するホテルを賃借し、ホテル営業を行っています。MITSUI FUDOSAN AMERICA, INC.は米国ハワイ州においてホテルの営業等を行っています。㈱帝国ホテル（ ）（持分法適用関連会社）はホテルの営業等を行っています。三井不動産ゴルフプロパティーズ㈱および㈱三井の森（いずれも連結子会社）はゴルフ場事業を行っています。伊勢志摩リゾートマネジメント㈱および㈱はいむるぶし（いずれも連結子会社）は、三井不動産㈱が所有するリゾート施設を賃借し、リゾート施設営業を行っています。

<その他>

三井不動産リフォーム㈱（連結子会社）は住宅のリフォーム工事やオフィス・商業施設のリニューアル工事を行っています。第一園芸㈱（連結子会社）は花卉・種苗・園芸用品等の小売を行っています。三井不動産ローン保証㈱（連結子会社）はローン保証業務を行っています。

㈱帝国ホテル（持分法適用関連会社）は、東京証券取引所第二部に株式上場しています。

以上の主な関係会社の事業内容を特に三井不動産㈱の事業との関連を中心にして系統図に表すと次のとおりです。



4【関係会社の状況】

(1)連結子会社

名称	住所	資本金 (百万円)	事業内容	議決権 の所有 割合 (%)	うち間 接所有 (%)	関係内容	当社か らの事 務所の 賃借	役員 の兼 任 (人)	うち当 社従 業 員 (人)
(株)アコモデーション ファースト	東京都港区	10	マネジ メント	100.0	100.0			5	5
(株)アルパーク 1	広島県広島市	110	賃貸	100.0	-	当社に商業施設を 賃貸しています。		4	4
伊勢志摩 リゾートマネジメント(株)	三重県志摩市	50	その他	100.0	-	当社からリゾート 施設を賃借してい ます。		5	5
(株)ウェイブリアル エステート	東京都中央区	90	賃貸、分 譲	100.0	-		有	5	5
(株)NBFオフィス マネジメント	東京都中央区	10	マネジ メント	100.0	-	当社がビルの運営 業務を委託してい ます。	有	4	4
(株)エム・エフ・ サービスアパートメント	東京都中央区	10	マネジ メント	100.0	-			4	4
M F - G B 投資事業有限責任組合	東京都渋谷区	2,500	その他	99.0	-			0	0
鹿島田駅西部地区再開発(株)	神奈川県川崎 市	74	分譲	98.6	78.7			4	4
白津開発(株)	大分県臼杵市	120	その他	96.0	-			4	4
31VENTURES-グローバル・ ブレイン-グロース 合同 会社	東京都中央区	1,629	その他	99.7	-			0	0
サンライフ・ クリエイション(株)	東京都中央区	300	分譲、マ ネジメ ントほか	100.0	100.0		有	2	2
志摩リゾートマネジメント (株)	三重県志摩市	100	その他	100.0	-	当社からリゾート 施設を賃借してい ます。		4	4
台湾三井不動産股份有限公 司	台湾台北市	NT \$ 1,955,785,127	賃貸	100.0	10.5			4	3
大浅間ゴルフ(株) 2	長野県北佐久 郡	150	その他	86.8	1.6			4	2
第一園芸(株)	東京都品川区	480	賃貸、そ の他	100.0	-		有	6	6
(株)綱町倶楽部	東京都港区	10	その他	100.0	-			4	4
ティー・エム・ サービスアパートメント(株)	東京都港区	10	マネジ メント	100.0	-			4	4
ティー・エム・ パークレジデンス(株)	東京都港区	10	マネジ メント	100.0	-			5	5
(株)東京プロパティサービス	東京都中央区	10	マネジ メント	100.0	100.0			2	2
東京ミッドタウンマネジメ ント(株)	東京都港区	100	マネジ メント	100.0	-		有	8	8
成田スポーツ開発(株)	千葉県成田市	30	その他	100.0	-			4	4
(株)はいむるぶし	沖縄県八重山 郡	200	その他	100.0	-	当社からリゾート 施設を賃借してい ます。		4	4
ファースト・ファシリ ティーズ群馬(株)	群馬県前橋市	10	マネジ メント	100.0	100.0			1	1
ファースト・ファシリ ティーズ千葉(株)	千葉県千葉市	20	マネジ メント	100.0	100.0		有	1	1
ファースト・ファシリ ティーズ・チャレンジド(株)	東京都中央区	10	マネジ メント	100.0	100.0			0	0

名称	住所	資本金 (百万円)	事業内容	議決権 の所有 割合 (%)	うち間 接所有 (%)	関係内容	当社か らの事 務所の 賃借	役員の 兼任 (人)	うち当 社従業 員 (人)
(株)船橋ヘルスセンター	千葉県船橋市	10	その他	100.0	100.0			1	1
フロンティアリートSCマネジメント(株)	東京都中央区	10	マネジメント	100.0	100.0			3	3
三井都市開発(株)	東京都中央区	1,000	賃貸、分譲	100.0	100.0			4	2
(株)三井の森	長野県茅野市	200	マネジメント、その他	100.0	-		有	4	4
三井不動産アーキテクチュラル・エンジニアリング(株)	東京都中央区	100	マネジメント	100.0	-			6	6
(株)三井不動産アコモデーションファンドマネジメント	東京都中央区	300	マネジメント	100.0	-		有	5	5
三井不動産ゴルフプロパティーズ(株)	東京都中央区	490	その他	100.0	-			4	4
三井不動産諮詢(広州)有限公司	中華人民共和国広州市	2,426,130円	マネジメント	100.0	-			5	4
三井不動産諮詢(北京)有限公司	中華人民共和国北京市	2,429,160円	マネジメント	100.0	-			5	4
三井不動産(上海)投資諮詢有限公司	中華人民共和国上海市	7,870,440円	マネジメント	100.0	-			5	4
三井不動産レジデンシャルリース(株)	東京都新宿区	490	マネジメント	100.0	100.0	当社が賃貸住宅の運営業務を委託しています。	有	9	7
三井不動産商業マネジメント(株)	東京都中央区	450	マネジメント	100.0	-	当社が商業施設等の運営業務を委託しています。	有	12	10
三井不動産TGSスマートエナジー(株)	東京都中央区	100	その他	70.0	-		有	5	5
三井不動産投資顧問(株)	東京都中央区	490	マネジメント	100.0	-		有	5	4
三井不動産ビルマネジメント(株)	東京都中央区	490	マネジメント	100.0	-	当社がビルの運営業務を委託しています。	有	7	5
三井不動産ファシリティーズ(株)	東京都中央区	490	マネジメント	100.0	-	当社が建物および付属施設の清掃・管理・保守等を委託しています。	有	11	10
三井不動産ファシリティーズ・ウエスト(株)	大阪府大阪市	200	マネジメント	100.0	100.0		有	3	3
三井不動産フロンティアリートマネジメント(株)	東京都中央区	450	マネジメント	100.0	-		有	6	6
(株)三井不動産ホテルマネジメント	東京都港区	490	その他	100.0	-	当社からホテルを賃借しています。	有	5	4
三井不動産レジデンシャル(株) 3、4	東京都中央区	40,000	分譲、マネジメントほか	100.0	-		有	10	4
三井不動産レジデンシャルサービス(株)	東京都江東区	400	マネジメント	100.0	100.0		有	6	5
三井不動産レジデンシャルサービス関西(株)	大阪府大阪市	300	マネジメント	100.0	100.0		有	5	5
三井不動産レジデンシャルサービス九州(株)	福岡県福岡市	100	マネジメント	100.0	100.0		有	2	2
三井不動産レジデンシャルサービス中国(株)	広島県広島市	100	マネジメント	100.0	100.0		有	2	2
三井不動産レジデンシャルサービス東北(株)	宮城県仙台市	100	マネジメント	100.0	100.0		有	2	2
三井不動産レジデンシャルサービス北海道(株)	北海道札幌市	100	マネジメント	100.0	100.0		有	2	2

名称	住所	資本金 (百万円)	事業内容	議決権 の所有 割合 (%)	うち間 接所有 (%)	関係内容	当社か らの事 務所の 賃借	役員の 兼任 (人)	うち当 社従業 員 (人)
三井不動産ロジスティクス リートマネジメント㈱	東京都中央区	200	マネジメント	100.0	-		有	5	5
三井不動産ローン保証㈱	東京都中央区	100	その他	100.0	-	当社の販売物件の ローン保証を行 なっています。	有	4	4
三井不動産リフォーム㈱	東京都新宿区	300	その他	100.0	2.1		有	7	6
港エステート㈱	東京都中央区	110	その他	100.0	-			3	3
ららぽーとエージェンシー ㈱	東京都中央区	20	マネジメント	100.0	100.0			5	5
レジデントファースト㈱	東京都港区	10	マネジメント	100.0	100.0			4	4
日本ビルファンド マネジメント㈱ 5	東京都千代田 区	495	マネジメント	46.0	-		有	4	4
その他56社					-				

名称	住所	資本金 (百万円)	事業内容	議決権 の所有 割合 (%)	うち間 接所有 (%)	関係内容	当社か らの事 務所の 賃借	役員の 兼任 (人)	うち当 社従業 員 (人)
MFA Holding, Inc.	アメリカ合衆国デラウェア州ウィルミントン	US \$ 1,000	賃貸、分譲ほか	100.0	-			3	1
MITSUMI FUDOSAN AMERICA, INC.	アメリカ合衆国デラウェア州ニューアーク	US \$ 722,000	賃貸、分譲ほか	100.0	100.0			3	1
その他 MFA Holding, Inc. グループ 74社					-				
MITSUMI FUDOSAN (ASIA) PTE.LTD.	シンガポール共和国	S \$ 103,863,128	賃貸、分譲ほか	100.0	40.0			5	4
その他 MITSUMI FUDOSAN (ASIA) PTE.LTD. グループ 10社					-				
MITSUMI FUDOSAN (U.K.) LTD. 3	英国ロンドン市	477,250,000	賃貸、分譲	100.0	-			3	1
その他 MITSUMI FUDOSAN (U.K.) LTD. グループ 28社					-				
三井不動産リアルティ(株)	東京都千代田区	20,000	マネジメント	100.0	-		有	7	1
その他 三井不動産リアルティ(株)グループ 10社					-				
三井ホーム(株)	東京都新宿区	13,900	三井ホーム	100.0	-		有	3	1
三井デザインテック(株)	東京都港区	500	三井ホーム	100.0	100.0	当社よりオフィス・商業施設の内装工事等を請負っています。	有	2	2
三井ホームエステート(株)	東京都千代田区	100	三井ホーム	100.0	100.0		有	0	0
三井ホームエンジニアリング(株)	東京都世田谷区	100	三井ホーム	100.0	100.0			0	0
三井ホームコンポーネント(株)	東京都中央区	300	三井ホーム	100.0	100.0			0	0
三井ホームリンケージ(株)	東京都新宿区	300	三井ホーム	100.0	100.0			0	0
その他 三井ホーム(株)グループ 8社					-				

(注) 1. 1: 債務超過会社で債務超過の額は、2019年3月末時点で14,848百万円となっております。

2. 事業の内容欄には、事業の種類別セグメントの名称を記載しています。

3. サンライフ・クリエイション(株)は、2018年4月1日付でパークライフ・クリエイション(株)を吸収合併しています。

4. 2: 日本みどり開発(株)は、2018年4月1日付で商号を大浅間ゴルフ(株)に変更しています。

5. 3: 特定子会社に該当します。

6. 4: 三井不動産レジデンシャル(株)は、売上高(連結会社相互間の内部売上高を除く。)の連結売上高に占める割合が10%を超えており、主要な損益情報等は以下のとおりです。

(1)売上高	319,403百万円
(2)経常利益	37,126百万円
(3)当期純利益	28,514百万円
(4)純資産額	131,108百万円
(5)総資産額	806,806百万円

7. 5: 議決権の所有割合は100分の50以下ですが、実質的に支配しているため子会社としたものであります。

(2)持分法適用関連会社

名称	住所	資本金 (百万円)	事業内容	議決権 の所有 割合 (%)	うち間 接所有 (%)	関係内容	当社か らの事 務所の 賃借	役員 の兼 任 (人)	うち 当 社 従 業 員 (人)
(株)帝国ホテル 1	東京都千代田区	1,485	ホテルの経営・運営	33.2	-			2	1
T I D P T E . L T D .	シンガポール共和国	S\$10,000,000	住宅分譲	49.0	-			4	2
リソルホールディングス(株) 1	東京都新宿区	3,948	リゾート施設の運営等	41.0	-		有	3	2
京葉土地開発(株)	東京都千代田区	400	不動産業	33.3	-			2	2
(株)セノン	東京都新宿区	781	警備業	20.7	-	当社がビルの警備を委託しています。	有	1	1
(株)エスエルタワーズ	東京都中央区	100	ビル賃貸業	42.5	-	当社から建物を賃借しています。	有	1	1
(株)湘南国際村協会 2	神奈川県三浦郡	494	湘南国際村センターの運営・管理	16.0	-			1	1
杉井商業管理(寧波)有限公司	中華人民共和国寧波市	243,000,000元	商業施設の運営等	36.0	36.0			2	2
(株)クリューシステムズ	東京都千代田区	133	監視カメラ・システム業等	38.2	-		有	0	2
その他 三井ホーム(株)グループ 5社 MITSUI FUDOSAN (ASIA) PTE.LTD. グループ 31社 MITSUI FUDOSAN (U.K.) LTD. グループ 9社 MFA Holding, Inc.グループ 5社 その他 19社									

(注) 1. 1: 有価証券報告書を提出しています。

2. 2: 議決権の所有割合は100分の20未満ですが、実質的な影響力を持っているため関連会社としたものがあります。

5【従業員の状況】

(1)連結会社の状況

(2019年3月31日現在)

セグメントの名称	従業員数(人)	
賃貸	1,153	[25]
分譲	1,273	[1,024]
マネジメント	10,365	[9,213]
三井ホーム	3,727	[1,001]
その他	2,210	[1,983]
全社(共通)	353	[0]
合計	19,081	[13,246]

(注)1.従業員数は就業人員数であり、臨時従業員数は[]内に年間の平均を外数で記載しています。

2.全社(共通)として、記載されている従業員数は、特定のセグメントに区分できない管理部門に所属しているものであります。

(2)提出会社の状況

(2019年3月31日現在)

従業員数(人)	平均年齢(歳)	平均勤続年数(年)	平均年間給与(千円)
1,577	40.7	11.3	12,634

セグメントの名称	従業員数(人)	
賃貸	876	[1]
分譲	126	[0]
マネジメント	91	[0]
三井ホーム	0	[0]
その他	131	[0]
全社(共通)	353	[0]
合計	1,577	[1]

(注)1.従業員数は就業人員数であり、臨時従業員数は[]内に年間の平均を外数で記載しています。

2.平均年間給与は、賞与および基準外賃金を含んでおります。

(3)労働組合の状況

当社の労働組合は三井不動産労働組合と称し、会社と組合との間に特記すべき事項はありません。

なお、当社グループ全体での労働組合は組織されておりません。

第2【事業の状況】

1【経営方針、経営環境及び対処すべき課題等】

(1) 会社の経営の基本方針

当社グループは、会社の経営の基本方針となるステートメント、ビジョン、ミッションのもと、企業としての成長と社会的な価値の創出に積極的に取り組んでおります。

GROUP STATEMENT 都市に豊かさや潤いを
GROUP VISION ~私たちはどうありたいか~ 1. 「&」マークの理念 私たちは、「&」マークに象徴される「共生・共存」「多様な価値観の連繋」「持続可能な社会の実現」の理念のもと、社会・経済の発展と地球環境の保全に貢献します。 ~「& EARTH」を掲げて、人と地球がともに豊かになる社会をめざします。 2. 進化と価値創造 私たちは、不動産ビジネスを進化させることにより、人々に「新しい時代の夢と感動」をもたらします。 ~多様な「知」をとりいれ融合させることにより、国内外で新たな価値を創造します。 ~社会環境・市場構造などの変化と、そのグローバルな潮流を積極的にとらえます。 3. 成長性と収益性に富んだ三井不動産グループ 私たちは、グループ総体の力を公正にいかんなく発揮することによって、「成長性と収益性に富んだ三井不動産グループ」を実現します。
GROUP MISSION ~私たちに今求められていること~ 1. ビジネスとくらしに関するソリューションとサービスの提供 豊かさや潤いをもたらす、安全・安心で魅力にあふれる空間とソフト、サービスを提供して、街の価値を最大化する。 多彩で革新的なソリューションを提供して、不動産投資市場の成長に貢献する。 2. グローバルな視野で顧客のパートナーへ 顧客をビジネスの創造ならびに進化・発展の基盤と考える。 顧客が真に求めているものを多面的に把握し、グループの総力で提案・実現する。 顧客のパートナーとして、高い評価を獲得し続け、ブランド価値を高める。 3. 企業価値の向上 持続的な利益成長を図るとともに、不断のイノベーションを行うことにより企業価値を向上させる。 経営資源の最適活用ならびに効率経営を追求する。 常にリスクに対して適正なマネジメントを行う。 4. 個の力を高め結集してグループの力へ 多彩な人材、多様な価値観を融合し、パイオニア精神に満ちた独創性を育む。 個々人がプロフェッショナルな知識・能力を磨き、互いに共有して、付加価値創造力を高める。 企業倫理と規律、コンプライアンスについて、常に高い意識を持って行動する。

(注) 1999年6月に制定し、2018年4月に改訂しております。

(2) 経営環境、会社の長期経営方針及び対処すべき課題

今後の社会経済環境の見通しにつきましては、世界経済全体は、緩やかな回復が続くことが期待されますが、米中貿易摩擦の動向、英国のEU離脱問題の進展、中国やアジア新興国の経済の先行きのほか地政学リスクの影響など、世界経済の不確実性は依然として高い状態にあります。

わが国においては、設備投資の増加と個人消費の持ち直しが続くことも期待されますが、2019年10月に予定されている消費税率の引き上げの影響や、世界の政治・経済、金融市場の動きにも引き続き留意する必要があるものと考えております。

また、人口減少・少子化・高齢化がますます進展するなか、テクノロジー、とりわけICTが加速度的に進化し、人々の価値観の多様化・分散化が進むとともに、社会の持続可能性や企業の社会的責任に対する意識が一層高まるなど、当社をとりまく事業環境が大きく変化していくことが予想されます。

このような見通しのもと、当社グループは、「街づくりを通して、持続可能な社会の構築を実現」、「テクノロジーを活用し、不動産業そのものをイノベーション」、「グローバルカンパニーへの進化」を目指し、基本戦略である「顧客志向の経営」、「ビジネスイノベーション」、「グループ経営の進化」の3つの戦略の実践による価値創造に取り組み、2018年5月に策定したグループ長期経営方針「VISION 2025」の達成に向け、鋭意邁進してまいります。

国内では、「リアルエーステート・アズ・ア・サービス」、すなわち、「不動産をお客様にモノとしてではなくサービスとして提供する」という考えのもと、「ハードや空間づくり」から「ビジネスライフやくらしの提供」へシ

フトし、人が主役の街づくりを行うとともに、働く人の生産性向上、快適で健康なくらしなどの実現を目指してまいります。また、地域に根差したコミュニティの創出、良質なタウンマネジメントの推進など、経年優化する街づくりを行うとともに、新技術を積極的に活用し、超スマート社会の「場」であるスマートシティを実現してまいります。さらに、不動産をサービスとして提供するにあたって、デジタル技術の活用促進とリアルな空間の価値向上に取り組んでまいります。既存の商品やサービスへのICTの活用、不動産とICTの融合による新たなビジネスの創出、オフィス・商業施設・住宅等、リアルな空間でのデータの蓄積・活用など、リアルエステートテック活用によるビジネスモデルの革新を行うとともに、デジタル技術では生み出すことができない、人との出会い・ふれあいなどのリアルな空間の価値を高めることで、事業の競争力を一層高めてまいります。

海外では、総合デベロッパーとしての当社グループの強みを活かし、事業機会の獲得を進めていくとともに、ローカル化の推進とガバナンスの強化を図り、街づくり型開発を海外展開することで、海外事業の飛躍的な成長を推進いたします。

また、長期経営方針「VISION 2025」において、当社グループが目指す3つの柱を着実に実行するためには、人材戦略、組織・制度・ガバナンス、アセット・財務戦略など、その取り組みを支えるインフラを強化していく必要があります。

人材戦略では、目まぐるしく変化する社会のニーズに対応し、新たな価値を創造していくために、女性の活躍推進やグローバル人材・IT人材の採用・育成など、ダイバーシティを一層推進するとともに、働き方改革にも継続的に取り組むことで、多様な人材が活躍できる社会の実現を目指してまいります。

組織・制度・ガバナンスでは、当社グループの各社が、個社の利益ではなく、グループの利益が最大化するような取り組みを行っていく必要があります。そのため、グループ社員の意識や制度のあり方を変えていきます。また、新しいイノベーションを生み出す文化の醸成や制度創設にも改めて取り組んでいきます。さらに、事業領域が国内、海外を問わず今後も拡大を続けるなかで、企業活動におけるリスクマネジメントは非常に重要な課題と認識しており、当社およびグループ会社における内部管理態勢の強化など、引き続きコーポレートガバナンスを充実させ、企業価値の向上に一層努めてまいります。

アセット・財務戦略では、今後も優良な案件については積極的に投資していく考えですが、金融環境の変化、とくに金利上昇については留意する必要があります。欧米のみならず、国内においてもいずれは金利が上昇していくことを念頭におきながら、保有・開発・マネジメントのバランスの適切なコントロール、資産ポートフォリオの最適化に加えて、資産に応じた調達手法の最適化を図ることによって、財務の健全性を確保しながら持続的な利益成長を実現していきます。

このような取り組みを通じて、当社グループは、「&マーク」の理念のもと、ESG課題の解決に取り組み、「継続的な利益成長」と「持続可能な社会」を実現することで、Society5.0およびSDGsの達成に貢献してまいります。

(3) 経営上の目標の達成状況を判断するための客観的な指標等

当社グループは、グループ長期経営方針「VISION 2025」において、2025年度前後に向けて、連結営業利益は3,500億円程度、うち海外事業利益()は30%程度、ROAは5%程度を達成することを目標指標といたしました。

海外事業利益 = 海外営業利益 + 海外持分法換算営業利益 (海外所在持分法適用会社について、各社の営業利益または営業利益相当額(当期純利益から税負担分を考慮して簡便的に算出した利益)に当社持分割合を乗じて算出)

なお、グループ長期経営方針のもと、2019年3月期の通期業績予想は、売上高は1兆8,700億円、営業利益は2,500億円、経常利益は2,360億円、親会社株主に帰属する当期純利益は1,630億円としておりました。セグメント別には、以下のとおりの業績見通しとしておりました。

2019年3月期通期業績予想
(2018.4.1~2019.3.31)

	売上高	営業利益
賃貸	600,000	140,000
分譲	535,000	90,000
マネジメント	385,000	51,000
三井ホーム	260,000	5,800
その他	90,000	4,000
消去又は全社		40,800
合計	1,870,000	250,000

(注) 2018年11月9日公表時の通期業績予想となります。

また、株主還元方針については、以下のとおり定めております。

中長期的な視点で、利益の再投資を通じた株主価値の向上を図るとともに、事業環境や業績、財務状

況などを総合的に勘案したうえで、株主への利益還元を行う。

利益還元については、安定的な配当の実施とともに、資本効率の向上を目的として機動的な自己株式取得を行うものとする。

総還元性向については、親会社株主に帰属する当期純利益の35%程度を目途とする。

2【事業等のリスク】

当社グループの経営成績および事業の状況、経理の状況等に関する事項のうち、投資者の判断に重要な影響を及ぼす可能性のある事項には、以下のようなものがあります。なお、文中の将来に関する事項は、当連結会計年度末現在において当社グループが判断したものであります。

(1)経済情勢の動向

当社グループが国内外に所有・運営するオフィスビルや商業施設への需要は景気の動向に左右されうること、また住宅購入顧客の購買意欲は景気の動向やそれに伴う雇用環境等に影響を受けやすい傾向にあること、不動産市況の悪化による地価等の下落に影響を受けやすい傾向にあること等から、国内外の経済情勢が更に悪化した場合には、当社グループの事業に悪影響を及ぼし、また所有資産の価値の低下につながる可能性があります。また、保有有価証券の資産価値が低下した場合には、当社グループの財務状態に悪影響を及ぼす可能性があります。

(2)金利の変動

将来において、金利が急激に上昇した場合には、資金調達コストの増加や不動産への投資期待利回りの上昇、また住宅購入顧客の購買意欲の減退等により、当社グループの事業に悪影響を及ぼし、また所有資産の価値の低下につながる可能性があります。また、当社グループの有利子負債の金利水準は格付けにより影響を受けるおそれがあります。

(3)不動産関連税制の変更

将来において、不動産関連税制が変更された場合には、資産保有および取得・売却時のコストの増加、また住宅購入顧客の購買意欲の減退等により、当社グループの事業に悪影響を及ぼし、また所有資産の価値の低下につながる可能性があります。

(4)不動産および金融関連法制の変更

将来において、建築基準法・都市計画法および金融商品取引法など当社事業に関連する法制が変更された場合には、新たな義務の発生、費用負担の増加、所有資産に関する権利の制限等により、所有資産の価値の低下や事業範囲の制限など、当社グループの事業に悪影響を及ぼす可能性があります。

(5)天変地異等の災害・環境問題等

将来において、天変地異・環境問題・土壌汚染や不動産の瑕疵が判明した等の場合には、所有資産の毀損や補償の義務履行等により、当社グループの事業に悪影響を及ぼし、また所有資産の価値の低下につながる可能性があります。

(6)不動産開発等

当社グループが不動産開発等を行う場合、当社グループ役員・従業員が直接業務を行う場合を除き、建設会社等、一定の技術を有する第三者に業務を委託するほか、地価や開発コストの上昇や工事等の不備等を含む多くの外部要因に左右され、想定外の多額の費用の発生または開発計画の遅延もしくは中止を余儀なくされる場合があり、その結果、当社グループの事業が悪影響を受ける可能性があります。

3【経営者による財政状態、経営成績及びキャッシュ・フローの状況の分析】

(1)経営成績等の状況の概要

当連結会計年度における当社グループの財政状態及び経営成績の状況の概要は、以下のとおりです。

財政状態および経営成績の状況

a. 財政状態

資産

当期末の総資産は、6兆8,027億円となり、前期末比で5,180億円増加しました。

主な増減としては、販売用不動産（仕掛販売用不動産、開発用土地、前渡金を含む）が1,056億円増加し、また新規投資等により有形・無形固定資産が1,815億円増加しました。

なお、当期の設備投資額は3,905億円、減価償却費は790億円でした。

負債

当期末の有利子負債（短期借入金、ノンリコース短期借入金、コマーシャル・ペーパー、1年内償還予定の社債、ノンリコース1年内償還予定の社債、社債、ノンリコース社債、長期借入金、ノンリコース長期借入金の合計額）は、2兆9,066億円となり、前期末比で3,019億円増加しました。

なお、資金調達の流動性補完を目的として、コミットメントラインを複数の金融機関との間で設定しており、2,800億円の未使用枠があります。

また、当期末の流動比率（流動資産／流動負債）は、前期末の178%から上昇し191%となりました。

純資産

当期末の純資産合計は、2兆4,208億円となり、前期末比で1,331億円の増加となりました。これは、利益剰余金が1,276億円増加し、有価証券評価差額金が363億円増加したこと等によります。

当期末の自己資本比率は34.4%と前期末の35.1%から低下し、D / E レシオ（有利子負債 / 自己資本）は1.24倍と前期末の1.18倍から上昇しました。なお、1株当たり純資産額は、2,384.87円（前期末は2,231.15円）となりました。

b . 経営成績

当社グループの連結業績につきましては、売上高は1兆8,611億円（前期比1,100億円増、6.3%増）、営業利益2,621億円（前期比162億円増、6.6%増）、経常利益2,541億円（前期比137億円増、5.7%増）となりました。これに特別利益として投資有価証券売却益14億円を計上し、特別損失として固定資産の減損損失114億円、固定資産除却損21億円を計上した結果、親会社株主に帰属する当期純利益は1,686億円（前期比127億円増、8.2%増）となりました。

報告セグメント別の業績は、次のとおりです。

各セグメントの売上高は、外部顧客に対する売上高を記載しており、特に記載のない場合、単位は百万円となっております。

賃貸

	当期 (2018.4.1～2019.3.31)	前期 (2017.4.1～2018.3.31)	増減
売上高	603,284	558,165	45,119
営業利益	141,945	138,338	3,607

国内の既存オフィスの賃料増額改定や、前期に竣工した「東京ミッドタウン日比谷」等の通期稼働効果に加え、当期に開業した「ららぽーと名古屋みなとアクルス」「三井アウトレットパーク台中港」や米国の「55ハドソンヤード」による収益寄与等により、セグメント全体では、451億円の増収、36億円の増益となりました。

なお、当社の首都圏オフィス空室率(単体)は1.7%となりました。

<売上高の内訳>

	当期 (2018.4.1～2019.3.31)	前期 (2017.4.1～2018.3.31)	増減
オフィス	337,733	307,840	29,893
商業施設	238,345	229,335	9,009
その他	27,205	20,989	6,215
合計	603,284	558,165	45,119

・貸付面積の状況(単位:千㎡)

	当期 (2019.3.31)	前期 (2018.3.31)	増減
オフィス 所有	1,969	1,748	221
転貸	1,179	1,162	18
商業施設 所有	1,593	1,536	58
転貸	600	580	19

・期末空室率推移(%)

	2019/3	2018/3	2017/3	2016/3	2015/3	2014/3	2013/3	2012/3
オフィス・商業施設(連結)	1.8	2.4	3.1	2.2	3.2	3.5	3.3	2.9
首都圏オフィス(単体)	1.7	2.2	3.4	2.6	3.2	3.3	3.8	4.4
地方オフィス(単体)	1.8	2.3	2.3	3.1	4.1	4.3	5.3	6.4

< 当期における主要な新規・通期稼働物件 >

・新規稼働物件（当期稼働物件）

2 テレビジョンセンター	英国ロンドン市	2018年3月竣工	オフィス
msb Tamachi 田町ステーションタワーS	東京都港区	2018年5月竣工	オフィス
日本橋高島屋三井ビルディング	東京都中央区	2018年6月竣工	オフィス
O V O L日本橋ビル	東京都中央区	2018年6月竣工	オフィス
ららぽーと名古屋みなとアクルス	愛知県名古屋市	2018年9月開業	商業施設
55ハドソンヤード	米国ニューヨーク市	2018年10月竣工	オフィス
三井アウトレットパーク台中港	台湾台中市	2018年12月開業	商業施設
日本橋室町三井タワー	東京都中央区	2019年3月竣工	オフィス

・通期稼働物件（前期稼働物件）

1 エンジェルコート	英国ロンドン市	2017年3月竣工	オフィス
G - B A S E田町	東京都港区	2018年1月竣工	オフィス
新宿M - S Q U A R E	東京都新宿区	2018年1月竣工	オフィス
東京ミッドタウン日比谷	東京都千代田区	2018年2月竣工	オフィス・商業施設

< 単体の賃貸事業内訳 >

・全体

	当期 (2018.4.1~2019.3.31)	前期 (2017.4.1~2018.3.31)
売上高	556,207	524,936
粗利益	97,977	102,383
粗利益率(%)	17.6	19.5

・オフィス・商業施設

	オフィス			商業施設		
	首都圏	地方	合計	首都圏	地方	合計
売上高	269,632	21,672	291,305	161,504	70,285	231,790
貸付面積(千㎡)	2,427	326	2,753	1,375	741	2,116
棟数(棟)	105	28	133	60	27	87
空室率(%)	1.7	1.8	1.7	1.3	0.9	1.2

分譲

	当期 (2018.4.1～2019.3.31)	前期 (2017.4.1～2018.3.31)	増減
売上高	530,766	499,607	31,158
営業利益	98,037	83,010	15,026

国内住宅分譲においては、高額物件の引き渡しが進み増収となった一方で、前期の高利益率物件の反動により減益となりました。投資家向け・海外住宅分譲等においては、Jリートをはじめとする投資家への物件売却や英国における物件売却が寄与したこと等により、増収増益となりました。セグメント全体では、311億円の増収、150億円の増益となりました。

< 売上高・営業利益の内訳 >

	当期 (2018.4.1～2019.3.31)	前期 (2017.4.1～2018.3.31)	増減
国内住宅分譲			
売上高	285,432	275,988	9,444
営業利益	26,604	31,167	4,563
投資家向け・海外住宅分譲等			
売上高	245,333	223,619	21,713
営業利益	71,433	51,843	19,590
売上高合計	530,766	499,607	31,158
営業利益合計	98,037	83,010	15,026

< 国内住宅分譲内訳 >

・ 売上高等の内訳

	当期 (2018.4.1～2019.3.31)		前期 (2017.4.1～2018.3.31)		増減	
マンション	252,230	(3,283戸)	246,989	(3,707戸)	5,241	(424戸)
首都圏	223,412	(2,729戸)	219,800	(3,098戸)	3,612	(369戸)
その他	28,817	(554戸)	27,188	(609戸)	1,629	(55戸)
戸建	33,202	(475戸)	28,998	(501戸)	4,203	(26戸)
首都圏	33,202	(475戸)	27,778	(479戸)	5,423	(4戸)
その他	-	(- 戸)	1,220	(22戸)	1,220	(22戸)
売上高合計	285,432	(3,758戸)	275,988	(4,208戸)	9,444	(450戸)

・ 契約状況

		マンション	戸建	合計
期首契約済み	(戸) (A)	4,188	153	4,341
期中契約	(戸) (B)	3,426	441	3,867
計上戸数	(戸) (C)	3,283	475	3,758
期末契約済み	(戸) (A) + (B) - (C)	4,331	119	4,450
完成在庫	(戸)	141	30	171
新規発売	(戸)	3,427	431	3,858

(注) 契約済み戸数、新規発売戸数には、次期以降に計上が予定されている戸数も含まれております。

・期末完成在庫推移（戸）

	2019/3	2018/3	2017/3	2016/3	2015/3	2014/3	2013/3	2012/3
マンション	141	108	321	88	83	170	223	380
戸建	30	40	69	127	100	65	57	24
合計	171	148	390	215	183	235	280	404

・当期における主要な計上物件（国内住宅分譲）

パークコート青山 ザ タワー	東京都港区	マンション
パークコート赤坂檜町 ザ タワー	東京都港区	マンション
パークコート武蔵小杉 ザ ガーデン タワーズウエスト	神奈川県川崎市	マンション
パークホームズ吉祥寺北グランヴィラ	東京都練馬区	マンション
ファインコート練馬桜台ザ・マークス	東京都練馬区	戸建

・当期における主要な計上物件（投資家向け・海外住宅分譲等）

G - B A S E 田町	東京都港区	オフィス
三井不動産ロジスティクスパーク稲沢	愛知県稲沢市	物流施設
70 マークレーン	英国ロンドン市	オフィス
テレビジョンセンター（ザ・ヘリオス、ザ・クレッセント）	英国ロンドン市	マンション

マネジメント

	当期 (2018.4.1～2019.3.31)	前期 (2017.4.1～2018.3.31)	増減
売上高	377,490	353,813	23,677
営業利益	53,445	48,727	4,718

プロパティマネジメントにおける管理受託件数やリパーク事業（貸し駐車場事業）の管理台数の増加等に加え、仲介・アセットマネジメント等における大型の法人仲介やリハウス事業（個人向け仲介事業）取扱件数の増加等により、セグメント全体では、236億円増収、47億円の増益となりました。

< 売上高・営業利益の内訳 >

	当期 (2018.4.1～2019.3.31)	前期 (2017.4.1～2018.3.31)	増減
プロパティマネジメント			
売上高（ ）	275,338	263,420	11,918
営業利益	30,243	28,914	1,329
仲介・アセットマネジメント等			
売上高	102,152	90,393	11,759
営業利益	23,202	19,813	3,388
売上高合計	377,490	353,813	23,677
営業利益合計	53,445	48,727	4,718

当期末のリパーク（貸し駐車場）管理台数の状況

リパーク管理台数：245,511台（前期末：226,125台）

・三井不動産リアルティの仲介事業の状況（仲介・アセットマネジメント等を含む）

	当期		前期		増減	
	(2018.4.1～2019.3.31)		(2017.4.1～2018.3.31)			
	取扱高	件数	取扱高	件数	取扱高	件数
仲介	1,706,843	(41,533件)	1,568,074	(40,658件)	138,769	(875件)

(注) 仲介の取扱件数・取扱高は持分法適用のリハウス関連会社を含めた三井不動産リアルティグループ全体の数値となっております。

・三井不動産レジデンシャルの販売受託事業の状況（仲介・アセットマネジメント等を含む）

	当期		前期		増減	
	(2018.4.1～2019.3.31)		(2017.4.1～2018.3.31)			
	取扱高	件数	取扱高	件数	取扱高	件数
販売受託	102,196	(1,461件)	60,457	(949件)	41,739	(512件)

