

# 有価証券報告書

第108期            自 2019年4月1日  
                         至 2020年3月31日

三井不動産株式会社

# 【目次】

頁

表紙	
第一部 企業情報	1
第1 企業の概況	1
1. 主要な経営指標等の推移	1
2. 沿革	3
3. 事業の内容	4
4. 関係会社の状況	6
5. 従業員の状況	11
第2 事業の状況	12
1. 経営方針、経営環境及び対処すべき課題等	12
2. 事業等のリスク	16
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	20
4. 経営上の重要な契約等	31
5. 研究開発活動	31
第3 設備の状況	32
1. 設備投資等の概要	32
2. 主要な設備の状況	33
3. 設備の新設、除却等の計画	40
第4 提出会社の状況	41
1. 株式等の状況	41
(1) 株式の総数等	41
(2) 新株予約権等の状況	42
(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	50
(4) 発行済株式総数、資本金等の推移	50
(5) 所有者別状況	50
(6) 大株主の状況	51
(7) 議決権の状況	54
2. 自己株式の取得等の状況	55
3. 配当政策	57
4. コーポレート・ガバナンスの状況等	58
(1) コーポレート・ガバナンスの概要	58
(2) 役員の状況	62
(3) 監査の状況	67
(4) 役員の報酬等	70
(5) 株式の保有状況	72
第5 経理の状況	83
1. 連結財務諸表等	84
(1) 連結財務諸表	84
(2) その他	136
2. 財務諸表等	137
(1) 財務諸表	137
(2) 主な資産及び負債の内容	150
(3) その他	150
第6 提出会社の株式事務の概要	151
第7 提出会社の参考情報	152
1. 提出会社の親会社等の情報	152
2. その他の参考情報	152
第二部 提出会社の保証会社等の情報	153

[監査報告書]

## 【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】	2020年6月26日
【事業年度】	第108期（自 2019年4月1日 至 2020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 山下 寛
【最寄りの連絡場所】	東京都中央区日本橋室町三丁目2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 山下 寛
【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104期	第105期	第106期	第107期	第108期
決算年月		2016年3月	2017年3月	2018年3月	2019年3月	2020年3月
売上高	百万円	1,567,969	1,704,416	1,751,114	1,861,195	1,905,642
経常利益	〃	182,521	219,607	240,341	254,106	258,510
親会社株主に帰属する当期純利益	〃	117,722	131,815	155,874	168,661	183,972
包括利益	〃	79,441	96,212	261,672	201,538	167,004
純資産額	〃	1,989,041	2,056,931	2,287,700	2,420,804	2,486,525
総資産額	〃	5,363,477	5,551,751	6,284,723	6,802,731	7,395,359
1株当たり純資産額	円	1,945.41	2,008.47	2,231.15	2,384.87	2,480.36
1株当たり当期純利益金額	〃	119.14	133.40	157.75	171.30	188.35
潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額	〃	119.06	133.31	157.63	171.18	188.19
自己資本比率	%	35.8	35.7	35.1	34.4	32.6
自己資本利益率	〃	6.2	6.7	7.4	7.4	7.7
株価収益率	倍	23.6	17.8	16.4	16.2	9.9
営業活動によるキャッシュ・フロー	百万円	32,154	227,432	30,143	216,709	87,094
投資活動によるキャッシュ・フロー	〃	△239,719	△201,583	△365,464	△388,895	△532,806
財務活動によるキャッシュ・フロー	〃	201,110	15,071	289,150	231,238	467,751
現金及び現金同等物の期末残高	〃	109,966	148,546	100,708	157,682	179,472
従業員数 (外、平均臨時雇用者数)	人	17,205 (13,174)	17,713 (12,978)	18,625 (12,987)	19,081 (13,246)	20,864 (13,691)

(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 2018年2月16日)等を第107期の期首から適用しており、第104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104期	第105期	第106期	第107期	第108期
決算年月		2016年3月	2017年3月	2018年3月	2019年3月	2020年3月
売上高	百万円	568,270	618,028	751,959	733,980	776,355
経常利益	〃	119,391	144,210	169,625	171,523	189,080
当期純利益	〃	92,722	98,825	122,116	122,737	150,424
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	979,250
純資産額	百万円	1,642,367	1,688,453	1,866,760	1,968,500	2,035,114
総資産額	〃	4,283,770	4,348,289	4,890,177	5,392,430	5,837,386
1株当たり純資産額	円	1,661.06	1,707.61	1,887.90	2,002.78	2,094.17
1株当たり配当額 (内1株当たり中間 配当額)	〃	30.00 (14.00)	34.00 (16.00)	40.00 (18.00)	44.00 (20.00)	44.00 (22.00)
1株当たり当期純利 益金額	〃	93.84	100.01	123.58	124.66	154.00
潜在株式調整後1株 当たり当期純利益金 額	〃	93.78	99.95	123.49	124.57	153.87
自己資本比率	%	38.3	38.8	38.2	36.5	34.8
自己資本利益率	〃	5.7	5.9	6.9	6.4	7.5
株価収益率	倍	29.9	23.7	20.9	22.3	12.1
配当性向	%	32.0	34.0	32.4	35.2	28.5
従業員数 (外、平均臨時雇用 者数)	人	1,332 (3)	1,397 (3)	1,526 (3)	1,577 (1)	1,678 (1)
株主総利回り (比較指標：配当込 みTOPIX)	% %	80.4 (89.2)	69.1 (102.3)	76.1 (118.5)	83.0 (112.5)	58.4 (101.8)
最高株価	円	3,879	3,009	2,984	3,082	3,035
最低株価	円	2,260	2,031	2,274	2,346	1,538

(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 2018年2月16日）等を第107期の期首から適用しており、第104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「L e t ' 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365社（うち、連結子会社275社、持分法適用関連会社90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。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㈱（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。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。

#### 《その他の事業》

##### ＜新築請負＞

三井ホーム㈱（連結子会社）およびF C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。

##### ＜施設営業＞

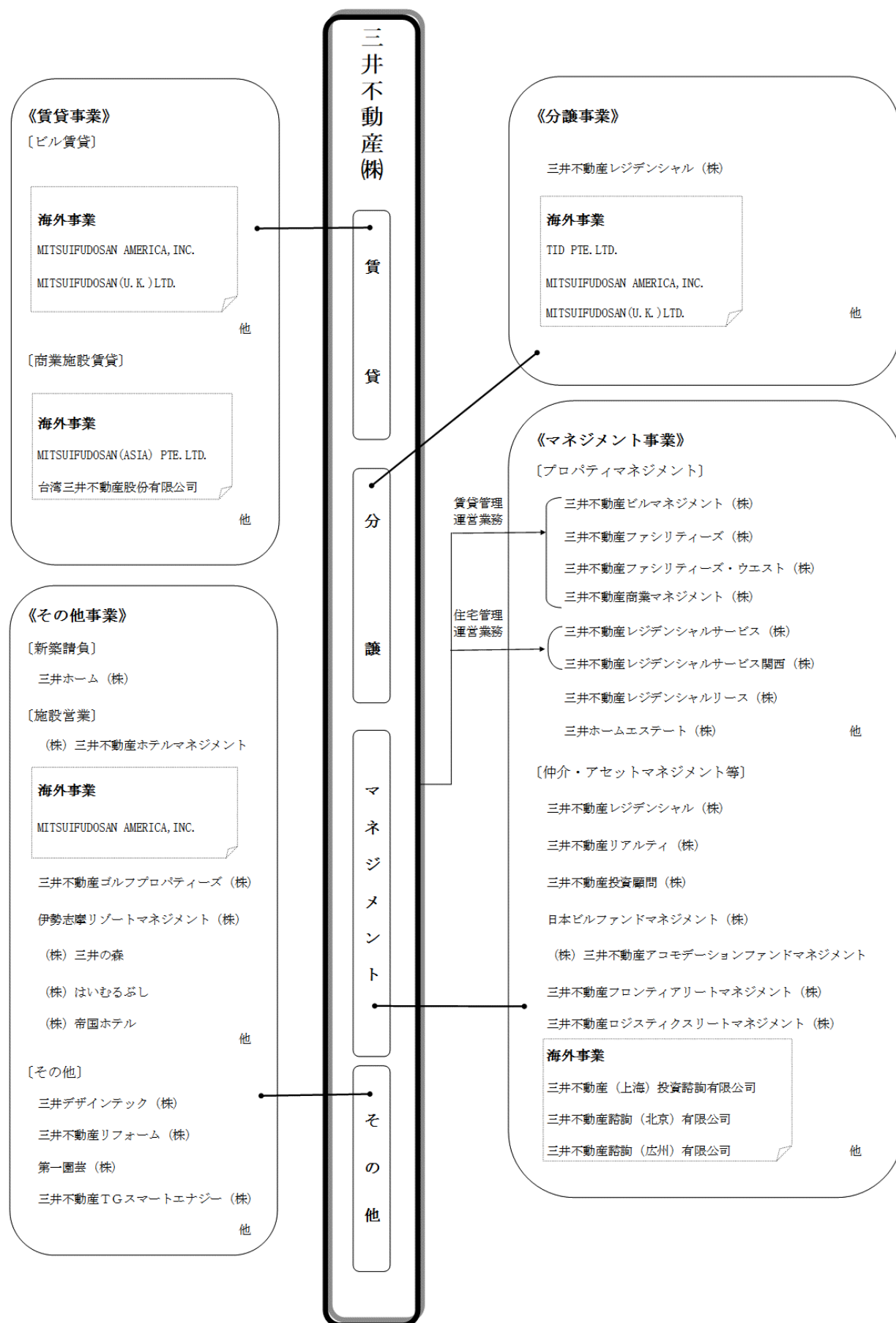
㈱三井不動産ホテルマネジメント（連結子会社）は、主に三井不動産㈱が所有するホテルを賃借し、ホテル営業を行っています。MITSUI FUDOSAN AMERICA, INC. は米国ハワイ州においてホテルの営業等を行っています。㈱帝国ホテル（※）（持分法適用関連会社）はホテルの営業等を行っています。三井不動産ゴルフプロパティーズ㈱および㈱三井の森（いずれも連結子会社）はゴルフ場事業を行っています。伊勢志摩リゾートマネジメント㈱および㈱はいむるぶし（いずれも連結子会社）は、三井不動産㈱が所有するリゾート施設を賃借し、リゾート施設営業を行っています。

##### ＜その他＞

三井デザインテック㈱、三井不動産リフォーム㈱（いずれも連結子会社）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T Gスマートエナジー㈱（連結子会社）は特定送配電・熱供給事業を行っています。

※ ㈱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株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)
㈱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			4	4
伊勢志摩 リゾートマネジメント㈱	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。		7	7
㈱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	4	4
㈱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
㈱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
MF-G B 投資事業有限責任組合	東京都渋谷区	4,000	その他	99.0	—			0	0
エム・エフ・リビングサポ ート㈱	東京都江東区	100	マネジメ ント	100.0	100.0			2	2
鹿島田駅西部地区再開発㈱	神奈川県川崎 市	74	分譲	98.6	78.7			4	3
白津開発㈱	大分県白杵市	120	その他	96.0	—			4	4
㈱GREENCOLLAR	東京都中央区	22	その他	66.7	—			4	4
31VENTURES-グローバル・ ブレイン-グロース I 合同 会社	東京都中央区	2,810	その他	99.7	—			0	0
サンライフ・ クリエイション㈱	東京都中央区	300	分譲、マ ネジメン トほか	100.0	100.0		有	1	1
志摩リゾートマネジメント ㈱	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。		5	5
すまいサポート㈱	東京都千代田 区	50	マネジメ ント	100.0	100.0			2	2
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㈱	長野県北佐久 郡	150	その他	86.8	1.6			4	2
第一園芸㈱	東京都品川区	480	賃貸、そ の他	100.0	—		有	6	6
㈱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㈱	東京都港区	10	マネジメ ント	100.0	—			4	4
ティー・エム・ パークレジデンスィズ㈱	東京都港区	10	マネジメ ント	100.0	—			5	5
㈱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㈱	東京都港区	100	マネジメ ント	100.0	—		有	9	9
成田スポーツ開発㈱	千葉県成田市	30	その他	100.0	—			4	4
㈱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。		5	5
ファースト・ファシリティ ーズ群馬㈱	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㈱	千葉県千葉市	20	マネジメ ント	100.0	100.0		有	1	1

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)
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
(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			4	4
三井デザインテック(株)	東京都港区	500	その他	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	5	5
三井都市開発(株)	東京都中央区	1,000	賃貸、分譲	100.0	100.0			1	1
(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
MITSUI FUDOSAN AUSTRALIA PTY. LTD.	オーストラリア連邦シドニー	A\$6,000,000	賃貸	100.0	—			3	3
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	7	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	10	8
三井不動産TG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	9	6
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	13	11
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	東京都中央区	490	その他	100.0	—	当社からホテルを賃借しています。	有	7	6
三井不動産レジデンシャル(株)※1、※2	東京都中央区	40,000	賃貸、分譲ほか	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	7	7
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	4	4
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	1	1
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	1	1

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)
三井不動産レジデンシャル サービス東北㈱	宮城県仙台市	100	マネジメント	100.0	100.0		有	1	1
三井不動産レジデンシャル サービス北海道㈱	北海道札幌市	100	マネジメント	100.0	100.0		有	1	1
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	—		有	7	6
港エステート㈱	東京都中央区	110	その他	100.0	—			4	4
ららぼ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			7	7
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			5	5
日本ビルファンド マネジメント㈱※3	東京都中央区	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	2
MITSUI 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	2
その他 MFA Holding, Inc. グループ 93社					—				
MITSUI 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			7	6
その他 MITSUI FUDOSAN (ASIA) PTE. LTD. グループ 11社					—				
MITSUI FUDOSAN (U.K.) LTD. ※1	英国ロンドン 市	£ 477,250,000	賃貸、分譲	100.0	—			3	2
その他 MITSUI 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 7社					—				
三井ホーム(株)	東京都新宿区	13,900	その他	100.0	—		有	9	6
三井ホームエステート(株)	東京都千代田 区	100	マネジメント	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	その他	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	その他	100.0	100.0			0	0
三井ホームリンケージ(株)	東京都新宿区	300	その他	100.0	100.0			0	0
その他 三井ホーム(株)グループ 8社					—				

(注) 1. 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。

2. ※1：特定子会社に該当します。

3. ※2：三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	328,609百万円
(2)経常利益	44,963百万円
(3)当期純利益	33,170百万円
(4)純資産額	142,346百万円
(5)総資産額	897,363百万円

4. ※3：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)
㈱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	0
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	3
リゾルホールディングス ㈱※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㈱	東京都千代田区	400	不動産業	33.3	—			2	2
㈱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
㈱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	2	2
熊本国際空港㈱	熊本県上益城郡	5,840	熊本国際空港の運営・管理	28.8	—			2	2
㈱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	337,600,000元	商業施設の運営等	36.0	36.0			1	1
㈱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	3	2
その他 三井ホーム㈱グループ 5社 MITSUI FUDOSAN (ASIA) PTE.LTD. グループ 40社 MITSUI FUDOSAN (U.K.) LTD. グループ 8社 MFA Holding, Inc.グループ 8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であります。

## 5 【従業員の状況】

### (1) 連結会社の状況

(2020年3月31日現在)

セグメントの名称	従業員数 (人)	
賃貸	1,188	[8]
分譲	1,296	[987]
マネジメント	11,328	[9,713]
その他	6,654	[2,983]
全社 (共通)	398	[0]
合計	20,864	[13,691]

- (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

(2020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)
1,678	40.9	11.0	12,734

セグメントの名称	従業員数 (人)	
賃貸	903	[1]
分譲	131	[0]
マネジメント	103	[0]
その他	143	[0]
全社 (共通)	398	[0]
合計	1,678	[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 都市に豊かさと潤いを
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 豊かさと潤いをもたらし、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、新型コロナウイルス感染症の影響による経済活動の停滞の長期化により、世界経済がさらに下振れすることが予想され、わが国においても極めて厳しい状況が続くものと見込まれます。

このような見通しのもと、新型コロナウイルス感染症という世界的な危機に対し、早期収束に向けた感染拡大の防止を当社グループの最優先の課題と認識し、国民の命と健康を守る政府の取り組みに率先して協力してまいります。

また、現時点においては、新型コロナウイルスのワクチンや治療薬が開発されておらず、収束には一定の時間がかかることが想定されるため、経済活動の再開にあたりましては、新型コロナウイルスと共存する「ウィズコロナシフト」を各事業において構築し、感染防止対策を徹底しつつ、事業活動を徐々に再開・正常化するための取り組みを、テナントをはじめとする様々なステークホルダーと一体となって推進することによって、企業の社会的責任を十分に果たし、持続可能な社会の実現を目指してまいります。

感染拡大が収束した後、テレワークの促進、住宅ニーズの変容およびEコマース事業分野の伸長など、人々のくらし方や働き方が構造的に変化することも想定し、デジタルトランスフォーメーションを積極的に加速するとともに、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・自然とのふれあいに加え、健康や安全に配慮したリアルな空間の価値を高めることで、次なる飛躍に向けた施策を実施し、事業の競争力を一層高めてまいります。

そのためにも、当社グループが掲げる「リアルエステート・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、新型コロナウイルス感染症が収束した後の新しい働き方、暮らし方を的確に捉えた「ビジネスライフやくらしの提供」に積極的に取り組むことが重要だと考えております。