三井ホーム

	当期	前期	増減
	(2018.4.1～2019.3.31)	(2017.4.1～2018.3.31)	
売上高	261,702	252,180	9,522
営業利益	6,208	5,463	745

リフォーム・リニューアル事業において、住宅リフォームやオフィス・商業施設のリニューアルの受注が伸長したこと等により、セグメント全体では、95億円の増収、7億円の増益となりました。

< 売上高の内訳 >

	当期	前期	増減
	(2018.4.1～2019.3.31)	(2017.4.1～2018.3.31)	
新築	168,173	168,579	405
リフォーム・リニューアル	42,381	37,196	5,185
賃貸管理	26,855	25,321	1,534
住宅関連部資材販売	24,291	21,083	3,207
合計	261,702	252,180	9,522

・受注工事高内訳

	当期	前期	増減
	(2018.4.1～2019.3.31)	(2017.4.1～2018.3.31)	
新築	166,077	152,988	13,089
リフォーム・リニューアル	52,959	45,094	7,865

その他

	当期 (2018.4.1～2019.3.31)	前期 (2017.4.1～2018.3.31)	増減
売上高	87,950	87,346	603
営業利益	4,681	6,849	2,168

既存のホテル事業が堅調に推移した一方で、当期に開業した「三井ガーデンホテル日本橋プレミア」「三井ガーデンホテル金沢」等の開業費用等により、セグメント全体では、6億円の増収、21億円の減益となりました。

< 売上高の内訳 >

	当期 (2018.4.1～2019.3.31)	前期 (2017.4.1～2018.3.31)	増減
施設営業	63,949	60,120	3,828
その他	24,001	27,226	3,224
合計	87,950	87,346	603

< 当期における主要な新規・通期稼働物件 >

・新規稼働物件（当期稼働物件）

三井ガーデンホテル大手町	東京都千代田区	2018年6月開業	ホテル
三井ガーデンホテル五反田	東京都品川区	2018年6月開業	ホテル
三井ガーデンホテル日本橋プレミア	東京都中央区	2018年9月開業	ホテル
三井ガーデンホテル金沢	石川県金沢市	2019年1月開業	ホテル

・通期稼働物件（前期稼働物件）

ホテル ザ セレスティン京都祇園	京都府京都市	2017年9月開業	ホテル
ホテル ザ セレスティン銀座	東京都中央区	2017年10月開業	ホテル

キャッシュ・フロー（連結）

当期末における現金及び現金同等物の残高は、前期末比で569億円増加し、1,576億円となりました。
当連結会計年度における各キャッシュ・フローの状況とそれらの要因は、次の通りです。

営業活動によるキャッシュ・フロー

当期は、営業活動により2,167億円の増加となりました。これは、税金等調整前当期純利益2,420億円や減価償却費790億円等によるものです。また、販売用不動産の取得・売却によるキャッシュ・フローは、取得による支出が売却による回収を上回り、318億円の減少となっております。

投資活動によるキャッシュ・フロー

当期は、投資活動により3,888億円の減少となりました。これは、有形及び無形固定資産の取得による支出3,383億円等によるものです。

財務活動によるキャッシュ・フロー

当期は、財務活動により2,312億円の増加となりました。これは、借入金の調達等によるものです。

生産、受注および販売の状況

生産、受注および販売の状況については、「(1)経営成績等の状況の概要」における報告セグメント別の業績に関連付けて示しています。

(2) 経営者の視点による経営成績等の状況に関する分析

経営者の視点による当社グループの経営成績等の状況に関する認識及び分析・検討内容は、以下の通りです。

なお、文中の将来に関する事項は、当連結会計年度末現在において判断したものであります。

重要な会計方針及び見積り

当社グループの連結財務諸表は、わが国において一般に公正妥当と認められる会計基準に基づき作成されております。当社グループの連結財務諸表で採用する重要な会計方針は、「第5 経理の状況」の「1. 連結財務諸表等」の「(1) 連結財務諸表注記事項(連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項)」に記載の通りです。

この連結財務諸表の作成にあたっては、過去の実績や状況に応じ合理的と考えられる様々な要因に基づき見積り及び判断を行っておりますが、将来生じる実際の結果はこれらの見積りと異なる場合があります。

当連結会計年度の経営成績等の状況に関する認識及び分析・検討内容

a. 経営成績等

当社グループの連結業績につきましては、売上高は1兆8,611億円(前期比1,100億円増、6.3%増)、営業利益2,621億円(前期比162億円増、6.6%増)、経常利益2,541億円(前期比137億円増、5.7%増)となりました。これに特別利益として投資有価証券売却益14億円を計上し、特別損失として固定資産の減損損失114億円、固定資産除却損21億円を計上した結果、親会社株主に帰属する当期純利益は1,686億円(前期比127億円増、8.2%増)となりました。また、当連結会計年度末の総資産は6兆8,027億円となり、有利子負債残高は2兆9,066億円となりました。

b. 経営成績等の状況に関する認識及び分析・検討内容

当連結会計年度のがわが国経済は、雇用・所得環境の着実な改善による個人消費の持ち直しの動きや設備投資の増加が見られ、緩やかな回復基調が続きましたが、米中貿易摩擦や英国のEU離脱問題の動向、中国や欧州の景気鈍化などの要因により、企業収益に影響が見られ、不透明感が高まりました。

当不動産業界におきましては、オフィス賃貸事業については、都心部および主要地方都市において空室率はきわめて低水準で推移し、募集賃料も上昇傾向が継続しました。また、多様な働き方のニーズに対応するシェアオフィスの増加傾向も見られました。

商業施設賃貸事業については、Eコマースの浸透や「コト消費」の拡大など、多様化する消費スタイルへの対応が進むなか、天候の影響等による衣料品販売の伸び悩みや、インバウンドの買物支出の減少、自然災害などによる売上への影響が見られたものの、総じて堅調に推移しました。

住宅分譲事業については、販売価格上昇に伴う売れ行きの二極化が鮮明になるなか、低金利での融資の継続や税制をはじめとした政策の効果などを背景に、利便性が良く付加価値の高い良質な物件に対する顧客ニーズは引き続き堅調に推移しました。

不動産投資事業については、Jリート市場では4銘柄が新規に上場するとともに、緩和的な金融環境のなかで多様な資産の取得が進み、2019年3月末時点の、Jリート63銘柄による資産総額は18兆3千億円を上回りました。また、オープンエンド型私募リート29銘柄による資産総額は3兆1千億円を上回り、合計で21兆5千億円となり、順調な拡大傾向が継続しました。

このような事業環境のもと、当社グループにおきましては、2020年代中盤以降も持続的に成長していくため、「街づくりを通して、持続可能な社会の構築を実現」、「テクノロジーを活用し、不動産業そのものをイノベーション」、「グローバルカンパニーへの進化」を目指し、グループ長期経営方針「VISION 2025」を策定し、「顧客志向の経営」、「ビジネスイノベーション」、「グループ経営の進化」の3つの戦略の実践による価値創造に取り組んでまいりました。

また、当社グループは、「&マーク」の理念のもと、環境との共生や「経年優化」の街づくりを通じて、ESG課題の解決やSDGsの達成に向けた取り組みを行い、持続可能な社会の構築にも貢献してまいりました。環境共生・新産業創造・健康長寿を目指す「柏の葉スマートシティ」、多様な機能を合わせる「ミクストユース化」により「都市再生と環境創造」を実現する六本木の「東京ミッドタウン」、新産業創造や芸術文化の発信に取り組む「東京ミッドタウン日比谷」など様々な街づくりを推進するとともに、官・民・地元が一体となり地域の活性化と新しい魅力を創り出す「日本橋再生計画」では、2019年3月に竣工した「日本橋室町三井タワー」において、エネルギープラントを構築し、わが国で初めて、既存ビルを含む周辺地域にも電気と熱を供給する「日本橋スマートエネルギープロジェクト」に取り組み、災害に対して強靱で、環境性能の高いサステナブルな街づくりを推進してまいりました。

これらの様々な取り組みを通じて、営業利益、親会社株主に帰属する当期純利益ともに5期連続して最高益を更新いたしました。

c. 資本の財源及び資金の流動性

当社グループの主要な資金需要は、国内のビル賃貸事業や商業施設賃貸事業等における新規投資や、販売用不動産の取得、および海外事業の拡大に伴う開発資金等であります。これらの資金需要につきましては、営業活動によるキャッシュ・フローのほか、金融機関からの借入や社債およびコマーシャルペーパーの発行による資金調達等にて対応していくこととしております。また、手許の運転資金につきましては、当社及び一部の連結子会社においてキャッシュ・マネジメント・システムを導入することにより、資金効率の向上を図っております。

当連結会計年度においては、三井不動産における「日本橋高島屋三井ビルディング」や三井不動産アメリカグループにおける「(仮称)50ハドソンヤード」をはじめとする大型開発等への投資等によって、投資活動によるキャッシュ・フローが3,888億円の減少となりましたが、営業活動によるキャッシュ・フロー2,167億円と、財務活動によるキャッシュ・フロー2,312億円で充当し、現金及び現金同等物の期末残高が1,576億円となりました。

また、来期においても、三井不動産における「(仮称)OH-1計画」や三井不動産アメリカグループにおける「(仮称)50ハドソンヤード」等、大型開発における建築工事金をはじめとした投資が計画されておりますが、営業活動によるキャッシュ・フローのほか、借入金の調達等の財務活動によるキャッシュ・フローで対応していく予定です。

d. 経営方針、経営戦略、経営上の目標の達成状況を判断するための客観的な指標等

当社グループでは、2018年5月にグループ長期経営方針「VISION 2025」を策定し、2025年度前後に向けて、連結営業利益は3,500億円程度、うち海外事業利益（ ）は30%程度、ROAは5%程度を達成することを目標指標といたしました。

当連結会計年度における営業利益は2,621億円、うち海外事業利益は19.8%、ROAは4.4%となりましたが、グループ長期経営方針初年度としては、目標指標の達成に向けて順調に推移していると判断しております。

海外事業利益 = 海外営業利益 + 海外持分法換算営業利益（海外所在持分法適用会社について、各社の営業利益または営業利益相当額（当期純利益から税負担分を考慮して簡便的に算出した利益）に当社持分割合を乗じて算出）

当社グループの連結業績につきましては、売上高は1兆8,611億円となり、通期業績予想1兆8,700億円に比べて88億円下回り（0.5%減）、営業利益は2,621億円となり、通期業績予想2,500億円に比べて121億円上回り（4.8%増）、経常利益は2,541億円となり、通期業績予想2,360億円に比べて181億円上回り（7.7%増）、親会社株主に帰属する当期純利益は1,686億円となり、通期業績予想1,630億円に比べて56億円上回り（3.4%増）しました。

報告セグメントごとの連結業績に関する通期業績予想比については次のとおりです。

賃貸セグメントにおいては、主にビル賃貸事業における空室のリースアップペースや、賃料の増額改定が想定を上回ったこと等により営業利益は1,419億円となり、通期業績予想よりも19億円の増益となりました。

分譲セグメントにおいては、国内住宅分譲では計上戸数・営業利益ともに概ね予想通りとなり、投資家向け・海外住宅分譲等では投資家向け分譲の各物件の利益率が、好調なマーケット下で改善したことや海外住宅分譲の利益率が想定を上回ったことなどにより、営業利益は980億円となり通期業績予想900億円よりも80億円の増益となりました。

マネジメントセグメントにおいては、プロパティマネジメント各社における物件性能改善に伴うプロパティマネジメントフィーの増加や、三井不動産リアルティにおける法人向け仲介が想定を上回ったこと等により、営業利益は534億円となり、通期業績予想510億円よりも24億円の増益となりました。

三井ホームセグメントにおいては、リフォームリニューアル事業において、期中の受注が計画を上回ったことにより、営業利益は62億円となり、通期業績予想58億円より4億円の増益となりました。

その他セグメントにおいては、国内ホテル事業における新規物件の開業関係費の改善により営業利益は46億円となり、通期業績予想40億円より6億円の増益となりました。

（注）本報告書の営業収益等は、消費税等抜きで表示しています。

< 連結セグメント別業績（通期予想比） >

	当期 (2018.4.1～2019.3.31)		2019年3月期通期業績予想 (2018.4.1～2019.3.31)		増減	
	売上高	営業利益	売上高	営業利益	売上高	営業利益
賃貸	603,284	141,945	600,000	140,000	3,284	1,945
分譲	530,766	98,037	535,000	90,000	4,234	8,037
マネジメント	377,490	53,445	385,000	51,000	7,510	2,445
三井ホーム	261,702	6,208	260,000	5,800	1,702	408
その他	87,950	4,681	90,000	4,000	2,050	681
消去又は全社		42,171		40,800		1,371
合計	1,861,195	262,147	1,870,000	250,000	8,805	12,147

（注）2018年11月9日公表時の通期業績予想となります。

4 【経営上の重要な契約等】

該当事項はありません。

5 【研究開発活動】

当社グループでは主に三井ホームセグメントに属する三井ホーム等において、住生活の向上を図るための基礎的研究（住宅部資材・工法・性能等の研究）・商品開発等の研究開発活動を実施しています。

基礎的研究および応用技術開発においては、最先端技術を搭載したスマートハウス実証実験住宅「MIDEAS」（ミディアス）を中心に次世代スマート省エネ技術、創エネ技術等の各メーカー間連携などの検証実験を継続的に実施し

ております。また、その成果を活かし、国土交通省が募集する「2017年度サステナブル建築物等先導事業（次世代住宅型）」に採択され、実物件での評価・検証を進めております。さらに、木造での施設系建築物への対応力強化のための高強度耐力壁などの新技術や、国産材利用促進のためCross Laminated Timber（クロス・ラミネイティド・ティンバー）、Nail Laminated Timber（ネイル・ラミネイティド・ティンバー）などの実用化検証を進めております。

住宅商品の開発においては、「感性を刺激する美しさ、最上級の快適性」をテーマに、フラッグシップブランド「MITSUI HOME PREMIUM」（三井ホームプレミアム）における、かつてない独創的な「レジデンス」を開発いたしました。また、「暮らしの四季を、綴る家」をテーマに、自然と対話し、四季折々の風や光とともに暮らす、くつろぎの住まいを提案する「LANGLEY」（ラングレー）を開発いたしました。

なお、当連結会計年度の研究開発費の総額は、427百万円となっており、報告セグメントごとの内訳は、三井ホームセグメントで414百万円、その他セグメントで12百万円であります。

第3【設備の状況】

1【設備投資等の概要】

当社グループ（当社および連結子会社）では、賃貸事業を中心に、ビル賃貸事業においてはより機能性の高いビルへの需要の増加に対応すること、また、商業施設賃貸事業においては集客力を強化することに重点を置き、既存設備の競争力向上のためのリニューアル工事等への投資、および事業拡大のための新設工事等への投資を行っています。

当連結会計年度は、三井不動産における「日本橋室町三井タワー」「日本橋高島屋三井ビルディング」、三井不動産アメリカグループにおける「55ハドソンヤード」、「（仮称）50ハドソンヤード」への新規投資等により、合計3,905億円の設備投資を行いました。当連結会計年度の設備投資の内訳は次のとおりです。

	前連結会計年度 (百万円)	当連結会計年度 (百万円)	増減(百万円)
賃貸	397,743	337,028	60,714
分譲	2,388	2,945	556
マネジメント	13,144	10,772	2,372
三井ホーム	3,251	2,916	335
その他	20,858	42,319	21,460
調整額	3,365	5,466	8,832
合計	440,752	390,514	50,237

2【主要な設備の状況】

当社グループ（当社および連結子会社）における各セグメントの主要な設備は、以下のとおりです。

(1)賃貸セグメント

会社名	名称（所在地）	用途	主たる構造および規模	竣工又は取得年月	建物延床面積（㎡）	土地面積（㎡）	帳簿価額（百万円）			
							建物	土地	その他	合計
賃貸用建物等										
三井不動産㈱	室町一構 （東京都中央区）	オフィス	鉄骨鉄筋コンクリート造、 地上7階、地下2階	1929.3	32,245	14,256	2,388	122,472	18	158,967
"	三井二号館 （東京都中央区）	"	鉄骨鉄筋コンクリート造、 地上11階、地下3階	1985.2	26,490		4,646		33	
"	日本橋三井タワー （東京都中央区）	"	鉄骨造、一部鉄骨鉄筋コン クリート造、 地上39階、地下4階	2005.7	133,727		29,071		335	
三井不動産㈱ (株)エムスリーリ アルエステート (株)室三リアルエ ステート	日本橋室町三井タワー （東京都中央区）	オフィス 商業施設	鉄筋コンクリート造、一部 鉄骨鉄筋コンクリート造 地上26階、地下3階	2019.3	1 128,997	1 2 8,604	89,378	108,438	6,648	204,465
三井不動産㈱	室町東三井ビルディング （東京都中央区）	"	鉄骨造、一部鉄骨鉄筋コン クリート造、一部鉄筋コン クリート造、 地上22階、地下4階	2010.10	40,363	2,454	10,179	25,088	220	35,488
"	室町古河三井ビルディ ング （東京都中央区）	オフィス 商業施設 住宅	鉄骨造、一部鉄骨鉄筋コン クリート造、一部鉄筋コン クリート造、 地上22階、地下4階	2014.2	1 25,439	1 1,534	5,323	7,487	200	13,012
"	室町ちばぎん三井ビル ディング （東京都中央区）	オフィス 商業施設	鉄骨造、一部鉄骨鉄筋コン クリート造、一部鉄筋コン クリート造、 地上17階、地下4階	2014.2	1 13,380	1、 2 771	2,785	8,398	116	11,300
三井不動産㈱	日本橋一丁目三井ビル ディング （東京都中央区）	"	鉄骨造、一部鉄骨鉄筋コン クリート造、 地上20階、地下4階	2004.1	98,063	8,185	15,061	66,039	284	81,385
三井不動産㈱ ㈱ロオースエス テート	日本橋アステラス三井ビ ルディング （東京都中央区）	オフィス	鉄骨造、鉄筋コンクリート 造、鉄骨鉄筋コンクリート 造、 地上17階、地下2階	2013.1	26,516	2,364	4,797	22,454	122	27,375
三井不動産㈱	日本橋高島屋三井ビル ディング （東京都中央区）	"	鉄筋コンクリート造、鉄骨 鉄筋コンクリート造 地上32階、地下5階	2018.6	1 83,746	1 3,460	34,918	55,777	1,457	92,153
"	八重洲三井ビルディング （東京都中央区）	"	鉄骨鉄筋コンクリート造、 地上10階、地下3階	1965.6	1 22,520	1、 2 1,865	871	2 15,811	30	16,713
"	交詢ビルディング （東京都中央区）	商業施設	鉄骨鉄筋コンクリート造、 地上10階、地下2階	2004.9	1 13,662	1 1,316	2,374	7,832	44	10,251
"	三井住友銀行本店ビル ディング （東京都千代田区）	オフィス	鉄骨造、一部鉄骨鉄筋コン クリート造、一部鉄筋コン クリート造、 地上23階、地下4階	2010.7	80,047	5,430	16,384	89,148	157	105,690
"	霞が関ビルディング （東京都千代田区）	"	鉄骨造、一部鉄骨鉄筋コン クリート造、 地上36階、地下3階	1968.4	1 145,494	1、 2 8,264	15,165	2 1,556	601	17,122
"	新霞が関ビルディング （東京都千代田区）	"	鉄骨造、一部鉄骨鉄筋コン クリート造、 地上20階、地下3階	1987.2	1 14,895	1 2,891	1,151	16,597	4	17,753
"	虎の門三井ビルディング （東京都千代田区）	"	鉄骨造、一部鉄骨鉄筋コン クリート造、 地上14階、地下2階	1972.9	23,606	3,264	1,316	32,292	25	33,634
"	丸の内三井ビルディング （東京都千代田区）	"	鉄骨鉄筋コンクリート造、 地上11階、地下2階	1981.2	20,373	1,851	3,075	23,690	31	26,797
"	グラントウキョウノー スタワー （東京都千代田区）	"	鉄骨造、一部鉄骨鉄筋コン クリート造、一部鉄筋コン クリート造、 地上43階、地下4階	2007.10	1 82,001	1 3,723	14,183	43,778	160	58,122
"	飯田橋グラン・ブルーム （東京都千代田区）	オフィス 商業施設	鉄骨造、一部鉄骨鉄筋コン クリート造、一部鉄筋コン クリート造、 地上30階、地下2階	2014.6	1 89,282	1 7,965	21,454	70,668	596	92,719
"	東京ミッドタウン日比谷 （東京都千代田区）	"	鉄骨造、一部鉄骨鉄筋コン クリート造、 地上35階、地下4階	2018.2	189,245	10,702	88,404	121,375	4,543	214,322
"	日比谷U-1ビル （東京都千代田区）	オフィス	鉄骨鉄筋コンクリート造、 地上26階、地下4階	2018.3	50,848	5,065	1,895	62,739	23	64,659

会社名	名称(所在地)	用途	主たる構造および規模	竣工又は取得年月	建物延床面積(m ²)	土地面積(m ²)	帳簿価額(百万円)			
							建物	土地	その他	合計
(有)コーラスプロパティ	青山OM-SQUARE (東京都港区)	オフィス	鉄骨造、一部鉄骨鉄筋コンクリート造、地上25階、地下3階	2008.7	1 14,603	1 2,040	2,576	8,903	42	11,522
三井不動産㈱	汐留シティセンター (東京都港区)	"	鉄骨造、一部鉄骨鉄筋コンクリート造、地上43階、地下4階	2003.1	1 15,775	1 1,322	1,929	9,468	12	11,411
三井不動産㈱ アール・ピー・ベータ特定目的会社 アール・ピー・ガンマ特定目的会社 アール・ピー・エータ特定目的会社 アール・ピー・デルタ特定目的会社 アール・ピー・イプシロン特定目的会社	東京ミッドタウン (東京都港区)	オフィス 商業施設 住宅	鉄骨造、一部鉄骨鉄筋コンクリート造、一部鉄筋コンクリート造、地上54階、地下5階	2007.1	1 281,901	1 34,465	44,752	148,163	1,498	194,414
三井不動産㈱	msb Tamachi 田町ステーションタワーS (東京都港区)	オフィス	鉄筋コンクリート造、一部鉄骨鉄筋コンクリート造、地上31階、地下2階	2018.5	1 75,178	1、2 5,407	32,061	-	1,962	34,024
"	ゲートシティ大崎 (東京都品川区)	"	鉄骨造、一部鉄骨鉄筋コンクリート造、一部鉄筋コンクリート造、地上24階、地下4階	1999.1	1 33,612	1 5,405	6,060	13,459	84	19,603
"	新宿三井ビルディング (東京都新宿区)	"	鉄骨造、一部鉄筋コンクリート造、地上55階、地下3階	1974.9	179,697	14,449	15,617	186,668	1,174	203,460
"	アーバンドックららぽーと豊洲 (東京都江東区)	商業施設	鉄骨造、一部鉄骨鉄筋コンクリート造、地上5階、地下1階	2006.8	164,525	2 67,499	7,533	20,199	798	28,531
"	LAZONA川崎 (神奈川県川崎市)	"	鉄骨造、一部鉄筋コンクリート造、地上6階、地下1階	2006.9	1 69,081	2 72,013	3,955	26,022	312	30,290
"	横浜三井ビルディング (神奈川県横浜市)	オフィス	鉄骨造、一部鉄骨鉄筋コンクリート造、一部鉄筋コンクリート造、地上30階、地下2階	2012.2	90,356	7,799	17,338	7,133	560	25,032
三井不動産㈱ (有)鴨居プロパティーズ	ららぽーと横浜 (神奈川県横浜市)	商業施設	鉄骨造、地上6階、地下1階	2007.2	244,154	102,030	12,030	17,073	486	29,590
三井不動産㈱	ららぽーと海老名 (神奈川県海老名市)	"	鉄骨造、地上4階	2015.10	121,127	2 32,942	12,964	-	581	13,545
"	ららぽーと三井ビルディング (千葉県船橋市)	オフィス	鉄骨鉄筋コンクリート造、一部鉄骨造、地上14階、地下1階	1988.6	23,558		1,805		21	
"	ららぽーとTOKYO-BAY (千葉県船橋市)	商業施設	鉄筋コンクリート造、一部鉄骨造、一部鉄骨鉄筋コンクリート造、地上10階、地下1階	1981.4	280,529	157,850	21,827	48,919	2,240	74,813
"	三井不動産ロジスティクスパーク船橋 (千葉県船橋市)	物流施設	鉄筋コンクリート造、一部鉄骨造、地上8階	2016.10	198,386	42,060	25,294	3,851	1,219	30,365
"	ゲートスクエア (千葉県柏市)	オフィス 商業施設 住宅	(ショップ&オフィス棟)鉄骨鉄筋コンクリート造、地上7階、地下1階 (ホテル&レジデンス棟)鉄筋コンクリート造、地上14階、地下1階	2014.4	48,166	20,871	8,965	4,858	772	14,596
"	パークシティ柏の葉キャンパスザ・ゲートタワーウエスト (千葉県柏市)	住宅 商業施設	鉄筋コンクリート造、地上36階	2018.1	38,771	6,095	10,402	2,823	837	14,063
"	ららぽーと富士見 (埼玉県富士見市)	商業施設	(商業棟)鉄骨造、地上4階 (駐車場棟)鉄骨造、地上5階	2015.2	183,858	152,055	19,459	10,365	1,343	31,168

会社名	名称(所在地)	用途	主たる構造および規模	竣工又は取得年月	建物延床面積(m ²)	土地面積(m ²)	帳簿価額(百万円)			
							建物	土地	その他	合計
三井不動産株	名古屋三井ビルディング本館 (愛知県名古屋市)	オフィス	鉄骨造、 地上18階、地下2階	1987.3	31,257	3,526	2,580	9,875	42	12,497
"	大手町建物名古屋駅前ビル (愛知県名古屋市)	オフィス 商業施設	鉄骨鉄筋コンクリート造、 地上11階、地下2階	2007.8	37,834	2,976	243	14,242	0	14,487
"	ららぽーと名古屋みなとアクルス (愛知県名古屋市)	商業施設	鉄骨造、 地上4階(一部地上6階)	2018.9	171,815	² 83,200	21,624	-	2,630	24,255
"	中之島三井ビルディング (大阪府大阪市)	オフィス	鉄骨造、一部鉄骨鉄筋コンクリート造、 地上31階、地下2階	2002.8	71,269	4,456	8,251	12,131	299	20,682
"	淀屋橋三井ビルディング (大阪府大阪市)	オフィス 商業施設	鉄骨造、一部鉄骨鉄筋コンクリート造、一部鉄筋コンクリート造、 地上16階、地下3階	2008.3	¹ 38,838	¹ 3,087	5,528	14,556	77	20,163
"	EXPOCITY (大阪府吹田市)	商業施設	鉄骨造、 地上1-3階	2015.11	222,506	² 172,240	20,704	-	2,476	23,180
"	三井アウトレットパーク マリニピア神戸 (兵庫県神戸市)	"	(ファクトリーアウトレッツ) 鉄骨造、地上3階 (アネックス) 鉄骨造、地上2階	1999.7	61,961	78,205	1,526	11,096	755	13,378
"	三井アウトレットパーク 滋賀竜王 (滋賀県蒲生郡)	"	(第1期)鉄骨造、地上2階 (第2期)鉄骨造、地上3階	2010.7	91,831	² 174,231	5,887	² 2,550	1,066	9,503
"	札幌三井JPビルディング (北海道札幌市)	オフィス 商業施設	鉄骨造、一部鉄骨鉄筋コンクリート造、一部鉄筋コンクリート造、 地上20階、地下3階	2014.8	¹ 47,714	¹ 3,861	9,684	6,707	184	16,576
MITSUI FUDOSAN AMERICA, INC. (在外子会社)	1251 Avenue of the Americas (アメリカ合衆国 ニューヨーク州ニューヨーク市)	オフィス	鉄骨造、 地上54階、地下4階	1986.12	215,308	9,232	31,906	24,645	2	56,554
"	527 Madison Avenue (アメリカ合衆国 ニューヨーク州ニューヨーク市)	"	鉄骨造、 地上26階、地下1階	2008.9	19,472	1,082	14,955	12,378	-	27,334
"	55 Hudson Yards (アメリカ合衆国 ニューヨーク州ニューヨーク市)	"	鉄筋コンクリート造、 地上51階、地下2階	2018.10	¹ 117,585	¹ 3,718	70,528	46,972	-	117,501
MITSUI FUDOSAN (U.K.) LTD. (在外子会社)	5 Hanover Square (英国ロンドン市)	"	鉄筋コンクリート造、 地上7階、地下1階	2012.3	7,957	1,122	3,228	8,537	499	12,266
"	8-10 Moorgate (英国ロンドン市)	"	鉄骨造、一部鉄筋コンクリート造、 地上9階、地下1階	2014.5	16,750	² 2,040	4,434	² 5,296	1,779	11,510
"	1 Angel Court (英国ロンドン市)	"	鉄骨造、一部鉄筋コンクリート造、 地上27階、地下2階	2017.3	45,384	² 3,925	14,489	² 11,688	8,550	34,729
三新奥特莱斯股份 (在外子会社)	三井アウトレットパーク 台湾林口 (台湾新北市)	商業施設	鉄筋コンクリート造、 一部鉄骨造、 地上2階、地下1階 (一部地上3階)	2016.1	53,200	² 47,138	11,441	-	3,580	15,021
三中港奥特莱斯股份 (在外子会社)	三井アウトレットパーク 台湾台中港 (台湾台中市)	"	鉄筋コンクリート造、 地上1階(一部地上2階)	2018.12	79,790	² 177,932	6,709	-	3,222	9,932

会社名	名称(所在地)	用途	主たる構造および規模	竣工又は 取得年月	建物延床面 積(㎡)	土地面積 (㎡)	帳簿価額(百万円)			
							建物	土地	その他	合計
その他										
シラネ・プロパ ティーズ特定目的 会社	東京都中央区 所在土地	建物建設 予定地	-		-	2,574	-	11,847	-	11,847
三井不動産㈱	東京都千代田区 所在土地	"	-		-	1 6,752	-	157,531	-	157,531
"	東京都大田区 所在土地	"	-		-	2 36,213	-	15,898	-	15,898
MITSUI FUDOSAN AMERICA, INC. (在外子会社)	アメリカ合衆国ニューヨ ーク州ニューヨーク市 所在土地	"	-		-	1 5,760	-	110,240	-	110,240

(注) 1. 土地には土地および借地権の合計、その他には建物、土地、建設仮勘定以外の有形固定資産の合計を表示しています。

2. 1. 同建物、土地等は当社グループ(当社および連結子会社)持分換算面積を表示しています。
3. 2. 同土地には借地権相当の面積および金額を含めて表示しています。

(注) 前表のほか、当社グループ(当社および連結子会社)の賃借している主要な転貸用建物は、次のとおりです。

会社名	名称	所在地	賃借面積 (㎡)
三井不動産(株)	室町古河三井ビルディング()	東京都中央区	36,880
"	ガーデンエアタワー	" 千代田区	93,224
"	神保町三井ビルディング()	" "	42,469
"	新霞が関ビルディング()	" "	31,628
"	東京ミッドタウン()	" 港区	281,901
"	赤坂Bizタワー	" "	186,865
"	虎ノ門ツインビルディング	" "	68,005
"	六本木ティーキューブ	" "	49,472
"	ゲートシティ大崎()	" 品川区	195,969
"	大崎ブライトタワー()	" "	35,034
"	西新宿三井ビルディング()	" 新宿区	71,306
"	中目黒GTタワー	" 目黒区	42,749
"	豊洲センタービルアネックス	" 江東区	105,448
"	豊洲ONビル	" "	104,077
"	豊洲センタービル	" "	99,608
"	新木場センタービル	" "	36,171
"	アルカキット錦糸町	" 墨田区	53,056
"	ららぽーと立川立飛	" 立川市	154,117
"	イトーヨーカ堂幕張店ビル	千葉県千葉市	52,538
"	三井アウトレットパーク入間	埼玉県入間市	98,714
"	ララガーデン春日部	" 春日部市	63,340
"	ららぽーと新三郷	" 三郷市	142,316
"	新川崎三井ビルディング()	神奈川県川崎市	138,486
"	ららぽーと磐田	静岡県磐田市	136,136
"	信濃橋三井ビルディング()	大阪府大阪市	35,939
"	LOVELA万代	新潟県新潟市	34,575

(注) . 同建物は他社持分を賃借しています。

(2)その他セグメント

会社名	名称(所在地)	用途	主たる構造および規模	竣工又は 取得年月	建物延床面 積(㎡)	土地面積 (㎡)	帳簿価額(百万円)			
							建物	土地	その他	合計
三井不動産(株) (株)三井不動産ホテ ルマネジメント	三井ガーデンホテル銀座 プレミア 他国内ホテル11ヶ所	ホテル	-	-	1 135,142	1、 2 17,808	19,299	2 8,323	3,222	30,845
MITSUI FUDOSAN AMERICA, INC. (在外子会社)	Halekulani 他海外ホテル1ヶ所	"	-	-	77,172	2 20,927	4,888	2 2,712	846	8,447
三井不動産(株) 三井不動産ゴルフ プロパティーズ(株) 大浅間ゴルフ(株) 臼津開発(株)	三井の森 軽井沢 カントリークラブ 他6ヶ所	ゴルフ場	-	-	32,057	2 6,896,415	705	2 1,568	1,779	4,053
三井不動産(株)	綱町三井倶楽部 (東京都港区)	迎賓館	床、鉄筋コンクリート造 壁、組石造、 地上2階、地下1階	1913.2	5,427	28,563	871	23,571	213	24,656

(注) 1. 土地には土地および借地権の合計、その他には建物、土地、建設仮勘定以外の有形固定資産の合計を表示しています。

2. 1. 同建物、土地等は当社グループ(当社および連結子会社)持分換算面積を表示しています。
3. 2. 同土地には借地権相当の面積および金額を含めて表示しています。

3【設備の新設、除却等の計画】

重要な設備の新設、改修の計画は、以下のとおりです。

(1)新設

セグメント の名称	会社名	名称(所在地)	用途	主たる構造および規模	工期	投資予定金額 (百万円)	
						総額	既支払額
賃貸	三井不動産(株)	(仮称)名古屋三井 ビルディング北館 (愛知県名古屋市)	オフィス	鉄骨造、一部鉄骨鉄筋コンク リート造、 地上20階、地下2階 延床面積 約29,450㎡	2018.6 ~ 2021.1	19,520	4,353
賃貸 その他	三井不動産(株)	八重洲二丁目 北地区第一種市街地 再開発事業 (東京都中央区)	オフィス 商業施設 ホテル	(A-1街区) 地上45階、 地下4階 ペントハウス2階 (A-2街区) 地上7階、 地下2階 ペントハウス1階 延床面積 1 約139,000㎡	2018.12 ~ 2022.8	172,063	37,021
賃貸	三井不動産(株)	ららばーと沼津 (静岡県沼津市)	商業施設	鉄骨造、 店舗棟 地上4階建 立体駐車場棟 地上5階 延床面積 約165,000㎡	2017.11 ~ 2019.8	28,505	3,606
"	三井不動産 レジデンス ヤル(株)	(仮称)パークウェ ルステイト鴨川計画 (千葉県鴨川市)	住宅	鉄骨鉄筋コンクリート造、 地上22階、地下1階 延床面積 約47,423㎡	2018.12 ~ 2021.7	22,297	4,100
"	三井不動産(株)	三井不動産インダスト リアルパーク羽田 (東京都大田区)	物流施設	鉄骨造、 地上5階建 延床面積 約80,900㎡	2018.3 ~ 2019.6	29,499	18,516
"	MITSUI FUDOSAN AMERICA, INC. (在外子会社)	(仮称)50 Hudson Yards (アメリカ合衆国 ニューヨーク州 ニューヨーク市)	オフィス	鉄骨造、一部鉄筋コンクリート 造 地上58階、地下3階 延床面積 1 約234,000㎡	2017.11 ~ 2022.4	398,379	141,151

(注) 1. 1. 同建物延床面積は当社グループ(当社および連結子会社)持分換算面積を表示しています。

(2)改修

セグメント の名称	会社名	名称(所在地)	用途	主たる構造および規模	工期	投資予定金額 (百万円)	
						総額	既支払額
その他	MITSUI FUDOSAN AMERICA, INC. (在外子会社)	Halepuna Waikiki (アメリカ合衆国 ハワイ州ホノルル市)	ホテル	鉄筋コンクリート造、 地上22階、 延床面積 約16,032㎡	2018.10 ~ 2019.10	11,544	626

第4【提出会社の状況】

1【株式等の状況】

(1)【株式の総数等】

【株式の総数】

種類	発行可能株式総数(株)
普通株式	3,290,000,000
計	3,290,000,000

【発行済株式】

種類	事業年度末現在発行数 (株) (2019年3月31日)	提出日現在発行数(株) (2019年6月27日) (注)	上場金融商品取引所名 又は登録認可金融商品 取引業協会名	内容
普通株式	991,424,727	991,424,727	東京証券取引所 市場第一部	単元株式数 100株
計	991,424,727	991,424,727	-	-

(注)「提出日現在発行数」には、2019年6月1日からこの有価証券報告書提出日までの新株予約権の行使により発行された株式数は含まれておりません。

(2) 【新株予約権等の状況】

【ストックオプション制度の内容】

2007年6月28日開催の定時株主総会および2007年8月31日開催の取締役会において決議されたストックオプション制度（株式報酬型ストックオプション）

決議年月日	2007年6月28日および2007年8月31日
付与対象者の区分及び人数（名）	当社取締役（社外取締役を除く） 6名 当社執行役員（取締役兼務者を除く） 13名 当社グループ執行役員 8名
新株予約権の数（個）	11,580
新株予約権の目的となる株式の種類、内容及び数（株）	普通株式 11,580（注1）
新株予約権の行使時の払込金額（円）	1
新株予約権の行使期間	自 2007年9月19日 至 2037年9月18日
新株予約権の行使により株式を発行する場合の株式の発行価格及び資本組入額（円）	発行価格 2,358 資本組入額 1,179
新株予約権の行使の条件	（注2）
新株予約権の譲渡に関する事項	譲渡による新株予約権の取得については、取締役会の承認を要するものとします。
組織再編成行為に伴う新株予約権の交付に関する事項	（注3）

2007年6月28日開催の定時株主総会および2008年7月31日開催の取締役会において決議されたストックオプション制度（株式報酬型ストックオプション）

決議年月日	2007年6月28日および2008年7月31日
付与対象者の区分及び人数（名）	当社取締役（社外取締役を除く） 6名 当社執行役員（取締役兼務者を除く） 12名 当社グループ執行役員 8名
新株予約権の数（個）	18,450
新株予約権の目的となる株式の種類、内容及び数（株）	普通株式 18,450（注1）
新株予約権の行使時の払込金額（円）	1
新株予約権の行使期間	自 2008年8月16日 至 2038年8月15日
新株予約権の行使により株式を発行する場合の株式の発行価格及び資本組入額（円）	発行価格 1,968 資本組入額 984
新株予約権の行使の条件	（注2）
新株予約権の譲渡に関する事項	譲渡による新株予約権の取得については、取締役会の承認を要するものとします。
組織再編成行為に伴う新株予約権の交付に関する事項	（注3）

2007年6月28日開催の定時株主総会および2009年7月30日開催の取締役会において決議されたストックオプション制度（株式報酬型ストックオプション）

決議年月日	2007年6月28日および2009年7月30日
付与対象者の区分及び人数（名）	当社取締役（社外取締役を除く） 8名 当社執行役員（取締役兼務者を除く） 9名 当社グループ執行役員 8名
新株予約権の数（個）	43,410
新株予約権の目的となる株式の種類、内容及び数（株）	普通株式 43,410（注1）
新株予約権の行使時の払込金額（円）	1
新株予約権の行使期間	自 2009年8月15日 至 2039年8月14日
新株予約権の行使により株式を発行する場合の株式の発行価格及び資本組入額（円）	発行価格 1,494 資本組入額 747
新株予約権の行使の条件	（注2）
新株予約権の譲渡に関する事項	譲渡による新株予約権の取得については、取締役会の承認を要するものとします。
組織再編成行為に伴う新株予約権の交付に関する事項	（注3）

2007年6月28日開催の定時株主総会および2010年7月29日開催の取締役会において決議されたストックオプション制度（株式報酬型ストックオプション）

決議年月日	2007年6月28日および2010年7月29日
付与対象者の区分及び人数（名）	当社取締役（社外取締役を除く） 8名 当社執行役員（取締役兼務者を除く） 9名 当社グループ執行役員 8名
新株予約権の数（個）	61,530
新株予約権の目的となる株式の種類、内容及び数（株）	普通株式 61,530（注1）
新株予約権の行使時の払込金額（円）	1
新株予約権の行使期間	自 2010年8月14日 至 2040年8月13日
新株予約権の行使により株式を発行する場合の株式の発行価格及び資本組入額（円）	発行価格 1,030 資本組入額 515
新株予約権の行使の条件	（注2）
新株予約権の譲渡に関する事項	譲渡による新株予約権の取得については、取締役会の承認を要するものとします。
組織再編成行為に伴う新株予約権の交付に関する事項	（注3）

2007年6月28日開催の定時株主総会および2011年7月28日開催の取締役会において決議されたストックオプション制度（株式報酬型ストックオプション）

決議年月日	2007年6月28日および2011年7月28日
付与対象者の区分及び人数（名）	当社取締役（社外取締役を除く） 9名 当社執行役員（取締役兼務者を除く） 8名 当社グループ執行役員 8名
新株予約権の数（個）	103,740
新株予約権の目的となる株式の種類、内容及び数（株）	普通株式 103,740（注1）
新株予約権の行使時の払込金額（円）	1
新株予約権の行使期間	自 2011年8月13日 至 2041年8月12日
新株予約権の行使により株式を発行する場合の株式の発行価格及び資本組入額（円）	発行価格 920 資本組入額 460
新株予約権の行使の条件	（注2）
新株予約権の譲渡に関する事項	譲渡による新株予約権の取得については、取締役会の承認を要するものとします。
組織再編成行為に伴う新株予約権の交付に関する事項	（注3）

2007年6月28日開催の定時株主総会および2012年8月1日開催の取締役会において決議されたストックオプション制度（株式報酬型ストックオプション）

決議年月日	2007年6月28日および2012年8月1日
付与対象者の区分及び人数（名）	当社取締役（社外取締役を除く） 9名 当社執行役員（取締役兼務者を除く） 9名 当社グループ執行役員 7名
新株予約権の数（個）	99,370
新株予約権の目的となる株式の種類、内容及び数（株）	普通株式 99,370（注1）
新株予約権の行使時の払込金額（円）	1
新株予約権の行使期間	自 2012年8月18日 至 2042年8月17日
新株予約権の行使により株式を発行する場合の株式の発行価格及び資本組入額（円）	発行価格 1,266 資本組入額 633
新株予約権の行使の条件	（注2）
新株予約権の譲渡に関する事項	譲渡による新株予約権の取得については、取締役会の承認を要するものとします。
組織再編成行為に伴う新株予約権の交付に関する事項	（注3）

2007年6月28日開催の定時株主総会および2013年8月7日開催の取締役会において決議されたストックオプション制度（株式報酬型ストックオプション）

決議年月日	2007年6月28日および2013年8月7日
付与対象者の区分及び人数（名）	当社取締役（社外取締役を除く） 8名 当社執行役員（取締役兼務者を除く） 14名 当社グループ執行役員 5名
新株予約権の数（個）	54,070
新株予約権の目的となる株式の種類、内容及び数（株）	普通株式 54,070（注1）
新株予約権の行使時の払込金額（円）	1
新株予約権の行使期間	自 2013年8月24日 至 2043年8月23日
新株予約権の行使により株式を発行する場合の株式の発行価格及び資本組入額（円）	発行価格 2,797 資本組入額 1,399
新株予約権の行使の条件	（注2）
新株予約権の譲渡に関する事項	譲渡による新株予約権の取得については、取締役会の承認を要するものとします。
組織再編成行為に伴う新株予約権の交付に関する事項	（注3）

2007年6月28日開催の定時株主総会および2014年8月6日開催の取締役会において決議されたストックオプション制度（株式報酬型ストックオプション）

決議年月日	2007年6月28日および2014年8月6日
付与対象者の区分及び人数（名）	当社取締役（社外取締役を除く） 8名 当社執行役員（取締役兼務者を除く） 14名 当社グループ執行役員 5名
新株予約権の数（個）	42,550
新株予約権の目的となる株式の種類、内容及び数（株）	普通株式 42,550（注1）
新株予約権の行使時の払込金額（円）	1
新株予約権の行使期間	自 2014年8月23日 至 2044年8月22日
新株予約権の行使により株式を発行する場合の株式の発行価格及び資本組入額（円）	発行価格 3,068 資本組入額 1,534
新株予約権の行使の条件	（注2）
新株予約権の譲渡に関する事項	譲渡による新株予約権の取得については、取締役会の承認を要するものとします。
組織再編成行為に伴う新株予約権の交付に関する事項	（注3）

2007年6月28日開催の定時株主総会および2015年8月6日開催の取締役会において決議されたストックオプション制度（株式報酬型ストックオプション）

決議年月日	2007年6月28日および2015年8月6日
付与対象者の区分及び人数（名）	当社取締役（社外取締役を除く） 8名 当社執行役員（取締役兼務者を除く） 14名 当社グループ執行役員 5名
新株予約権の数（個）	45,810
新株予約権の目的となる株式の種類、内容及び数（株）	普通株式 45,810（注1）
新株予約権の行使時の払込金額（円）	1
新株予約権の行使期間	自 2015年8月22日 至 2045年8月21日
新株予約権の行使により株式を発行する場合の株式の発行価格及び資本組入額（円）	発行価格 3,219 資本組入額 1,610
新株予約権の行使の条件	（注2）
新株予約権の譲渡に関する事項	譲渡による新株予約権の取得については、取締役会の承認を要するものとします。
組織再編成行為に伴う新株予約権の交付に関する事項	（注3）

2007年6月28日開催の定時株主総会および2016年8月4日開催の取締役会において決議されたストックオプション制度（株式報酬型ストックオプション）

決議年月日	2007年6月28日および2016年8月4日
付与対象者の区分及び人数（名）	当社取締役（社外取締役を除く） 8名 当社執行役員（取締役兼務者を除く） 13名 当社グループ執行役員 6名
新株予約権の数（個）	70,510
新株予約権の目的となる株式の種類、内容及び数（株）	普通株式 70,510（注1）
新株予約権の行使時の払込金額（円）	1
新株予約権の行使期間	自 2016年8月20日 至 2046年8月19日
新株予約権の行使により株式を発行する場合の株式の発行価格及び資本組入額（円）	発行価格 1,671 資本組入額 836
新株予約権の行使の条件	（注2）
新株予約権の譲渡に関する事項	譲渡による新株予約権の取得については、取締役会の承認を要するものとします。
組織再編成行為に伴う新株予約権の交付に関する事項	（注3）

2007年6月28日開催の定時株主総会および2017年6月29日開催の取締役会において決議されたストックオプション制度（株式報酬型ストックオプション）

決議年月日	2007年6月28日および2017年6月29日
付与対象者の区分及び人数（名）	当社取締役（社外取締役を除く） 8名 当社執行役員（取締役兼務者を除く） 13名 当社グループ執行役員 7名
新株予約権の数（個）	80,440
新株予約権の目的となる株式の種類、内容及び数（株）	普通株式 80,440（注1）
新株予約権の行使時の払込金額（円）	1
新株予約権の行使期間	自 2017年7月15日 至 2047年7月14日
新株予約権の行使により株式を発行する場合の株式の発行価格及び資本組入額（円）	発行価格 2,094 資本組入額 1,047
新株予約権の行使の条件	（注2）
新株予約権の譲渡に関する事項	譲渡による新株予約権の取得については、取締役会の承認を要するものとします。
組織再編成行為に伴う新株予約権の交付に関する事項	（注3）

2007年6月28日開催の定時株主総会および2018年6月28日開催の取締役会において決議されたストックオプション制度（株式報酬型ストックオプション）

決議年月日	2007年6月28日および2018年6月28日
付与対象者の区分及び人数（名）	当社取締役（社外取締役を除く） 8名 当社執行役員（取締役兼務者を除く） 16名 当社グループ執行役員 7名
新株予約権の数（個）	95,920
新株予約権の目的となる株式の種類、内容及び数（株）	普通株式 95,920（注1）
新株予約権の行使時の払込金額（円）	1
新株予約権の行使期間	自 2018年7月18日 至 2048年7月17日
新株予約権の行使により株式を発行する場合の株式の発行価格及び資本組入額（円）	発行価格 2,189 資本組入額 1,095
新株予約権の行使の条件	（注2）
新株予約権の譲渡に関する事項	譲渡による新株予約権の取得については、取締役会の承認を要するものとします。
組織再編成行為に伴う新株予約権の交付に関する事項	（注3）

2007年6月28日開催の定時株主総会および2019年6月27日開催の取締役会において決議されたストックオプション制度（株式報酬型ストックオプション）

決議年月日	2007年6月28日および2019年6月27日
付与対象者の区分及び人数（名）	当社取締役（社外取締役を除く） 8名 当社執行役員（取締役兼務者を除く） 17名 当社グループ執行役員 11名
新株予約権の数（個）	108,980
新株予約権の目的となる株式の種類、内容及び数（株）	普通株式 108,980（注1）
新株予約権の行使時の払込金額（円）	1
新株予約権の行使期間	自 2019年7月17日 至 2049年7月16日
新株予約権の行使により株式を発行する場合の株式の発行価格及び資本組入額（円）	2019年7月16日に確定する予定です。
新株予約権の行使の条件	（注2）
新株予約権の譲渡に関する事項	譲渡による新株予約権の取得については、取締役会の承認を要するものとします。
組織再編成行為に伴う新株予約権の交付に関する事項	（注3）

当事業年度の末日（2019年3月31日）における内容を記載しております。提出日の前月末現在（2019年5月31日）において、記載すべき内容が当事業年度の末日における内容から変更がないため、提出日の前月末現在に係る記載を省略しております。

（注1）新株予約権の目的となる株式の数

当社が株式分割（当社普通株式の株式無償割当てを含む。）または株式併合を行う場合、つぎの算式により付与株式数を調整するものとする。

調整後付与株式数 = 調整前付与株式数 × 株式分割・併合の比率

また、上記のほか、付与株式数の調整を必要とするやむを得ない事由が生じたときは、合理的な範囲で当社は必要と認める付与株式数の調整を行うことができる。

上記調整の結果生じる1株未満の端数については、これを切り捨てるものとする。

（注2）新株予約権の行使の条件

（1）新株予約権者は、当社の取締役、監査役、執行役員およびグループ執行役員のいずれの地位をも喪失した日の翌日から5年間に限り、新株予約権を行使することができる。

（2）その他権利行使の条件および細目については、新株予約権割当契約に定めるところによる。

（注3）組織再編成行為に伴う新株予約権の交付に関する事項

当社が合併（当社が消滅会社となる場合に限る。）、吸収分割もしくは新設分割（それぞれ当社が分割会社となる場合に限る。）、または株式交換もしくは株式移転（それぞれ当社が完全子会社となる場合に限る。）

（以上を総称して以下、「組織再編成行為」という。）をする場合、組織再編成行為の効力発生の直前の時点において残存する当社の新株予約権（以下、「残存新株予約権」という。）の新株予約権者に対し、会社法第236条第1項第8号イからホまでに掲げる株式会社（以下、「再編成対象会社」という。）の新株予約権を交付する。

ただし、吸収合併契約、新設合併契約、吸収分割契約、新設分割契約、株式交換契約または株式移転計画において、つぎの各号に沿って再編成対象会社の新株予約権を交付する旨を定めることを条件とする。

（1）交付する再編成対象会社の新株予約権の数

新株予約権者が保有する残存新株予約権の数と同一の数を交付する。

（2）新株予約権の目的である再編成対象会社の株式の種類

再編成対象会社の普通株式とする。

（3）新株予約権の目的である再編成対象会社の株式の数

組織再編成行為の条件等を勘案の上、上記（注1）に準じて決定する。

（4）新株予約権の行使に際して出資される財産の価額

交付される各新株予約権の行使に際して出資される財産の価額は、以下に定める再編成後払込金額に前号に従って決定される当該各新株予約権の目的である再編成対象会社の株式の数を乗じて得られる金額とする。再編成後払込金額は、交付される各新株予約権を行使することにより交付を受けることができる再編成対象会社の株式1株当たりの行使価額を1円とする。

（5）新株予約権を行使することができる期間

上記新株予約権の行使期間の開始日と組織再編成行為の効力発生日のうちいずれか遅い日から、上記新株予約権の行使期間の満了日までとする。

（6）新株予約権の行使により株式を発行する場合における増加する資本金および資本準備金に関する事項

上記新株予約権の行使により株式を発行する場合の株式の発行価格及び資本組入額に準じて決定する。

（7）譲渡による新株予約権の取得の制限

譲渡による新株予約権の取得については、再編成対象会社の取締役会の承認を要する。

（8）新株予約権の取得事由および条件

つぎの から までに掲げる議案のいずれかが当社株主総会で承認された場合（株主総会の承認が不要な場合は、当社の取締役会決議がなされた場合）には、当社の取締役会が別途定める日に、当社は無償で新株予約権を取得することができる。

当社が消滅会社となる合併契約承認の議案

当社が分割会社となる分割契約または分割計画承認の議案

当社が完全子会社となる株式交換契約または株式移転計画承認の議案

当社の発行する全部の株式の内容として譲渡による当該株式の取得について当社の承認を要することについての定めを設ける定款の変更承認の議案

新株予約権の目的である株式の内容として譲渡による当該株式の取得について当社の承認を要することまたは当該種類の株式について当社が株主総会の決議によってその全部を取得することについての定めを設ける定款の変更承認の議案

【ライツプランの内容】

該当事項はありません。

【その他の新株予約権等の状況】

該当事項はありません。

(3) 【行使価額修正条項付新株予約権付社債券等の行使状況等】

該当事項はありません。

(4) 【発行済株式総数、資本金等の推移】

年月日	発行済株式 総数増減数 (千株)	発行済株式 総数残高 (千株)	資本金増減額 (百万円)	資本金残高 (百万円)	資本準備 金増減額 (百万円)	資本準備 金残高 (百万円)
2015年3月31日 (注1, 2)	110,000	991,424	165,470	339,766	165,470	413,742
2016年3月31日	-	991,424	-	339,766	-	413,742
2017年3月31日	-	991,424	-	339,766	-	413,742
2018年3月31日	-	991,424	-	339,766	-	413,742
2019年3月31日	-	991,424	-	339,766	-	413,742

- (注) 1. 2014年6月23日を払込期日とする公募による新株式発行(発行価格3,138円、資本組入額1,504.28円)を行ったことに伴い、発行済株式総数が100,000,000株、資本金が150,428,000,000円、資本準備金が150,428,000,000円増加いたしました。
2. 2014年7月22日を払込期日とする第三者割当による新株式発行(発行価格3,138円、資本組入額1,504.28円)を行ったことに伴い、普通株式が10,000,000株、資本金が15,042,800,000円、資本準備金が15,042,800,000円増加いたしました。

(5) 【所有者別状況】

2019年3月31日現在

区分	株式の状況(1単元の株式数 100株)								単元未満 株式の状 況(株)
	政府及び 地方公共 団体	金融機関	金融商品 取引業者	その他の 法人	外国法人等		個人その 他	計	
					個人以外	個人			
株主数 (人)	1	141	36	734	907	40	24,498	26,357	-
所有株式 数 (単元)	301	3,726,217	193,178	750,538	4,751,781	724	487,591	9,910,330	391,727
所有株式 数の割合 (%)	0.003	37.599	1.949	7.573	47.947	0.007	4.920	100.000	-

(注) 自己株式9,183,225株は、「個人その他」に91,832単元(9,183,200株)、「単元未満株式の状況」に25株含まれております。

(6) 【大株主の状況】

2019年3月31日現在

氏名又は名称	住所	所有株式数 (千株)	発行済株式(自己 株式を除く。)の 総数に対する所有 株式数の割合 (%)
日本マスタートラスト信託銀行株式会社(信託口)	東京都港区浜松町二丁目11番3号	97,237	9.90
日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社(信託口)	東京都中央区晴海一丁目8番11号	78,207	7.96
SSBTC CLIENT OMNIBUS ACCOUNT (常任代理人 香港上海銀行 東京支店カストディ業務部)	ONE LINCOLN STREET, BOSTON MA USA 02111 (東京都中央区日本橋三丁目11番1号)	28,253	2.88
日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社(信託口5)	東京都中央区晴海一丁目8番11号	20,533	2.09
ジェーピー モルガン バンク ルクセンブルク エスエイ 384500 (常任代理人 (株)みずほ銀行 決済営業部)	EUROPEAN BANK AND BUSINESS CENTER 6 , ROUTE DE TREVES , L-2633 SENNINGERBERG , LUXEMBOURG (東京都港区港南二丁目15番1号)	19,286	1.96
ステート ストリート バンク ウェスト クライアント トリーティ 505234 (常任代理人 (株)みずほ銀行 決済営業部)	1776 HERITAGE DRIVE, NORTH QUINCY, MA 02171, U.S.A. (東京都港区港南二丁目15番1号)	17,777	1.81
株式会社三井住友銀行	東京都千代田区丸の内一丁目1番2号	14,837	1.51
日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社(信託口7)	東京都中央区晴海一丁目8番11号	14,731	1.50
ビーエヌワイエム アズ エージェンティ クライアント ツ 10 パーセント (常任代理人 (株)三菱UFJ銀行)	225 LIBERTY STREET, NEW YORK, NY 10286, UNITED STATES (東京都千代田区丸の内二丁目7番1号)	14,724	1.50
ジェーピー モルガン チェース バンク 385151 (常任代理人 (株)みずほ銀行 決済営業部)	25 BANK STREET, CANARY WHARF, LONDON, E14 5 JP, UNITED KINGDOM (東京都港区港南二丁目15番1号)	14,667	1.49
計	-	320,257	32.60

- (注) 1. 日本マスタートラスト信託銀行株式会社(信託口)所有株式97,237千株は、すべて信託業務に係る株式であります。
2. 日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社(信託口)所有株式78,207千株は、すべて信託業務に係る株式であります。
3. 日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社(信託口5)所有株式20,533千株は、すべて信託業務に係る株式であります。
4. 日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社(信託口7)所有株式14,731千株は、すべて信託業務に係る株式であります。

5. 2018年4月6日付で公衆の縦覧に供されている変更報告書において、みずほ証券株式会社およびその共同保有者が2018年3月30日現在でそれぞれ以下の株式を保有している旨が記載されているものの、当社として2019年3月31日現在における実質所有株式数の確認ができないため、上記大株主の状況には含めておりません。

氏名又は名称	住所	保有株券等の数 (株)	株券等保有割合 (%)
みずほ証券株式会社	東京都千代田区大手町一丁目5番1号	478,967	0.05
アセットマネジメントOne株式会社	東京都千代田区丸の内一丁目8番2号	39,739,400	4.01

6. 2018年4月19日付で公衆の縦覧に供されている変更報告書において、ブラックロック・ジャパン株式会社およびその共同保有者が2018年4月13日現在でそれぞれ以下の株式を保有している旨が記載されているものの、当社として2019年3月31日現在における実質所有株式数の確認ができないため、上記大株主の状況には含めておりません。

氏名又は名称	住所	保有株券等の数 (株)	株券等保有割合 (%)
ブラックロック・ジャパン株式会社	東京都千代田区丸の内一丁目8番3号	16,392,000	1.65
ブラックロック・アドバイザーズ・エルエルシー	米国 デラウェア州 ニュー・キャッスル郡 ウィルミントン オレンジストリート1209 ザ・コーポレーション・トラスト・カンパニー気付	2,547,300	0.26
ブラックロック・インベストメント・マネジメント・エルエルシー	米国 ニュージャージー州 プリンストン ユニバーシティ スクウェア ドライブ1	1,513,483	0.15
ブラックロック・ファンド・マネジャーズ・リミテッド	英国 ロンドン市 スログモートン・アベニュー 12	3,144,057	0.32
ブラックロック・ライフ・リミテッド	英国 ロンドン市 スログモートン・アベニュー 12	1,212,688	0.12
ブラックロック・アセット・マネジメント・カナダ・リミテッド	カナダ国 オンタリオ州 トロント市 ベイ・ストリート 161、2500号	2,024,856	0.20
ブラックロック・アセット・マネジメント・アイルランド・リミテッド	アイルランド共和国 ダブリン インターナショナル・ファイナンシャル・サービス・センター JPモルガン・ハウス	5,310,044	0.54
ブラックロック・ファンド・アドバイザーズ	米国 カリフォルニア州 サンフランシスコ市 ハワード・ストリート 400	15,401,656	1.55
ブラックロック・インターナショナル・リミテッド	英国 エディンバラ センプル・ストリート1 エクスチェンジ・プレース・ワン	1,293,400	0.13
ブラックロック・インスティテューショナル・トラスト・カンパニー、エヌ.エイ.	米国 カリフォルニア州 サンフランシスコ市 ハワード・ストリート 400	22,630,986	2.28
ブラックロック・インベストメント・マネジメント(ユークー)リミテッド	英国 ロンドン市 スログモートン・アベニュー 12	2,691,523	0.27

7. 2018年12月21日付で公衆の縦覧に供されている変更報告書において、三井住友信託銀行株式会社およびその共同保有者が2018年12月14日現在でそれぞれ以下の株式を保有している旨が記載されているものの、当社として2019年3月31日現在における実質所有株式数の確認ができないため、上記大株主の状況には含めておりません。

氏名又は名称	住所	保有株券等の数 (株)	株券等保有割合 (%)
三井住友信託銀行株式会社	東京都千代田区丸の内一丁目4番1号	5,095,000	0.51
三井住友トラスト・アセット マネジメント株式会社	東京都港区芝公園一丁目1番1号	36,724,332	3.70
日興アセットマネジメント株 式会社	東京都港区赤坂九丁目7番1号	18,571,000	1.87

(7)【議決権の状況】
【発行済株式】

2019年3月31日現在

区分	株式数(株)	議決権の数(個)	内容
無議決権株式	-	-	-
議決権制限株式(自己株式等)	-	-	-
議決権制限株式(その他)	-	-	-
完全議決権株式(自己株式等)	(自己保有株式) 普通株式 9,183,200 (相互保有株式) 普通株式 10,000	-	-
完全議決権株式(その他)	普通株式 981,839,800	9,818,398	-
単元未満株式	普通株式 391,727	-	一単元(100株) 未満の株式
発行済株式総数	991,424,727	-	-
総株主の議決権	-	9,818,398	-

【自己株式等】

2019年3月31日現在

所有者の氏名又は名称	所有者の住所	自己名義所有株式数(株)	他人名義所有株式数(株)	所有株式数の合計(株)	発行済株式総数に対する所有株式数の割合(%)
三井不動産株式会社	東京都中央区日本橋室町二丁目1番1号	9,183,200	-	9,183,200	0.93
四国ホーム株式会社	愛媛県松山市中村二丁目8番18号	10,000	-	10,000	0.00
計	-	9,193,200	-	9,193,200	0.93

2【自己株式の取得等の状況】

【株式の種類等】 会社法第155条第3号及び会社法第155条第7号に該当する普通株式の取得

(1)【株主総会決議による取得の状況】

該当事項はありません。

(2)【取締役会決議による取得の状況】

会社法第155条第3号の規定に基づく取得

区分	株式数(株)	価格の総額(円)
取締役会(2018年5月11日)での決議状況 (取得期間 2018年5月14日~2019年3月31日)	7,500,000	15,000,000,000
当事業年度前における取得自己株式	-	-
当事業年度における取得自己株式	5,985,400	14,999,860,196
残存決議株式の総数及び価格の総額	1,514,600	139,804
当事業年度の末日現在の未行使割合(%)	20.2	0.0
当期間における取得自己株式	-	-
提出日現在の未行使割合(%)	20.2	0.0

区分	株式数(株)	価格の総額(円)
取締役会(2019年5月10日)での決議状況 (取得期間 2019年5月13日~2019年11月30日)	8,000,000	16,000,000,000
当事業年度前における取得自己株式	-	-
当事業年度における取得自己株式	-	-
残存決議株式の総数及び価格の総額	-	-
当事業年度の末日現在の未行使割合(%)	-	-
当期間における取得自己株式	4,877,900	12,484,493,000
提出日現在の未行使割合(%)	39.0	22.0

(注)1. 自己株式の取得方法は、東京証券取引所における市場買付であります。

2. 当期間とは、当事業年度の末日の翌日から有価証券報告書提出日までの期間であります。

3. 当期間における取得自己株式には、2019年6月1日からこの有価証券報告書提出日までに取得した自己株式は含まれておりません。

(3)【株主総会決議又は取締役会決議に基づかないものの内容】

区分	株式数(株)	価額の総額(円)
当事業年度における取得自己株式	6,159	16,195,213
当期間における取得自己株式	812	2,131,406

(注)1. 当期間とは、当事業年度の末日の翌日から有価証券報告書提出日までの期間であります。

2. 当期間における取得自己株式には、2019年6月1日からこの有価証券報告書提出日までの単元未満株式の買取による株式は含まれておりません。

(4) 【取得自己株式の処理状況及び保有状況】

区分	当事業年度		当期間	
	株式数(株)	処分価額の総額 (円)	株式数(株)	処分価額の総額 (円)
引き受ける者の募集を行った取得自己株式	-	-	-	-
消却の処分を行った取得自己株式	-	-	-	-
合併、株式交換、会社分割に係る移転を行った取得自己株式	-	-	-	-
その他 (単元未満株式の売渡請求による売渡なら びにストックオプションの行使)	5,983	12,092,080	68	189,278
保有自己株式数	9,183,225	-	13,535,869	-

(注) 1. 当期間とは、当事業年度の末日の翌日から有価証券報告書提出日までの期間であります。

2. 当期間における保有自己株式数には、2019年6月1日からこの有価証券報告書提出日までの単元未満株式の買取による株式は含まれておりません。

3【配当政策】

当社は、中長期的な視点で、利益の再投資を通じた株主価値向上を図るとともに、事業環境や業績、財務状況などを総合的に勘案したうえで、株主の皆様への利益還元を行っております。利益還元につきましては、安定的な配当の実施に努めるとともに、資本効率の向上を目的として機動的な自己株式取得を実施することとしており、総還元性向につきましては、親会社株主に帰属する当期純利益の35%程度を目途としております。

毎事業年度における配当は年2回（中間配当、期末配当）としており、配当の決定機関は、中間配当は取締役会、期末配当は株主総会であります。

2019年3月期の業績および上記の株主還元方針を総合的に勘案した結果、2019年3月期（第107期）の年間配当金につきましては1株当たり44円（中間配当金は20円、期末配当金は24円）といたしました。（2018年3月期（第106期）の年間配当金は1株当たり40円（中間配当金は18円、期末配当金は22円）。）

また当社は会社法第454条第5項に規定する中間配当をすることができる旨を定款に定めています。

なお、第107期の剰余金の配当は以下のとおりです。

決議年月日	配当金の総額（百万円）	1株当たり配当額（円）
2018年11月9日 取締役会	19,644	20
2019年6月27日 定時株主総会	23,573	24

4【コーポレート・ガバナンスの状況等】

(1)【コーポレート・ガバナンスの概要】

コーポレート・ガバナンスに関する基本的な考え方

当社グループにおきましては、ステークホルダーからの信頼確保に向け、経営の健全性・透明性・効率性を高めるという視点に立ち、最適なコーポレート・ガバナンスの整備・構築を目指しております。

当社では、取締役の報酬や取締役・監査役の指名に関する経営の透明性を高めるべく、「報酬諮問委員会」および「指名諮問委員会」を設置しております。また、「執行役員制度」を導入し経営機能と執行機能の分離・強化を推進することで経営の健全性と効率性をより高めるとともに、社外取締役を招聘し取締役の監督機能の強化と透明性の確保に努めております。

また、監査役は、内部監査部門である監査室および会計監査人と相互の連携を図りながら、取締役の業務執行に関する監査を実施しております。

さらに、「三井不動産グループコンプライアンス方針」を定め、当社グループの役職員の業務の適正の確保に関する体制を整備しております。

会社の機関の内容

a. 取締役会

取締役会は、代表取締役会長岩沙弘道を議長として、社内取締役8名（岩沙弘道、菰田正信、北原義一、藤林清隆、小野澤康夫、石神裕之、山本隆志、浜本涉）、社外取締役4名（江川雅子、野木森雅郁、中山恒博、伊東信一郎）の取締役12名で構成され、当社の重要事項を決定し、取締役の業務の執行状況を監督しております。また、当社は、会社法第373条第1項に基づき特別取締役を置き、会社法第362条第4項に基づき、緊急性の高い入札等による資産の取得等について、特別取締役による取締役会の決議により決定することができる旨を定めております。

また、取締役会には監査役が出席し、必要に応じて意見を述べております。

b. 報酬諮問委員会

報酬諮問委員会は、代表取締役社長菰田正信を委員長として、社内取締役1名（小野澤康夫）および社外取締役4名（江川雅子、野木森雅郁、中山恒博、伊東信一郎）の取締役6名で構成され、取締役会が取締役の報酬に関する事項につき決議を行うにあたっては、本委員会を経ることとしております。

c. 指名諮問委員会

指名諮問委員会は、代表取締役社長菰田正信を委員長として、社内取締役1名（小野澤康夫）および社外取締役4名（江川雅子、野木森雅郁、中山恒博、伊東信一郎）の取締役6名で構成され、取締役会が取締役・監査役の指名および経営陣幹部の選解任に関する事項につき決議を行うにあたっては、本委員会を経ることとしております。

d. 監査役会

当社は「監査役制度」を採用しております。監査役会は、常任監査役飯野健司を議長として、社内監査役2名（飯野健司、佐藤雅敏）および社外監査役3名（加藤義孝、真砂靖、尾関幸美）の監査役5名で構成され、監査方針、業務の分担等の策定を行うとともに、その方針および分担に基づき行われた監査に関する重要な事項について報告を受け、協議を行っております。

佐藤雅敏氏は、当社の経理部門において業務経験を有しており、財務および会計に関する相当程度の知見を有するものであります。

加藤義孝氏は、監査法人において長年の業務経験を有しており、財務および会計に関する相当程度の知見を有するものであります。

真砂靖氏は、財務省において長年の業務経験を有しており、財務および会計に関する相当程度の知見を有するものであります。

e. 執行役員制度

事業環境と業容に最適な業務執行体制を構築することを目的として、「執行役員制度」を導入しており、従来、取締役が担っていた経営機能と執行機能の分離・強化を推進し、経営の健全性と効率性をより高めております。

また、グループ全体での経営者層の幅や厚みを増すことにより、グループ経営をさらに強固なものとするべく、グループ企業の執行責任者にも当社の執行役員と同等の立場と使命を付与する「グループ執行役員制度」を導入しております。

f. 経営会議

役付執行役員を構成員とする「経営会議」を設置し、業務執行上の重要事項の審議・報告ならびに内部統制およびリスクマネジメントの統括を行っております。また、重要な意思決定の過程及び業務の執行状況を把握するため、常勤の監査役が出席し、必要に応じて意見を述べております。

g. 業務委員会

経営計画および特定の経営課題の審議ならびに遂行管理を行うことを目的として、「業務委員会」を設置し、グループ戦略の立案・審議、事業リスクの統括管理等を行っております。

h. リスクマネジメント委員会

業務リスクを管理することを目的として、「リスクマネジメント委員会」を設置し、リスクマネジメント方針・計画の策定およびリスク課題の把握・評価、対応策の策定ならびに指示等を行っております。

i. ESG推進委員会

ESGの推進およびSDGs達成への貢献に関する活動の推進を目的として、「ESG推進委員会」を設置し、ESG、SDGsに関する理念および方針の策定、目標設定、活動計画策定、進捗管理ならびに結果の評価等を行っております。

内部統制システムおよびリスク管理体制の整備の状況

当社グループにおきましては、ステークホルダーからの信頼確保に向け、経営の健全性・透明性・効率性の向上に努めており、内部統制に関する体制の整備・運用を図るとともに、職務の執行が法令および定款に適合することをはじめとする業務の適正の確保に関し、以下のとおり体制を整備しております。

a. 取締役の職務の執行が法令及び定款に適合することを確保するための体制

「コンプライアンス規程」等の社内規程に基づき、コンプライアンス推進計画の策定・実施等を通じてコンプライアンスの徹底を図るとともに、「リスクマネジメント委員会」を設置し、コンプライアンス体制の整備を図り、法令及び定款に違反する行為を未然に防止しております。

b. 取締役の職務の執行に係る情報の保存及び管理に関する体制

「文書規程」「情報管理規則」「情報システム管理規程」等の社内規程に基づき、適切に保存及び管理を行っております。

c. 損失の危険の管理に関する規程その他の体制

「リスク管理規則」等の社内規程を定め、「経営会議」にて当社及び当社グループのリスクマネジメントを統括し、「リスクマネジメント委員会」を業務リスクを管理する組織とし、「業務委員会」を事業リスクを管理する組織として、リスク課題の抽出・把握や対応策の立案を行っております。

d. 取締役の職務の執行が効率的に行われることを確保するための体制

従来、取締役が担ってきた経営機能と執行機能の分離・強化を推進することを目的として、「執行役員制度」を導入し、取締役の職務の執行が効率的に行われることを確保するための体制をとっております。

また、「取締役会」の決定に基づく業務執行については、「組織規則」「職務権限規則」等の社内規程において、それぞれの責任者及びその責任、執行手続を定め、効率的に業務を推進しております。

e. 使用人の職務の執行が法令及び定款に適合することを確保するための体制

「コンプライアンス規程」等の社内規程に基づき、コンプライアンス推進計画の策定・実施等を通じてコンプライアンスの徹底を図るとともに、「リスクマネジメント委員会」を設置し、コンプライアンス体制の整備を図り、法令及び定款に違反する行為を未然に防止しております。