これらの様々な取り組みを通じて、当社グループは、グループ長期経営方針「VISION 2025」の達成に向け、「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」をビジョンに掲げ、引き続き「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つの基本ストラテジーの実践による価値創造に取り組み、ESG課題の解決やSDGsの達成にも貢献してまいります。さらに、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。

## ①「VISION 2025」における3つのビジョン

### a. 街づくりを通して、持続可能な社会の構築を実現

当社グループは創立以来、私たちのDNAであるパイオニア精神を発揮し、各時代のパラダイム転換を捉えて新たな価値を創造しながら、街づくりを通じた社会課題の解決に取り組んでまいりました。

例えば、「柏の葉スマートシティ」は、当社が2005年から千葉県柏市で開発している課題解決型の街づくり事業です。現在、公・民・学の連携のもと「環境共生」「健康長寿」「新産業創造」の実現を目指した取り組みを進めています。

また、「日本橋再生計画」においては、「残しながら、蘇らせながら、創っていく」をコンセプトに掲げて、地域社会や文化の活性化を図るとともに、地域全体の防災力強化に取り組むなど、当社グループの街づくりは持続可能な社会の構築の一翼を担っています。

アセットクラス毎の取り組みとしてオフィスビル事業においては、生産性向上や優秀な人材の獲得など、オフィステナントの経営課題の解決に資することを目的として、シェアオフィスサービス「ワークスタイリング」や健康経営支援サービス「&well」といった新規事業を展開し、オフィスビル事業の競争力を向上させてまいります。

住宅事業においては、元気な高齢者の方々に、より自分らしい豊かなくらしを実現していただくための新しいすまいのカタチである「シニアレジデンス事業」の推進、あるいは、環境負荷がより少ない木造大規模施設の受注拡大など、顧客ニーズの多様化や社会的要請に応じた新しい商品やサービスを展開しています。

こうした街づくりの一つ一つが、少子化・高齢化、環境問題、くらしの安全・安心、新産業創造など、社会が直面する幅広い課題の解決に寄与するものであり、「社会的な価値の創出」ひいては当社グループの「企業価値の向上」と繋がっていくものと考えております。

### b. 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

テクノロジーの進化によって様々な領域でイノベーションの創出やビジネスモデルの転換が進展するなか、デジタル技術の活用促進とリアルな空間の価値向上に同時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、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。

例えば、商業施設事業では、リアル店舗における買い物とネットショッピングの双方の良さを同時に享受できる、リアル店舗共生型ECモール「&mall」の展開を通じて、リアル店舗とECモールが相乗効果で売上を拡大できるオムニチャネル・プラットフォームを構築しています。

また、ロジスティクス事業では、人手不足等が深刻な課題となっている物流業界において、フルオートメーション物流モデルを展示する物流ICT体験型ショールーム「MFLP ICT LABO」を活用し、倉庫内物流の自動化・省人化ソリューションを提供するとともに、入居企業の課題解決支援に取り組んでいます。

さらに、ベンチャー共創事業では、コーポレートベンチャーキャピタルファンドを設立し、ベンチャー企業の積極的なサポートと日本のベンチャーエコシステムの発展に寄与していくとともに、出資先のベンチャー企業から得られた最新の技術やサービスを、当社グループの本業強化や事業領域拡大につなげてまいります。

### c. グローバルカンパニーへの進化

海外事業について、これまでの海外事業経験を通じて確認できた当社グループの強みと、海外パートナー企業の経験やノウハウを掛け合わせながら、海外事業の飛躍的な成長を実現してまいります。



例えば、幅広いアセットクラスを手掛け、投資・開発・運営・リーシング／販売まであらゆる機能を備えているという当社グループの総合力は、海外において希少であり、大きな強みとなります。また、近年、海外においても複合型開発のニーズが高まっており、当社が国内事業において長年にわたり培ってきた複合開発のノウハウは海外でも強みとなります。こうした強みを海外のパートナーや顧客にしっかりと訴求し、優良な事業機会の獲得に努めてまいります。

また、不動産業はドメスティックな性格が強い産業であるため、用地情報の収集から、許認可の折衝、販売戦略に至るまで、現地のコミュニティに参画していくことが重要となります。現地の優良なパートナー企業と連携して事業に取り組むとともに、事業のローカル化を推進することで、着実に事業を推進させてまいります。

## ②人材戦略、組織・制度・ガバナンス、アセット・財務戦略

長期経営方針「VISION 2025」において、当社グループが目指す3つのビジョン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、金融環境の変化に特に留意しながら、今後も厳選投資を継続してまいります。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。

## ③持続可能な社会の実現に向けて

当社グループは、「持続可能な社会」と「継続的な利益成長」を実現するため、E（環境）・S（社会）・G（ガバナンス）を重要な経営課題と位置づけ、グループ長期経営方針「VISION 2025」において、重点的に取り組むべき以下の6つの目標を掲げました。

- ・街づくりを通じた超スマート社会の実現
- ・多様な人材が活躍できる社会の実現
- ・健やか・安全・安心なくらしの実現
- ・オープンイノベーションによる新産業の創造
- ・環境負荷の低減とエネルギーの創出
- ・コンプライアンス・ガバナンスの継続的な向上

かかる目標の達成に向け、例えば、「日本橋再生計画」においては、「日本橋室町三井タワー」内に、エネルギープラントを構築し、日本で初めて、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」を開始し、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おります。また、環境改善効果のある事業に充当する資金を調達するため、グリーンボンドの発行を行っております。

今後もESG課題の解決に資する取り組みを通じて、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むことで街づくりを一層進化させ、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するよう努め、「持続可能な社会」と「継続的な利益成長」の実現を目指してまいります。

### (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%程度となることを将来の見通しとしています。

※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）

なお、グループ長期経営方針のもと、2020年3月期の通期業績予想は、売上高は2兆130億円、営業利益は2,800億円、経常利益は2,590億円、親会社株主に帰属する当期純利益は1,920億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。

2020年3月期通期業績予想		
(2019.4.1～2020.3.31)		
	売上高	営業利益
賃貸	630,000	144,000
分譲	613,000	124,000
マネジメント	410,000	52,000
その他	360,000	4,000
消去又は全社	—	△44,000
合計	2,013,000	280,000

(注) 2020年1月30日公表時の通期業績予想となります。

また、当社グループの経営資源の配分・投入につきましては、有形・無形固定資産について、設備投資3,900億円、減価償却費850億円、販売用不動産について、新規投資6,100億円、原価回収4,400億円を見込んでいました。

これらの達成状況については、後記「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／(2) 経営者の視点による経営成績等の状況に関する分析／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」をご参照ください。

## 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、經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がある事項には、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) 当社グループの事業リスク

#### ① 経済環境の変化によるリスク

景気変動、国内外の経済状況の変化、為替変動、金利水準の上昇、少子高齢化および人口減少等は、不動産需要の低下、市況の悪化による地価等の下落、個人消費の低迷等をもたらす可能性があります。また、近時においては、ITやデジタル技術が一層進展していくなか、多くの業界において産業構造の転換が起きており、さらに、シェアリングオフィス等のオフィスニーズの変化、EC市場やシェアエコノミー・リユースの拡大といった消費者ニーズや個人消費動向の変化も起きています。当社グループは、グループ会社の連携強化、顧客ニーズを先取りした商品開発、街づくりの一層の強化、新たなビジネスインフラの顧客への提供、ICT活用、人口動態や供給動向を見据えた立地戦略、ワークスタイリング事業の強化、海外を含めた資産ポートフォリオの戦略的構築等を通じて、経済環境の変化に対応してまいりますが、経済環境の変化の結果、オフィスや商業施設等の賃貸用不動産の稼働率や賃料の減少、分譲住宅等の販売用不動産の売上の減少の他、経済環境の変化に対応するための費用の増加が生じる可能性があり、当社グループの事業、財政状態および経営成績は悪影響を受ける可能性があります。

また、新型コロナウイルス感染症の世界的な感染拡大およびこれに対する政府等の措置や感染拡大防止のための自主的な対策等により、当社グループは様々な面で悪影響を受けております。新型コロナウイルス感染症の拡大規模や収束時期は依然として不透明であり、今後のさらなる感染拡大や長期化等により、当社グループの事業、財政状態および経営成績はさらに悪影響を受ける可能性があります。詳細は、下記「⑭感染症拡大リスク」をご参照ください。

#### ② 市場金利に関するリスク

当社グループは、事業の運営・発展のため、金融機関等から短期および長期の有利子負債を調達しています。当社グループは、従来より大半の必要資金を長期かつ固定金利を中心に調達しており、既存の有利子負債については市場金利の上昇の影響を比較的受けにくい状況にあります。しかしながら、新規の資金調達が必要となる場合、市場金利の上昇局面においては資金調達コストが増加する可能性があります。また、市場金利の上昇は、住宅購入者の購買意欲の減退を招くとともに、投資家の要求する不動産の期待利回りの上昇をもたらすことで、当社グループの分譲収益を減少させる可能性があることに加え、所有資産の価値の下落につながる可能性があります。このため、これらの市場金利の上昇がもたらす要因により、当社グループの事業、財政状態および経営成績は悪影響を受ける可能性があります。