また、「内部相談制度規程」に基づき、社内及び社外にコンプライアンス上の問題に関する相談窓口を設置しております。

さらに、内部監査部門は、「内部監査規程」に基づき、コンプライアンス体制の運用及び法令等の遵守の状況について監査し、「取締役会」及び監査役に対し報告しております。

f. 当社及び子会社から成る企業集団における業務の適正を確保するための体制

「関係会社監理規程」及び「海外関係会社監理規程」の適切な運用により、子会社の取締役の職務執行の効率性を確保しつつ、当社の承認及びモニタリング等を基本とした経営管理を行っております。

また、各グループ会社は、「三井不動産グループコンプライアンス方針」のもと、コンプライアンス体制及び内部相談制度を整備し、内部監査部門等によりコンプライアンス体制の運用及び法令等の遵守の状況について監査し、「取締役会」及び監査役に対し報告しております。

g. 監査役を補助すべき使用人に関する体制と当該使用人の取締役からの独立性及び当該使用人に対する指示の実効性の確保に関する事項

監査役を補助する専任の組織として「監査役室」を設置し、専任の使用人を配置しております。

当該使用人は監査役の指揮命令系統に属しており、その人事評価は監査役が行い、人事異動については事前に監査役と協議することとしております。

h. 取締役及び使用人が監査役に報告をするための体制その他の監査役への報告に関する体制及び監査役の監査が実効的に行われることを確保するための体制

監査役は、「取締役会」に出席しております。

また、常勤の監査役は、当社グループの内部統制及びリスクマネジメントを統括する「経営会議」に出席し、必要な報告を受け、「監査役会」にて共有しております。

さらに、監査役は、内部監査部門及び会計監査人から定期的に監査に関する報告を受け、情報交換を行うなど、相互の連携を図っております。

内部相談の対象となった事項は、「リスクマネジメント委員会」を通じて、適宜、常勤の監査役に報告され、「内部相談制度規程」には、相談者に対して相談行為を理由に不利益な取り扱いを受けない旨が定められております。

i. 子会社の取締役、監査役、使用人又はこれらの者から報告を受けた者が当社監査役に報告をするための体制及び当該報告をした者が当該報告をしたことを理由として不利益な取り扱いを受けないことを確保するための体制

常勤の監査役は、当社グループの内部統制及びリスクマネジメントを統括する「経営会議」に出席し、必要な報告を受け、「監査役会」にて共有しております。

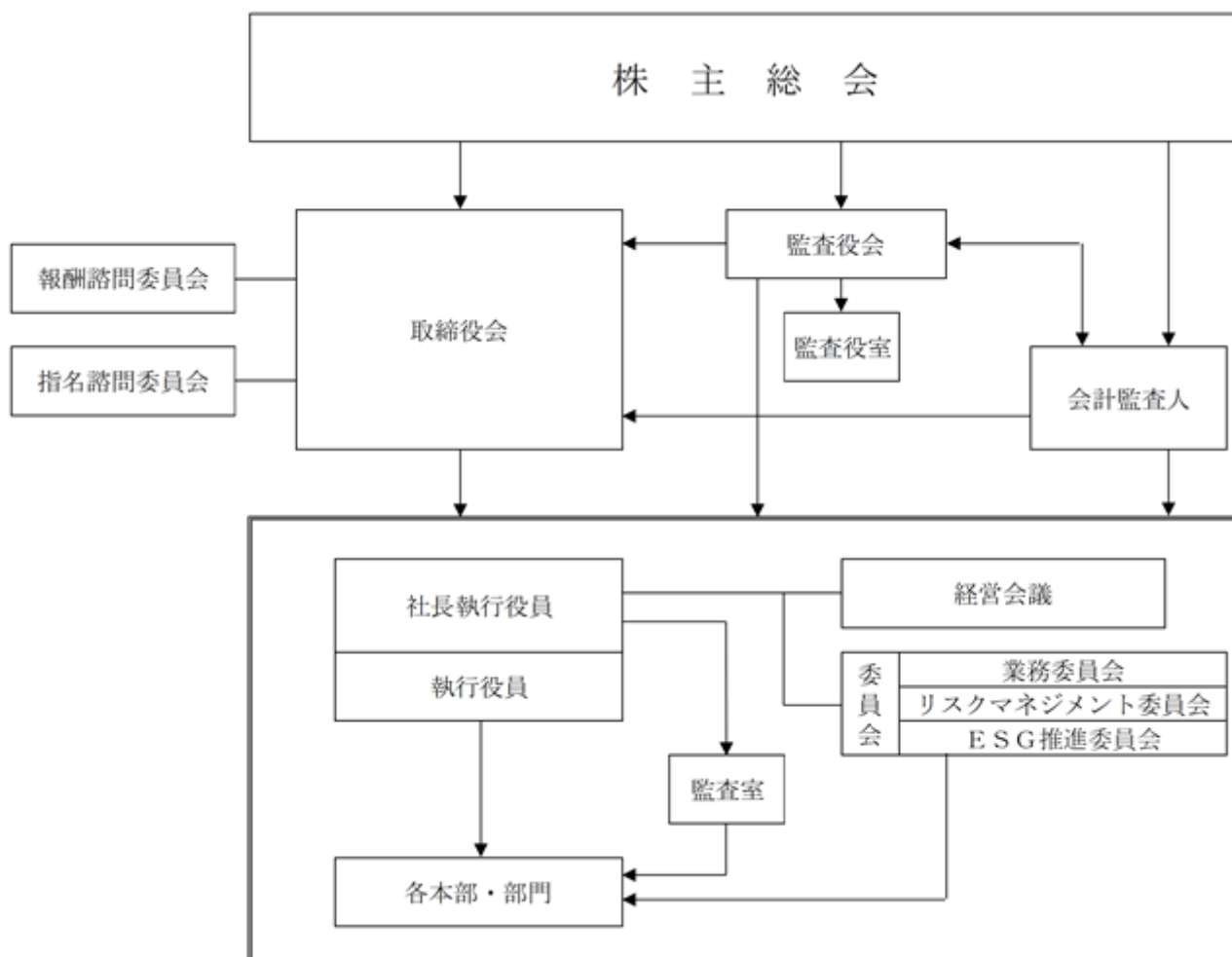
また、子会社の取締役及び監査役等と、直接または所管する部門を通じて、適宜、情報交換に努めているほか、子会社の内部監査の実施状況について報告を受けております。

各グループ会社の「内部相談制度」において対象となった事項は、所管する部門及び「リスクマネジメント委員会」を通じて、適宜、当社の常勤の監査役にも報告され、各社の内部相談制度に関する規程には、相談者に対して相談行為を理由に不利益な取り扱いを受けない旨が定められております。

j. 監査役の職務の執行について生ずる費用の前払又は償還の手続その他の当該職務の執行について生ずる費用又は債務の処理に係る方針

監査役の職務執行に必要な費用は、会社の実費を負担することとしております。

以上をまとめて図にあらわすと次のとおりとなります。



責任限定契約の内容の概要

会社法第427条第1項の規定に基づき、当社は各社外役員との間で同法第423条第1項に定める責任について、同法第425条第1項に定める金額の合計額を限度とする契約を締結しております。

取締役の定数

当社は、取締役を15名以内とする旨を定款に定めております。

取締役の選任の決議要件

当社は、取締役の選任決議について、議決権を行使することができる株主の議決権の3分の1以上を有する株主が出席し、その議決権の過半数をもって行う旨ならびに累積投票によらないものとする旨を定款に定めております。

自己の株式の取得

当社は、機動的な資本政策を遂行するため、会社法第165条第2項の規定により、取締役会の決議によって市場取引等により自己の株式を取得することができる旨を定款に定めております。

中間配当

当社は、株主への機動的な利益還元を行うため、取締役会の決議によって、毎年9月30日を基準日として中間配当をすることができる旨を定款に定めております。

取締役および監査役の責任免除

当社は、取締役および監査役が職務の遂行にあたり期待される役割を十分に発揮できるよう、会社法第426条第1項の規定により、任務を怠ったことによる取締役（取締役であった者を含む。）および監査役（監査役であったものを含む。）の損害賠償責任を、法令の限度において、取締役会の決議によって免除することができる旨を定款で定めております。

株主総会の特別決議要件

当社は、株主総会の円滑な運営を行うため、会社法第309条第2項に定める株主総会の特別決議は、議決権を行使することができる株主の議決権の3分の1以上を有する株主が出席し、その議決権の3分の2以上をもって行う旨を定款に定めております。

(2) 【役員の状況】

役員一覧

男性 15名 女性 2名 (役員のうち女性の比率11.8%)

役職名	氏名	生年月日	略歴	任期	所有株式数 (株)
代表取締役会長	岩沙 弘道	1942年5月27日生	1967年4月 当社入社 1995年6月 当社取締役、プロジェクト企画本部プロジェクト第一企画部長、プロジェクト企画本部建設部長 1996年4月 当社常務取締役、プロジェクト企画本部長 1997年6月 当社代表取締役専務取締役、プロジェクト企画本部長 1998年4月 当社代表取締役専務取締役、資産マネジメント本部長 1998年6月 当社代表取締役社長 2001年4月 当社代表取締役社長、社長執行役員 2011年6月 当社代表取締役会長、会長執行役員 2019年4月 当社代表取締役会長 (現任)	注3	64,042
代表取締役社長	菰田 正信	1954年6月8日生	1978年4月 当社入社 2008年4月 当社常務執行役員、アセット運用部長 2009年6月 当社常務取締役、常務執行役員、アセット運用部長 2010年7月 当社専務取締役、専務執行役員、アセット運用部長 2011年4月 当社専務取締役、専務執行役員 2011年6月 当社代表取締役社長、社長執行役員 (現任)	注3	30,100
代表取締役	北原 義一	1957年6月25日生	1980年4月 当社入社 2008年4月 当社常務執行役員、ビルディング本部副本部長 2011年4月 当社常務執行役員、ビルディング本部長 2011年6月 当社常務取締役、常務執行役員、ビルディング本部長 2013年4月 当社取締役、専務執行役員、ビルディング本部長 2016年4月 当社取締役、専務執行役員 2017年4月 当社取締役、副社長執行役員 2017年6月 当社代表取締役、副社長執行役員 (現任)	注3	4,000
取締役 すまいとくらの連携本部長	藤林 清隆	1957年9月3日生	1981年4月 当社入社 2011年4月 当社グループ上席執行役員、三井不動産レジデンシャル㈱代表取締役副社長 2012年4月 同社代表取締役社長 (現任) 当社グループ上席執行役員 2013年4月 当社常務執行役員 2013年6月 当社取締役、常務執行役員 2017年4月 当社取締役、専務執行役員、すまいとくらの連携本部長 (現任)	注3	5,500
取締役	小野澤 康夫	1959年3月20日生	1981年4月 当社入社 2011年4月 当社常務執行役員、ビルディング本部副本部長 2013年4月 当社常務執行役員 2016年6月 当社取締役、常務執行役員 2017年4月 当社取締役、専務執行役員 (現任)	注3	15,600

役職名	氏名	生年月日	略歴	任期	所有株式数 (株)
取締役 商業施設本部長	石神 裕之	1957年7月1日生	1982年4月 当社入社 2013年4月 当社常務執行役員、商業施設本部長 2017年6月 当社取締役、常務執行役員、商業施設本部長 2019年4月 当社取締役、専務執行役員、商業施設本部長 (現任)	注3	6,000
取締役 海外事業本部長	山本 隆志	1959年5月30日生	1982年4月 ソニー(株)入社 1990年3月 当社入社 2013年4月 当社常務執行役員、アコモデーション事業本部長 2016年4月 当社常務執行役員、海外事業本部副本部長 2017年4月 当社常務執行役員、海外事業本部長 2017年6月 当社取締役、常務執行役員、海外事業本部長 2019年4月 当社取締役、専務執行役員、海外事業本部長 (現任)	注3	9,000
取締役	浜本 渉	1961年9月12日生	1984年4月 当社入社 2017年4月 当社常務執行役員、経営企画部長 2019年4月 当社常務執行役員 2019年6月 当社取締役、常務執行役員 (現任)	注3	15,394
取締役	江川 雅子	1956年9月7日生	1980年4月 シティバンク、エヌ・エイ東京支店入社 1986年9月 ソロモン・ブラザーズ・インクニューヨーク本店入社 1988年6月 ソロモン・ブラザーズ・アジア証券会社東京支店入社 1993年12月 S.G.ウォーバーグ証券会社東京支店入社 2001年11月 ハーバード・ビジネス・スクール日本リサーチ・センター長 2009年4月 東京大学理事 2015年6月 当社取締役 (現任) 2015年9月 一橋大学大学院商学研究科教授 2018年4月 一橋大学大学院経営管理研究科教授 (現任)	注3	2,400
取締役	野木森 雅郁	1947年12月21日生	1970年4月 藤沢薬品工業(株)入社 1997年6月 同社取締役 2000年6月 同社執行役員 2001年6月 同社常務執行役員 2003年6月 同社取締役常務執行役員 2005年4月 アステラス製薬(株)代表取締役副社長 2006年6月 同社代表取締役社長 2011年6月 同社代表取締役会長 2017年6月 当社取締役 (現任)	注3	400

役職名	氏名	生年月日	略歴	任期	所有株式数 (株)
取締役	中山 恒博	1948年1月20日生	1971年4月 ㈱日本興業銀行入行 2004年4月 ㈱みずほコーポレート銀行代表取締役副頭取 2007年4月 メリルリンチ日本証券㈱顧問 2007年5月 同社代表取締役会長 2008年11月 同社代表取締役会長 兼 社長 2009年3月 同社代表取締役会長 兼 社長 兼 バンク・オブ・アメリカ・グループ在日代表 2010年7月 メリルリンチ日本証券㈱代表取締役会長 2017年6月 同社取締役 2017年7月 同社特別顧問 2019年6月 当社取締役 (現任)	注3	-
取締役	伊東 信一郎	1950年12月25日生	1974年4月 全日本空輸㈱入社 2003年6月 同社取締役執行役員 2004年4月 同社常務取締役執行役員 2006年4月 同社専務取締役執行役員 2007年4月 同社代表取締役副社長執行役員 2009年4月 同社代表取締役社長 2013年4月 A N Aホールディングス㈱代表取締役社長 兼 全日本空輸㈱取締役会長 2015年4月 A N Aホールディングス㈱代表取締役会長 2017年4月 同社取締役会長 (現任) 2019年6月 当社取締役 (現任)	注3	-
常任監査役 (常勤)	飯野 健司	1955年1月3日生	1978年4月 当社入社 2009年4月 当社常務執行役員、人事部長 2011年4月 当社常務執行役員 2011年6月 当社常務取締役、常務執行役員 2013年4月 当社取締役、常務執行役員 2016年4月 当社取締役 2016年6月 当社常任監査役 (現任)	注4	12,000
常任監査役 (常勤)	佐藤 雅敏	1958年4月4日生	1982年4月 農林水産省入省 1990年4月 当社入社 2013年4月 当社常務執行役員、経理部長 2015年4月 当社常務執行役員 2015年6月 当社取締役、常務執行役員 2019年4月 当社取締役 2019年6月 当社常任監査役 (現任)	注5	13,200
監査役	加藤 義孝	1951年9月17日生	1974年11月 監査法人太田哲三事務所入社 1978年9月 公認会計士登録 2006年6月 新日本監査法人常任理事 2008年8月 新日本有限責任監査法人理事長 2015年6月 当社監査役 (現任)	注5	-
監査役	真砂 靖	1954年5月11日生	1978年4月 大蔵省入省 2009年7月 財務省大臣官房長 2010年7月 同省主計局長 2012年8月 同省財務事務次官 2014年2月 弁護士登録(第一東京弁護士会) 2014年2月 西村あさひ法律事務所オブカウンセル (現任) 2015年6月 当社監査役 (現任)	注5	-

役職名	氏名	生年月日	略歴	任期	所有株式数 (株)
監査役	尾関 幸美	1970年 9月13日生	1999年 4月 長崎大学経済学部専任講師 2000年 8月 ミシガン大学ロースクール客員研究員 2004年 4月 駒澤大学法学部准教授 2010年 4月 成蹊大学法科大学院教授 (現任) 2015年 9月 カリフォルニア州立大学バークレー校ロースクール客員研究員 2016年 6月 当社監査役 (現任)	注 4	-
計	17名				177,636

- (注) 1. 取締役 江川雅子、野木森雅郁、中山恒博、伊東信一郎の各氏は、社外取締役であります。
2. 監査役 加藤義孝、真砂靖、尾関幸美の各氏は、社外監査役であります。
3. 2019年 6月27日開催の定時株主総会の終結の時から 2年間
4. 2016年 6月29日開催の定時株主総会の終結の時から 4年間
5. 2019年 6月27日開催の定時株主総会の終結の時から 4年間
6. 2019年 6月27日現在における執行役員は25名、グループ執行役員は11名であります。

社外役員の状況

当社の社外取締役は 4 名、社外監査役は 3 名であります。

当社は、豊富な経験と幅広い見識を当社の経営に活かしていただくこと、ならびに取締役会の監督機能の強化と透明性の確保に向け適切な役割を果たしていただくことを期待して、社外取締役を選任しております。また、客観的な立場から、専門的な知識と豊富な経験に基づき取締役の職務の執行を監査していただくことを期待して、社外監査役を選任しております。

当社は、東京証券取引所の独立役員の独立性に関する判断要件等を踏まえ、一般株主と利益相反が生じるおそれがないこと、特別の利害関係がないこと、および当社経営の健全性・透明性を高めるにあたり、客観的かつ公平公正な判断をなし得る資質を有していることを独立性の判断基準としております。

社外取締役である野木森雅郁氏は2016年 6月まで当社の取引先であるアステラス製薬株式会社の代表取締役会長でありましたが、取引の内容等に照らして、同氏の独立性に影響を及ぼすものではないと判断しています。なお、直近事業年度における当社グループの取引総額に占める当該取引金額の割合は 1%未満です。

社外取締役である中山恒博氏は2017年 6月まで当社の取引先であるメリルリンチ日本証券株式会社の取締役でありましたが、取引の内容等に照らして、同氏の独立性に影響を及ぼすものではないと判断しています。なお、直近事業年度における当社グループの取引総額に占める当該取引金額の割合は 1%未満です。

社外取締役である伊東信一郎氏は当社の取引先であるANAホールディングス株式会社の取締役会長であります。取引の内容等に照らして、同氏の独立性に影響を及ぼすものではないと判断しています。なお、直近事業年度における当社グループの取引総額に占める当該取引金額の割合は 1%未満です。

社外監査役である加藤義孝氏は2014年 6月まで当社の取引先である新日本有限責任監査法人(現EY新日本有限責任監査法人)の理事長でありましたが、取引の内容等に照らして、同氏の独立性に影響を及ぼすものではないと判断しています。なお、直近事業年度における当社グループの取引総額に対する当該取引金額の割合は 1%未満であり、当該取引はコンサルティング契約や顧問契約ではありません。

社外取締役は、内部監査・コンプライアンス・内部統制の状況ならびに監査役監査及び会計監査の結果について取締役会で報告を受けております。また、社外監査役は、会計監査人および監査室から定期的に監査に関する報告を受けるとともに情報交換を行うなど、相互の連携を図っている他、取締役会に出席し、必要に応じて意見を述べております。

(3) 【監査の状況】

「企業内容等の開示に関する内閣府令の一部を改正する内閣府令」(平成31年1月31日内閣府令第3号)による改正後の「企業内容等の開示に関する内閣府令」第二号様式記載上の注意(56)d(a)の規定を当事業年度に係る有価証券報告書から適用しております。

監査役監査の状況

当社は「監査役制度」を採用しております。監査役会は監査役5名(内、社外監査役3名)で構成され、監査方針、業務の分担等の策定を行うとともに、その方針および分担に基づき行われた監査に関する重要な事項について報告を受け、協議を行っております。

佐藤雅敏氏は、当社の経理部門において業務経験を有しており、財務および会計に関する相当程度の知見を有するものであります。

加藤義孝氏は、監査法人において長年の業務経験を有しており、財務および会計に関する相当程度の知見を有するものであります。

真砂靖氏は、財務省において長年の業務経験を有しており、財務および会計に関する相当程度の知見を有するものであります。

また、監査役の職務を補助する専任の組織として監査役室を設置し、専任の使用人(2名)を配置しております。

内部監査の状況

社長直轄の独立した組織である監査室(18名)が、取締役会で承認された監査計画に従って全部門を対象に内部監査を実施し、内部統制の整備・運用状況を確認するとともに、監査対象部門に対して監査指摘事項の改善指導を行い、内部統制の有効性の向上に努めております。また、金融商品取引法に定められた「財務報告に係る内部統制の評価」を実施しております。

なお、監査役は、会計監査人および監査室から定期的に監査に関する報告を受けるとともに情報交換を行うなど、相互の連携を図っております。

会計監査の状況

a. 監査法人の名称

有限責任 あずさ監査法人

b. 継続監査期間

58年間

c. 業務を執行した公認会計士

指定有限責任社員 業務執行社員 : 山田裕行(4年)、伊藤浩之(3年)、橋爪宏徳(1年)

d. 監査業務に係る補助者の構成

公認会計士 17名、公認会計士試験合格者 15名、その他 17名

e. 監査法人の選定方針と理由

当社は、監査公認会計士等の選定に当たり、公益社団法人日本監査役協会の定める「会計監査人の評価および選定基準策定に関する監査役等の実務指針」を踏まえ、以下の項目の確認・検討を行いました。

- ・独立性
- ・適正な人員・管理体制、専門性、品質管理体制等の総合的能力保有の有無
- ・監査計画立案や監査業務遂行の適正性
- ・監査報酬の適正性

以上を総合的に検討した結果、第107期の会計監査人として有限責任 あずさ監査法人を再任いたしました。

f. 監査役および監査役会による監査法人の評価

当社の監査役および監査役会は、監査法人に対して評価を行っております。この評価は、公益社団法人日本監査役協会の定める「会計監査人の評価および選定基準策定に関する監査役等の実務指針」を踏まえ、以下の項目の確認・検討を行いました。

- ・独立性
- ・適正な人員・管理体制、専門性、品質管理体制等の総合的能力保有の有無
- ・監査計画立案や監査業務遂行の適正性
- ・監査報酬の適正性
- ・監査役等とのコミュニケーション
- ・経営者等との関係

以上を総合的に検討した結果、第107期の有限責任 あずさ監査法人の監査活動は適切と評価しております。

監査報酬の内容等

a. 監査公認会計士等に対する報酬

区分	前連結会計年度		当連結会計年度	
	監査証明業務に基づく報酬(百万円)	非監査業務に基づく報酬(百万円)	監査証明業務に基づく報酬(百万円)	非監査業務に基づく報酬(百万円)
提出会社	152	43	179	28
連結子会社	291	20	268	12
計	444	64	447	40

当社における非監査業務の内容は、コンフォートレターの作成業務であります。

また、連結子会社における非監査業務の内容は、合意された手続(AUP)業務等であります。

b. 監査公認会計士等と同一のネットワーク(KPMGメンバーファーム)に属する組織に対する報酬(aを除く)

区分	前連結会計年度		当連結会計年度	
	監査証明業務に基づく報酬(百万円)	非監査業務に基づく報酬(百万円)	監査証明業務に基づく報酬(百万円)	非監査業務に基づく報酬(百万円)
提出会社	-	0	-	9
連結子会社	148	93	149	78
計	148	93	149	88

当社における非監査業務の内容は、税務助言業務等であります。

また、連結子会社における非監査業務の内容は、税務助言業務等であります。

c. その他重要な監査証明業務に基づく報酬の内容

(前連結会計年度)

当社の連結子会社であるMFA Holding, Inc.は、当社の監査公認会計士等と同一のネットワークに属しているKPMGメンバーファームに対して、89百万円を報酬として支払っております。

(当連結会計年度)

当社の連結子会社であるMFA Holding, Inc.は、当社の監査公認会計士等と同一のネットワークに属しているKPMGメンバーファームに対して、76百万円を報酬として支払っております。

d. 監査報酬の決定方針

当社の監査公認会計士等に対する監査報酬の決定方針といたしましては、監査日数、当社の規模・業務の特性等の要素を総合的に勘案して適切に決定しております。

e. 監査役会が会計監査人の報酬等に同意した理由

監査役会は、前事業年度の監査計画と実績を踏まえ、監査の遂行状況の相当性を確認し、会計監査人から説明を受けた当事業年度の監査計画の監査時間や人員配置などの内容および報酬の前提となる見積もりを精査した結果、会計監査人の報酬等につき、会社法第399条第1項の同意を行っております。

(4) 【役員の報酬等】

役員の報酬等の額又はその算定方法の決定に関する方針に係る事項

取締役報酬については、第106回定時株主総会で決議された総額の範囲内で決定する基本報酬、短期インセンティブとして各期の業績等を総合的に勘案したうえで株主総会で決議される取締役賞与、中長期インセンティブとして第95回定時株主総会で決議された総額の範囲内で決定するストックオプションという構成としております。なお、社外取締役は基本報酬のみとしております。

また、監査役報酬については、第106回定時株主総会で決議された総額の範囲内で決定する基本報酬のみとしております。

当社は社内取締役2名、独立社外取締役が過半数の4名にて構成される報酬諮問委員会を設置しており、取締役報酬については同委員会に諮問のうえ、取締役会にて決定いたします。

(役員の報酬等に関する株主総会の決議年月日・決議の内容)

基本報酬については、2018年6月28日開催の第106回定時株主総会にて、取締役の基本報酬を月額9,000万円以内(うち社外取締役分は月額1,000万円以内)、監査役の基本報酬を月額2,000万円以内とすることを決議いたしました。取締役賞与については、2019年6月27日開催の第107回定時株主総会にて、当期末時点の取締役8名(社外取締役を除く)に対する取締役賞与支給額を総額406,200,000円とすることを決議いたしました。取締役のストックオプションについては、2007年6月28日開催の第95回定時株主総会にて、取締役(社外取締役を除く)に対する株式報酬型ストックオプションに関する報酬等の額を年額2億円以内とし、各事業年度に係る定時株主総会の日から1年以内の日発行する新株予約権の上限を100,000個(各新株予約権の目的である株式の数は1株)とすることを決議いたしました。

(役員の報酬額又はその算定方法の決定に関する方針の決定権限を有する者の氏名又は名称その権限の内容及び裁量の範囲)

取締役の報酬額につきましては、報酬諮問委員会に諮問のうえ取締役会にて決定しており、その決定権限および裁量は取締役会が有しております。なお、当事業年度の各取締役の基本報酬額については、報酬諮問委員会に諮問のうえ、代表取締役社長菰田正信に一任することを取締役会にて決定しておりますが、今後の各取締役の基本報酬額については、取締役会にて決定することを2019年6月27日開催の取締役会にて決定しております。

また、監査役の報酬額につきましては、監査役会において監査役の協議により決定することとしております。なお、当事業年度の各監査役の報酬額については、常任監査役浅井裕史に一任することを決定しておりますが、今後の各監査役の報酬額については、特定の監査役に一任することなく監査役の協議により決定することを、2019年6月27日開催の監査役会において監査役の協議により決定しております。

(委員会の手続きの概要、当事業年度の役員の報酬の決定過程における取締役会・委員会の活動内容)

当社は社内取締役2名、独立社外取締役が過半数の4名にて構成される報酬諮問委員会を設置しており、取締役会にて取締役報酬を決定する前に、同委員会に諮問しております。当事業年度における当社の役員の報酬等の額の決定過程における取締役会および報酬諮問委員会の活動につきましては、取締役の基本報酬については、2017年5月12日開催および2018年5月11日開催の報酬諮問委員会に諮問のうえ、2017年6月29日開催および2018年6月28日開催の取締役会にて決定しております。取締役賞与については、2019年5月10日開催の報酬諮問委員会に諮問のうえ、2019年6月27日開催の第107回定時株主総会にて支給額の総額を決議のうえ、2019年6月27日開催の取締役会にて決定しております。ストックオプションについては、2017年5月12日開催および2018年5月11日開催の報酬諮問委員会にて諮問のうえ、2017年6月29日開催および2018年6月28日開催の取締役会にて決定しております。

(業績連動報酬と業績連動報酬以外の支給割合の決定に関する方針)

取締役報酬については、業績連動報酬である賞与およびストックオプション、業績連動報酬以外の報酬である基本報酬により構成されており、その支給割合は、業績連動報酬は約45%~約50%、業績連動報酬以外の報酬は約50%~約55%を目途としております。

(業績連動報酬に係る指標、業績連動報酬の指標を選択した理由、業績連動報酬の額の決定方法)

業績連動報酬である賞与およびストックオプションに係る指標については、当期の業績、株主還元方針に基づく株主への利益還元、グループ長期経営方針「VISION 2025」の進捗、経済情勢、事業環境等を総合的に勘案しております。当該指標を選択した理由については、取締役報酬と業績および株主価値の連動性を高めるためであり、業績連動報酬の額の決定方法は、報酬諮問委員会に諮問のうえ取締役会にて決定しております。

(当事業年度における業績連動報酬に係る目標および実績)

業績の目標につきましては、2018年3月期決算短信の2019年3月期連結業績予想のとおり、営業収益1兆8,700億円、営業利益2,500億円、経常利益2,330億円、親会社株主に帰属する当期純利益1,530億円としております。株主還元方針に基づく株主への利益還元の目標については、親会社株主に帰属する当期純利益の総還元性向35%程度を

目途としております。また、グループ長期経営方針「VISION 2025」の進捗も勘案しております。

業績の実績につきましては、営業収益1兆8,611億円（6.3%増）、営業利益2,621億円（6.6%増）、経常利益2,541億円（5.7%増）、親会社株主に帰属する当期純利益1,686億円（8.2%増）となりました。株主への利益還元については、当期の1株当たりの年間配当は44円（前期比4円増）、また、2019年5月10日開催の取締役会において、取得する株式総数の上限を800万株、取得価格の総額の上限を160億円として、2019年5月13日から2019年11月30日までの間に東京証券取引所における市場買付による方法で当社普通株式を取得する旨の自己株式取得を決議しており、総還元性向は35.1%となりました。グループ長期経営方針「VISION 2025」の進捗については、「街づくりを通して、持続可能な社会の構築を実現」、「テクノロジーを活用し、不動産業そのものをイノベーション」、「グローバルカンパニーへの進化」を目指し、「顧客志向の経営」、「ビジネスイノベーション」、「グループ経営の進化」の3つの基本戦略の実践による価値創造に取り組み、2020年代中盤以降も持続的に成長していくための事業基盤の強化を行いました。

役員区分ごとの報酬等の総額、報酬等の種類別の総額および対象となる役員の員数

役員区分	報酬等の総額 (百万円)	報酬等の種類別の総額(百万円)			対象となる 役員の員数 (名)
		基本報酬	賞与	ストックオプション	
取締役 (社外取締役を除く。)	1,027	537	406	83	8
監査役 (社外監査役を除く。)	104	104	-	-	2
社外役員	94	94	-	-	7

報酬等の総額が1億円以上である者の報酬等の総額等

氏名	役員区分	会社区分	報酬等の種類別の額(百万円)			報酬等の 総額 (百万円)
			基本報酬	賞与	ストック オプション	
岩沙 弘道	代表取締役会長	提出会社	117	93	17	228
菰田 正信	代表取締役社長	提出会社	117	93	17	228
北原 義一	代表取締役	提出会社	74	52	10	137
藤林 清隆	取締役	提出会社	26	39	8	110
	代表取締役社長	三井不動産レジ デンシャル(株)	34	-	-	
小野澤 康夫	取締役	提出会社	57	39	8	105

(5) 【株式の保有状況】

投資株式の区分の基準及び考え方

当社は、事業戦略、取引先との関係などを総合的に勘案し、当社グループの企業価値を向上させるために、中長期的な観点において経営戦略上有効と考えられる株式を純投資目的以外の株式として保有しております。

保有目的が純投資目的以外の目的である投資株式

- a. 保有方針及び保有の合理性を検証する方法並びに個別銘柄の保有の適否に関する取締役会等における検証の内容
当社は、事業戦略、取引先との関係などを総合的に勘案し、当社グループの企業価値を向上させるために、中長期的な観点において経営戦略上有効と考えられる上場株式を純投資目的以外の株式（政策保有株式）として保有しております。

なお、取引先企業との関係を勘案して保有状況を継続的に見直しており、必要に応じて売却を行っております。

当社の取締役会は、政策保有株式として保有する上場株式に関する経営戦略上の有用性について、安定した資金調達・事業機会創出・賃貸事業等の事業活動の円滑な推進の観点から定期的に検証しております。2019年5月10日開催の取締役会において、個別銘柄ごとの保有目的を確認するとともに、協業・取引等の状況と見通しおよび配当実績等の経済合理性などを精査することで、個別の政策保有株式として保有する上場株式に関する保有の適否について検証いたしました。

b. 銘柄数及び貸借対照表計上額の合計額

	銘柄数 (銘柄)	貸借対照表計上額の 合計額(百万円)
非上場株式	67	6,060
非上場株式以外の株式	68	551,557

(当事業年度において株式数が増加した銘柄)

	銘柄数 (銘柄)	株式数の増加に係る取得 価額の合計額(百万円)	株式数の増加の理由
非上場株式	1	507	中長期的な観点において経営戦略上有効であるため
非上場株式以外の株式	3	8,005	中長期的な観点において経営戦略上有効であるため

(当事業年度において株式数が減少した銘柄)

	銘柄数 (銘柄)	株式数の減少に係る売却 価額の合計額(百万円)
非上場株式	7	11
非上場株式以外の株式	6	2,139

c. 特定投資株式及びみなし保有株式の銘柄ごとの株式数、貸借対照表計上額等に関する情報
特定投資株式

銘柄	当事業年度	前事業年度	保有目的、定量的な保有効果 及び株式数が増加した理由 (注) 1	当社の株式の 保有の有無
	株式数(株)	株式数(株)		
	貸借対照表計上額 (百万円)	貸借対照表計上額 (百万円)		
株式会社オリエンタルランド	30,757,200	30,757,200	当社グループが運営・管理する千葉県浦安市所在の三井ガーデンホテルプラナ東京ベイは東京ディズニーリゾートのパートナーホテルであり、当社グループの事業活動の円滑な推進において有用性があると考えております。 当社は、同社が運営する東京ディズニーランド、東京ディズニーシーのオフィシャルスポンサーであり、当社グループの事業機会創出において有用性があると考えております。	無
	380,751	321,639		
東レ株式会社	19,460,720	19,460,720	同社は、東京都中央区所在の日本橋三井タワー等のテナントであり、当社グループの賃貸事業において有用性があると考えております。	有
	14,458	20,037		
株式会社東京放送ホールディングス	5,713,728	5,713,728	同社は、東京都港区所在の複合施設赤坂サカスの共同事業者であり、当社グループの事業機会創出において有用性があると考えております。	有
	11,871	12,920		
MS & ADインシュアランスグループホールディングス株式会社	3,473,869	3,473,869	当社は、同社連結子会社の三井住友海上火災保険(株)から借入を行っており、当社グループの安定的な資金調達において有用性があると考えております。 同社連結子会社の三井住友海上火災保険(株)は、千葉県船橋市所在のららぽーと三井ビルディング等のテナントであり、当社グループの賃貸事業において有用性があると考えております。	無 但し、同社連結子会社の三井住友海上火災保険(株)およびあいおいニッセイ同和損害保険(株)が保有
	11,581	11,471		
三井物産株式会社	6,493,466	6,493,466	同社は、東京都千代田区所在の(仮称)OH-1計画における共同事業者であり、当社グループの事業機会創出において有用性があると考えております。 同社は、北海道札幌市所在の札幌三井JPビルディング等のテナントであり、当社グループの賃貸事業において有用性があると考えております。	有
	11,389	12,089		
大成建設株式会社	2,096,400	1,661,200	同社は、東京都江東区所在の(仮称)豊洲二丁目駅前地区市街地再開発事業2-1街区AC棟等の新築工事発注先であり、当社グループの事業活動の円滑な推進において有用性があると考えております。 なお、同社は、主要な取引先であり、中長期的な観点において経営戦略上有効であると判断し、株式を取得いたしました。	有
	10,908	8,800		