#### ③ 資金調達リスク

当社グループは、金融機関等からの借入金、コマーシャル・ペーパーおよび社債の発行等により、事業に必要な資金を調達しており、加えてコミットメントライン等の活用により十分な流動性を確保し、安定資金の確保に努めておりますが、金融市場の混乱や当社格付の引下げ、または金融機関や機関投資家等の融資および投資方針の変更等により、当社グループの資金調達が制約される可能性があるとともに、資金調達コストが増大するおそれがあり、当社グループの事業、財政状態および経営成績は悪影響を受ける可能性があります。

#### ④ 不動産事業における競合リスク

当社グループが推進する不動産事業は、総じて競争的な環境にあります。例えば、開発用地の取得においては、適した立地を巡り他社と競合することがあります。当社グループのオフィス、商業施設等の賃貸事業においては、テナント誘致に関し他社と競合する可能性があります。住宅分譲事業においては、住宅価格や住宅性能等の様々な面で他社と競合する可能性があります。ホテル・リゾート事業においては、労働者の確保等の運営上の様々な面で他社と競合する可能性があります。当社グループは、グループ会社の連携強化、顧客ニーズを先取りした商品開発、街づくりの一層の強化、新たなビジネスインフラの顧客への提供、ICT活用、既存施設の価値向上、既存事業を通じた顧客とのネットワークや建替・コンバージョン等グループ力を活かした事業機会の獲得等を通じて、競争力を維持してまいりますが、これらの競合等が、費用の増加や収益の減少をもたらす、その結果、当社グループの事業、財政状態および経営成績は悪影響を受ける可能性があります。

#### ⑤ 不動産開発リスク

当社グループの不動産開発事業においては、用地取得、開発、建設等の各段階において多額の投資を行っており、投資回収までには一定の年月を要します。当社グループは、適切な計画立案・推進および施工管理を行っていますが、不動産開発事業に要する期間および投資額は、不動産需要の変化、天候、自然災害、事故、不祥事、請負業者の

倒産、政府の規制または政策の変更、市場環境の変化、規制当局からの許認可の取得の遅延、埋設物または土壌汚染の発見、地域住民による反対、その他予期し得ない問題等、当社グループのコントロールできない多くの要因により影響を受け、コストの増加、開発スケジュールの遅延、不具合が発生する等の影響が出る場合があります、当社グループの事業、財政状態および経営成績は悪影響を受ける可能性があります、また当社グループの市場での評価は悪影響を受ける可能性があります。

#### ⑥賃貸収入に関するリスク

当社グループは、テナントリーシングの強化・推進に取り組んでいますが、テナントが賃貸借契約を中途解約した場合や賃貸期間満了時に賃貸借契約を更新しない場合や、テナントの賃料を減免せざるを得ない場合には、収入が減少するおそれがあります。さらに、裁判所が賃貸人の解約権条項や違約金条項等の賃貸借契約条項の効力を制限することにより、当社グループが不利益を被るおそれがあります。また、テナントが倒産した場合、賃料の支払遅延や回収不能が発生するだけでなく、当該テナントの退去が遅延した場合、後継テナントの営業活動や当該物件の売却活動にも不利な影響が及ぶ可能性があります。これらの結果、当社グループの事業、財政状態および経営成績は悪影響を受ける可能性があります。

#### ⑦海外事業に伴うリスク

当社グループは、日本国内だけではなく、米国、英国およびアジアを中心に国外でも事業展開を進めています。海外事業においては、それぞれの国や地域の異なる法令や許認可を遵守し、また、多様な国籍、言語、文化を踏まえた人員配置や労務管理等を行う必要があります。加えて、世界的な経済環境および当該各国の経済環境の変動、法規制および税制の変更、金利水準の上昇、インフレおよび為替水準の変動、内乱または紛争、テロ事件、疫病の流行、政治的または経済的不安定、当社グループに対する訴訟のリスク等、当社グループのコントロールの及ばない様々なリスク要因の影響を受けるおそれがあります。また、当社グループは、現地企業との提携を通じて海外事業を推進することが多く、現地の市場や法規制等に精通した現地企業を提携先として選定するように努めていますが、当該提携先の財務状態や提携関係等により、現地での事業展開に影響を受けるおそれがあります。当社グループは、海外での事業展開において必要な情報収集に努めていますが、海外事業に伴う様々なリスク要因により、当社グループの事業、財政状態および経営成績は悪影響を受ける可能性があります。

#### ⑧外部業者に関するリスク

当社グループは、様々な事業において、建設業者および業務受託者等の外部業者に対して各種業務の発注および委託等を行っています。当社グループは、外部業者による請負および委託等に係る業務が適切に履行されるべくモニタリング等を行っています。外部業者が当該業務を履行しない場合や倒産等した場合には当社グループが設定したスケジュールや品質基準・法令等に従って当該業務が履行されないおそれがあります。特に、顧客に分譲する販売用不動産等工事完成前に売買契約を締結し顧客に対して引渡義務を負うようなケースにおいて、所定のスケジュールや品質基準・法令等を満たした工事が履行されない場合には、当社グループは売主として顧客に債務不履行責任を負い、また、規制当局による是正指導の対象となるおそれがあります。これらの要因により、当社グループの事業、財政状態および経営成績は悪影響を受ける可能性があります、また、当社グループの市場での評価は悪影響を受ける可能性があります。

#### ⑨資産価値変動リスク

当社グループは、不動産事業に関連して、有形・無形固定資産および販売用不動産等の棚卸資産を多く保有しております。当該資産については、開発の遅延等による保有期間の長期化、住宅購入者の購買意欲の減退および投資家の要求する不動産の投資期待利回りの上昇等により、資産価値の変動リスクを負うことがあります。また、市場金利の上昇により、所有する資産価値が低下する可能性があります。さらに、固定資産の減損に係る会計基準および棚卸資産の評価に関する会計基準に従い、収益性の低下に基づく簿価の切下げを行う場合は、減損損失や評価損の認識等を行う可能性があり、加えて、当該資産の売却により損失が生じる場合は、売却損の認識等を行う可能性があります。また、当社グループは、投資有価証券を保有していますが、当該有価証券の評価額が帳簿額を下回る場合は評価損を認識し、当該有価証券につき帳簿額を下回る価額で売却する場合は売却損を認識する可能性があります。当社グループは、マーケットにおける資産価値変動の要因・動向を注視するとともに、商品企画やサービスの向上等を通じた市場競争力の強化により、資産価値変動リスクの軽減に努めていますが、かかる資産価値の変動により、当社グループの事業、財政状態および経営成績は悪影響を受ける可能性があります。

#### ⑩営業原価変動リスク

当社グループが推進する事業は、建築工事費、造成工事費等様々な営業原価の価格変動にさらされています。当社グループは、マーケットにおける営業原価の価格変動の要因・動向を注視し、営業原価のコントロールに努めていますが、特に、当社グループの不動産開発事業においては、建築工事費の増加等による建築コストの上昇分を必ずしも

顧客への販売価格や賃料に反映することができず、収益性に悪影響を与えるおそれがあります。その結果、当社グループの事業、財政状態および経営成績は悪影響を受ける可能性があります。

#### ⑪気候変動リスク

大規模な気候変動により、国内外の経済環境や社会環境の変化が発生した場合、不動産需要の低下、地価等の下落、個人消費の低迷等が起こる可能性があります。かかる大規模な気候変動の発生が、当社グループの資産および施設運営等に重大な影響を与える可能性があります。これらの影響を軽減しまた変化に対応するために、ESGを重要な経営課題と位置づけ、経営戦略を策定するとともに、気候変動の予測および変化の対応に努めてまいります。想定外の経済・社会環境の変化が発生した場合には、当社グループの事業、財政状態および経営成績は悪影響を受ける可能性があります。

#### ⑫自然災害、人災等のリスク

地震、台風、大雨、洪水、津波、噴火等の自然災害および火災、事故、暴動、テロ等の人為的な災害が発生した場合、従業員が被災し業務に支障をきたすおそれがあるだけでなく、当社グループの資産が保険では担保しきれない重大な被害を受けるおそれがあります。国内では、主に地震および台風が1年間に複数回発生することがあり、また、当社グループの資産は、東京都心部を中心に所在しているため、首都圏で災害が発生すれば重大な被害を受けるおそれがあります。特に、地震の発生により、液状化その他の災害が発生する危険性があり、当社グループの資産に直接的な損害が生じる可能性があります。さらに、電気等のインフラの被害により、当社グループの事業が中断する可能性もあります。これらの被害を軽減または防止するために様々なBCP（事業継続計画）対応を講じていますが、想定外の災害等が発生した場合には、当社グループの事業、財政状態および経営成績は悪影響を受ける可能性があります。