銘柄	当事業年度	前事業年度	保有目的、定量的な保有効果 及び株式数が増加した理由 (注)1	当社の株式の 保有の有無
	株式数(株)	株式数(株)		
	貸借対照表計上額 (百万円)	貸借対照表計上額 (百万円)		
株式会社三井住友 フィナンシャルグループ	2,492,257	2,492,257	当社は、同社連結子会社の(株)三井住友銀行から借入を行っており、当社グループの安定的な資金調達において有用性があると考えております。 同社連結子会社の(株)三井住友銀行は東京都千代田区所在の三井住友銀行本店ビルディング等のテナントであり、当社グループの賃貸事業において有用性があると考えております。	無 但し、同社連結子会社の(株)三井住友銀行が保有
	9,821	11,307		
大和ハウス工業株式会社	2,565,300	2,565,300	同社は、東京都江東区所在のダイバーシティ東京プラザ等の共同事業者であり、当社グループの事業機会創出において有用性があると考えております。 同社は、神奈川県川崎市所在の新川崎三井ビルディングのテナントであり、当社グループの賃貸事業において有用性があると考えております。	有
	8,920	10,183		
清水建設株式会社	8,554,000	8,554,000	同社は、東京都港区所在の(仮称)六本木三丁目ホテル計画等の新築工事発注先であり、当社グループの事業活動の円滑な推進において有用性があると考えております。	有
	8,333	8,170		
東日本旅客鉄道株式会社	673,100	673,100	同社は、東京都千代田区所在のグラントウキョウノースタワーの共同事業者であり、当社グループの事業機会創出において有用性があると考えております。	有
	7,185	6,590		
富士フィルムホールディングス株式会社	1,092,600	1,092,600	同社は、東京都港区所在の東京ミッドタウンのテナントであり、当社グループの賃貸事業において有用性があると考えております。	有
	5,530	4,678		
株式会社東芝	1,439,050	14,390,500	同社は、石川県金沢市所在の中屋三井ビルディング等のテナントであり、当社グループの賃貸事業において有用性があると考えております。	有
	5,099	4,532		
株式会社大林組	3,678,800	-	同社は、静岡県沼津市所在のららぽーと沼津等の新築工事発注先であり、当社グループの事業活動の円滑な推進において有用性があると考えております。 なお、同社は、主要な取引先であり、中長期的な観点において経営戦略上有効であると判断し、株式を取得いたしました。	有
	4,092	-		

銘柄	当事業年度	前事業年度	保有目的、定量的な保有効果 及び株式数が増加した理由 (注)1	当社の株式の 保有の有無
	株式数(株)	株式数(株)		
	貸借対照表計上額 (百万円)	貸借対照表計上額 (百万円)		
三井住友建設株式会社	5,397,965	3,275,365	同社は、東京都千代田区所在の(仮称)水道橋駅前ホテル計画等の新築工事発注先であり、当社グループの事業活動の円滑な推進において有用性があると考えております。 なお、同社は、主要な取引先であり、中長期的な観点において経営戦略上有効であると判断し、株式を取得いたしました。	有
	4,056	2,057		
鹿島建設株式会社	2,465,770	4,931,541	同社は、東京都千代田区所在の(仮称)OH-1計画等の新築工事発注先であり、当社グループの事業活動の円滑な推進において有用性があると考えております。	有
	4,046	4,879		
旭化成株式会社	3,247,084	3,247,084	同社は、東京都千代田区所在の日比谷三井タワーのテナントであり、当社グループの賃貸事業において有用性があると考えております。	有
	3,919	4,460		
株式会社T&Dホールディングス	3,129,560	3,129,560	当社は、同社連結子会社の太陽生命保険(株)から借入を行っており、当社グループの安定的な資金調達において有用性があると考えております。 同社連結子会社の太陽生命保険(株)は、東京都中央区所在の日本橋二丁目地区第一種市街地再開発事業の共同事業者であり、当社グループの事業機会創出において有用性があると考えております。 当社は、同社連結子会社の大同生命保険(株)から借入を行っており、当社グループの安定的な資金調達において有用性があると考えております。 同社連結子会社の大同生命保険(株)は大阪府大阪市所在の中之島三井ビルディングのテナントであり、当社グループの賃貸事業において有用性があると考えております。	無 但し、同社連結子会社の太陽生命保険(株)および大同生命保険(株)が保有
	3,831	5,304		
株式会社セブン&アイ・ホールディングス	815,300	815,300	同社連結子会社の(株)イトーヨーカ堂は、兵庫県西宮市所在のららぽーと甲子園等のテナントであり、当社グループの賃貸事業において有用性があると考えております。	有
	3,676	3,610		
株式会社千葉銀行	5,611,250	5,611,250	当社は、同社から借入を行っており、当社グループの安定的な資金調達において有用性があると考えております。 同社は、東京都中央区所在の室町ちばぎん三井ビルディングの共同事業者であり、当社グループの事業機会創出において有用性があると考えております。	有
	3,559	4,783		

銘柄	当事業年度	前事業年度	保有目的、定量的な保有効果 及び株式数が増加した理由 (注)1	当社の株式の 保有の有無
	株式数(株)	株式数(株)		
	貸借対照表計上額 (百万円)	貸借対照表計上額 (百万円)		
三井住友トラスト・ ホールディングス株 式会社	816,996	816,996	当社は、同社連結子会社の三井住友信託 銀行(株)から借入を行っており、当社 グループの安定的な資金調達において有 用性があると考えております。 同社連結子会社の三井住友信託銀行 (株)は、東京都中央区所在の三井本館 等のテナントであり、当社グループの賃 貸事業において有用性があると考えてお ります。	無 但し、同社連 結子会社の三 井住友信託銀 行(株)が保 有
	3,393	3,560		
三井化学株式会社	1,148,080	1,148,080	同社は、東京都港区所在の汐留シテイセ ンター等のテナントであり、当社グルー プの賃貸事業において有用性があると思 えております。	有
	3,166	3,786		
京成電鉄株式会社	748,500	748,500	同社は、東京都港区所在の三井ガーデン ホテル汐留イタリア街の建物所有者であ り、当社グループの事業機会創出におい て有用性があると考えております。	有
	2,918	2,460		
東武鉄道株式会社	784,600	784,600	同社は、ワークスタイリング池袋が入居 する東京都豊島区所在の東武アネックス ビルの土地建物所有者であり、当社グル ープの事業活動の円滑な推進において 有用性があると考えております。	有
	2,484	2,518		
株式会社クレディセ ゾン	1,570,800	1,570,800	同社は、三井ショッピングパークカード を発行しており、当社グループの事業活 動の円滑な推進において有用性がある と考えております。	有
	2,419	2,788		
株式会社西武ホール ディングス	1,088,000	1,088,000	同社連結子会社の西武建設(株)は、東 京都港区所在のパークコート南麻布等 の新築工事発注先であり、当社グルー プの事業活動の円滑な推進において有 用性があると考えております。	無
	2,060	1,991		
株式会社群馬銀行	3,238,004	4,047,004	当社は、同社から借入を行っており、当 社グループの安定的な資金調達におい て有用性があると考えております。 同社は、大阪府大阪市所在の御堂筋三 井ビルディングのテナントであり、当社 グループの賃貸事業において有用性 があると考えております。	有
	1,495	2,536		
太平洋セメント株式 会社	384,400	384,400	同社は、大阪府大阪市所在の御堂筋三 井ビルディング等のテナントであり、当 社グループの賃貸事業において有用性 があると考えております。	有
	1,441	1,451		
株式会社丸井グルー プ	687,300	1,374,600	同社連結子会社の(株)丸井は、埼玉 県入間市所在の三井アウトレットパーク 入間等のテナントであり、当社グルー プの賃貸事業において有用性がある と考えております。	無
	1,437	2,778		

銘柄	当事業年度	前事業年度	保有目的、定量的な保有効果 及び株式数が増加した理由 (注)1	当社の株式の 保有の有無
	株式数(株)	株式数(株)		
	貸借対照表計上額 (百万円)	貸借対照表計上額 (百万円)		
株式会社バンダイナムコホールディングス	282,300	282,300	同社連結子会社の(株)バンダイナムコアミューズメントは、神奈川県海老名市所在のららぽーと海老名等のテナントであり、当社グループの賃貸事業において有用性があると考えております。	有
	1,407	978		
株式会社IHI	513,200	513,200	同社は、東京都江東区所在の(仮称)豊洲二丁目駅前地区市街地再開発事業2-1街区 AC棟の共同事業者であり、当社グループの事業機会創出において有用性があると考えております。 同社は、愛知県名古屋市所在の名古屋三井ビルディング新館等のテナントであり、当社グループの賃貸事業において有用性があると考えております。	有
	1,398	1,752		
株式会社めぶきフィナンシャルグループ	4,229,190	4,229,190	当社は、同社連結子会社の(株)常陽銀行から借入を行っており、当社グループの安定的な資金調達において有用性があると考えております。 同社連結子会社の(株)常陽銀行は、東京都中央区所在の八重洲三井ビルディングのテナントであり、当社グループの賃貸事業において有用性があると考えております。	無 但し、同社連結子会社の(株)常陽銀行が保有
	1,244	1,749		
日本ユニシス株式会社	425,300	425,300	同社は、東京都江東区所在の豊洲ONビル等のテナントであり、当社グループの賃貸事業において有用性があると考えております。	有
	1,239	974		
株式会社フジ・メディア・ホールディングス	757,200	757,200	同社は、東京都江東区所在のダイバーシティ東京プラザの共同事業者であり、当社グループの事業機会創出において有用性があると考えております。	有
	1,178	1,382		
株式会社日本製鋼所	560,541	560,541	同社は、東京都品川区所在のゲートシティ大崎等のテナントであり、当社グループの賃貸事業において有用性があると考えております。	有
	1,111	1,902		
イビデン株式会社	620,778	620,778	同社連結子会社のイビデングリーンテック(株)は、東京都港区所在の東京ミッドタウン等での植栽管理業務等の発注先であり、当社グループの事業活動の円滑な推進において有用性があると考えております。	有
	1,025	1,034		
新日本空調株式会社	500,648	500,648	同社は、東京都中央区所在の浜町センタービル等のテナントであり、当社グループの賃貸事業において有用性があると考えております。	有
	973	806		

銘柄	当事業年度	前事業年度	保有目的、定量的な保有効果 及び株式数が増加した理由 (注)1	当社の株式の 保有の有無
	株式数(株)	株式数(株)		
	貸借対照表計上額 (百万円)	貸借対照表計上額 (百万円)		
新日鐵住金株式会社 (2019年4月1日から日本製鉄株式会社)	490,400	490,400	同社連結子会社の新日鐵住金エンジニアリング(株)(2019年4月1日から日鉄エンジニアリング(株))は、東京都大田区所在の三井不動産インダストリアルパーク羽田の新築工事発注先であり、当社グループの事業活動の円滑な推進において有用性があると考えております。	無
	967	1,159		
デンカ株式会社	269,261	269,261	同社は、東京都中央区所在の日本橋三井タワー等のテナントであり、当社グループの賃貸事業において有用性があると考えております。 同社は、北海道苫小牧市所在の三井不動産苫小牧太陽光発電所の土地所有者であり、当社グループの事業機会創出において有用性があると考えております。	有
	871	1,007		
株式会社中村屋	180,000	180,000	同社は、東京都新宿区所在の新宿中村屋ビルの共同事業者であり、当社グループの事業機会創出において有用性があると考えております。	有
	779	847		
株式会社三井E&Sホールディングス	520,957	520,957	同社は、東京都中央区所在の浜離宮三井ビルディング等のテナントであり、当社グループの賃貸事業において有用性があると考えております。 同社連結子会社の三井E&S造船(株)は、大分県大分市所在の三井E&S・三井不動産太陽光発電所の共同事業者であり、当社グループの事業機会創出において有用性があると考えております。	有
	608	946		
株式会社オンワードホールディングス	841,000	841,000	同社連結子会社の(株)オンワード樺山は兵庫県西宮市所在のららぽーと甲子園等のテナントであり、当社グループの賃貸事業において有用性があると考えております。	有
	500	752		
株式会社オオバ	727,050	727,050	同社は、千葉県千葉市所在の千葉中央ツインビル1号館等のテナントであり、当社グループの賃貸事業において有用性があると考えております。	有
	444	488		
株式会社精養軒	417,500	417,500	同社は、東京都港区所在の(仮称)六本木三丁目ホテル計画の一部土地所有者であり、当社グループの事業機会創出において有用性があると考えております。	無
	416	471		
ANAホールディングス株式会社	100,000	100,000	同社は、東京都港区所在の汐留シティセンターのテナントであり、当社グループの賃貸事業において有用性があると考えております。	無
	403	416		

銘柄	当事業年度	前事業年度	保有目的、定量的な保有効果 及び株式数が増加した理由 (注)1	当社の株式の 保有の有無
	株式数(株)	株式数(株)		
	貸借対照表計上額 (百万円)	貸借対照表計上額 (百万円)		
株式会社コンコル ディア・フィナン シャルグループ	848,245	848,245	当社は、同社連結子会社の(株)横浜銀行から借入を行っており、当社グループの安定的な資金調達において有用性があると考えております。	無 但し、同社連結子会社の(株)横浜銀行が保有
	369	502		
株式会社商船三井	150,087	150,087	同社は愛知県名古屋市の所在の名古屋三井ビルディング本館のテナントであり、当社グループの賃貸事業において有用性があると考えております。	有
	368	468		
株式会社八十二銀行	577,500	577,500	当社は、同社から借入を行っており、当社グループの安定的な資金調達において有用性があると考えております。	有
	268	343		
平和不動産株式会社	121,400	121,400	同社は、東京都中央区所在土地の借地人であり、当社グループの事業活動の円滑な推進において有用性があると考えております。	有
	259	241		
株式会社フジクラ	518,650	740,650	同社は、北海道札幌市所在の北一条三井ビルディングのテナントであり、当社グループの賃貸事業において有用性があると考えております。	有
	229	547		
三機工業株式会社	175,000	250,000	同社は、大阪府大阪市所在の信濃橋三井ビルディング等のテナントであり、当社グループの賃貸事業において有用性があると考えております。	有
	213	293		
株式会社三越伊勢丹 ホールディングス	170,011	170,011	同社連結子会社の(株)三越伊勢丹は、東京都千代田区所在の東京ミッドタウン日比谷等のテナントであり、当社グループの賃貸事業において有用性があると考えております。	無 但し、同社連結子会社の(株)三越伊勢丹が保有
	188	203		
株式会社三菱UFJ フィナンシャル・グ ループ	304,000	304,000	当社は、同社連結子会社の(株)三菱UFJ銀行から借入を行っており、当社グループの安定的な資金調達において有用性があると考えております。	無 但し、同社連結子会社の(株)三菱UFJ銀行が保有
	172	217		
日本コークス工業株 式会社	1,545,820	1,545,820	同社は、東京都江東区所在の豊洲センタービル等のテナントであり、当社グループの賃貸事業において有用性があると考えております。	無
	156	167		
王子ホールディング ス株式会社	200,000	200,000	同社連結子会社の王子製紙(株)は、福岡県福岡市所在の博多三井ビルディング2号館のテナントであり、当社グループの賃貸事業において有用性があると考えております。	有
	135	138		

銘柄	当事業年度	前事業年度	保有目的、定量的な保有効果 及び株式数が増加した理由 (注)1	当社の株式の 保有の有無
	株式数(株)	株式数(株)		
	貸借対照表計上額 (百万円)	貸借対照表計上額 (百万円)		
三井倉庫ホールディングス株式会社	62,929	314,645	同社連結子会社の三井倉庫ロジスティクス(株)は、大阪府茨木市所在の三井不動産ロジスティクスパーク茨木のテナントであり、当社グループの賃貸事業において有用性があると考えております。	有
	114	106		
三井金属エンジニアリング株式会社	100,000	100,000	同社親会社の三井金属鉱業(株)は、福岡県大牟田市所在の三井不動産大牟田太陽光発電所の土地所有者であり、当社グループの事業機会創出において有用性があると考えております。 同社親会社の三井金属鉱業(株)は大阪府大阪市所在の淀屋橋三井ビルディングのテナントであり、当社グループの賃貸事業において有用性があると考えております。	無
	114	148		
株式会社東京會館	24,582	24,582	同社は、当社がオフィスマネジメント業務を行う東京都千代田区所在の富国生命ビルのテナントであり、当社グループの事業活動の円滑な推進において有用性があると考えております。	有
	97	98		
K D D I 株式会社	37,200	37,200	同社は、東京都千代田区所在のガーデンエアタワー等のテナントであり、当社グループの賃貸事業において有用性があると考えております。	無
	94	99		
太平洋興発株式会社	100,000	100,000	同社は、東京都北区所在の有料老人ホームの売却先であり、当社グループの事業活動の円滑な推進において有用性があると考えております。	有
	76	104		
三井製糖株式会社	20,160	20,160	当社グループは、同社保有賃貸住宅の賃貸運営管理業務を受託しており、当社グループの事業機会創出において有用性があると考えております。	無
	57	84		
サッポロホールディングス株式会社	-	44,000	(前事業年度) 同社連結子会社の(株)サッポロライオンは、東京都品川区所在のゲートシティ大崎等のテナントであり、当社グループの賃貸事業において有用性があると考えております。	無
	-	133		

(注)1. 当社は、中長期的な観点において、パートナーシップの維持・強化を含め、経営戦略上、株式を保有することは有用であると考えています。なお、各取引の詳細な内容については秘密保持の観点から記載いたしません。

2. 「 」は、当該銘柄を保有していないことを示しております。

みなし保有株式

銘柄	当事業年度	前事業年度	保有目的、定量的な保有効果 及び株式数が増加した理由(注)3	当社の株式の 保有の有無
	株式数(株) (注)1	株式数(株) (注)1		
	貸借対照表計上額 (百万円)(注)2	貸借対照表計上額 (百万円)(注)2		
株式会社オリエンタ ルランド	1,736,400	1,736,400	議決権行使の指図権限を有しております	無
	21,861	18,900		

- (注)1. 議決権行使権限の対象となる株式数を記載しております。
 2. みなし保有株式の事業年度末日における時価に議決権行使権限の対象となる株式数を乗じて得た額を記載しております。
 3. 保有目的には、当社が有する権限の内容を記載しております。
 4. 貸借対照表計上額の上位銘柄を選定する段階で、特定投資株式とみなし保有株式を合算していません。

保有目的が純投資目的である投資株式

区分	当事業年度		前事業年度	
	銘柄数 (銘柄)	貸借対照表計上額の 合計額(百万円)	銘柄数 (銘柄)	貸借対照表計上額の 合計額(百万円)
非上場株式	-	-	-	-
非上場株式以外の株式	-	-	-	-

区分	当事業年度		
	受取配当金の 合計額(百万円)	売却損益の 合計額(百万円)	評価損益の 合計額(百万円)
非上場株式	-	-	-
非上場株式以外の株式	-	-	-

(注)「-」は、当該銘柄を保有していないことを示しております。

第5【経理の状況】

1．連結財務諸表および財務諸表の作成方法について

- (1) 当社の連結財務諸表は、「連結財務諸表の用語、様式及び作成方法に関する規則」（昭和51年大蔵省令第28号）に基づいて作成しています。
- (2) 当社の財務諸表は、「財務諸表等の用語、様式及び作成方法に関する規則」（昭和38年大蔵省令第59号。以下「財務諸表等規則」という。）に基づいて作成しています。
また、当社は、財務諸表等規則第1条の2に規定する特例財務諸表提出会社に該当し、財務諸表等規則第127条の規定により財務諸表を作成しています。

2．監査証明について

当社は、金融商品取引法第193条の2第1項の規定に基づき、連結会計年度（2018年4月1日から2019年3月31日まで）の連結財務諸表および事業年度（2018年4月1日から2019年3月31日まで）の財務諸表について、有限責任あずさ監査法人による監査を受けています。

3．連結財務諸表等の適正性を確保するための特段の取組みについて

当社は、連結財務諸表等の適正性を確保するための特段の取組みを行っています。具体的には、会計基準等の内容を適切に把握し、又は会計基準等の変更についての確に対応することができる体制を整備するため、公益財団法人財務会計基準機構へ加入し、情報収集に努めています。また、公益財団法人財務会計基準機構の行うセミナー等に参加しています。

1【連結財務諸表等】

(1)【連結財務諸表】

【連結貸借対照表】

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (2018年3月31日)	当連結会計年度 (2019年3月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	2 100,889	2 174,250
受取手形及び売掛金	2 41,186	2 45,276
有価証券	181	949
販売用不動産	2 707,579	2 802,624
仕掛販売用不動産	2 468,309	2 480,236
開発用土地	2 321,173	2 321,438
未成工事支出金	25,400	25,326
その他のたな卸資産	1 4,857	1 5,500
前渡金	27,801	26,259
短期貸付金	17,519	18,296
営業出資金	6,723	6,700
その他	177,138	210,787
貸倒引当金	412	409
流動資産合計	1,898,347	2,117,238
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物	1,551,221	1,796,827
減価償却累計額	693,913	721,394
建物及び構築物(純額)	2, 3 857,308	2, 3 1,075,433
機械装置及び運搬具	69,685	87,535
減価償却累計額	31,133	35,344
機械装置及び運搬具(純額)	2, 3 38,552	2, 3 52,191
土地	2, 3, 7 2,038,163	2, 3, 7 2,099,971
建設仮勘定	270,964	2 162,122
その他	125,126	130,600
減価償却累計額	85,473	89,992
その他(純額)	2, 3 39,653	2, 3 40,608
有形固定資産合計	3,244,641	3,430,326
無形固定資産		
借地権	48,031	46,065
その他	3 26,254	3 24,090
無形固定資産合計	74,286	70,156
投資その他の資産		
投資有価証券	2, 4, 6 787,958	2, 4, 6 872,686
長期貸付金	7,761	6,730
敷金及び保証金	138,564	140,570
退職給付に係る資産	17,975	31,294
繰延税金資産	25,689	24,428
再評価に係る繰延税金資産	7 34	7 2
その他	2 90,689	2 110,436
貸倒引当金	1,225	1,139
投資その他の資産合計	1,067,448	1,185,010
固定資産合計	4,386,376	4,685,492
資産合計	6,284,723	6,802,731

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (2018年3月31日)	当連結会計年度 (2019年3月31日)
負債の部		
流動負債		
支払手形及び買掛金	123,988	126,868
短期借入金	224,463	194,987
ノンリコース短期借入金	2 48,744	2 64,929
コマーシャル・ペーパー	125,000	114,000
1年内償還予定の社債	20,000	50,000
ノンリコース1年内償還予定の社債	2 31,150	2 29,200
未払法人税等	44,951	27,624
未成工事受入金	19,900	19,729
完成工事補償引当金	965	872
債務保証損失引当金	16	7
その他	424,435	481,137
流動負債合計	1,063,616	1,109,358
固定負債		
社債	342,908	469,957
ノンリコース社債	2 125,164	2 123,035
長期借入金	1,451,330	1,644,518
ノンリコース長期借入金	2 235,895	2 215,982
受入敷金保証金	403,413	424,335
繰延税金負債	134,520	154,940
再評価に係る繰延税金負債	7 151,701	7 151,545
退職給付に係る負債	42,737	43,503
役員退職慰労引当金	715	711
その他	45,020	44,037
固定負債合計	2,933,406	3,272,567
負債合計	3,997,023	4,381,926
純資産の部		
株主資本		
資本金	339,766	339,766
資本剰余金	409,764	403,268
利益剰余金	834,497	962,153
自己株式	6,079	21,088
株主資本合計	1,577,949	1,684,101
その他の包括利益累計額		
その他有価証券評価差額金	298,297	334,611
繰延ヘッジ損益	241	71
土地再評価差額金	7 330,922	7 330,537
為替換算調整勘定	3,955	16,333
退職給付に係る調整累計額	1,910	9,523
その他の包括利益累計額合計	626,932	658,411
新株予約権	1,090	1,285
非支配株主持分	81,727	77,007
純資産合計	2,287,700	2,420,804
負債純資産合計	6,284,723	6,802,731

【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 2017年4月1日 至 2018年3月31日)	当連結会計年度 (自 2018年4月1日 至 2019年3月31日)
営業収益	1,751,114	1,861,195
営業原価	1,339,483	1,423,442
営業総利益	411,631	437,752
販売費及び一般管理費	1, 2 165,728	1, 2 175,604
営業利益	245,902	262,147
営業外収益		
受取利息	838	1,351
受取配当金	5,245	5,785
持分法による投資利益	15,258	14,895
補助金収入	-	3,973
その他	3,635	2,520
営業外収益合計	24,977	28,526
営業外費用		
支払利息	25,671	28,284
固定資産圧縮損	-	3,959
その他	4,867	4,323
営業外費用合計	30,539	36,567
経常利益	240,341	254,106
特別利益		
投資有価証券売却益	-	1,481
特別利益合計	-	1,481
特別損失		
固定資産除却損	7,550	2,129
減損損失	3 8,042	3 11,414
特別損失合計	15,592	13,544
税金等調整前当期純利益	224,748	242,043
法人税、住民税及び事業税	70,994	69,518
法人税等調整額	4,222	2,387
法人税等合計	66,771	71,906
当期純利益	157,976	170,136
非支配株主に帰属する当期純利益	2,102	1,475
親会社株主に帰属する当期純利益	155,874	168,661

【連結包括利益計算書】

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (自 2017年4月1日 至 2018年3月31日)	当連結会計年度 (自 2018年4月1日 至 2019年3月31日)
当期純利益	157,976	170,136
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	92,799	36,382
繰延ヘッジ損益	85	322
土地再評価差額金	1,047	-
為替換算調整勘定	1,149	8,405
退職給付に係る調整額	8,421	7,670
持分法適用会社に対する持分相当額	2,287	4,568
その他の包括利益合計	110,368	57,947
包括利益	261,672	201,538
(内訳)		
親会社株主に係る包括利益	259,132	200,524
非支配株主に係る包括利益	2,540	1,013

【連結株主資本等変動計算書】

前連結会計年度（自 2017年4月1日 至 2018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	339,766	413,230	722,363	6,244	1,469,116
当期変動額					
剰余金の配当			35,572		35,572
親会社株主に帰属する当期純利益			155,874		155,874
土地再評価差額金の取崩			8,155		8,155
自己株式の取得				21	21
自己株式の処分		11		187	175
非支配株主との取引に係る親会社の持分変動		3,466			3,466
利益剰余金から資本剰余金への振替		11	11		-
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）					-
当期変動額合計	-	3,466	112,133	165	108,832
当期末残高	339,766	409,764	834,497	6,079	1,577,949

	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	205,521	357	323,827	7,076	6,397	515,518	1,103	71,191	2,056,931
当期変動額									
剰余金の配当									35,572
親会社株主に帰属する当期純利益									155,874
土地再評価差額金の取崩									8,155
自己株式の取得									21
自己株式の処分									175
非支配株主との取引に係る親会社の持分変動									3,466
利益剰余金から資本剰余金への振替									-
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）	92,775	115	7,094	3,120	8,307	111,413	13	10,535	121,935
当期変動額合計	92,775	115	7,094	3,120	8,307	111,413	13	10,535	230,768
当期末残高	298,297	241	330,922	3,955	1,910	626,932	1,090	81,727	2,287,700

当連結会計年度(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	339,766	409,764	834,497	6,079	1,577,949
当期変動額					
剰余金の配当			41,385		41,385
親会社株主に帰属する当期純利益			168,661		168,661
土地再評価差額金の取崩			384		384
自己株式の取得				15,020	15,020
自己株式の処分		3		11	7
非支配株主との取引に係る親会社の持分変動		6,495			6,495
利益剰余金から資本剰余金への振替		3	3		-
株主資本以外の項目の当期変動額(純額)					-
当期変動額合計	-	6,495	127,656	15,009	106,151
当期末残高	339,766	403,268	962,153	21,088	1,684,101

	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	298,297	241	330,922	3,955	1,910	626,932	1,090	81,727	2,287,700
当期変動額									
剰余金の配当									41,385
親会社株主に帰属する当期純利益									168,661
土地再評価差額金の取崩									384
自己株式の取得									15,020
自己株式の処分									7
非支配株主との取引に係る親会社の持分変動									6,495
利益剰余金から資本剰余金への振替									-
株主資本以外の項目の当期変動額(純額)	36,314	313	384	12,378	7,612	31,478	194	4,719	26,953
当期変動額合計	36,314	313	384	12,378	7,612	31,478	194	4,719	133,104
当期末残高	334,611	71	330,537	16,333	9,523	658,411	1,285	77,007	2,420,804

【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 2017年4月1日 至 2018年3月31日)	当連結会計年度 (自 2018年4月1日 至 2019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	224,748	242,043
減価償却費	70,167	79,034
減損損失	8,042	11,414
受取利息及び受取配当金	6,084	7,136
支払利息	25,671	28,284
持分法による投資損益(は益)	15,258	14,895
投資有価証券売却損益(は益)	-	1,481
固定資産除却損	7,550	2,129
補助金収入	-	3,973
固定資産圧縮損	-	3,959
売上債権の増減額(は増加)	4,961	4,323
仕入債務の増減額(は減少)	1,704	3,826
販売用不動産の増減額(は増加)	2 217,384	2 31,877
その他	10,570	9,419
小計	83,624	316,424
利息及び配当金の受取額	10,377	15,018
利息の支払額	25,652	27,421
法人税等の支払額	38,206	87,312
営業活動によるキャッシュ・フロー	30,143	216,709
投資活動によるキャッシュ・フロー		
有形及び無形固定資産の取得による支出	360,075	338,318
有形及び無形固定資産の売却による収入	4,681	1,173
投資有価証券の取得による支出	11,776	33,216
投資有価証券の売却による収入	2,027	3,029
敷金及び保証金の差入による支出	10,967	9,400
敷金及び保証金の回収による収入	5,102	7,385
預り敷金保証金の返還による支出	38,041	34,385
預り敷金保証金の受入による収入	66,752	55,645
貸付けによる支出	22,934	21,149
貸付金の回収による収入	12,814	19,913
定期預金の預入による支出	0	35,563
定期預金の払戻による収入	14	18,758
連結の範囲の変更を伴う子会社株式の取得による支出	431	3,301
連結の範囲の変更を伴う子会社株式の取得による収入	3,173	-
補助金の受取額	-	1,569
その他	15,801	21,034
投資活動によるキャッシュ・フロー	365,464	388,895

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (自 2017年4月1日 至 2018年3月31日)	当連結会計年度 (自 2018年4月1日 至 2019年3月31日)
財務活動によるキャッシュ・フロー		
短期借入れによる収入	3,346,884	3,562,942
短期借入金の返済による支出	3,293,552	3,585,861
長期借入れによる収入	371,957	448,635
長期借入金の返済による支出	220,506	268,840
社債の発行による収入	179,665	246,318
社債の償還による支出	54,113	97,590
配当金の支払額	35,573	41,363
非支配株主からの払込みによる収入	4,499	19,070
非支配株主への配当金の支払額	5,579	5,207
非支配株主への払戻による支出	105	486
ファイナンス・リース債務の返済による支出	3,942	3,883
自己株式の増減額（は増加）	18	15,013
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	463	27,473
その他	-	8
財務活動によるキャッシュ・フロー	289,150	231,238
現金及び現金同等物に係る換算差額	1,668	2,078
現金及び現金同等物の増減額（は減少）	47,838	56,974
現金及び現金同等物の期首残高	148,546	100,708
現金及び現金同等物の期末残高	1 100,708	1 157,682

【注記事項】

(連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項)

1. 連結の範囲に関する事項

(1) 連結子会社数 255社

主要な会社名

三井不動産レジデンシャル(株)、三井不動産リアルティ(株)、三井ホーム(株)、三井不動産商業マネジメント(株)、MFA Holding, Inc.

新規 26社

31 VENTURES - グローバル・ブレイン - グロース 合同会社ほか21社は、新規設立により、連結子会社となりました。ほか4社は、持分の取得等により、連結子会社となりました。

除外 13社

有限会社ティタワーほか3社は、吸収合併により、連結の範囲から除外しています。ほか9社は、清算終了等に伴い、連結の範囲から除外しています。

(2) 非連結子会社の名称等

なし。

2. 持分法の適用に関する事項

(1) 持分法適用会社数

関連会社 78社

主要な会社名

(株)帝国ホテル、TID PTE.LTD.

新規 11社

MFロジソリューションズ(株)ほか9社は、新規設立により、持分法適用関連会社となりました。常熟市緑宸房地產開発有限公司は、持分の取得により、持分法適用関連会社となりました。

除外 4社

九州北部リハウス(株)ほか3社は、清算終了等に伴い、持分法適用の範囲から除外しています。

(2) 持分法を適用していない非連結子会社

なし。

(3) 持分法を適用していない関連会社および持分法を適用していない理由

なし。

(4) 持分法適用会社のうち、決算日が連結決算日と異なる会社については、各社の事業年度に係る財務諸表を使用しています。

3. 連結子会社の事業年度等に関する事項

連結子会社のうち在外連結子会社141社と成田スポーツ開発(株)、大浅間ゴルフ(株)、(株)三井の森、三井不動産ゴルフプロパティーズ(株)、(株)エム・エフ・サービスアパートメント、(株)NBFオフィスマネジメント、および臼津開発(株)ほか3社の決算日は12月31日、ジーシックス特定目的会社ほか23社は2月28日です。

連結子会社のうち1社の決算日は8月31日であり2月28日で実施した仮決算に基づく決算数値により連結しています。

連結財務諸表の作成にあたっては、各社の決算日の財務諸表を使用していますが、連結決算日との間に生じた重要な取引については連結上必要な調整が行なわれています。

他の連結子会社の決算日はすべて連結決算日と同一です。

なお、当連結会計年度において、印西特定目的会社ほか1社は決算日を1月31日から2月28日へ変更し、当連結会計年度における会計期間は13ヵ月となっております。

4. 会計方針に関する事項

(1) 重要な資産の評価基準および評価方法

[有価証券]

・満期保有目的債券

償却原価法

・その他有価証券

<時価のあるもの>

(株式) 期末前1カ月の市場価格の平均に基づく時価法

(債券) 期末日の市場価格に基づく時価法

(その他) 期末前1カ月の市場価格の平均に基づく時価法

評価差額は全部純資産直入法により処理し、売却原価は移動平均法により算定しています。

<時価のないもの>

移動平均法による原価法

[デリバティブ]

時価法

[たな卸資産]

・販売用不動産、仕掛販売用不動産、開発用土地および未成工事支出金

個別法による原価法

(貸借対照表価額は収益性の低下に基づく簿価切下げの方法により算定)

・その他のたな卸資産

主として総平均法による原価法

(貸借対照表価額は収益性の低下に基づく簿価切下げの方法により算定)

(2) 重要な減価償却資産の減価償却の方法

[有形固定資産] (リース資産を除く)

主として定率法によっています。

ただし、連結財務諸表提出会社のオフィス用建物(建物附属設備を除く)、1998年4月1日以降取得の商業用、住宅用およびその他の建物(建物附属設備を除く)、2016年4月1日以降に取得した建物附属設備及び構築物について、定額法を採用しています。また、国内連結子会社の1998年4月1日以降取得建物(建物附属設備を除く)、2016年4月1日以降に取得した建物附属設備及び構築物、および在外連結子会社は定額法を採用しています。

なお、事業用定期借地権を設定して賃借した土地にある建物等については、残存価額を0円として使用期限等を耐用年数とした定額法を採用しています。

[無形固定資産] (リース資産を除く)

定額法を採用しています。

ただし、自社利用のソフトウェアについては、社内における利用可能期間(5年)に基づく定額法を採用しています。

[リース資産]

所有権移転外ファイナンス・リース取引に係るリース資産は、リース期間を耐用年数とし、残存価額を0円とする定額法によっています。

なお、所有権移転外ファイナンス・リース取引のうち、リース取引開始日が2008年3月31日以前のリース取引については、通常の賃貸借取引に係る方法に準じた会計処理によっています。

(3) 重要な引当金の計上基準

[貸倒引当金]

売掛金、貸付金等の貸倒れによる損失に備えるため、一般債権については貸倒実績率により、貸倒懸念債権等特定の債権については個別に回収可能性を検討し、回収不能見込額を計上しています。

[債務保証損失引当金]

債務保証等による損失に備えるため、被保証先の財政状態等を勘案して、損失負担見込額を計上しています。

[完成工事補償引当金]

主として引渡し物件の補修工事費の支出に備えるため、過年度補修実績率に基づく見積補修額を計上しています。

[役員退職慰労引当金]

連結財務諸表提出会社ほか33社は役員の退職慰労金支給に備えるため、内規に基づく期末退職慰労金要支給額を計上しています。

(4) 退職給付に係る会計処理の方法

退職給付見込額の期間帰属方法

退職給付債務の算定にあたり、退職給付見込額を当連結会計年度末までの期間に帰属させる方法については、給付算定式基準によっています。

数理計算上の差異及び過去勤務費用の費用処理方法

過去勤務費用は、その発生時の従業員の平均残存勤務期間内の一定の年数（1～10年）による定額法により費用処理することとしています。

数理計算上の差異は、各連結会計年度の発生時における従業員の平均残存勤務期間内の一定の年数（5～10年）による定額法により按分した額をそれぞれ発生翌連結会計年度から費用処理することとしています。

小規模企業等における簡便法の採用

一部の連結子会社は、退職給付に係る負債及び退職給付費用の計算に、退職給付に係る期末自己都合要支給額を退職給付債務とする方法を用いた簡便法を適用しています。

(5) 重要な収益及び費用の計上基準

[完成工事高及び完成工事原価の計上基準]

・当連結会計年度末までの進捗部分について成果の確実性が認められる工事

工事進行基準（工事の進捗率の見積りは原価比例法）

・その他の工事

工事完成基準

(6) 重要なヘッジ会計の方法

ヘッジ会計の方法

繰延ヘッジ処理を採用しています。なお、為替予約については振当処理の要件を満たしている場合は振当処理を、金利スワップについては特例処理の要件を満たしている場合は特例処理を採用しています。

主なヘッジ手段とヘッジ対象

<ヘッジ手段>	<ヘッジ対象>
為替予約	外貨建予定取引
通貨スワップ	外貨建借入金
金利スワップ	借入金

ヘッジ方針

金利変動による、借入金の時価変動リスクおよびキャッシュ・フロー変動リスクをヘッジする目的で金利スワップを行っています。また、各社の主要決済通貨と異なる通貨での借入については、上記目的に加え為替変動リスクをヘッジするために通貨スワップを行っています。また、将来実現確実な取引において各社の主要決済通貨と異なる通貨での決済が予定されている場合には、為替変動リスクをヘッジするため為替予約を行っています。

ヘッジ有効性評価の方法

ヘッジ手段の想定元本とヘッジ対象に関する重要な条件が同一であり、かつヘッジ開始時およびその後も継続して、相場変動又はキャッシュ・フロー変動を完全に相殺するものと想定することができるため、ヘッジの有効性の判定は省略しています。

(7) 消費税等の会計処理

消費税および地方消費税の会計処理は税抜方式を採用しています。

なお、控除対象外消費税等は、固定資産等に係るものは投資その他の資産の「その他」に計上し（5年償却）、それ以外は発生年度の費用として処理しています。

(8) のれんの償却方法および償却期間

のれんの償却に関しては原則として5年間の均等償却を行っています。ただし、金額が僅少の場合は、発生年度の費用として処理しています。

(9) 連結キャッシュ・フロー計算書における資金の範囲

連結キャッシュ・フロー計算書における資金（現金及び現金同等物）は、手許現金、随時引き出し可能な預金および容易に換金可能であり、かつ、価値の変動について僅少なりリスクしか負わない取得日から3ヶ月以内に償還期限の到来する短期投資からなります。

(未適用の会計基準等)

- ・「収益認識に関する会計基準」(企業会計基準第29号 平成30年3月30日 企業会計基準委員会)
- ・「収益認識に関する会計基準の適用指針」(企業会計基準適用指針第30号 平成30年3月30日 企業会計基準委員会)

(1) 概要

国際会計基準審議会 (IASB) 及び米国財務会計基準審議会 (FASB) は、共同して収益認識に関する包括的な会計基準の開発を行い、2014年5月に「顧客との契約から生じる収益」(IASBにおいてはIFRS第15号、FASBにおいてはTopic606)を公表しており、IFRS第15号は2018年1月1日以後開始する事業年度から、Topic606は2017年12月15日より後に開始する事業年度から適用される状況を踏まえ、企業会計基準委員会において、収益認識に関する包括的な会計基準が開発され、適用指針と合わせて公表されたものです。

企業会計基準委員会の収益認識に関する会計基準の開発にあたっての基本的な方針として、IFRS第15号と整合性を図る便益の1つである財務諸表間の比較可能性の観点から、IFRS第15号の基本的な原則を取り入れることを出発点とし、会計基準を定めることとされ、また、これまで我が国で行われてきた実務等に配慮すべき項目がある場合には、比較可能性を損なわせない範囲で代替的な取扱いを追加することとされております。

(2) 適用予定日

2022年3月期の期首から適用します。

(3) 当該会計基準等の適用による影響

「収益認識に関する会計基準」等の適用による連結財務諸表に与える影響額については、現時点で評価中でありませ

(表示方法の変更)

(「『税効果会計に係る会計基準』の一部改正」の適用に伴う変更)

「『税効果会計に係る会計基準』の一部改正」(企業会計基準第28号 平成30年2月16日。以下「税効果会計基準一部改正」という。)を当連結会計年度の期首から適用し、繰延税金資産は投資その他の資産の区分に表示し、繰延税金負債は固定負債の区分に表示する方法に変更するとともに、税効果会計関係注記を変更しております。

この結果、前連結会計年度の連結貸借対照表において、「流動資産」の「繰延税金資産」が29,615百万円減少し、「投資その他の資産」の「繰延税金資産」が13,050百万円増加しております。また、「流動負債」の「繰延税金負債」が1,077百万円減少し、「固定負債」の「繰延税金負債」が15,488百万円減少しております。

なお、同一納税主体の繰延税金資産と繰延税金負債を相殺して表示しており、変更前と比べて総資産が16,565百万円減少しております。

また、税効果会計関係注記において、税効果会計基準一部改正第3項から第5項に定める「税効果会計に係る会計基準」注解(注8)(評価性引当金の合計額を除く。)及び同注解(注9)に記載された内容を追加しております。ただし、当該内容のうち前連結会計年度に係る内容については、税効果会計基準一部改正第7項に定める経過的な取扱いに従って記載しておりません。

(連結キャッシュ・フロー計算書)

前連結会計年度において、「投資活動によるキャッシュ・フロー」の「その他」に含めていた「定期預金の預入による支出」および「定期預金の払戻による収入」は、金額的重要性が増したため、当連結会計年度より独立掲記することとしました。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、「投資活動によるキャッシュ・フロー」の「その他」に含めて表示していた14百万円は、「定期預金の預入による支出」0百万円、「定期預金の払戻による収入」14百万円として組み替えております。

(連結貸借対照表関係)

1 その他のたな卸資産の内訳は、次のとおりであります。

	前連結会計年度 (2018年3月31日)	当連結会計年度 (2019年3月31日)
商品及び製品	1,711百万円	1,536百万円
仕掛品	242	226
原材料及び貯蔵品	2,903	3,737
計	4,857	5,500

2 担保資産及び担保付債務

担保に供している資産は、次のとおりであります。

	前連結会計年度 (2018年3月31日)	当連結会計年度 (2019年3月31日)
現金及び預金	2,129百万円 (2,129百万円)	2,832百万円 (2,832百万円)
受取手形及び売掛金	48 (48)	91 (91)
販売用不動産	295,390 (295,390)	355,597 (355,597)
仕掛販売用不動産	161,361 (161,361)	76,221 (76,221)
開発用土地	11,613 (11,613)	2,368 (2,368)
建物及び構築物	61,787 (58,213)	31,843 (28,443)
機械装置及び運搬具	174 (174)	196 (196)
土地	187,530 (179,753)	216,601 (208,811)
建設仮勘定	-	412 (412)
その他の有形固定資産	3	2
投資有価証券	5,282 (5,273)	5,282 (5,273)
その他の投資その他の資産	1,859 (1,859)	2,015 (2,015)
計	727,182 (715,818)	693,464 (682,263)

上記のうち()内書はノンリコースローンに対応する担保提供資産を示しております。

担保付債務は、次のとおりであります。

	前連結会計年度 (2018年3月31日)	当連結会計年度 (2019年3月31日)
ノンリコース短期借入金	48,744百万円	64,929百万円
ノンリコース1年内償還予定の社債	26,350	29,200
ノンリコース社債	125,164	123,035
ノンリコース長期借入金	235,895	215,982
計	436,153	433,147

3 国庫等補助金受入による圧縮記帳累計額は、次のとおりであります。

	前連結会計年度 (2018年3月31日)	当連結会計年度 (2019年3月31日)
建物及び構築物	2,838百万円	4,807百万円
その他	1,957	4,246

4 非連結子会社及び関連会社に対するものは、次のとおりであります。

	前連結会計年度 (2018年3月31日)	当連結会計年度 (2019年3月31日)
投資有価証券 (関連会社株式)	197,844百万円	215,175百万円

5 偶発債務は、次のとおりであります。

(1) 保証債務

	前連結会計年度 (2018年3月31日)	当連結会計年度 (2019年3月31日)
住宅ローン保証債務	9,609百万円	6,915百万円
住宅ローン保証予約	4	0
借入保証債務	18,607	8,209
借入保証予約	3,908	6,539

(2) その他

当社連結子会社の三井不動産レジデンシャル株式会社(以下、「レジデンシャル社」とする。)が分譲した横浜市所在のマンション(以下、「当マンション」とする。)において、基礎部分となる杭の一部の不具合が推定されておりましたが、2016年4月11日、レジデンシャル社は、施工会社である三井住友建設株式会社から、現況調査として杭の一部が支持層に未達である旨の報告書を受領いたしました。また、2016年8月26日、レジデンシャル社は、横浜市から当マンションが建築基準法に違反していること、および当該違反の是正措置について当マンションの区分所有者と協議を行い、責任を持って解決にあたることを求める旨の通知書を受領いたしました。

レジデンシャル社は、2016年5月8日、当マンションの管理組合との間において、杭の不具合に起因する当マンションの建替えを含めたいくつかの是正方法および補償に関する方針、並びに当該事象にかかる費用をレジデンシャル社が負担する旨の合意書(以下、「合意書」とする。)を締結いたしました。また、当マンションの管理組合は、2016年9月19日、是正方法として建物の区分所有等に関する法律に基づく決議を行い、全棟建替えを行うことを決定いたしました。

当マンションについては、施工会社である三井住友建設株式会社より杭施工時に施工記録のデータの転用・加筆等が行われたとの報告書を受領し、また、杭の一部が支持層に未達であること、当マンションが建築基準法違反であることが確認されております。このため、レジデンシャル社は、上記合意書に基づく当マンションの建替え費用、建物工事期間中の仮住まい費用等発生費用のすべてについて、施工会社である三井住友建設株式会社並びに杭施工を行った株式会社日立ハイテクノロジーズおよび旭化成建材株式会社に対し、不法行為責任、瑕疵担保責任等に基づき求償することとしておりました。レジデンシャル社は、2017年11月28日、この求償方針に従って損害賠償を上記3社に請求する訴訟を提起しました。請求金額は当期末で約509億円となります。なお、上記発生費用のうち、レジデンシャル社が当期末までに仮払いした金額については、当社連結貸借対照表の流動資産に計上しております。

今後、当該事象の進捗状況によっては、当社グループの連結業績に影響が生じる可能性があります。現時点ではその影響額を合理的に見積ることは困難な状況にあります。

6 投資有価証券に含まれる不動産流動化関連事業を目的とした匿名組合出資金および、特定目的会社への優先出資証券は、次のとおりであります。

	前連結会計年度 (2018年3月31日)	当連結会計年度 (2019年3月31日)
匿名組合出資金および、 特定目的会社への優先出資証券	11,844百万円	11,843百万円

7 土地の再評価に関する法律

土地の再評価に関する法律（平成10年3月31日公布法律第34号）および改正（平成13年6月29日公布法律第94号）に基づき、事業用土地の再評価を行い、評価差額については、当該評価差額に係る税金相当額を「再評価に係る繰延税金負債」または「再評価に係る繰延税金資産」に計上し、これを控除した金額を「土地再評価差額金」として純資産の部に計上しています。

- ・再評価の方法...土地の再評価に関する法律施行令（平成10年3月31日公布政令第119号）第2条第5号に定める不動産鑑定士又は不動産鑑定士補による鑑定評価により算定
- ・再評価を行った年月日...2002年3月31日

(連結損益計算書関係)

1 販売費及び一般管理費のうち主要な費目及び金額は、次のとおりであります。

	前連結会計年度 (自 2017年4月1日 至 2018年3月31日)	当連結会計年度 (自 2018年4月1日 至 2019年3月31日)
給与・手当	45,185百万円	47,182百万円
広告宣伝費	21,452	21,245
退職給付費用	3,865	2,864
研究開発費	393	427
役員退職慰労引当金繰入額	100	129

2 販売費及び一般管理費に含まれる研究開発費は、次のとおりであります。

	前連結会計年度 (自 2017年4月1日 至 2018年3月31日)	当連結会計年度 (自 2018年4月1日 至 2019年3月31日)
	393百万円	427百万円

3 当社は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 2017年4月1日 至 2018年3月31日)

主な用途	種類	場所
賃貸資産その他	建物・土地等	広島県広島市 他

当社は、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拠って資産のグループ化を行いました。なお、本社ビル等は共用資産としています。

前連結会計年度において、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する見込みである資産グループについて、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(8,042百万円)として特別損失に計上しました。その内訳は、土地3,475百万円、建物・構築物4,244百万円、その他321百万円であります。

なお、当資産グループの回収可能価額は使用価値により測定しており、使用価値は将来キャッシュ・フローを5.8~6.2%で割り引いて算出しています。

当連結会計年度(自 2018年4月1日 至 2019年3月31日)

主な用途	種類	場所
施設営業資産	建物・土地等	千葉県成田市 他

当社は、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拠って資産のグループ化を行いました。なお、本社ビル等は共用資産としています。

当連結会計年度において、市況の悪化等により収益性が著しく低下する見込みである資産グループおよび売却を予定している資産グループについて、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(11,414百万円)として特別損失に計上しました。その内訳は、土地・借地権3,991百万円、建物・構築物2,618百万円、その他4,804百万円であります。

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、正味売却価額は不動産鑑定士による鑑定評価額等を使用しています。また、使用価値は将来キャッシュ・フローに基づく使用価値がマイナスであるため、回収可能価額を零と測定しています。

(連結包括利益計算書関係)

1 その他の包括利益に係る組替調整額及び税効果額

	前連結会計年度 (自 2017年4月1日 至 2018年3月31日)	当連結会計年度 (自 2018年4月1日 至 2019年3月31日)
その他有価証券評価差額金		
当期発生額	133,893百万円	53,114百万円
組替調整額	95	1,183
税効果調整前	133,798	51,930
税効果額	40,999	15,547
その他有価証券評価差額金	92,799	36,382
繰延ヘッジ損益		
当期発生額	303	44
組替調整額	566	507
税効果調整前	263	463
税効果額	177	141
繰延ヘッジ損益	85	322
土地再評価差額金		
税効果額	1,047	-
為替換算調整勘定		
当期発生額	1,149	8,405
組替調整額	0	-
為替換算調整勘定	1,149	8,405
退職給付に係る調整額		
当期発生額	9,536	10,151
組替調整額	2,590	858
税効果調整前	12,127	11,009
税効果額	3,705	3,339
退職給付に係る調整額	8,421	7,670
持分法適用会社に対する持分相当額		
当期発生額	2,358	3,805
組替調整額	71	763
持分法適用会社に対する持分相当額	2,287	4,568
その他の包括利益合計	103,695	31,401

(連結株主資本等変動計算書関係)

前連結会計年度(自 2017年4月1日 至 2018年3月31日)

1. 発行済株式の種類および総数ならびに自己株式の種類および株式数に関する事項

	当連結会計年度期首 株式数(千株)	当連結会計年度増加 株式数(千株)	当連結会計年度減少 株式数(千株)	当連結会計年度末 株式数(千株)
発行済株式 普通株式	991,424	-	-	991,424
自己株式 普通株式	3,290	8	98	3,199

(注) 1. 普通株式の自己株式の株式数の増加8千株は、単元未満株式の買取による増加です。

2. 普通株式の自己株式の株式数の減少98千株は、単元未満株式の売却1千株および新株予約権の行使97千株であります。

2. 新株予約権および自己新株予約権に関する事項

区分	新株予約権の内訳	新株予約権 の目的とな る株式の種 類	新株予約権の目的となる株式の数(株)				当連結会計 年度末残高 (百万円)
			当連結会計 年度期首	当連結会計 年度増加	当連結会計 年度減少	当連結会計 年度末	
提出会社 (親会社)	ストック・オプション としての新株予約権		-				1,090
合計			-				1,090

3. 配当に関する事項

(1) 配当金支払額

2017年6月29日開催の定時株主総会において、次のとおり決議しています。

・普通株式の配当に関する事項

配当金の総額	17,786百万円
1株当たり配当額	18円
基準日	2017年3月31日
効力発生日	2017年6月30日

2017年11月10日開催の取締役会において、次のとおり決議しています。

・普通株式の配当に関する事項

配当金の総額	17,786百万円
1株当たり配当額	18円
基準日	2017年9月30日
効力発生日	2017年12月4日

(2) 基準日が当連結会計年度に属する配当のうち、配当の効力発生日が翌連結会計年度となるもの

2018年6月28日開催の定時株主総会において、次のとおり決議しています。

・普通株式の配当に関する事項

配当金の総額	21,740百万円
配当の原資	利益剰余金
1株当たり配当額	22円
基準日	2018年3月31日
効力発生日	2018年6月29日

当連結会計年度（自 2018年4月1日 至 2019年3月31日）

1. 発行済株式の種類および総数ならびに自己株式の種類および株式数に関する事項

	当連結会計年度期首 株式数（千株）	当連結会計年度増加 株式数（千株）	当連結会計年度減少 株式数（千株）	当連結会計年度末 株式数（千株）
発行済株式 普通株式	991,424	-	-	991,424
自己株式 普通株式	3,199	5,993	5	9,187

（注）1. 普通株式の自己株式の株式数の増加5,993千株は、取締役会決議による自己株式の取得5,985千株および単元未満株式の買取6千株ならびに持分法適用関連会社の持分比率増加による増加1千株による増加です。

2. 普通株式の自己株式の株式数の減少5千株は、単元未満株式の売却0千株および新株予約権の行使5千株による減少です。

2. 新株予約権および自己新株予約権に関する事項

区分	新株予約権の内訳	新株予約権の目的となる株式の種類	新株予約権の目的となる株式の数（株）				当連結会計年度末残高（百万円）
			当連結会計年度期首	当連結会計年度増加	当連結会計年度減少	当連結会計年度末	
提出会社 （親会社）	ストック・オプション としての新株予約権		-				1,285
合計			-				1,285

3. 配当に関する事項

(1) 配当金支払額

2018年6月28日開催の定時株主総会において、次のとおり決議しています。

・普通株式の配当に関する事項

配当金の総額	21,740百万円
1株当たり配当額	22円
基準日	2018年3月31日
効力発生日	2018年6月29日

2018年11月9日開催の取締役会において、次のとおり決議しています。

・普通株式の配当に関する事項

配当金の総額	19,644百万円
1株当たり配当額	20円
基準日	2018年9月30日
効力発生日	2018年12月4日

(2) 基準日が当連結会計年度に属する配当のうち、配当の効力発生日が翌連結会計年度となるもの

2019年6月27日開催の定時株主総会において、次のとおり決議しています。

・普通株式の配当に関する事項

配当金の総額	23,573百万円
配当の原資	利益剰余金
1株当たり配当額	24円
基準日	2019年3月31日
効力発生日	2019年6月28日

(連結キャッシュ・フロー計算書関係)

1 現金及び現金同等物の期末残高と連結貸借対照表に掲記されている科目の金額との関係

	前連結会計年度 (自 2017年4月1日 至 2018年3月31日)	当連結会計年度 (自 2018年4月1日 至 2019年3月31日)
現金及び預金	100,889百万円	174,250百万円
預入期間が3か月を超える定期預金	181	16,567
現金及び現金同等物	100,708	157,682

2 販売用不動産の増減額は、連結貸借対照表上の販売用不動産、仕掛販売用不動産、開発用土地および前渡金の増減による資金の動きをあらわしています。

(リース取引関係)

1. ファイナンス・リース取引(借主側)

所有権移転外ファイナンス・リース取引

リース資産の内容

有形固定資産

主として賃貸事業における建物および建物附属設備です。

リース資産の減価償却の方法

連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項「4. 会計方針に関する事項 (2) 重要な減価償却資産の減価償却の方法」に記載のとおりです。

なお、所有権移転外ファイナンス・リース取引のうち、リース取引開始日が、2008年3月31日以前のリース取引については、通常の賃貸借取引に係る方法に準じた会計処理によっており、その内容は次のとおりです。

(1) リース物件の取得価額相当額、減価償却累計額相当額および期末残高相当額

	前連結会計年度(2018年3月31日)		
	取得価額相当額 (百万円)	減価償却累計額相当額 (百万円)	期末残高相当額 (百万円)
建物及び構築物	518	379	139
合計	518	379	139

	当連結会計年度(2019年3月31日)		
	取得価額相当額 (百万円)	減価償却累計額相当額 (百万円)	期末残高相当額 (百万円)
建物及び構築物	518	414	103
合計	518	414	103

(注) 取得価額相当額の算定は、未経過リース料期末残高が有形固定資産の期末残高等に占める割合が低いため、支払利子込み法によっています。

(2) 未経過リース料期末残高相当額

	前連結会計年度 (2018年3月31日)	当連結会計年度 (2019年3月31日)
1年内	35百万円	35百万円
1年超	103	68
合計	139	103

(注) 未経過リース料期末残高相当額の算定は、未経過リース料期末残高が、有形固定資産の期末残高等に占める割合が低いため、支払利子込み法によっています。

(3) 支払リース料および減価償却費相当額

	前連結会計年度 (自 2017年4月1日 至 2018年3月31日)	当連結会計年度 (自 2018年4月1日 至 2019年3月31日)
支払リース料	50百万円	35百万円
減価償却費相当額	50	35

(4) 減価償却費相当額の算定方法

リース期間を耐用年数とし、残存価額を0円とする定額法によっています。

2. オペレーティング・リース取引(借主側)

オペレーティング・リース取引のうち解約不能のものに係る未経過リース料

	前連結会計年度 (2018年3月31日)	当連結会計年度 (2019年3月31日)
1年内	77,772百万円	89,091百万円
1年超	271,106	299,721
合計	348,878	388,812

3. オペレーティング・リース取引（貸主側）

オペレーティング・リース取引のうち解約不能のものに係る未経過リース料

	前連結会計年度 (2018年3月31日)	当連結会計年度 (2019年3月31日)
1年内	88,818百万円	95,386百万円
1年超	628,429	653,095
合計	717,247	748,481

(金融商品関係)

1. 金融商品の状況に関する事項

(1) 金融商品に対する取組方針

当社グループは、必要な資金を主に銀行借入や社債発行により調達し、一時的な余資は安全性の高い金融資産で運用しています。デリバティブは、後述するリスクを回避するために利用しており、投機的な取引および時価の変動率が大きい特殊な取引は行っていません。

(2) 金融商品の内容およびそのリスク並びにリスク管理体制

営業債権である受取手形及び売掛金や敷金及び保証金は、顧客の信用リスク（取引先の契約不履行等に係るリスク）に晒されています。当該リスクに対しては、各事業部門において取引先ごとの期日管理および残高管理を行っており、財務状況等の悪化等による回収懸念の早期把握や軽減を図っています。

有価証券及び投資有価証券のうち株式は、市場価格の変動リスクに晒されていますが、主に業務上の関係を有する企業の株式であり、定期的に時価を把握し、取引先企業との関係を勘案して保有状況を継続的に見直しています。

営業債務である支払手形及び買掛金は、そのほとんどが1年以内の支払期日です。

借入金のうち、短期借入金は主に運転資金に必要な資金の調達、長期借入金および社債は主に設備投資に必要な資金の調達を目的としたものであり、償還日は決算日後、最長で38年後であります。変動金利の借入金は、金利の変動リスクに晒されていますが、このうち長期のものについては、支払金利の変動リスクを回避し支払利息の固定化を図るために、個別契約ごとにデリバティブ取引（金利スワップ取引）をヘッジ手段として利用しています。また、各社の主要決済通貨と異なる通貨での借入については上記目的に加え為替変動リスクを回避するため通貨スワップ取引を行っています。

なお、ヘッジ会計に関するヘッジ手段とヘッジ対象、ヘッジ方針、ヘッジの有効性の評価方法等については、前述の「会計方針に関する事項」に記載されている「重要なヘッジ会計の方法」をご覧ください。

デリバティブ取引は、取引相手方に係る信用リスクと、金利・為替等の市場変動によって発生する金利・為替変動リスクなどを内在します。当社グループは、信用リスクを極力回避するため、デリバティブ取引の契約をする際には相手先の大手金融機関の財務状況を精査した上で取引を実行しています。

また、デリバティブ取引を行う際には、各社所定の決裁手続き後に実行の上、取引数量および時価を常時把握し、適時各社担当役員への報告を行っています。また決算期末時には経営会議への報告等を行っています。

営業債務、借入金や受入敷金保証金は資金調達に係る流動性リスク（支払期日に支払いを実現できなくなるリスク）に晒されていますが、当社グループは、月次に資金繰計画を作成・更新するとともに手元流動性の維持等により流動性リスクを管理しています。

(3) 金融商品の時価等に関する事項についての補足説明

金融商品の時価には、市場価格に基づく価額のほか、市場価格がない場合には合理的に算定された価額が含まれています。当該価額の算定においては変動要因を織り込んでいるため、異なる前提条件等を採用することにより、当該価額が変動することがあります。また、「デリバティブ取引関係」注記におけるデリバティブ取引に関する契約額等については、その金額自体がデリバティブ取引に係る市場リスクを示すものではありません。

2. 金融商品の時価等に関する事項

連結貸借対照表計上額、時価およびこれらの差額については、次のとおりです。なお、時価を把握することが極めて困難と認められるものは、次表には含まれていません。(注)2参照)。

前連結会計年度(2018年3月31日)

(単位:百万円)

		連結貸借対照表 計上額	時価	差額
資産	(1) 現金及び預金	100,889	100,889	-
	(2) 受取手形及び売掛金	41,186	41,186	-
	(3) 有価証券及び投資有価証券	563,330	563,368	38
負債	(1) 支払手形及び買掛金	123,988	123,988	-
	(2) 短期借入金	224,463	225,773	1,310
	(3) ノンリコース短期借入金	48,744	49,046	302
	(4) コマーシャル・ペーパー	125,000	125,000	-
	(5) 1年内償還予定の社債	20,000	20,179	179
	(6) ノンリコース1年内償還予定の社債	31,150	31,150	-
	(7) 社債	342,908	350,605	7,696
	(8) ノンリコース社債	125,164	125,134	29
	(9) 長期借入金	1,451,330	1,500,506	49,176
	(10) ノンリコース長期借入金	235,895	235,972	76
デリバティブ取引(*)		3,748	3,748	-

(*)デリバティブ取引によって生じた正味の債権・債務を純額で表示しており、合計で正味の債務となっています。

当連結会計年度(2019年3月31日)

(単位:百万円)

		連結貸借対照表 計上額	時価	差額
資産	(1) 現金及び預金	174,250	174,250	-
	(2) 受取手形及び売掛金	45,276	45,276	-
	(3) 有価証券及び投資有価証券	622,558	622,582	24
負債	(1) 支払手形及び買掛金	126,868	126,868	-
	(2) 短期借入金	194,987	195,817	829
	(3) ノンリコース短期借入金	64,929	64,934	4
	(4) コマーシャル・ペーパー	114,000	114,000	-
	(5) 1年内償還予定の社債	50,000	50,374	374
	(6) ノンリコース1年内償還予定の社債	29,200	29,200	-
	(7) 社債	469,957	483,403	13,446
	(8) ノンリコース社債	123,035	123,039	4
	(9) 長期借入金	1,644,518	1,706,188	61,670
	(10) ノンリコース長期借入金	215,982	216,176	193
デリバティブ取引(*)		2,179	2,179	-

(*)デリバティブ取引によって生じた正味の債権・債務を純額で表示しており、合計で正味の債務となっています。

(注) 1. 金融商品の時価の算定方法並びに有価証券及びデリバティブ取引に関する事項

資産

(1) 現金及び預金、並びに(2) 受取手形及び売掛金

これらは短期間で決済されるため、時価は帳簿価額にほぼ等しいことから、当該帳簿価額によっています。

(3) 有価証券及び投資有価証券

これらの時価について、株式等は取引所の価格によっています。また、保有目的ごとの有価証券に関する注記事項については、「有価証券関係」注記参照。

負債

(1) 支払手形及び買掛金、(2) 短期借入金、(3) ノンリコース短期借入金、並びに(4) コマーシャル・ペーパー

これらは短期間で決済されるため、時価は帳簿価額にほぼ等しいことから、当該帳簿価額によっています。ただし、短期借入金に含まれる1年内返済予定の長期借入金、ノンリコース短期借入金に含まれる1年内返済予定のノンリコース長期借入金の時価については、元利金の合計額を同様の短期借入を行った場合に想定される利率で割り引いて算定する方法によっています。

(5) 1年内償還予定の社債、(6) ノンリコース1年内償還予定の社債、(7) 社債、(8) ノンリコース社債、(9) 長期借入金、並びに(10) ノンリコース長期借入金

これらの時価については、元利金の合計額を同様の新規借入又は、社債発行を行った場合に想定される利率で割り引いて算定する方法によっています。

デリバティブ取引

「デリバティブ取引関係」注記参照。

(注) 2. 時価を把握することが極めて困難と認められる金融商品

(単位：百万円)

区分	前連結会計年度 (2018年3月31日)	当連結会計年度 (2019年3月31日)
営業出資金	6,723	6,700
その他有価証券		
非上場株式	7,075	10,157
その他(匿名組合出資金・ 優先出資証券等)	19,729	25,597
敷金及び保証金	138,564	140,570
受入敷金保証金	403,413	424,335

これらについては、市場価格がなく、かつ将来キャッシュ・フローを見積もることなどができず、時価を把握することが極めて困難と認められるため、「資産・負債」には含めていません。

また、敷金及び保証金、受入敷金保証金には、時価会計を適用しているものが含まれていますが、金額的に重要性が乏しいため区分していません。

(注) 3 . 金銭債権および満期がある有価証券の連結決算日後の償還予定額
前連結会計年度 (2018年 3月31日)

(単位: 百万円)

	1年以内	1年超5年以内	5年超10年以内	10年超
現金及び預金	100,889	-	-	-
受取手形及び売掛金	41,186	-	-	-
その他有価証券				
債券				
国債・地方債等	181	1,358	279	-
社債	-	-	-	-
その他	-	-	-	-
その他	-	-	-	-
合計	142,257	1,358	279	-

当連結会計年度 (2019年 3月31日)

(単位: 百万円)

	1年以内	1年超5年以内	5年超10年以内	10年超
現金及び預金	174,250	-	-	-
受取手形及び売掛金	45,276	-	-	-
その他有価証券				
債券				
国債・地方債等	949	550	151	-
社債	-	-	-	-
その他	-	-	-	-
その他	-	-	-	-
合計	220,476	550	151	-

(注) 4 . 社債および長期借入金の連結決算日後の返済予定額
前連結会計年度 (2018年 3月31日)

(単位: 百万円)

	1年超2年以内	2年超3年以内	3年超4年以内	4年超5年以内	5年超
社債	50,000	55,000	20,000	61,825	156,082
ノンリコース社債	32,893	34,600	35,971	21,700	-
長期借入金	137,430	92,091	145,376	115,428	961,003
ノンリコース長期借入金	113,170	26,351	1,780	86,593	8,000

当連結会計年度 (2019年 3月31日)

(単位: 百万円)

	1年超2年以内	2年超3年以内	3年超4年以内	4年超5年以内	5年超
社債	55,000	20,000	83,258	40,000	271,698
ノンリコース社債	39,900	61,435	21,700	-	-
長期借入金	94,042	166,526	128,003	179,455	1,076,491
ノンリコース長期借入金	25,264	46,601	98,498	11,200	34,417

(有価証券関係)

1. 満期保有目的の債券

前連結会計年度(2018年3月31日)

種類		連結貸借対照表 計上額 (百万円)	時価 (百万円)	差額 (百万円)
時価が連結貸借対照表 計上額を超えるもの	(1) 国債・地方債等	1,819	1,857	38
	(2) 社債	-	-	-
	(3) その他	-	-	-
	小計	1,819	1,857	38
時価が連結貸借対照表 計上額を超えないもの	(1) 国債・地方債等	-	-	-
	(2) 社債	-	-	-
	(3) その他	-	-	-
	小計	-	-	-
合計		1,819	1,857	38

当連結会計年度(2019年3月31日)

種類		連結貸借対照表 計上額 (百万円)	時価 (百万円)	差額 (百万円)
時価が連結貸借対照表 計上額を超えるもの	(1) 国債・地方債等	1,650	1,675	24
	(2) 社債	-	-	-
	(3) その他	-	-	-
	小計	1,650	1,675	24
時価が連結貸借対照表 計上額を超えないもの	(1) 国債・地方債等	-	-	-
	(2) 社債	-	-	-
	(3) その他	-	-	-
	小計	-	-	-
合計		1,650	1,675	24

2. その他有価証券

前連結会計年度(2018年3月31日)

種類		連結貸借対照表 計上額 (百万円)	取得原価 (百万円)	差額 (百万円)
連結貸借対照表計上額が 取得原価を超えるもの	(1) 株式	496,948	87,731	409,216
	(2) 債券			
	(国債・地方債等)	-	-	-
	(社債)	-	-	-
	(その他)	-	-	-
	(3) その他	57,730	36,368	21,361
	小計	554,678	124,099	430,578
連結貸借対照表計上額が 取得原価を超えないもの	(1) 株式	6,825	7,689	864
	(2) 債券			
	(国債・地方債等)	-	-	-
	(社債)	-	-	-
	(その他)	-	-	-
	(3) その他	7	8	0
	小計	6,832	7,698	865
合計		561,511	131,798	429,712

当連結会計年度(2019年3月31日)

種類		連結貸借対照表 計上額 (百万円)	取得原価 (百万円)	差額 (百万円)
連結貸借対照表計上額が 取得原価を超えるもの	(1) 株式	544,419	91,420	452,998
	(2) 債券			
	(国債・地方債等)	-	-	-
	(社債)	-	-	-
	(その他)	-	-	-
	(3) その他	67,544	40,721	26,822
	小計	611,963	132,142	479,821
連結貸借対照表計上額が 取得原価を超えないもの	(1) 株式	8,940	11,108	2,167
	(2) 債券			
	(国債・地方債等)	-	-	-
	(社債)	-	-	-
	(その他)	-	-	-
	(3) その他	3	3	0
	小計	8,943	11,111	2,167
合計		620,907	143,253	477,653

3. 連結会計年度中に売却したその他有価証券

前連結会計年度(自 2017年4月1日 至 2018年3月31日)

種類	売却額 (百万円)	売却益の合計 (百万円)	売却損の合計 (百万円)
(1) 株式	233	100	0
(2) 債券			
(国債・地方債等)	-	-	-
(社債)	-	-	-
(その他)	-	-	-
(3) その他	-	-	-
合計	233	100	0

当連結会計年度(自 2018年4月1日 至 2019年3月31日)

種類	売却額 (百万円)	売却益の合計 (百万円)	売却損の合計 (百万円)
(1) 株式	2,858	1,481	171
(2) 債券			
(国債・地方債等)	-	-	-
(社債)	-	-	-
(その他)	-	-	-
(3) その他	-	-	-
合計	2,858	1,481	171

(デリバティブ取引関係)

1. ヘッジ会計が適用されていないデリバティブ取引

前連結会計年度(2018年3月31日)

区分	取引の種類	契約額等 (百万円)	うち1年超 (百万円)	時価 (百万円)	評価損益 (百万円)
市場取引以外 の取引	金利通貨 スワップ取引	27,774	13,233	1,101	1,101
市場取引以外 の取引	為替予約取引 買建 米ドル	133	-	8	8
合計		27,907	13,233	1,109	1,109

(注) 時価の算定方法 割引現在価値等によって算定しています。

当連結会計年度(2019年3月31日)

区分	取引の種類	契約額等 (百万円)	うち1年超 (百万円)	時価 (百万円)	評価損益 (百万円)
市場取引以外 の取引	金利通貨 スワップ取引	30,963	9,436	585	585
市場取引以外 の取引	金利キャップ取引 買建	38,850	38,850	9	9
合計		69,813	48,286	576	576

(注) 時価の算定方法 割引現在価値等によって算定しています。

2. ヘッジ会計が適用されているデリバティブ取引

前連結会計年度(2018年3月31日)

ヘッジ会計の方法	取引の種類	主なヘッジ対象	契約額等 (百万円)	うち1年超 (百万円)	時価 (百万円)
金利スワップの 特例処理	金利スワップ取引 支払固定・ 受取変動	長期借入金	542,728	454,039	(*)
原則的処理方法	金利スワップ取引 支払固定・ 受取変動	長期借入金	5,650	5,650	72
原則的処理方法	金利通貨 スワップ取引	長期借入金	14,000	12,000	2,673
為替予約等の 振当処理	為替予約取引 買建 米ドル	外貨建予定取引	1,123	-	38
合計			563,502	471,689	2,639

(注) 時価の算定方法 割引現在価値等によって算定しています。

当連結会計年度(2019年3月31日)

ヘッジ会計の方法	取引の種類	主なヘッジ対象	契約額等 (百万円)	うち1年超 (百万円)	時価 (百万円)
金利スワップの特例処理	金利スワップ取引 支払固定・ 受取変動	長期借入金	463,399	419,809	(*)
原則的処理方法	金利スワップ取引 支払固定・ 受取変動	長期借入金	11,932	11,932	107
原則的処理方法	金利通貨 スワップ取引	長期借入金	12,000	-	1,875
為替予約等の 振当処理	為替予約取引 買建 米ドル	外貨建予定取引	23,248	-	165
合計			510,580	431,741	1,602