#### ⑬環境リスク

当社グループが推進する事業は、環境関連法令の規制を受けます。当社グループでは、環境関連法令を遵守し、環境問題に対応するために適切な措置を講じることに努めている他、不動産事業を推進するにあたり有害物質や土壌汚染を発見するために、必要な環境調査を実施しています。しかしながら、当該環境調査時には判明しなかった有害物質や土壌汚染が後刻発見されることもあり、その場合、除去に多額の費用を要し開発計画の遅延が生じる可能性や、除去が困難となり開発計画が継続不能となる可能性があります。また、有害物質や土壌汚染等の環境問題により人体への悪影響が生じた場合、当社グループは法的責任を負う可能性があります。その他環境問題が発生した場合において、NPO、NGO、ESG調査機関等ステークホルダーからの批判を受ける可能性がある他、規制当局による是正指導の対象となる可能性があります。このような要因により、当社グループの事業、財政状態および経営成績は悪影響を受ける可能性があります。

#### ⑭感染症拡大リスク

現在、世界的に拡大している新型コロナウイルス感染症の影響により、日本経済レベルだけでなく世界経済レベルにおいても多大な影響が発生しております。今後のさらなる感染拡大や長期化等により、株価の低迷、不動産需要の低下、地価等の下落、企業収益の悪化、個人消費の低迷等を引き起こす可能性があります。

新型コロナウイルス感染症の拡大ならびにこれに伴う新型インフルエンザ等対策特別措置法に基づく政府等の措置および感染拡大防止のための自主的な対策等により、当社グループ事業においても、商業施設やホテル等の当社グループ保有施設の休館、それによるテナントの家賃の減免等様々な影響が生じています。また、当該感染症が長期化した場合には売上の減少を理由としてテナントが退去し、それに伴う空室リスクが顕在化する可能性があります。

当社グループにおいては、政府等からの要請だけでなく新型コロナウイルス感染症の被害を軽減または防止するための自主的措置を講じることで感染拡大の防止に努めていますが、新型コロナウイルス感染症による想定し得ないリスクの顕在化に対して、被害を十分に抑制できない可能性があります。また、当社グループの役職員の感染防止のため、テレワークの促進等により対処していますが、従前どおりの業務効率の維持が困難となり、当社グループの業務が滞る可能性があります。

当社グループは、従業員および施設利用者その他関係者の人命等安全確保を最優先に考えそれらを前提として、新型コロナウイルス感染症に起因した外出自粛等による経済への影響やこれに対する政府等の措置、ワクチンや治療薬の開発動向等を注視し感染症の発生・拡大に起因した国内外の経済環境の変化にも対応して当社グループの事業を行ってまいります。新型コロナウイルス感染症の拡大規模や収束時期は依然として不透明であり、今後のさらなる感染拡大や長期化等によっては、最優先である人命保護を達成するために当社グループの事業がさらに制約される可能性があります。これらの結果、当社グループの事業、財政状態および経営成績はさらに悪影響を受ける可能性があります。

また、新型コロナウイルス感染症とは異なる新たな感染症が発生し流行する可能性もあり、かかる新たな感染症についても人命保護を最優先としつつ当社グループの事業活動とのバランスを図り対応してまいります。当該新たな

感染症の内容や求められる感染拡大防止措置およびそれによる経済への影響、感染症の発生・拡大に起因した国内外の経済環境の変化等によっては、当社グループの事業、財政状態および経営成績は新型コロナウイルス感染症と同等またはそれ以上の悪影響を受ける可能性があります。

## (2) 当社グループの業務リスク

### ① 法令遵守に関するリスク

当社グループは、国内での事業活動においては、会社法制、消費者保護規制、個人情報保護法制等、金融商品取引法制、税制、会計規則等の一般的な規制の適用を受ける他、宅地建物取引業法等の不動産事業に関する業規制の適用を受けます。特に、不動産開発事業に関しては様々な規制当局の許認可の取得が求められています。また、海外事業においては、それぞれの国や地域の法規制や規制当局の監督を受けています。当社グループは、かかる法令等を遵守するための体制を構築し、従業員に対し法令遵守に関する教育等を行っていますが、これらの対策が十分に機能せず、法令等に違反した場合は、許認可の取消等により当社グループの事業推進が困難となり、さらに規制当局から制裁金を課され、また訴訟や損害賠償請求等を受ける可能性があります。その結果、当社グループの事業、財政状態および経営成績は悪影響を受ける可能性があります。また、法令等の違反により、当社グループの市場での評価は悪影響を受ける可能性があります。

### ② 法令・政策の変更に関するリスク

新たな法令、規制の制定や、既存の法制の変更により、かかる制定や変更に即して当社グループにおける事業構造や資金調達方法を変更せざるを得ない可能性があります。また、これらの制定や変更に対応するための費用が発生する可能性があります。特に、不動産の取得売却等に関する軽減税率、住宅ローンに関する税制上の優遇措置や低金利政策等は、将来変更または中止となる可能性があります。このような法規制の変更等によっても、当社グループの事業、財政状態および経営成績は悪影響を受ける可能性があります。

### ③ 訴訟・紛争リスク

当社グループは、国内外において様々な不動産事業を行っていますが、こうした事業の過程において、訴訟、紛争またはその他の法的手続の対象になる可能性があります。また、当社グループの所有資産または開発物件において不具合が発生した場合、当該不具合の責任の所在を巡って建設業者および業務受託者等の外部業者ならびに販売先やテナント等の顧客との間で紛争となる可能性があります。当社グループは、かかる訴訟・紛争リスクに適切に対応するための体制を構築し、紛争予防に努めていますが、当該訴訟等において当社グループに不利な判断がなされた場合や多大な法的責任が生じた場合、さらに、当社グループが紛争等に起因して規制当局による是正指導の対象となった場合、当社グループの事業、財政状態および経営成績は悪影響を受ける可能性があります。また、当社グループの市場での評価は悪影響を受ける可能性があります。

### ④ 利益相反リスク

当社グループは、様々な事業分野と幅広い顧客基盤を有しているため、既存顧客および潜在的顧客に対するサービスの提供において、当社グループ内で利益相反を生じる可能性があります。例えば、投資対象物件の取得における競合関係の発生や、販売先の顧客の選定における競合関係の発生により利益相反が生じるおそれがある他、当社グループの物件売却において、譲渡先が当社グループの資産運用会社が運用するJリートである場合等に、利益相反が生じるおそれがあります。当社グループは、利益相反に対応するために法令等に基づく様々な厳格な手続を採用していますが、これらの手続が不十分となることにより、また、規制当局による是正指導の対象となることにより、当社グループの事業、財政状態および経営成績は悪影響を受ける可能性があります。また、当社グループの市場での評価は悪影響を受ける可能性があります。

### ⑤ 内部統制・会計に関するリスク

当社グループは、法令に従い、日本の上場企業として、内部統制の有効性を評価し、会計監査人の監査を受けることを求められています。当社グループでは上記に従い適切な内部統制の構築を行っており、評価の過程で子会社・関連会社も含む当社グループ内において不適切な会計処理が発見された場合には、適切に対処してまいります。改善が不十分な場合や内部統制自体に欠陥が認められた場合には、適時に信頼性のある正確な財政状態および経営成績を開示できない場合があります。その結果、当社グループの財務報告の信頼性に悪影響を及ぼし、当社グループの市場での評価は悪影響を受ける可能性があります。

### ⑥ サイバーセキュリティに関するリスク

当社グループの情報システムは、システム障害、不正アクセス、ウイルスによる被害、個人情報や機密情報の情報漏洩等様々なサイバーセキュリティ上の脅威にさらされています。当社グループは、ICTの利活用を事業戦略上重要なものとして位置づけ、すべての役職員に対し情報の取扱に関する行動規範を定めるとともに、サイバーセキュリテ

ィを強く意識し、その脅威に対応するため、情報システム・セキュリティガイドラインを定めて運用体制を構築し、定期的に情報システム・セキュリティ点検、訓練、教育を行うことでセキュリティ対策とリスク管理に努めています。サイバーセキュリティ上の脅威を完全に排除することは困難であり、様々なサイバーセキュリティ上の脅威に起因する事象が発生する可能性があります。かかる事象の発生により、当社グループは、サイバー詐欺等の犯罪、内部機密情報の漏洩等により経済的な被害を受けるだけでなく、情報システムのウイルス感染やシステム破壊により事業継続が困難になるおそれ、さらに、情報漏洩等による第三者からの損害賠償請求や規制当局からの行政処分等を受ける可能性があります、その結果、当社グループの事業、財政状態および経営成績は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。

##### ① 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、7兆3,953億円となり、前期末比で5,926億円増加しました。

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2,772億円増加し、また新規投資等により有形・無形固定資産が2,526億円増加しました。

なお、当期の設備投資額は3,792億円、減価償却費は914億円でした。

###### ◆ 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、3兆4,811億円となり、前期末比で5,745億円増加しました。

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、4,000億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191%から上昇し230%となりました。