(注) 時価の算定方法 割引現在価値等によって算定しています。

(*) 金利スワップの特例処理によるものは、ヘッジ対象とされている長期借入金(短期借入金に含まれている1年内返済予定の長期借入金を含む)と一体として処理されているため、その時価は、当該長期借入金(短期借入金に含まれている1年内返済予定の長期借入金を含む)の時価を含めて記載しています。(「金融商品関係」注記参照)

(退職給付関係)

1. 採用している退職給付制度の概要

当社および連結子会社は、従業員の退職給付に充てるため、積立型、非積立型の確定給付制度および確定拠出制度を採用しています。

当社および連結子会社の確定給付制度では、確定給付企業年金制度および退職一時金制度等を設けており、給与と勤務期間に基づいた一時金または年金を支給しています。また、当社の確定給付企業年金制度には、退職給付信託が設定されています。一部の連結子会社が有する確定給付制度では、簡便法により退職給付に係る負債および退職給付費用を計算しています。なお、従業員の退職等に際して、退職給付会計に準拠した数理計算による退職給付債務の対象とされない割増退職金を支払う場合があります。

2. 確定給付制度

(1) 退職給付債務の期首残高と期末残高の調整表(簡便法を適用した制度を除く。)

	前連結会計年度 (自 2017年4月1日 至 2018年3月31日)	当連結会計年度 (自 2018年4月1日 至 2019年3月31日)
退職給付債務の期首残高	158,774百万円	164,282百万円
勤務費用	7,354	7,509
利息費用	1,455	1,503
数理計算上の差異の発生額	1,308	218
過去勤務費用の発生額	156	7,443
退職給付の支払額	4,784	5,461
その他	17	8
退職給付債務の期末残高	164,282	160,180

(2) 年金資産の期首残高と期末残高の調整表(簡便法を適用した制度を除く。)

	前連結会計年度 (自 2017年4月1日 至 2018年3月31日)	当連結会計年度 (自 2018年4月1日 至 2019年3月31日)
年金資産の期首残高	126,384百万円	143,173百万円
期待運用収益	2,716	2,966
数理計算上の差異の発生額	10,811	2,486
事業主からの拠出額	6,316	6,711
退職給付の支払額	3,158	3,750
その他	103	102
年金資産の期末残高	143,173	151,690

(3) 簡便法を適用した制度の退職給付に係る負債の期首残高と期末残高の調整表

	前連結会計年度 (自 2017年4月1日 至 2018年3月31日)	当連結会計年度 (自 2018年4月1日 至 2019年3月31日)
退職給付に係る負債の期首残高	3,419百万円	3,652百万円
退職給付費用	517	547
退職給付の支払額	439	401
制度への拠出額	51	68
その他	206	12
退職給付に係る負債の期末残高	3,652	3,718

(4) 退職給付債務および年金資産の期末残高と連結貸借対照表に計上された退職給付に係る負債および退職給付に係る資産の調整表

	前連結会計年度 (2018年3月31日)	当連結会計年度 (2019年3月31日)
積立型制度の退職給付債務	138,816百万円	136,504百万円
年金資産	143,571	152,123
非積立型制度の退職給付債務	4,754	15,618
連結貸借対照表に計上された負債と資産の純額	29,516	27,827
	24,761	12,208
退職給付に係る負債	42,737	43,503
退職給付に係る資産	17,975	31,294
連結貸借対照表に計上された負債と資産の純額	24,761	12,208

(注) 簡便法を適用した制度を含みます。

(5) 退職給付費用およびその内訳項目の金額

	前連結会計年度 (自 2017年4月1日 至 2018年3月31日)	当連結会計年度 (自 2018年4月1日 至 2019年3月31日)
勤務費用	7,354百万円	7,509百万円
利息費用	1,455	1,503
期待運用収益	2,716	2,966
数理計算上の差異の費用処理額	2,618	890
過去勤務費用の費用処理額	165	31
簡便法で計算した退職給付費用	517	547
確定給付制度に係る退職給付費用	9,394	7,453

(注) 上記退職給付費用以外に割増退職金として、前連結会計年度において196百万円、当連結会計年度において255百万円を計上しております。

(6) 退職給付に係る調整額

退職給付に係る調整額に計上した項目(税効果控除前)の内訳は次のとおりです。

	前連結会計年度 (自 2017年4月1日 至 2018年3月31日)	当連結会計年度 (自 2018年4月1日 至 2019年3月31日)
過去勤務費用	8百万円	7,411百万円
数理計算上の差異	12,118	3,598
合計	12,127	11,009

(7) 退職給付に係る調整累計額

退職給付に係る調整累計額に計上した項目(税効果控除前)の内訳は次のとおりです。

	前連結会計年度 (2018年3月31日)	当連結会計年度 (2019年3月31日)
未認識過去勤務費用	18百万円	7,429百万円
未認識数理計算上の差異	3,035	6,634
合計	3,054	14,064

(8) 年金資産に関する事項

年金資産の主な内訳（簡便法を適用した制度を除く。）

年金資産合計に対する主な分類ごとの比率は、次のとおりです。

	前連結会計年度 (2018年3月31日)	当連結会計年度 (2019年3月31日)
国内株式	26.6%	26.6%
国内債券	26.6	25.4
外国株式	12.1	13.4
一般勘定	10.2	9.5
外国債券	5.4	6.6
現金および預金	4.2	3.5
その他	15.0	14.9
合計	100.0	100.0

(注) 年金資産合計には、企業年金制度に対して設定した退職給付信託が前連結会計年度13.6%、当連結会計年度14.8%含まれています。

長期期待運用収益率の設定方法

年金資産の長期期待運用収益率は、年金資産を構成する各資産の過去の運用実績と将来期待される収益率を考慮して設定しています。

(9) 数理計算上の計算基礎に関する事項

主要な数理計算上の計算基礎

	前連結会計年度 (自 2017年4月1日 至 2018年3月31日)	当連結会計年度 (自 2018年4月1日 至 2019年3月31日)
割引率	0.5～1.2%	0.5～1.2%
長期期待運用収益率	1.0～2.5%	1.0～2.5%

3. 確定拠出制度

連結子会社の確定拠出制度への要拠出額は、前連結会計年度500百万円、当連結会計年度554百万円であります。

(ストック・オプション等関係)

1. スtock・オプションに係る費用計上額及び科目名

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (自 2017年 4月 1日 至 2018年 3月31日)	当連結会計年度 (自 2018年 4月 1日 至 2019年 3月31日)
営業原価	70	91
販売費及び一般管理費	88	108
計	158	199

2. スtock・オプションの内容、規模及びその変動状況

(1) スtock・オプションの内容

	第1回新株予約権	第2回新株予約権	第3回新株予約権
付与対象者の区分及び人数	取締役、執行役員及びグループ執行役員 27名 1	取締役、執行役員及びグループ執行役員 26名 2	取締役、執行役員及びグループ執行役員 25名 3
ストック・オプション数 10	普通株式 48,880株	普通株式 71,250株	普通株式 109,650株
付与日	2007年 9月18日	2008年 8月15日	2009年 8月14日
権利確定条件	11	11	11
対象勤務期間	定めはありません	定めはありません	定めはありません
権利行使期間 11	2007年 9月19日から 2037年 9月18日まで	2008年 8月16日から 2038年 8月15日まで	2009年 8月15日から 2039年 8月14日まで

	第4回新株予約権	第5回新株予約権	第6回新株予約権
付与対象者の区分及び人数	取締役、執行役員及びグループ執行役員 25名 3	取締役、執行役員及びグループ執行役員 25名 4	取締役、執行役員及びグループ執行役員 25名 5
ストック・オプション数 10	普通株式 140,420株	普通株式 143,040株	普通株式 134,640株
付与日	2010年 8月13日	2011年 8月12日	2012年 8月17日
権利確定条件	11	11	11
対象勤務期間	定めはありません	定めはありません	定めはありません
権利行使期間 11	2010年 8月14日から 2040年 8月13日まで	2011年 8月13日から 2041年 8月12日まで	2012年 8月18日から 2042年 8月17日まで

	第7回新株予約権	第8回新株予約権	第9回新株予約権
付与対象者の区分及び人数	取締役、執行役員及びグループ執行役員 27名 6	取締役、執行役員及びグループ執行役員 27名 6	取締役、執行役員及びグループ執行役員 27名 6
ストック・オプション数 10	普通株式 66,650株	普通株式 52,450株	普通株式 50,460株
付与日	2013年 8月23日	2014年 8月22日	2015年 8月21日
権利確定条件	11	11	11
対象勤務期間	定めはありません	定めはありません	定めはありません
権利行使期間 11	2013年 8月24日から 2043年 8月23日まで	2014年 8月23日から 2044年 8月22日まで	2015年 8月22日から 2045年 8月21日まで

	第10回新株予約権	第11回新株予約権	第12回新株予約権
付与対象者の区分及び人数	取締役、執行役員及びグループ執行役員 27名 7	取締役、執行役員及びグループ執行役員 28名 8	取締役、執行役員及びグループ執行役員 31名 9
ストック・オプション数 10	普通株式 77,720株	普通株式 80,440株	普通株式 95,920株
付与日	2016年8月19日	2017年7月14日	2018年7月17日
権利確定条件	11	11	11
対象勤務期間	定めはありません	定めはありません	定めはありません
権利行使期間 11	2016年8月20日から 2046年8月19日まで	2017年7月15日から 2047年7月14日まで	2018年7月18日から 2048年7月17日まで

- 1 社外取締役を除いた取締役6名、取締役兼務者を除いた執行役員13名、グループ執行役員8名が付与対象者であります。
- 2 社外取締役を除いた取締役6名、取締役兼務者を除いた執行役員12名、グループ執行役員8名が付与対象者であります。
- 3 社外取締役を除いた取締役8名、取締役兼務者を除いた執行役員9名、グループ執行役員8名が付与対象者であります。
- 4 社外取締役を除いた取締役9名、取締役兼務者を除いた執行役員8名、グループ執行役員8名が付与対象者であります。
- 5 社外取締役を除いた取締役9名、取締役兼務者を除いた執行役員9名、グループ執行役員7名が付与対象者であります。
- 6 社外取締役を除いた取締役8名、取締役兼務者を除いた執行役員14名、グループ執行役員5名が付与対象者であります。
- 7 社外取締役を除いた取締役8名、取締役兼務者を除いた執行役員13名、グループ執行役員6名が付与対象者であります。
- 8 社外取締役を除いた取締役8名、取締役兼務者を除いた執行役員13名、グループ執行役員7名が付与対象者であります。
- 9 社外取締役を除いた取締役8名、取締役兼務者を除いた執行役員16名、グループ執行役員7名が付与対象者であります。
- 10 株式数に換算して記載しております。
- 11 権利確定条件および権利行使期間

新株予約権者は、上記の権利行使期間において、当社の取締役、監査役、執行役員及びグループ執行役員のいずれの地位をも喪失した日の翌日から5年間に限り、新株予約権を行使することができます。

(2) ストック・オプションの規模及びその変動状況

当連結会計年度において存在したストック・オプションを対象とし、ストック・オプションの数については、株式数に換算して記載しております。

ストック・オプションの数

	第1回 新株予約権	第2回 新株予約権	第3回 新株予約権	第4回 新株予約権	第5回 新株予約権
権利確定前 (株)					
前連結会計年度末	11,580	18,450	43,410	56,570	100,620
付与	-	-	-	-	-
失効	-	-	-	-	-
権利確定	-	-	3,080	3,900	5,000
未確定残	11,580	18,450	40,330	52,670	95,620
権利確定後 (株)					
前連結会計年度末	-	-	-	7,400	5,680
権利確定	-	-	3,080	3,900	5,000
権利行使	-	-	-	2,440	2,560
失効	-	-	-	-	-
未行使残	-	-	3,080	8,860	8,120

	第6回 新株予約権	第7回 新株予約権	第8回 新株予約権	第9回 新株予約権	第10回 新株予約権
権利確定前 (株)					
前連結会計年度末	94,060	50,960	40,100	43,420	66,800
付与	-	-	-	-	-
失効	-	-	-	-	-
権利確定	4,670	2,120	1,670	1,630	4,550
未確定残	89,390	48,840	38,430	41,790	62,250
権利確定後 (株)					
前連結会計年度末	5,310	3,110	2,450	2,390	3,710
権利確定	4,670	2,120	1,670	1,630	4,550
権利行使	-	-	-	-	-
失効	-	-	-	-	-
未行使残	9,980	5,230	4,120	4,020	8,260

	第11回 新株予約権	第12回 新株予約権
権利確定前 (株)		

	第11回 新株予約権	第12回 新株予約権
前連結会計年度末	80,440	-
付与	-	95,920
失効	-	-
権利確定	4,550	-
未確定残	75,890	95,920
権利確定後 (株)		
前連結会計年度末	-	-
権利確定	4,550	-
権利行使	-	-
失効	-	-
未行使残	4,550	-

単価情報

		第1回 新株予約権	第2回 新株予約権	第3回 新株予約権
権利行使価格	(円)	1	1	1
行使時平均株価	(円)	-	-	-
付与日における公正な評価単価	(円)	2,357	1,967	1,493

		第4回 新株予約権	第5回 新株予約権	第6回 新株予約権
権利行使価格	(円)	1	1	1
行使時平均株価	(円)	2,741	2,741	-
付与日における公正な評価単価	(円)	1,029	919	1,265

		第7回 新株予約権	第8回 新株予約権	第9回 新株予約権
権利行使価格	(円)	1	1	1
行使時平均株価	(円)	-	-	-
付与日における公正な評価単価	(円)	2,796	3,067	3,218

		第10回 新株予約権	第11回 新株予約権	第12回 新株予約権
権利行使価格	(円)	1	1	1
行使時平均株価	(円)	-	-	-
付与日における公正な評価単価	(円)	1,670	2,093	2,188

3. ストック・オプションの公正な評価単価の見積方法

当連結会計年度において付与された第12回新株予約権についての公正な評価単価の見積方法は以下の通りであります。

使用した評価技法 ブラック・ショールズ式
主な基礎数値及び見積方法

	第12回新株予約権
株価変動性 1	36%
予想残存期間 2	15年
予想配当 3	40円 / 株
無リスク利率 4	0.269%

- 15年間(2003年7月18日から2018年7月17日まで)の株価実績に基づき算定しております。
- 十分なデータの蓄積がなく、合理的な見積もりが困難であるため、権利行使期間の中間点において行使されるものと推定して見積もっております。
- 付与日における2019年3月期の予想配当額です。
- 予想残存期間に対応する国債の利回りであります。

4. ストック・オプションの権利確定数の見積方法

基本的には、将来の失効数の合理的な見積りは困難であるため、実績の失効数のみ反映させる方法を採用しております。

(税効果会計関係)

1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別の内訳

	前連結会計年度 (2018年 3月31日)	当連結会計年度 (2019年 3月31日)
繰延税金資産		
固定資産減損損失損金不算入額	19,472百万円	23,193百万円
退職給付に係る負債	12,267	11,926
未実現取引に係る税効果	7,567	11,912
未払賞与損金不算入額	5,925	6,332
減価償却費損金算入限度超過額	5,860	5,853
販売用不動産等評価損損金不算入額	5,215	4,678
保証金時価会計損金不算入額	3,575	3,592
未払事業税	3,715	3,394
税務上の繰越欠損金	3,109	3,277
その他	31,930	30,632
繰延税金資産小計	98,639	104,793
評価性引当額	9,596	13,128
繰延税金資産合計	89,042	91,665
繰延税金負債		
その他有価証券評価差額金	130,872	147,336
代替資産積立金	12,188	12,034
資本連結に係る投資差額の税効果	5,538	4,344
保証金時価会計益金不算入額	3,518	3,542
その他	45,755	54,918
繰延税金負債合計	197,874	222,177
繰延税金資産(負債)の純額	108,831	130,512

2. 法定実効税率と税効果会計適用後の法人税等の負担率との間に重要な差異があるときの、当該差異の原因となった主要な項目別の内訳

前連結会計年度(2018年 3月31日)

法定実効税率と税効果会計適用後の法人税等の負担率との間の差異が法定実効税率の100分の5以下であるため注記を省略しています。

当連結会計年度(2019年 3月31日)

法定実効税率と税効果会計適用後の法人税等の負担率との間の差異が法定実効税率の100分の5以下であるため注記を省略しています。

(企業結合等関係)
(共通支配下の取引等)

1. 取引の概要

(1) 結合当事企業の名称及び事業の内容

企業の名称 三井ホーム株式会社
事業の内容 住宅関連分野を中心とした新築事業、リフォーム・リニューアル事業
賃貸管理事業及び住宅関連部資材販売事業

(2) 企業結合日

株式公開買付けによる取得 2018年9月26日(みなし取得日 2018年9月30日)
株式等売渡請求による取得 2018年10月17日(みなし取得日 2018年10月1日)

(3) 企業結合の法的形式

現金を対価とした株式取得

(4) 結合後企業の名称

変更はありません。

(5) 追加取得後の子会社株式の株券等所有割合

企業結合前の株券等所有割合 57.53%
株式公開買付け後の株券等所有割合 94.83%
株式等売渡請求後の株券等所有割合 100.00%

(6) その他取引の概要に関する事項

当社及びその他のグループ会社と、三井ホーム株式会社の連携の強化を目的とし、子会社株式の追加取得を行っております。

2. 実施した会計処理の概要

「企業結合に関する会計基準」(企業会計基準第21号 平成25年9月13日)および「企業結合会計基準及び事業分離等会計基準に関する適用指針」(企業会計基準適用指針第10号 平成25年9月13日)に基づき、共通支配下の取引として処理しております。

3. 追加取得した子会社株式の取得原価及び対価の種類ごとの内訳(株式等売渡請求による取得分を含む)

取得の対価	現金(未払金を含む)	27,575百万円
取得原価		27,575百万円

4. 非支配株主との取引に係る持分の変動に関する事項

(1) 資本剰余金の主な変動要因

子会社株式の追加取得

(2) 非支配株主との取引によって減少した資本剰余金の金額

6,850百万円

(資産除去債務関係)

1. 資産除去債務のうち連結貸借対照表に計上しているもの

当社グループは、商業施設、駐車場事業「リパーク」における機械設備および営業店舗等の建設にあたり、土地所有者と1年未満～47年の不動産賃借契約（または一時使用契約）を締結しており、当該不動産賃借（または一時使用契約）における契約期間終了時の原状復旧義務に関し、資産除去債務を計上しております。資産除去債務の見積りにあたり、使用見込期間は1年未満～47年、割引率は、0%～2.5%を採用しています。

資産除去債務の総額の増減は次のとおりであります。

	前連結会計年度 (自 2017年4月1日 至 2018年3月31日)	当連結会計年度 (自 2018年4月1日 至 2019年3月31日)
期首残高	3,924百万円	4,281百万円
有形固定資産の取得による増加額	573	959
見積変更による増減額(注)1	120	43
資産除去債務の履行による減少額	391	174
その他	54	16
期末残高	4,281	5,125

(注)1. 前連結会計年度：主に、原状復旧費用についてより精緻な見積りが可能となったことによる増加です。
当連結会計年度：主に、原状復旧費用についてより精緻な見積りが可能となったことによる増加です。

2. 連結貸借対照表に計上しているもの以外の資産除去債務

当社グループは、所有する一部の有形固定資産にアスベストを使用しており、当該資産の除却時にアスベスト撤去に係る義務を有していますが、当該債務に関連する資産を除去する具体的な方法や時期等が明確でないことから、資産除去債務を合理的に見積もることができません。そのため、当該債務に見合う資産除去債務を計上しておりません。

当社グループは、所有する一部の商業施設・ホテル・営業店舗等について、土地所有者との間で不動産賃借契約（または一時使用契約）を締結しており、事業終了時または退去時における原状復旧に係る義務を有していますが、連結貸借対照表に計上しているものを除き、当該債務に関連する賃借資産の使用期間が明確でなく、移転あるいは退去の予定もないことから、資産除去債務を合理的に見積もることができません。そのため、当該債務に見合う資産除去債務を計上しておりません。

(賃貸等不動産関係)

当社および一部の連結子会社では、東京都その他の地域において、賃貸用のオフィスビル、商業施設等を有しております。2018年3月期における当該賃貸等不動産に関する賃貸損益は131,013百万円(賃貸収益は営業収益に、賃貸費用は営業原価に計上されています)、減損損失は7,583百万円、固定資産除却損は6,350百万円(減損損失および固定資産除却損は特別損失に計上されています)であり、2019年3月期における当該賃貸等不動産に関する賃貸損益は136,200百万円(賃貸収益は営業収益に、賃貸費用は営業原価に計上されています)、減損損失は964百万円、固定資産除却損は1,020百万円(減損損失および固定資産除却損は特別損失に計上されています)です。

また、当該賃貸等不動産の連結貸借対照表計上額、連結会計年度増減額及び連結会計年度末の時価は、次のとおりです。

前連結会計年度(自 2017年4月1日 至 2018年3月31日)

(単位:百万円)

連結貸借対照表計上額			連結会計年度末の時価
連結会計年度期首残高	連結会計年度増減額	連結会計年度末残高	
2,645,056	315,651	2,960,708	5,436,150

- (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および減損損失累計額を控除した金額です。
2. 連結会計年度増減額のうち、主な増減額は不動産取得(381,824百万円)による増加、不動産売却(3,078百万円)による減少等です。
3. 連結会計年度末の時価は、原則として「不動産鑑定評価基準」に基づき自社の鑑定部門にて算定した価額です。

当連結会計年度(自 2018年4月1日 至 2019年3月31日)

(単位:百万円)

連結貸借対照表計上額			連結会計年度末の時価
連結会計年度期首残高	連結会計年度増減額	連結会計年度末残高	
2,960,708	63,319	3,024,028	5,773,672

- (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および減損損失累計額を控除した金額です。
2. 連結会計年度増減額のうち、主な増減額は不動産取得(281,968百万円)による増加、販売用不動産への振替(83,274百万円)および自社利用等への振替(55,567百万円)、不動産売却(920百万円)による減少等です。
3. 連結会計年度末の時価は、原則として「不動産鑑定評価基準」に基づき自社の鑑定部門にて算定した価額です。

(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

当社の報告セグメントは、当社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、最高経営意思決定機関が、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す。

当社は、本社に商品別の本部を置き、各本部が所管する子会社とともに取り扱う商品・サービスについて、「賃貸事業」「分譲事業」および「マネジメント事業」を中心に事業活動を行っています。

したがって、当社は商品別の本部及び提供するサービス別のマトリクスセグメントで構成されており、そのマトリクスを提供するサービスで集約するかたちで「賃貸」「分譲」「マネジメント」「三井ホーム」および「その他」の5つを報告セグメントとしています。

「賃貸事業」は、オフィスビルや商業施設等の賃貸を行っています。「分譲事業」は、個人顧客向けのマンション・戸建住宅の分譲および投資家向けの賃貸住宅・オフィスビル等の分譲を行っています。「マネジメント事業」は、プロパティマネジメントや仲介・アセットマネジメント等のノンアセットビジネスを行っています。「三井ホーム」は新築事業、リフォーム・リニューアル事業等を行っています。「その他」は、施設営業事業等を行っています。

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

報告されている事業セグメントの会計処理の方法は、「連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項」における記載と概ね同一です。報告セグメントの利益は営業利益ベースの数値です。セグメント間の内部売上高又は振替高は市場実勢価格に基づいています。

3. 報告セグメントごとの売上高、利益又は損失、資産、負債その他の項目の金額に関する情報

前連結会計年度(自 2017年4月1日 至 2018年3月31日)

(単位:百万円)

	賃貸	分譲	マネジメント	三井ホーム	その他	調整額 (注)1,2	連結財務諸 表計上額 (注)3
売上高							
外部顧客への売上高	558,165	499,607	353,813	252,180	87,346	-	1,751,114
セグメント間の 内部売上高又は振替高	17,782	234	71,601	7,928	3,919	101,466	-
計	575,948	499,842	425,415	260,109	91,265	101,466	1,751,114
セグメント利益 又は損失()	138,338	83,010	48,727	5,463	6,849	36,487	245,902
セグメント資産	3,535,906	1,730,914	344,269	137,404	125,234	410,995	6,284,723
その他の項目							
減価償却費	51,045	1,610	8,727	2,865	4,347	1,571	70,167
減損損失	7,583	18	440	-	-	-	8,042
有形固定資産及び 無形固定資産の増加額	397,743	2,388	13,144	3,251	20,858	3,365	440,752

(注)1. セグメント利益又は損失の調整額 36,487百万円には、セグメント間取引消去 617百万円、各報告セグメントに配分していない全社費用 35,869百万円が含まれています。全社費用は、主に報告セグメントに帰属しない親会社の一般管理費です。

2. セグメント資産の調整額410,995百万円には、セグメント間取引消去 919,493百万円、各報告セグメントに配分していない全社資産1,132,644百万円、関連会社株式197,844百万円が含まれています。

3. セグメント利益又は損失は、連結財務諸表の営業利益と調整を行っています。

当連結会計年度（自 2018年4月1日 至 2019年3月31日）

（単位：百万円）

	賃貸	分譲	マネジ メント	三井ホーム	その他	調整額 (注) 1, 2	連結財務諸 表計上額 (注) 3
売上高							
外部顧客への売上高	603,284	530,766	377,490	261,702	87,950	-	1,861,195
セグメント間の 内部売上高又は振替高	19,482	558	74,641	8,387	3,597	106,668	-
計	622,767	531,324	452,132	270,090	91,548	106,668	1,861,195
セグメント利益 又は損失()	141,945	98,037	53,445	6,208	4,681	42,171	262,147
セグメント資産	3,792,511	1,866,803	376,616	142,054	145,228	479,517	6,802,731
その他の項目							
減価償却費	59,451	1,553	8,979	2,586	4,678	1,786	79,034
減損損失	964	5	440	-	10,003	-	11,414
有形固定資産及び 無形固定資産の増加額	337,028	2,945	10,772	2,916	42,319	5,466	390,514

- (注) 1. セグメント利益又は損失の調整額 42,171百万円には、セグメント間取引消去 378百万円、各報告セグメントに配分していない全社費用 41,792百万円が含まれています。全社費用は、主に報告セグメントに帰属しない親会社の一般管理費です。
2. セグメント資産の調整額479,517百万円には、セグメント間取引消去 1,053,011百万円、各報告セグメントに配分していない全社資産1,317,353百万円、関連会社株式215,175百万円が含まれています。
3. セグメント利益又は損失は、連結財務諸表の営業利益と調整を行っています。

【関連情報】

前連結会計年度（自 2017年4月1日 至 2018年3月31日）

1. 製品及びサービスごとの情報

製品及びサービスごとの情報は「セグメント情報」の「3. 報告セグメントごとの売上高、利益又は損失、資産、負債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、記載を省略しています。

2. 地域ごとの情報

(1) 売上高

本邦の外部顧客への売上高が連結損益計算書の売上高の90%を超えるため、記載を省略しております。

(2) 有形固定資産

（単位：百万円）

日本	米国	英国	その他	合計
2,818,431	349,778	44,584	31,846	3,244,641

3. 主要な顧客ごとの情報

外部顧客への売上高のうち、特定の顧客への売上高が連結損益計算書の売上高の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います。

当連結会計年度（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「3. 報告セグメントごとの売上高、利益又は損失、資産、負債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、記載を省略しています。

2. 地域ごとの情報

(1) 売上高

本邦の外部顧客への売上高が連結損益計算書の売上高の90%を超えるため、記載を省略しております。

(2) 有形固定資産

(単位：百万円)

日本	米国	英国	その他	合計
2,995,989	350,421	41,530	42,384	3,430,326

3. 主要な顧客ごとの情報

外部顧客への売上高のうち、特定の顧客への売上高が連結損益計算書の売上高の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います。

【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 2017年4月1日 至 2018年3月31日）

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は、「セグメント情報」の「3. 報告セグメントごとの売上高、利益又は損失、資産、負債その他の項目の金額に関する情報」の「その他の項目」に記載をしているため、記載を省略しています。

当連結会計年度（自 2018年4月1日 至 2019年3月31日）

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は、「セグメント情報」の「3. 報告セグメントごとの売上高、利益又は損失、資産、負債その他の項目の金額に関する情報」の「その他の項目」に記載をしているため、記載を省略しています。

【報告セグメントごとののれんの償却額及び未償却残高に関する情報】

前連結会計年度（自 2017年4月1日 至 2018年3月31日）

報告セグメントごとののれんの償却額および未償却残高に関する情報は、金額的に重要性が乏しいため記載を省略しています。

当連結会計年度（自 2018年4月1日 至 2019年3月31日）

報告セグメントごとののれんの償却額および未償却残高に関する情報は、金額的に重要性が乏しいため記載を省略しています。

【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 2017年4月1日 至 2018年3月31日）

報告セグメントごとの負ののれん発生益に関する情報は、金額的に重要性が乏しいため記載を省略しています。

当連結会計年度（自 2018年4月1日 至 2019年3月31日）

報告セグメントごとの負ののれん発生益に関する情報は、金額的に重要性が乏しいため記載を省略しています。

【関連当事者情報】

前連結会計年度（自 2017年4月1日 至 2018年3月31日）

連結財務諸表提出会社の役員および主要株主（個人の場合に限る。）等

種類	会社等の名称 又は氏名	所在地	資本金 又は 出資金 (百万円)	事業の 内容 又は職業	議決権等 の所有 (被所有) 割合	関連当事者 との関係	取引の内容	取引金額 (百万円)	科目	期末残高 (百万円)
役員	真砂靖	-	-	当社監査役	(被所有) 直接 0.00%	-	住宅改修工事の 請負・引渡 (1)	23	-	-

取引条件及び取引条件の決定方針

(1) 市場価格を勘案して、一般的取引条件と同様に決定しています。

当連結会計年度（自 2018年4月1日 至 2019年3月31日）

連結財務諸表提出会社の役員および主要株主（個人の場合に限る。）等

種類	会社等の名称 又は氏名	所在地	資本金 又は 出資金 (百万円)	事業の 内容 又は職業	議決権等 の所有 (被所有) 割合	関連当事者 との関係	取引の内容	取引金額 (百万円)	科目	期末残高 (百万円)
役員	山下徹	-	-	当社取締役	(被所有) 直接 0.00%	-	住宅改修工事の 請負・引渡 (1)	16	-	-

取引条件及び取引条件の決定方針

(1) 市場価格を勘案して、一般的取引条件と同様に決定しています。

(1株当たり情報)

	前連結会計年度 (自 2017年4月1日 至 2018年3月31日)	当連結会計年度 (自 2018年4月1日 至 2019年3月31日)
1株当たり純資産額	2,231円 15銭	2,384円 87銭
1株当たり当期純利益金額	157円 75銭	171円 30銭
潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額	157円 63銭	171円 18銭

(注) 1. 1株当たり純資産額および1株当たり当期純利益金額、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、以下のとおりであります。

	前連結会計年度 (自 2017年4月1日 至 2018年3月31日)	当連結会計年度 (自 2018年4月1日 至 2019年3月31日)
1株当たり純資産額		
純資産の部の合計額(百万円)	2,287,700	2,420,804
純資産の部の合計額から控除する金額(百万円)	82,817	78,292
(うち新株予約権(百万円))	(1,090)	(1,285)
(うち非支配株主持分(百万円))	(81,727)	(77,007)
普通株式に係る純資産額(百万円)	2,204,882	2,342,512
1株当たり純資産額の算定に用いられた普通株式の数(千株)	988,224	982,237
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)	155,874	168,661
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)	155,874	168,661
普通株式の期中平均株式数(千株)	988,139	984,581
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(千株)	701	707
(うち新株予約権(千株))	(701)	(707)
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		

【連結附属明細表】

【社債明細表】

会社名	銘柄	発行年月日	当期首残高 (百万円)	当期末残高 (注)1 (百万円)	利率(%)	担保	償還期限
三井不動産(株)	第33回普通社債	2008.5.30	10,000	-	1.915	なし	2018.5.30
"	第34回普通社債	2009.6.3	10,000	-	2.085	"	2019.3.20
"	第35回普通社債	2009.7.24	10,000	10,000 (10,000)	1.719	"	2019.6.20
"	第36回普通社債	2009.9.10	10,000	10,000 (10,000)	1.629	"	2019.9.10
"	第37回普通社債	2010.3.5	10,000	10,000 (10,000)	1.493	"	2019.12.20
"	第38回普通社債	2010.4.22	10,000	10,000 (10,000)	1.497	"	2020.3.19
"	第39回普通社債	2010.7.23	10,000	10,000	1.191	"	2020.6.19
"	第40回普通社債	2010.9.3	10,000	10,000	1.061	"	2020.6.19
"	第41回普通社債	2011.1.28	10,000	10,000	1.324	"	2020.12.18
"	第42回普通社債	2011.3.18	10,000	10,000	2.302	"	2030.12.20
"	第43回普通社債	2011.6.21	10,000	10,000	1.272	"	2021.6.18
"	第44回普通社債	2011.9.6	10,000	10,000	1.173	"	2021.9.6
"	第45回普通社債	2012.5.24	10,000	10,000	0.997	"	2022.5.24
"	第46回普通社債	2012.8.30	10,000	10,000	0.964	"	2022.8.30
"	第47回普通社債	2013.3.15	10,000	10,000	1.954	"	2032.12.20
"	第48回普通社債	2013.8.2	10,000	10,000	2.045	"	2033.8.2
"	第49回普通社債	2016.3.18	10,000	10,000	1.330	"	2046.3.16
"	第50回普通社債	2016.4.27	10,000	10,000	1.000	"	2046.4.27
"	第51回普通社債	2016.12.6	10,000	10,000 (10,000)	0.001	"	2019.12.6
"	第52回普通社債	2016.12.6	7,000	7,000	0.712	"	2036.12.5
"	第53回普通社債	2016.12.6	6,000	6,000	1.179	"	2056.12.6
"	第54回普通社債	2017.2.24	25,000	25,000	0.001	"	2020.4.7
"	第55回普通社債	2017.2.24	10,000	10,000	0.929	"	2037.2.24
"	第56回普通社債	2017.8.28	10,000	10,000	0.200	"	2024.8.28
"	第57回普通社債	2017.8.28	10,000	10,000	0.240	"	2027.8.27
"	第58回普通社債	2018.2.26	10,000	10,000	0.100	"	2023.2.24
"	第59回普通社債	2018.2.26	10,000	10,000	0.220	"	2025.2.26
"	第60回普通社債	2018.5.7	-	10,000	0.305	"	2028.5.2
"	第61回普通社債	2018.10.30	-	10,000	0.090	"	2023.10.30
"	第62回普通社債	2018.10.30	-	10,000	0.200	"	2025.10.30
"	第63回普通社債	2018.10.30	-	20,000	0.374	"	2028.10.30

会社名	銘柄	発行年月日	当期首残高 (百万円)	当期末残高 (注)1 (百万円)	利率(%)	担保	償還期限
"	第64回普通社債	2019.3.14	-	20,000	0.080	"	2022.4.14
"	第65回普通社債	2019.3.14	-	30,000	0.160	"	2024.3.14
"	第66回普通社債	2019.3.14	-	20,000	0.280	"	2026.3.13
"	第67回普通社債	2019.3.14	-	20,000	0.380	"	2029.4.13
"	第1回米ドル建 普通社債	2017.7.20	53,082 [499百万ドル]	55,460 [499百万ドル]	3.650	"	2027.7.20
"	第2回米ドル建 普通社債	2018.1.23	31,825 [299百万ドル]	33,258 [299百万ドル]	2.950	"	2023.1.23
"	第3回米ドル建 普通社債	2019.1.24	-	33,238 [299百万ドル]	3.950	"	2029.1.24
(注)2	連結SPC 特定社債	2014.3.31 ~2019.2.28	156,314	152,235 (29,200)	0.000 ~0.989 (注)3	あり	2019.3.4 ~2022.3.28
合計			519,222	672,192 (79,200)			

- (注)1. 当期末残高の括弧内金額(内数)は、1年内償還予定の金額であります。
2. 連結SPCの発行している特定社債を集約しており、これらの社債はノンリコース債務に該当いたします。
3. 変動金利を含んでおります。
4. 米ドル建普通社債は外国において発行したものであり、[]内の金額は、外貨建てによる金額であります。
5. 連結決算日後5年内における償還予定額は以下のとおりであります。

	1年以内 (百万円)	1年超2年以内 (百万円)	2年超3年以内 (百万円)	3年超4年以内 (百万円)	4年超5年以内 (百万円)
社債	50,000	55,000	20,000	83,258	40,000
ノンリコース社債	29,200	39,900	61,435	21,700	-