###### ◆ 純資産

当期末の純資産合計は、2兆4,865億円となり、前期末比で657億円の増加となりました。これは、利益剰余金が1,080億円増加した一方で、資本剰余金が311億円、その他有価証券評価差額金が146億円減少したこと等によりです。

当期末の自己資本比率は32.6%と前期末の34.4%から低下し、D/Eレシオ（有利子負債／自己資本）は1.45倍と前期末の1.24倍から上昇しました。なお、1株当たり純資産額は、2,480.36円（前期末は2,384.87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1兆9,056億円（前期比444億円増、2.4%増）、営業利益2,806億円（前期比184億円増、7.0%増）、経常利益2,585億円（前期比44億円増、1.7%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167億円を計上し、特別損失として固定資産除却損42億円や事業譲渡損29億円等を計上した結果、親会社株主に帰属する当期純利益は1,839億円（前期比153億円増、9.1%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。

① 賃貸

	当期 (2019. 4. 1～2020. 3. 31)	前期 (2018. 4. 1～2019. 3. 31)	増減
売上高	636,056	603,284	32,771
営業利益	145,893	141,945	3,947

前期に竣工・開業した「msb Tamachi 田町ステーションタワーS」「日本橋高島屋三井ビルディング」「55ハドソンヤード」「三井アウトレットパーク台中港」「日本橋室町三井タワー」等の通期稼働効果や当期に開業した「ららぽーと沼津」の収益寄与等により、セグメント全体では、327億円の増収、39億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1.9%となりました。

<売上高の内訳>

	当期 (2019. 4. 1～2020. 3. 31)	前期 (2018. 4. 1～2019. 3. 31)	増減
オフィス	360,260	337,733	22,526
商業施設	240,407	238,345	2,062
その他	35,388	27,205	8,182
合計	636,056	603,284	32,771

・貸付面積の状況（単位：千㎡）

	当期 (2020. 3. 31)	前期 (2019. 3. 31)	増減
オフィス 所有	2,051	1,969	82
転貸	1,207	1,179	27
商業施設 所有	1,675	1,593	82
転貸	529	600	△71

・期末空室率推移（%）

	2020/3	2019/3	2018/3	2017/3	2016/3	2015/3	2014/3	2013/3
オフィス・商業施設(連結)	2.3	1.8	2.4	3.1	2.2	3.2	3.5	3.3
首都圏オフィス(単体)	1.9	1.7	2.2	3.4	2.6	3.2	3.3	3.8
地方オフィス(単体)	1.3	1.8	2.3	2.3	3.1	4.1	4.3	5.3



<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）

ららぽーと沼津	静岡県沼津市	2019年10月開業	商業施設
Otemachi One タワー	東京都千代田区	2020年2月竣工	オフィス
豊洲ベイサイドクロスタワー	東京都江東区	2020年3月竣工	オフィス

・通期稼働物件（前期稼働物件）

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
OVOL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

<単体の賃貸事業内訳>

・全体

	当期 (2019. 4. 1～2020. 3. 31)	前期 (2018. 4. 1～2019. 3. 31)
売上高	577, 450	556, 207
粗利益	94, 276	97, 977
粗利益率 (%)	16. 3	17. 6

・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	289, 781	21, 980	311, 761	159, 780	71, 903	231, 684
貸付面積 (千㎡)	2, 482	326	2, 808	1, 364	723	2, 086
棟数 (棟)	111	28	139	64	25	89
空室率 (%)	1. 9	1. 3	1. 9	2. 7	1. 3	2. 2

## ② 分譲

	当期 (2019. 4. 1～2020. 3. 31)	前期 (2018. 4. 1～2019. 3. 31)	増減
売上高	524,094	530,766	△6,671
営業利益	123,745	98,037	25,707

国内住宅分譲は、計上戸数の減少により減収となった一方で、「パークタワー晴海」「ザ・タワー横浜北仲」等の引渡しが進捗し増益となりました。投資家向け・海外住宅分譲等は、Jリートをはじめとする投資家への物件売却が伸長し増収増益となりました。セグメント全体では、66億円の減収、257億円の増益となりました。

なお、国内の新築マンション分譲の次期計上予定戸数3,800戸に対する当期末時点の契約進捗率は81.6%となりました。

### <売上高・営業利益の内訳>

	当期 (2019. 4. 1～2020. 3. 31)	前期 (2018. 4. 1～2019. 3. 31)	増減
国内住宅分譲			
売上高	268,661	285,432	△16,771
営業利益	29,624	26,604	3,020
投資家向け・海外住宅分譲等			
売上高	255,433	245,333	10,100
営業利益	94,120	71,433	22,687
売上高合計	524,094	530,766	△6,671
営業利益合計	123,745	98,037	25,707

### <国内住宅分譲内訳>

#### ・売上高等の内訳

	当期 (2019. 4. 1～2020. 3. 31)		前期 (2018. 4. 1～2019. 3. 31)		増減	
マンション	236,023	(3,194戸)	252,230	(3,283戸)	△16,207	(△89戸)
首都圏	208,144	(2,515戸)	223,412	(2,729戸)	△15,268	(△214戸)
その他	27,878	(679戸)	28,817	(554戸)	△939	(125戸)
戸建	32,638	(481戸)	33,202	(475戸)	△564	(6戸)
首都圏	31,896	(466戸)	33,202	(475戸)	△1,306	(△9戸)
その他	741	(15戸)	—	(1戸)	741	(15戸)
売上高合計	268,661	(3,675戸)	285,432	(3,758戸)	△16,771	(△83戸)

#### ・契約状況

		マンション	戸建	合計
期首契約済み	(戸) (A)	4,331	119	4,450
期中契約	(戸) (B)	2,536	426	2,962
計上戸数	(戸) (C)	3,194	481	3,675
期末契約済み	(戸) (A) + (B) - (C)	3,673	64	3,737
完成在庫	(戸)	128	58	186
新規発売	(戸)	2,484	460	2,944

(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）

	2020/3	2019/3	2018/3	2017/3	2016/3	2015/3	2014/3	2013/3
マンション	128	141	108	321	88	83	170	223
戸建	58	30	40	69	127	100	65	57
合計	186	171	148	390	215	183	235	280

・当期における主要な計上物件（国内住宅分譲）

パークタワー晴海	東京都中央区	マンション
ザ・タワー横浜北仲	神奈川県横浜市	マンション
パークコート浜離宮 ザ タワー	東京都港区	マンション
パークコート乃木坂 ザ タワー	東京都港区	マンション
ファインコート石神井公園ザ・グランプレイス	東京都練馬区	戸建

・当期における主要な計上物件（投資家向け分譲）

大崎ブライトコア	東京都品川区	オフィス
大崎ブライトプラザ	東京都品川区	オフィス
MFLP堺	大阪府堺市	物流施設
MFLPプロロジスパーク川越	埼玉県川越市	物流施設
MFLP広島 I	広島県広島市	物流施設
パークアクシス押上テラス	東京都墨田区	賃貸住宅
パークアクシス池上	東京都大田区	賃貸住宅

・当期における主要な計上物件（海外住宅分譲）

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
ロビンソンランディング	米国アレクサンドリア市	戸建

③ マネジメント

	当期 (2019. 4. 1～2020. 3. 31)	前期 (2018. 4. 1～2019. 3. 31)	増減
売上高	421, 490	404, 346	17, 143
営業利益	55, 670	55, 180	490

プロパティマネジメントは、運営管理受託事業の大型物件の通期稼働効果やリパーク事業（貸し駐車場事業）の管理台数の増加等により増収増益となりました。仲介・アセットマネジメント等は、アセットマネジメント事業の運用受託報酬が増加した一方で、前期の法人向け大型仲介の反動等により増収減益となりました。セグメント全体では、171億円の増収、4億円の増益となりました。

<売上高・営業利益の内訳>

	当期 (2019. 4. 1～2020. 3. 31)	前期 (2018. 4. 1～2019. 3. 31)	増減
プロパティマネジメント			
売上高（※）	316, 228	302, 194	14, 034
営業利益	32, 776	31, 978	798
仲介・アセットマネジメント等			
売上高	105, 261	102, 152	3, 109
営業利益	22, 894	23, 202	△307
売上高合計	421, 490	404, 346	17, 143
営業利益合計	55, 670	55, 180	490

※ 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：268,771台（前期末：245,511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 (2019.4.1～2020.3.31)		前期 (2018.4.1～2019.3.31)		増減	
	取扱高	件数	取扱高	件数	取扱高	件数
仲介	1,783,232	(42,818件)	1,706,843	(41,533件)	76,389	(1,285件)

・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 (2019.4.1～2020.3.31)		前期 (2018.4.1～2019.3.31)		増減	
	取扱高	件数	取扱高	件数	取扱高	件数
販売受託	83,840	(1,127件)	102,196	(1,461件)	△18,356	(△334件)

#### ④ その他

	当期 (2019.4.1～2020.3.31)		前期 (2018.4.1～2019.3.31)		増減	
	売上高	324,001		322,797		1,204
営業利益	2,291		9,157		△6,866	

施設営業において前期に開業した「三井ガーデンホテル日本橋プレミア」等が通期稼働した一方で、新規に開業した「ハレクラニ沖縄」等の開業費用の影響に加え、新型コロナウイルス感染症の拡大による影響等により、セグメント全体では、12億円の増収、68億円の減益となりました。

<売上高の内訳>

	当期 (2019.4.1～2020.3.31)		前期 (2018.4.1～2019.3.31)		増減	
	新築請負	165,818		168,173		△2,355
施設営業	67,448		63,949		3,498	
その他	90,735		90,674		60	
合計	324,001		322,797		1,204	

・受注工事高内訳

	当期 (2019.4.1～2020.3.31)		前期 (2018.4.1～2019.3.31)		増減	
	新築	138,494		166,077		△27,583

<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福岡祇園	福岡県福岡市	2019年6月開業	ホテル
ハレクラニ沖縄	沖縄県国頭郡	2019年7月開業	ホテル
三井ガーデンホテル京都駅前	京都府京都市	2019年8月開業	ホテル
三井ガーデンホテル銀座五丁目	東京都中央区	2019年9月開業	ホテル
三井ガーデンホテル神宮外苑の杜プレミア	東京都新宿区	2019年11月開業	ホテル
三井ガーデンホテル六本木プレミア	東京都港区	2020年1月開業	ホテル
三井ガーデンホテル札幌ウエスト	北海道札幌市	2020年2月開業	ホテル

・通期稼働物件（前期稼働物件）

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

## ②キャッシュ・フローの状況

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217億円増加し、1,794億円となりました。  
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870億円の増加となりました。これは、税金等調整前当期純利益2,612億円や減価償却費914億円等によるものです。一方、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、2,558億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5,328億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4,738億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4,677億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。

## ③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・検討内容

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。

①財政状態及び経営成績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1兆9,056億円（前期比444億円増、2.4%増）、営業利益2,806億円（前期比184億円増、7.0%増）、経常利益2,585億円（前期比44億円増、1.7%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167億円を計上し、特別損失として固定資産除却損42億円や事業譲渡損29億円等を計上した結果、親会社株主に帰属する当期純利益は1,839億円（前期比153億円増、9.1%増）となりました。また、当連結会計年度末の総資産は7兆3,953億円となり、有利子負債残高は3兆4,811億円となりました。

b. 経営成績等の状況に関する認識及び分析・検討内容

当連結会計年度のわが国経済は、総じて緩やかな回復が続きましたが、新型コロナウイルス感染症の世界的大流行の影響に伴い、年度末にかけて状況が一変し、世界経済は急速に悪化しており、わが国においても、イベントおよび外出自粛等の動きにより、個人消費が急速に減少し、外食、観光および交通をはじめとした幅広い産業が打撃を受け、企業収益も大幅に悪化するなど、極めて厳しい状況となりました。

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、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が、足下では、企業業績への不透明感やテレワークの促進によるオフィスワーカーの働き方の変化などにより、オフィス需要への影響が懸念される状況となりました。商業施設賃貸事業およびホテル施設運営事業については、人々の移動等が大きく制限されたことにより、売上等が大幅に下振れする結果となりました。また、不動産投資事業については、緩和的な金融環境のなかで多様な資産の取得が進み、拡大傾向が続きましたが、世界的な経済活動の停滞により金融市場に動揺がみられ、Jリート銘柄の投資口価格が下落するなど、厳しい事業環境となりました。

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、グループ長期経営方針「VISION 2025」を掲げ、「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」、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」のほか、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」の第3ステージにおいて、「共感・共創・共発」の考え方のもと、「豊かな水辺の再生」、「新たな産業の創造」、「世界とつながる国際イベントの開催」という3つの重点構想を軸に、世界の課題解決につながる街づくりを推進してまいりました。昨年稼働している「日本橋スマートエネルギープロジェクト」に続いて、2020年3月に竣工した「豊洲エネルギーセンター」では、電気と熱を安定供給する「豊洲スマートエネルギープロジェクト」に取り組み、コンパクトな自立分散型エネルギー供給を行い、災害に対して強靱で、環境性能の高い街づくりを推進してまいりました。さらに、2050年までに当社グループが事業活動で消費する電力を100%再生可能エネルギーで調達することを目標として国際的なイニシアティブ「RE100」に加盟するとともに、企業等に対して気候変動関連リスクと機会に関する情報開示を推奨する気候関連財務情報開示タスクフォース「TCFD」の提言に賛同することを表明いたしました。

また、新型コロナウイルスの感染拡大にあたりましては、人命を守るために感染拡大の防止に積極的に協力するという観点から、商業施設およびホテルの休館、当社保有商業施設の賃料減免など企業の社会的使命を果たす取り組みを行ってまいりました。当連結会計年度末には、新型コロナウイルス感染症の影響により大変厳しい事業環境となりましたが、営業利益、親会社株主に帰属する当期純利益ともに6期連続して最高益を更新いたしました。

c. 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2,806億円、うち海外事業利益は9.6%、ROAは4.2%となりました。グループ長期経営方針公表からの2年間で、目標指標の達成に向けて着実に推移していると判断しておりますが、新型コロナウイルス感染症による経済の急激な落ち込みを受け、当社グループも影響を受けております。新型コロナウイルス感染症の影響も注視しながら、引き続き持続的な利益成長の実現に向けて取り組んでまいります。

※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1兆9,056億円となり、通期業績予想2兆130億円に比べて1,073億円下回り（5.3%減）、営業利益は2,806億円となり、通期業績予想2,800億円に比べて6億円上回り

（0.2%増）、経常利益は2,585億円となり、通期業績予想2,590億円に比べて4億円下回り（0.2%減）、親会社株主に帰属する当期純利益は1,839億円となり、通期業績予想1,920億円に比べて80億円下回り（4.2%減）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1,458億円となり、通期業績予想1,440億よりも18億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は想定を下回ったことで売上が想定を下回りましたが、利益率の改善等により営業利益は想定を上回りました。また、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で、売上は想定を下回ったものの営業利益は概ね想定通りとなり、セグメント全体では営業利益は1,237億円となり、通期業績予想1,240億円よりも2億円の減益となりました。

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管理物件の収支改善等に伴うプロパティマネジメントフィーの増加や、投資マネジメント会社における運用受託報酬が想定を上回ったこと等により、営業利益は556億円となり、通期業績予想520億円よりも36億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型コロナウイルス感染症拡大による宿泊需要の減少や、新築請負事業における受注が期初想定を下回ったことなどにより営業利益は22億円となり、通期業績予想40億円より17億円の減益となりました。

（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		2020年3月期通期業績予想		増減	
	(2019.4.1～2020.3.31)		(2019.4.1～2020.3.31)			
	売上高	営業利益	売上高	営業利益	売上高	営業利益
賃貸	636,056	145,893	630,000	144,000	6,056	1,893
分譲	524,094	123,745	613,000	124,000	△88,906	△255
マネジメント	421,490	55,670	410,000	52,000	11,490	3,670
その他	324,001	2,291	360,000	4,000	△35,999	△1,709
消去又は全社	—	△46,982	—	△44,000	—	△2,982
合計	1,905,642	280,617	2,013,000	280,000	△107,358	617

（注）2020年1月30日公表時の通期業績予想となります。

当連結会計年度の当社グループの経営資源の配分・投入につきましては、有形・無形固定資産について、設備投資3,792億円、減価償却費914億円となり、販売用不動産について、新規投資6,289億円、原価回収3,418億円となりました。



## ②キャッシュ・フローの状況の分析・検討内容並びに資本の財源及び資金の流動性に係る情報

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、手元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「日本橋室町三井タワー」や三井不動産アメリカグループにおける「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5,328億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870億円と、財務活動によるキャッシュ・フロー4,677億円で充当し、現金及び現金同等物の期末残高が1,794億円となりました。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につきましては、前記「(1)経営成績等の状況の概要/②キャッシュ・フロー(連結)」をご参照ください。

また、来期においても、三井不動産における「Otemachi One タワー」や三井不動産アメリカグループにおける「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に、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。

なお当社グループは、新型コロナウイルス感染症の影響による調達環境の悪化等、不測の事態にも対応し得る流動性の確保に努めております。当期末においては現金及び現金同等物に加え、コミットメントラインの未使用枠が4,000億円あります。

## ③重要な会計上の見積り及び当該見積りに用いた仮定

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及び新型コロナウイルス感染症の影響に関する会計上の見積りの仮定は、「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)及び(追加情報)」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。