【借入金等明細表】

区分	当期首残高 (百万円)	当期末残高 (百万円)	平均利率 (注) 1 (%)	返済期限 (注) 2
短期借入金	70,523	55,326	1.966	-
ノンリコース短期借入金	-	-	-	-
コマーシャルペーパー(1年以内)	125,000	114,000	0.002	-
1年以内に返済予定の長期借入金	153,939	139,661	2.092	-
1年以内に返済予定のノンリコース長期借入金	48,744	64,929	0.092	-
1年以内に返済予定のリース債務(注) 3	3,447	3,709	-	-
長期借入金 (1年以内に返済予定のものを除く。)(注) 4	1,451,330	1,644,518	1.236	2042.8.29
ノンリコース長期借入金 (1年以内に返済予定のものを除く。)(注) 4	235,895	215,982	3.367	2028.11.29
リース債務 (1年以内に返済予定のものを除く。)(注) 3、4	8,248	8,697	-	2025.3.30
小計	2,097,130	2,246,826		
その他有利子負債				
預り金(1年以内)	322	615	0.024	-
預り金 (1年以内に返済予定のものを除く。)(注) 4	291	-	-	-
預り保証金(1年以内)	321	290	1.000	-
預り保証金 (1年以内に返済予定のものを除く。)(注) 4	1,181	910	1.000	2023.7.31
その他(1年以内)	149	-	-	-
その他 (1年以内に返済予定のものを除く。)(注) 4	-	-	-	-
小計	2,266	1,816		
合計	2,099,396	2,248,642		

(注) 1. 期末時点の加重平均利率であります。

2. 返済の最終期限であります。

3. リース債務の平均利率については、リース料総額に含まれる利息相当額を控除する前の金額でリース債務を連結貸借対照表に計上しているため、記載しておりません。

4. 長期借入金、ノンリコース長期借入金、リース債務およびその他有利子負債(いずれも1年以内に返済予定のものを除く)の連結決算日後5年以内における返済予定は以下のとおりであります。

	1年超2年以内 (百万円)	2年超3年以内 (百万円)	3年超4年以内 (百万円)	4年超5年以内 (百万円)
長期借入金	94,042	166,526	128,003	179,455
ノンリコース 長期借入金	25,264	46,601	98,498	11,200
リース債務	3,063	2,453	1,758	1,090
その他有利子負債	284	284	284	94

【資産除去債務明細表】

当連結会計年度期首及び当連結会計年度末における資産除去債務の金額が、当連結会計年度期首及び当連結会計年度末における負債及び純資産の合計額の100分の1以下であるため、資産除去債務明細表の作成を省略しております。

(2)【その他】

当連結会計年度における四半期情報等

(累計期間)	第1四半期	第2四半期	第3四半期	当連結会計年度
売上高(百万円)	442,352	860,705	1,244,009	1,861,195
税金等調整前四半期(当期) 純利益金額(百万円)	54,653	106,529	150,710	242,043
親会社株主に帰属する四半期 (当期)純利益金額(百万 円)	38,082	68,550	102,240	168,661
1株当たり四半期(当期)純 利益金額(円)	38.54	69.46	103.76	171.30

(会計期間)	第1四半期	第2四半期	第3四半期	第4四半期
1株当たり四半期純利益金額 (円)	38.54	30.91	34.30	67.62

2【財務諸表等】

(1)【財務諸表】

【貸借対照表】

(単位：百万円)

	前事業年度 (2018年3月31日)	当事業年度 (2019年3月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	15,571	33,521
売掛金	8,016	8,520
販売用不動産	209,384	224,772
仕掛販売用不動産	65,927	134,590
開発用土地	58,442	48,995
前渡金	19,372	11,058
前払費用	5,892	6,302
短期貸付金	270,407	293,508
未収入金	37,403	44,306
営業出資金	4,979	4,967
その他	19,083	18,993
貸倒引当金	74	5
流動資産合計	714,406	829,532
固定資産		
有形固定資産		
建物	1,461,435	1,478,532
構築物	1,418,795	1,424,931
機械及び装置	116,912	117,513
車両運搬具	95	121
工具、器具及び備品	1,416,655	1,421,119
土地	1,41,600,446	1,41,686,410
建設仮勘定	183,296	104,900
その他	1,611	190
有形固定資産合計	2,454,250	2,637,719
無形固定資産		
借地権	16,200	16,645
ソフトウェア	19,241	110,869
その他	742	762
無形固定資産合計	26,185	28,278
投資その他の資産		
投資有価証券	5578,020	5641,821
関係会社株式	4307,102	4360,033
関係会社社債	125,300	115,700
その他の関係会社有価証券	1,543	3,963
関係会社出資金	103,366	94,819
長期貸付金	669	-
関係会社長期貸付金	429,649	524,164
破産更生債権等	10	10
長期前払費用	33,327	38,503
前払年金費用	2,603	6,668
敷金及び保証金	125,005	126,715
その他	5,817	5,844
貸倒引当金	17,080	21,343
投資その他の資産合計	1,695,335	1,896,900
固定資産合計	4,175,771	4,562,898
資産合計	4,890,177	5,392,430

(単位：百万円)

	前事業年度 (2018年3月31日)	当事業年度 (2019年3月31日)
負債の部		
流動負債		
買掛金	34,162	26,735
短期借入金	-	21,000
コマーシャル・ペーパー	125,000	114,000
1年内償還予定の社債	20,000	50,000
1年内返済予定の長期借入金	132,714	108,769
リース債務	158	113
未払金	81,414	115,512
未払費用	8,719	9,269
未払法人税等	24,229	13,127
前受金	45,230	45,858
預り金	242,240	258,843
その他	10,139	7,501
流動負債合計	724,009	770,730
固定負債		
社債	342,908	469,957
長期借入金	1,283,877	1,470,368
受入敷金保証金	386,020	405,425
リース債務	159	45
繰延税金負債	115,542	137,170
再評価に係る繰延税金負債	151,698	151,542
退職給付引当金	3,442	3,849
役員退職慰労引当金	282	282
その他	15,477	14,558
固定負債合計	2,299,408	2,653,199
負債合計	3,023,417	3,423,930
純資産の部		
株主資本		
資本金	339,766	339,766
資本剰余金		
資本準備金	413,742	413,742
資本剰余金合計	413,742	413,742
利益剰余金		
利益準備金	13,688	13,688
その他利益剰余金		
代替資産積立金	27,158	26,819
特別償却準備金	7,193	5,350
別途積立金	16,790	16,790
繰越利益剰余金	418,240	502,123
利益剰余金合計	483,071	564,772
自己株式	6,069	21,074
株主資本合計	1,230,511	1,297,207
評価・換算差額等		
その他有価証券評価差額金	295,007	330,102
繰延ヘッジ損益	-	107
土地再評価差額金	340,150	339,797
評価・換算差額等合計	635,158	670,006
新株予約権	1,090	1,285
純資産合計	1,866,760	1,968,500
負債純資産合計	4,890,177	5,392,430

【損益計算書】

(単位：百万円)

	前事業年度 (自 2017年4月1日 至 2018年3月31日)	当事業年度 (自 2018年4月1日 至 2019年3月31日)
営業収益	751,959	733,980
営業原価	580,560	557,576
営業総利益	171,399	176,404
販売費及び一般管理費	2 31,392	2 35,748
営業利益	140,007	140,655
営業外収益		
受取利息	7,033	11,031
受取配当金	46,625	45,257
その他	2,322	3,117
営業外収益合計	55,981	59,405
営業外費用		
支払利息	21,197	23,701
その他	5,165	4,837
営業外費用合計	26,363	28,538
経常利益	169,625	171,523
特別利益		
投資有価証券売却益	-	1,184
特別利益合計	-	1,184
特別損失		
減損損失	-	2,561
固定資産除却損	-	1,332
抱合せ株式消滅差損	1,319	-
貸倒引当金繰入額	6,385	6,234
特別損失合計	7,704	10,129
税引前当期純利益	161,920	162,578
法人税、住民税及び事業税	36,980	36,090
法人税等調整額	2,823	3,750
法人税等合計	39,803	39,840
当期純利益	122,116	122,737

【営業原価内訳】

区分	注記 番号	前事業年度 (自 2017年4月1日 至 2018年3月31日)		当事業年度 (自 2018年4月1日 至 2019年3月31日)	
		金額(百万円)	構成比 (%)	金額(百万円)	構成比 (%)
直接原価		209,893	36.2	158,292	28.4
人件費		18,631	3.2	19,801	3.6
諸経費		352,035	60.6	379,482	68.0
計		580,560	100.0	557,576	100.0

【株主資本等変動計算書】

前事業年度（自 2017年4月1日 至 2018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						利益剰余金合計
		資本準備金	その他資本剰余金	資本剰余金合計	利益準備金	その他利益剰余金					
					代替資産積立金	特別償却準備金	別途積立金	繰越利益剰余金			
当期首残高	339,766	413,742	-	413,742	13,688	27,390	9,082	16,790	336,228	403,180	
当期変動額											
代替資産積立金の取崩						233			233	-	
代替資産積立金の積立						1			1	-	
特別償却準備金の取崩							2,108		2,108	-	
特別償却準備金の積立							219		219	-	
剰余金の配当									35,572	35,572	
当期純利益									122,116	122,116	
土地再評価差額金の取崩									6,641	6,641	
自己株式の取得											
自己株式の処分			11	11							
利益剰余金から資本剰余金への振替			11	11					11	11	
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）											
当期変動額合計	-	-	-	-	-	232	1,888	-	82,012	79,890	
当期末残高	339,766	413,742	-	413,742	13,688	27,158	7,193	16,790	418,240	483,071	

	株主資本		評価・換算差額等				新株予約権	純資産合計
	自己株式	株主資本合計	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	評価・換算差額等合計		
当期首残高	6,234	1,150,455	202,305	-	334,588	536,894	1,103	1,688,453
当期変動額								
代替資産積立金の取崩			-					-
代替資産積立金の積立			-					-
特別償却準備金の取崩			-					-
特別償却準備金の積立			-					-
剰余金の配当		35,572						35,572
当期純利益		122,116						122,116
土地再評価差額金の取崩		6,641						6,641
自己株式の取得	21	21						21
自己株式の処分	187	175						175
利益剰余金から資本剰余金への振替			-					-
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）			92,701	-	5,562	98,263	13	98,250
当期変動額合計	165	80,056	92,701	-	5,562	98,263	13	178,306
当期末残高	6,069	1,230,511	295,007	-	340,150	635,158	1,090	1,866,760

当事業年度(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	その他利益剰余金				利益剰余金計
		資本準備金	その他資本剰余金	資本剰余金計		代替資産積立金	特別償却準備金	別途積立金	繰越利益剰余金	
当期首残高	339,766	413,742	-	413,742	13,688	27,158	7,193	16,790	418,240	483,071
当期変動額										
代替資産積立金の取崩						697			697	-
代替資産積立金の積立						358			358	-
特別償却準備金の取崩							2,066		2,066	-
特別償却準備金の積立							222		222	-
剰余金の配当									41,385	41,385
当期純利益									122,737	122,737
土地再評価差額金の取崩									353	353
自己株式の取得										
自己株式の処分			3	3						
利益剰余金から資本剰余金への振替			3	3					3	3
株主資本以外の項目の当期変動額(純額)										
当期変動額合計	-	-	-	-	-	338	1,843	-	83,883	81,701
当期末残高	339,766	413,742	-	413,742	13,688	26,819	5,350	16,790	502,123	564,772

	株主資本		評価・換算差額等				新株予約権	純資産合計
	自己株式	株主資本合計	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	評価・換算差額等合計		
当期首残高	6,069	1,230,511	295,007	-	340,150	635,158	1,090	1,866,760
当期変動額								
代替資産積立金の取崩			-					-
代替資産積立金の積立			-					-
特別償却準備金の取崩			-					-
特別償却準備金の積立			-					-
剰余金の配当		41,385						41,385
当期純利益		122,737						122,737
土地再評価差額金の取崩		353						353
自己株式の取得	15,016	15,016						15,016
自己株式の処分	11	7						7
利益剰余金から資本剰余金への振替			-					-
株主資本以外の項目の当期変動額(純額)			35,094	107	353	34,848	194	35,043
当期変動額合計	15,004	66,696	35,094	107	353	34,848	194	101,739
当期末残高	21,074	1,297,207	330,102	107	339,797	670,006	1,285	1,968,500

【注記事項】

(重要な会計方針)

1. 有価証券の評価基準および評価方法

(1) 子会社株式および関連会社株式

移動平均法による原価法

(2) 満期保有目的債券

償却原価法

(3) その他有価証券

時価のあるもの

〔株式〕

期末前1ヶ月の市場価格の平均に基づく時価法

〔債券〕

期末日の市場価格に基づく時価法

〔その他〕

期末前1ヶ月の市場価格の平均に基づく時価法

(評価差額は全部純資産直入法により処理し、売却原価は移動平均法により算定)

時価のないもの

移動平均法による原価法

2. デリバティブ等の評価基準および評価方法

デリバティブ

時価法

3. たな卸資産の評価基準および評価方法

販売用不動産、仕掛販売用不動産、開発用土地および未成工事支出金

個別法による原価法

(貸借対照表価額は収益性の低下に基づく簿価切下げの方法により算定)

4. 固定資産の減価償却の方法

(1) 有形固定資産の建物(建物附属設備を除く)のうち、オフィス用建物、1998年4月1日以降取得の商業用、住宅用およびその他の建物、2016年4月1日以降に取得した建物附属設備及び構築物(リース資産を除く)

定額法を採用しています。

なお、事業用定期借地権を設定し賃借した土地にある建物等については、残存価額を0円として使用期限等を耐用年数とした定額法を採用しています。

(2) (1)以外の有形固定資産(リース資産を除く)

定率法を採用しています。

(3) 無形固定資産(リース資産を除く)

定額法を採用しています。

なお、自社利用のソフトウェアについては、社内における利用可能期間(5年)に基づく定額法を採用しています。

(4) 所有権移転外ファイナンス・リース取引に係るリース資産

リース期間を耐用年数とし、残存価額を0円とする定額法を採用しています。

なお、所有権移転外ファイナンス・リース取引のうち、リース取引開始日が2008年3月31日以前のリース取引については、通常の賃貸借取引に係る方法に準じた会計処理によっています。

5. 繰延資産の処理方法

株式交付費および社債発行費は支出時に全額費用として処理しています。

6．引当金の計上基準

(1) 貸倒引当金

売掛金、貸付金等の貸倒れによる損失に備えるため、一般債権については貸倒実績率により、貸倒懸念債権等特定の債権については個別に回収可能性を検討し、回収不能見込額を計上しています。

(2) 退職給付引当金

従業員の退職給付に備えるため、期末における退職給付債務および年金資産の見込額に基づき、期末において発生していると認められる額を計上しています。

退職給付債務の算定にあたり、退職給付見込額を当事業年度末までの期間に帰属させる方法については、給付算定式基準によっています。

過去勤務費用は、その発生時における従業員の平均残存勤務期間内の一定の年数（10年）による定額法により費用処理することとしています。

数理計算上の差異は、その発生時における従業員の平均残存勤務期間内の一定の年数（10年）による定額法により翌事業年度から費用処理することとしています。

(3) 役員退職慰労引当金

役員の退職慰労金支給に備えるため、内規に基づく期末退職慰労金要支給額を計上しています。

7．収益および費用の計上基準

(1) 完成工事高及び完成工事原価の計上基準

当事業年度末までの進捗部分について成果の確実性が認められる工事

工事進行基準（工事の進捗率の見積りは原価比例法）

その他の工事

工事完成基準

8．ヘッジ会計の方法

(1) ヘッジ会計の方法

原則として、繰延ヘッジ処理を採用しています。なお、為替予約については振当処理の要件を満たしている場合は振当処理を、金利スワップについては特例処理の要件を満たしている場合は特例処理を採用しています。

(2) ヘッジ手段とヘッジ対象

ヘッジ会計を適用したヘッジ手段とヘッジ対象は以下のとおりです。

<ヘッジ手段>	<ヘッジ対象>
為替予約	外貨建予定取引
金利スワップ	借入金

(3) ヘッジ方針

金利変動による借入金の時価の変動リスクおよびキャッシュ・フロー変動リスクをヘッジする目的で金利スワップを行っています。また、将来実現確実な取引において主要決済通貨と異なる通貨での決済が予定されている場合には、為替変動リスクをヘッジするため為替予約を行っています。

(4) ヘッジ有効性評価の方法

ヘッジ手段の想定元本とヘッジ対象に関する重要な条件が同一であり、かつヘッジ開始時およびその後も継続して、相場変動又はキャッシュ・フロー変動を完全に相殺するものと想定することができるため、ヘッジの有効性の判定は省略しています。

9．その他財務諸表作成のための基本となる重要な事項

(1) 不動産流動化関連事業に係る配当の損益処理

投資有価証券に計上されている不動産流動化関連事業に係る匿名組合出資金および優先出資証券の配当は営業損益に計上しています。

(2) 退職給付に係る会計処理

退職給付に係る未認識数理計算上の差異および未認識過去勤務費用の未処理額の会計処理の方法は、連結財務諸表におけるこれらの会計処理の方法と異なっています。

(3) 消費税等の会計処理

消費税および地方消費税の会計処理は税抜方式を採用しています。

なお、控除対象外消費税等は、固定資産等に係るものは投資その他の資産の「その他」に計上し（5年償却）、それ以外は発生年度の費用として処理しています。

(表示方法の変更)

(「『税効果会計にかかる会計基準』の一部改正」の適用に伴う変更)

「『税効果会計にかかる会計基準』の一部改正」(企業会計基準第28号 平成30年2月16日。以下「税効果会計基準一部改正」という。)を当事業年度の期首から適用し、繰延税金資産は投資その他の資産の区分に表示し、繰延税金負債は固定負債の区分に表示する方法に変更しております。

この結果、前事業年度の貸借対照表において、「流動資産」の「繰延税金資産」15,013百万円は「固定負債」の「繰延税金負債」130,555百万円と相殺して、「固定負債」の「繰延税金負債」115,542百万円と表示しており、変更前と比べて総資産が15,013百万円減少しております。

また、税効果会計関係注記において、税効果会計基準一部改正第4項に定める「税効果会計に係る会計基準」注解(注8)(1)(評価性引当金の合計額を除く。)に記載された内容を追加しております。ただし、当該内容のうち前事業年度に係る内容については、税効果会計基準一部改正第7項に定める経過的な取扱いに従って記載しておりません。

(貸借対照表関係)

1 国庫等補助金受入による圧縮記帳累計額は、次のとおりであります。

	前事業年度 (2018年3月31日)	当事業年度 (2019年3月31日)
建物	2,617百万円	3,431百万円
その他	1,162	1,242

2 偶発債務

次のとおり保証を行っています。下記保証金額は、保証予約等によるものです。

	前事業年度 (2018年3月31日)	当事業年度 (2019年3月31日)
借入保証等	268,979百万円	260,612百万円
前事業年度について、他に住宅ローン保証債務13百万円、住宅ローン保証予約1,882百万円があります。		
当事業年度について、他に住宅ローン保証債務10百万円、住宅ローン保証予約1,362百万円があります。		

3 関係会社に対する主な金銭債権・金銭債務

関係会社に対する主な金銭債権・金銭債務は次のとおりであります。

	前事業年度 (2018年3月31日)	当事業年度 (2019年3月31日)
短期金銭債権	305,424百万円	339,163百万円
長期金銭債権	559,292	644,218
短期金銭債務	246,873	266,892
長期金銭債務	8,051	8,391

4 担保資産及び担保付債務

担保に供している資産は、次のとおりであります。

	前事業年度 (2018年3月31日)	当事業年度 (2019年3月31日)
建物	3,547百万円	3,388百万円
構築物	12	11
工具、器具及び備品	3	2
土地	7,777	7,789
関係会社株式	5,282	8
計	16,623	11,200

上記の担保に供している資産は、連結子会社の債務に対するものであります。

5 投資有価証券に含まれる不動産流動化関連事業を目的とした匿名組合出資金および、特定目的会社への優先出資証券は、次のとおりであります。

	前事業年度 (2018年3月31日)	当事業年度 (2019年3月31日)
匿名組合出資金および、 特定目的会社への優先出資証券	11,844百万円	11,843百万円

(損益計算書関係)

1 関係会社との取引高

	前事業年度 (自 2017年4月1日 至 2018年3月31日)	当事業年度 (自 2018年4月1日 至 2019年3月31日)
営業収益	56,424百万円	77,909百万円
営業費用	110,200	114,170
営業取引以外の取引高	10,457	18,140

2 販売費に属する費用のおおよその割合は前事業年度2%、当事業年度2%、一般管理費に属する費用のおおよその割合は前事業年度98%、当事業年度98%となっています。

販売費及び一般管理費のうち主要な費目及び金額は、次のとおりであります。

	前事業年度 (自 2017年4月1日 至 2018年3月31日)	当事業年度 (自 2018年4月1日 至 2019年3月31日)
広告宣伝費	6,046百万円	5,963百万円
給与・手当	4,783	5,406
業務委託費	4,053	5,027
事業税	3,852	3,780

(有価証券関係)

子会社株式及び関連会社株式

前事業年度(2018年3月31日)

区分	貸借対照表計上額 (百万円)	時価 (百万円)	差額 (百万円)
子会社株式	9,999	25,057	15,057
関連会社株式	20,334	52,759	32,425
合計	30,333	77,816	47,482

(注)時価を把握することが極めて困難と認められる子会社株式及び関連会社株式

区分	貸借対照表計上額(百万円)
子会社株式	271,590
関連会社株式	5,178

これらについては、市場価格がなく、時価を把握することが極めて困難と認められることから、「子会社株式及び関連会社株式」には含めておりません。

当事業年度(2019年3月31日)

区分	貸借対照表計上額 (百万円)	時価 (百万円)	差額 (百万円)
関連会社株式	20,334	49,268	28,934
合計	20,334	49,268	28,934

(注)時価を把握することが極めて困難と認められる子会社株式及び関連会社株式

区分	貸借対照表計上額(百万円)
子会社株式	334,799
関連会社株式	4,899

これらについては、市場価格がなく、時価を把握することが極めて困難と認められることから、「子会社株式及び関連会社株式」には含めておりません。

(税効果会計関係)

1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別の内訳

	前事業年度 (2018年3月31日)	当事業年度 (2019年3月31日)
繰延税金資産		
有価証券等評価損損金不算入額	29,344百万円	29,442百万円
固定資産減損損失損金不算入額	17,182	17,776
貸倒引当金等損金不算入限度超過額	5,260	6,543
減価償却費損金算入限度超過額	3,760	3,667
保証金時価会計損金不算入額	3,575	3,592
販売用不動産等評価損損金不算入額	2,734	2,746
その他	31,037	29,853
繰延税金資産小計	92,896	93,623
将来減算一時差異等の合計に係る評価性引当額	-	37,383
評価性引当額小計	36,580	37,383
繰延税金資産合計	56,315	56,239
繰延税金負債		
その他有価証券評価差額金	129,410	145,369
合併・分割時連結調整	10,376	12,604
代替資産積立金	12,156	12,003
特定目的会社未収配当金益金不算入額	3,950	4,806
保証金時価会計益金不算入額	3,518	3,542
特別償却準備金	3,172	2,359
その他	9,270	12,724
繰延税金負債合計	171,856	193,409
繰延税金資産(負債)の純額	115,542	137,170

2. 法定実効税率と税効果会計適用後の法人税等の負担率との間に重要な差異があるときの、当該差異の原因となった主要な項目別の内訳

	前事業年度 (2018年3月31日)	当事業年度 (2019年3月31日)
法定実効税率	30.8%	30.6%
(調整)		
評価性引当額の変動額	2.5	0.8
交際費等永久に損金に算入されない項目	0.4	0.4
受取配当金等永久に益金に算入されない項目	8.0	7.7
その他	1.1	0.3
税効果会計適用後の法人税等の負担率	24.6	24.5

(企業結合等関係)

(共通支配下の取引等)

連結財務諸表「注記事項(企業結合等関係)」に同一の内容を記載しているため、注記を省略しております。

【附属明細表】

【有形固定資産等明細表】

資産の種類	当期首残高 (百万円)	当期増加額 (百万円)	当期減少額 (百万円)	当期償却額 (百万円)	当期末残高 (百万円)	減価償却累計額 (百万円)
有形固定資産						
建物	616,435	1 239,772	33,717 (611)	39,957	782,532	533,023
構築物	18,795	8,677	251 (182)	2,289	24,931	29,159
機械及び装置	16,912	2,747	45 (24)	2,101	17,513	15,188
車両運搬具	95	111	12 (12)	72	121	423
工具、器具及び備品	16,655	11,260	162 (66)	6,632	21,119	51,356
土地	1,600,446 [483,286]	2 131,324 [548]	45,361 (383) [508]	-	1,686,410 [483,326]	-
建設仮勘定	183,296	48,305	126,702	-	104,900	-
その他	1,611	-	1,272 (1,272)	148	190	2,682
計	2,454,250 [483,286]	442,200 [548]	207,527 [508]	51,203	2,637,719 [483,326]	631,834
無形固定資産						
借地権	16,200	444	-	-	16,645	
ソフトウェア	9,241	4,948	15 (7)	3,305	10,869	
その他	742	101	0 (0)	80	762	
計	26,185	5,493	15	3,385	28,278	

(注) 1. 「当期減少額」欄の()内は内数で、当期の減損損失計上額となっています。

2. 当期増減額の主要内訳

- 1: 日本橋室町三井タワーの新規取得による増加 89,413百万円
- 日本橋高島屋三井ビルディングの新規取得による増加 36,164百万円
- 2: 日本橋高島屋三井ビルディングの新規取得による増加 53,365百万円
- 日本橋室町三井タワーの新規取得による増加 38,048百万円

3. 「当期首残高」、「当期増加額」、「当期減少額」及び「当期末残高」欄の[]内は内書きで、土地の再評価に関する法律(平成10年法律第34号)により行った土地の再評価実施前の帳簿価額との差額であります。なお、「当期増加額」は科目間の振替、「当期減少額」は物件売却によるものであります。

【引当金明細表】

科目	当期首残高 (百万円)	当期増加額 (百万円)	当期減少額 (百万円)	当期末残高 (百万円)
貸倒引当金	17,154	6,790	2,595	21,348
役員退職慰労引当金	282	-	-	282

(注) 貸倒引当金の当期減少額には、一般債権の貸倒実績率による洗替額75百万円、債権回収に伴う減少額0百万円を含んでいます。

(2) 【主な資産及び負債の内容】

連結財務諸表を作成しているため、記載を省略しています。

(3)【その他】

該当事項はありません。

第6【提出会社の株式事務の概要】

事業年度	4月1日から3月31日まで
定時株主総会	6月中
基準日	3月31日
剰余金の配当の基準日	3月31日、9月30日
1単元の株式数	100株
単元未満株式の買取り・買増し	
取扱場所	(特別口座) 東京都千代田区丸の内一丁目4番1号 三井住友信託銀行株式会社 証券代行部
株主名簿管理人	(特別口座) 東京都千代田区丸の内一丁目4番1号 三井住友信託銀行株式会社
取次所	-
買取・買増手数料	株式の売買委託に係る手数料として別途定める金額およびこれに係る消費税額等の合計額
公告掲載方法	当会社の公告方法は、電子公告とします。ただし、事故その他やむを得ない事由によって電子公告による公告をすることができない場合は、東京都内において発行する日本経済新聞に掲載して行います。 なお、電子公告を掲載する当社ホームページのアドレスは次のとおりであります。 https://www.mitsui-fudosan.co.jp/
株主に対する特典	なし

(注) 当社定款の定めにより、単元未満株主は、会社法第189条第2項各号に掲げる権利、会社法第166条第1項の規定による請求をする権利、株主の有する株式数に応じて募集株式の割当ておよび募集新株予約権の割当てを受ける権利ならびに単元未満株式の売渡請求をする権利以外の権利を有しておりません。

第7【提出会社の参考情報】

1【提出会社の親会社等の情報】

該当事項はありません。

2【その他の参考情報】

当事業年度の開始日から有価証券報告書提出日までの間に、次の書類を提出しております。

- | | |
|---|--|
| (1) 有価証券報告書およびその添付書類ならびに確認書
(事業年度(第106期) 自2017年4月1日 至2018年3月31日) | 2018年6月28日
関東財務局長に提出 |
| (2) 内部統制報告書およびその添付書類 | 2018年6月28日
関東財務局長に提出 |
| (3) 発行登録書およびその添付書類 | 2019年3月22日
関東財務局長に提出 |
| (4) 四半期報告書および確認書
(第107期第1四半期 自2018年4月1日 至2018年6月30日) | 2018年8月13日
関東財務局長に提出 |
| (第107期第2四半期 自2018年7月1日 至2018年9月30日) | 2018年11月13日
関東財務局長に提出 |
| (第107期第3四半期 自2018年10月1日 至2018年12月31日) | 2019年2月13日
関東財務局長に提出 |
| (5) 臨時報告書
企業内容等の開示に関する内閣府令第19条第2項第2号の2(新株予約権の発行)に基づく臨時報告書であります。 | 2018年6月28日
関東財務局長に提出 |
| 企業内容等の開示に関する内閣府令第19条第2項第9号の2(株主総会における議決権行使の結果)に基づく臨時報告書であります。 | 2018年7月2日
関東財務局長に提出 |
| (6) 臨時報告書の訂正報告書
2018年6月28日に提出した臨時報告書に係る訂正報告書であります。 | 2018年7月17日
関東財務局長に提出 |
| (7) 訂正発行登録書 | 2019年3月26日
関東財務局長に提出 |
| (8) 自己株券買付状況報告書 | 2018年6月14日
2018年7月12日
2018年8月14日
2018年9月14日
2018年10月12日
2018年11月14日
2018年12月14日
2019年1月11日
2019年2月14日
2019年3月14日
2019年4月12日
関東財務局長に提出 |

第二部【提出会社の保証会社等の情報】

該当事項はありません。

独立監査人の監査報告書及び内部統制監査報告書

三井不動産株式会社

2019年6月27日

取締役会 御中

有限責任 あずさ監査法人

指定有限責任社員
業務執行社員 公認会計士 山田 裕行 印

指定有限責任社員
業務執行社員 公認会計士 伊藤 浩之 印

指定有限責任社員
業務執行社員 公認会計士 橋爪 宏徳 印

<財務諸表監査>

当監査法人は、金融商品取引法第193条の2第1項の規定に基づく監査証明を行うため、「経理の状況」に掲げられている三井不動産株式会社の2018年4月1日から2019年3月31日までの連結会計年度の連結財務諸表、すなわち、連結貸借対照表、連結損益計算書、連結包括利益計算書、連結株主資本等変動計算書、連結キャッシュ・フロー計算書、連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項、その他の注記及び連結附属明細表について監査を行った。

連結財務諸表に対する経営者の責任

経営者の責任は、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して連結財務諸表を作成し適正に表示することにある。これには、不正又は誤謬による重要な虚偽表示のない連結財務諸表を作成し適正に表示するために経営者が必要と判断した内部統制を整備及び運用することが含まれる。

監査人の責任

当監査法人の責任は、当監査法人が実施した監査に基づいて、独立の立場から連結財務諸表に対する意見を表明することにある。当監査法人は、我が国において一般に公正妥当と認められる監査の基準に準拠して監査を行った。監査の基準は、当監査法人に連結財務諸表に重要な虚偽表示がないかどうかについて合理的な保証を得るために、監査計画を策定し、これに基づき監査を実施することを求めている。

監査においては、連結財務諸表の金額及び開示について監査証拠を入手するための手続が実施される。監査手続は、当監査法人の判断により、不正又は誤謬による連結財務諸表の重要な虚偽表示のリスクの評価に基づいて選択及び適用される。財務諸表監査の目的は、内部統制の有効性について意見表明するためのものではないが、当監査法人は、リスク評価の実施に際して、状況に応じた適切な監査手続を立案するために、連結財務諸表の作成と適正な表示に関連する内部統制を検討する。また、監査には、経営者が採用した会計方針及びその適用方法並びに経営者によって行われた見積りの評価も含め全体としての連結財務諸表の表示を検討することが含まれる。

当監査法人は、意見表明の基礎となる十分かつ適切な監査証拠を入手したと判断している。

監査意見

当監査法人は、上記の連結財務諸表が、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して、三井不動産株式会社及び連結子会社の2019年3月31日現在の財政状態並びに同日をもって終了する連結会計年度の経営成績及びキャッシュ・フローの状況をすべての重要な点において適正に表示しているものと認める。

< 内部統制監査 >

当監査法人は、金融商品取引法第193条の2第2項の規定に基づく監査証明を行うため、三井不動産株式会社の2019年3月31日現在の内部統制報告書について監査を行った。

内部統制報告書に対する経営者の責任

経営者の責任は、財務報告に係る内部統制を整備及び運用し、我が国において一般に公正妥当と認められる財務報告に係る内部統制の評価の基準に準拠して内部統制報告書を作成し適正に表示することにある。

なお、財務報告に係る内部統制により財務報告の虚偽の記載を完全には防止又は発見することができない可能性がある。

監査人の責任

当監査法人の責任は、当監査法人が実施した内部統制監査に基づいて、独立の立場から内部統制報告書に対する意見を表明することにある。当監査法人は、我が国において一般に公正妥当と認められる財務報告に係る内部統制の監査の基準に準拠して内部統制監査を行った。財務報告に係る内部統制の監査の基準は、当監査法人に内部統制報告書に重要な虚偽表示がないかどうかについて合理的な保証を得るために、監査計画を策定し、これに基づき内部統制監査を実施することを求めている。

内部統制監査においては、内部統制報告書における財務報告に係る内部統制の評価結果について監査証拠を入手するための手続が実施される。内部統制監査の監査手続は、当監査法人の判断により、財務報告の信頼性に及ぼす影響の重要性に基づいて選択及び適用される。また、内部統制監査には、財務報告に係る内部統制の評価範囲、評価手続及び評価結果について経営者が行った記載を含め、全体としての内部統制報告書の表示を検討することが含まれる。

当監査法人は、意見表明の基礎となる十分かつ適切な監査証拠を入手したと判断している。

監査意見

当監査法人は、三井不動産株式会社が2019年3月31日現在の財務報告に係る内部統制は有効であると表示した上記の内部統制報告書が、我が国において一般に公正妥当と認められる財務報告に係る内部統制の評価の基準に準拠して、財務報告に係る内部統制の評価結果について、すべての重要な点において適正に表示しているものと認める。

利害関係

会社と当監査法人又は業務執行社員との間には、公認会計士法の規定により記載すべき利害関係はない。

以 上

-
- 1．上記は、当社（有価証券報告書提出会社）が、監査報告書の原本に記載された事項を電子化したものであり、その原本は当社（有価証券報告書提出会社）が別途保管しております。
 - 2．XBRLデータは監査の対象には含まれていません。

独立監査人の監査報告書

三井不動産株式会社
取締役会 御中

2019年6月27日

有限責任 あずさ監査法人

指定有限責任社員
業務執行社員 公認会計士 山田 裕行 印

指定有限責任社員
業務執行社員 公認会計士 伊藤 浩之 印

指定有限責任社員
業務執行社員 公認会計士 橋爪 宏徳 印

当監査法人は、金融商品取引法第193条の2第1項の規定に基づく監査証明を行うため、「経理の状況」に掲げられている三井不動産株式会社の2018年4月1日から2019年3月31日までの第107期事業年度の財務諸表、すなわち、貸借対照表、損益計算書、株主資本等変動計算書、重要な会計方針、その他の注記及び附属明細表について監査を行った。

財務諸表に対する経営者の責任

経営者の責任は、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して財務諸表を作成し適正に表示することにある。これには、不正又は誤謬による重要な虚偽表示のない財務諸表を作成し適正に表示するために経営者が必要と判断した内部統制を整備及び運用することが含まれる。

監査人の責任

当監査法人の責任は、当監査法人が実施した監査に基づいて、独立の立場から財務諸表に対する意見を表明することにある。当監査法人は、我が国において一般に公正妥当と認められる監査の基準に準拠して監査を行った。監査の基準は、当監査法人に財務諸表に重要な虚偽表示がないかどうかについて合理的な保証を得るために、監査計画を策定し、これに基づき監査を実施することを求めている。

監査においては、財務諸表の金額及び開示について監査証拠を入手するための手続が実施される。監査手続は、当監査法人の判断により、不正又は誤謬による財務諸表の重要な虚偽表示のリスクの評価に基づいて選択及び適用される。財務諸表監査の目的は、内部統制の有効性について意見表明するためのものではないが、当監査法人は、リスク評価の実施に際して、状況に応じた適切な監査手続を立案するために、財務諸表の作成と適正な表示に関連する内部統制を検討する。また、監査には、経営者が採用した会計方針及びその適用方法並びに経営者によって行われた見積りの評価も含め全体としての財務諸表の表示を検討することが含まれる。

当監査法人は、意見表明の基礎となる十分かつ適切な監査証拠を入手したと判断している。

監査意見

当監査法人は、上記の財務諸表が、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して、三井不動産株式会社の2019年3月31日現在の財政状態及び同日をもって終了する事業年度の経営成績をすべての重要な点において適正に表示しているものと認める。

利害関係

会社と当監査法人又は業務執行社員との間には、公認会計士法の規定により記載すべき利害関係はない。

以上

-
1. 上記は、当社（有価証券報告書提出会社）が、監査報告書の原本に記載された事項を電子化したものであり、その原本は当社（有価証券報告書提出会社）が別途保管しております。
 2. XBRLデータは監査の対象には含まれていません。