当社グループは、特に以下の重要な会計方針が、連結財務諸表の作成において使用される見積り及び判断に大きな影響を及ぼすと考えております。

### a. 固定資産の減損会計

当社グループは、固定資産の減損に係る会計基準に従い、収益性の低下により投資額の回収が見込めなくなった固定資産の帳簿価額を、回収可能価額まで減額する会計処理を適用しております。

会計処理の適用に当たっては、継続的な営業赤字、市場価格の著しい下落、経営環境の著しい悪化及び用途変更等によって減損の兆候がある場合に減損損失の認識の可否を検討しております。減損損失を認識するかどうかの検討には将来キャッシュ・フローの見積金額を用いており、減損損失の認識が必要と判断された場合には、帳簿価額が回収可能価額を上回る金額を減損損失として計上しております。なお、回収可能価額は正味売却価額又は使用価値のいずれか高い金額によって決定しております。

将来の営業活動から生ずる損益の悪化、市場価格の著しい下落、経営環境の著しい悪化及び用途変更等により減損損失の認識が必要となった場合、また、見積りの前提条件の変更等により将来キャッシュ・フローの見積金額及び正味売却価格が減少することとなった場合には、減損損失の計上が追加で必要となる可能性があります。

### b. 販売用不動産等の評価

当社グループは、棚卸資産の評価に関する会計基準に従い、収益性の低下により正味売却価額が帳簿価額を下回っている販売用不動産等の帳簿価額を、正味売却価額まで切り下げる会計処理を適用しております。

会計処理の適用に当たっては、個別物件ごとに売価及び見積追加コストに含まれる開発コストの見積りを行った上で正味売却価額を算定しており、正味売却価額が帳簿価額を下回った場合に、帳簿価額を正味売却価額まで切り下げて評価損を計上しております。

市況の悪化による地価等の下落、経営環境の著しい悪化、開発の遅延等により評価損の認識が必要となった場合、また、見積りの前提条件の変更等により正味売却価額が減少することとなった場合には、評価損計上の処理が追加で必要となる可能性があります。

#### 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その他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、建物居住時のエネルギー削減やZEH推進に向けて、構造躯体の高い断熱性能を生かし、多様なライフスタイルに対応できる新しい空調システム「Smart Breeze One」（スマートブリーズワン）を開発いたしました。また、過年度に採択された国土交通省の「2017年度サステナブル建築物等先導事業（次世代住宅型）」において、実物件での評価・検証とIoT技術の住宅への展開を進めております。さらに、木造の施設系建築物を新たな事業領域へ対応させるため、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、光あふれるスカイルームとスカイライナイによる開放的な空間のひろがりと適度なプライバシーを両立し、日々の生活を豊かにするさまざまな工夫を提案する「Lucas」（ルーカス）、住まい手の暮らしと都市の街並みに潤いとやすらぎをもたらす「NEW GRAN FREE」（ニューグランフリー）、4層スキップフロア&1.5階リビングの変化に富んだフロア構成により生じる視覚的な広がりによってより一層の開放感と光あふれる空間を演出する「SCALA」（スカーラ）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、512百万円となっており、報告セグメントごとの内訳は、賃貸セグメントで8百万円、その他セグメントで439百万円、全社セグメントで64百万円であります。

### 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「Otemachi One タワー」、「ららぽーと沼津」、「ハレクラニ沖縄」、三井不動産アメリカグループにおける「50ハドソンヤード」への新規投資等により、合計3,792億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	337,028	301,853	△35,175
分譲	2,945	4,940	1,995
マネジメント	10,871	16,585	5,715
その他	45,136	60,225	15,090
調整額	△5,466	△4,326	1,140
合計	390,514	379,279	△11,235

## 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
① 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	2,305	122,472	21	160,142
"	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		6,204		267	
"	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		28,381		489	
三井不動産㈱ ㈱エムスリーリアル エステート ㈱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	※1 151,579	※1※2 10,255	87,041	108,443	5,890	201,375
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	9,650	25,088	185	34,925
"	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	5,050	7,487	153	12,691
"	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	2,669	8,398	87	11,155
"	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	14,336	66,039	217	80,593
三井不動産㈱ ㈱ロータスエステ 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	5,472	21,338	97	26,907
三井不動産㈱	スルカビル （東京都中央区）	"	鉄筋コンクリート造、 地上9階、地下4階	2019.10	16,445	1,358	2,647	33,188	2	35,838
"	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	33,824	55,776	1,148	90,749
"	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	815	15,811	22	16,649
"	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	2,338	7,832	43	10,213
"	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	15,501	89,148	125	104,776
"	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	15,571	1,556	901	18,029
"	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	1,072	16,597	11	17,681
"	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	1,296	32,292	57	33,646
"	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	2,923	23,690	28	26,641
"	神保町三井ビルディング （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23階、地下2階	2003. 3	※1 13,361	※1 1,235	3,503	7,975	19	11,498
"	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	13,571	43,778	141	57,491
"	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	20,180	70,668	476	91,325

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㈱	東京ミッドタウン日比谷 （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、 地上35階、地下4階	2018. 2	189,245	10,702	85,422	121,375	3,825	210,623
〃	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	1,790	62,763	18	64,573
〃	Otemachi One タワー （東京都千代田区）	〃	鉄骨鉄筋コンクリート造、 地上40階、地下5階	2020. 2	※1 108,232	※1 6,306	51,671	158,154	3,510	213,336
㈲コーラスプロパ ティ	青山OM-SQUARE （東京都港区）	〃	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	2,701	8,903	38	11,643
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	1,852	9,468	14	11,335
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 ブシロン特定目的 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	43,483	148,163	1,464	193,111
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	30,815	-	1,612	32,428
〃	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	5,874	13,445	81	19,401
〃	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	15,267	186,668	1,182	203,118
〃	アーバンドックららぼー 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	8,742	20,199	785	29,727
〃	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	2019. 6	81,030	※2 36,213	11,542	16,362	1,056	28,960
〃	LAZONA川崎 （神奈川県川崎市）	商業施設	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	3,849	26,022	558	30,430
〃	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	16,272	7,068	410	23,751
三井不動産㈱ ㈲鴨居プロパティ ーズ	ららぼーと横浜 （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	11,777	17,073	512	29,363
三井不動産㈱	ららぼーと海老名 （神奈川県海老名市）	〃	鉄骨造、 地上4階	2015. 10	121,127	※2 32,942	12,118	-	550	12,669
〃	ららぼーと三井ビルディ 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	157,850	1,842	48,919	29	74,820
〃	ららぼーと 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	20,987			3,041	
〃	三井不動産ロジスティク スパーク船橋I （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	202,156	51,000	25,805	4,425	1,344	31,575

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㈱	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	8,533	4,858	649	14,041
〃	パークシティ柏の葉キャンパス ザ・ゲートタワー ウェスト （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	9,985	2,823	680	13,488
〃	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	18,257	10,365	1,202	29,826
〃	ららぽーと沼津 （静岡県沼津市）	〃	（商業棟） 鉄骨造、地上4階 （駐車場棟） 鉄骨造、地上5階	2019. 8	164,353	※2 119,816	23,455	-	2,950	26,405
〃	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	258	14,242	2	14,504
〃	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	20,555	-	2,260	22,816
〃	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	8,408	12,131	528	21,067
〃	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	5,197	14,556	62	19,816
〃	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	19,381	-	2,093	21,475
〃	三井アウトレットパークマリンピア神戸 （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	1,483	11,096	708	13,288
〃	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	5,568	※2 2,550	901	9,019
〃	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	9,126	6,707	148	15,982
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	31,263	24,325	15	55,604
〃	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	14,477	12,218	-	26,695
〃	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	70,850	46,363	-	117,213
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	3,222	8,721	422	12,366
〃	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	4,432	※2 5,409	1,575	11,418
〃	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	14,525	※2 11,941	8,103	34,570

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
三新奥特莱斯股分 （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	11,179	-	3,291	14,470
三中港奥特莱斯股分 （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	6,274	-	3,030	9,304

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
② その他										
三井不動産㈱	東京都中央区 所在土地	建物建設 予定地	—		—	2,574	—	12,251	—	12,251
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	—	109,356	—	109,356

（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（※）	〃 〃	42,227
〃	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B i z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	192,442
〃	大崎ブライトコア	〃 〃	32,598
〃	西新宿三井ビルディング（※）	〃 新宿区	71,306
〃	中目黒G T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
〃	三井ガーデンホテルプラナ東京ベイ	〃 浦安市	40,405
〃	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
三井不動産株式会社 三井不動産リゾートマネジメント株式会社	ハレクラニ沖縄 （沖縄県国頭郡）	ホテル	鉄筋コンクリート造 地上10階	2019.5	40,731	※2 126,746	20,427	※2 3,907	5,739	30,075
三井不動産株式会社 三井不動産ホテルマネジメント株式会社	三井ガーデンホテル銀座 プレミアム 他国内ホテル15ヶ所	〃	—	—	※1 178,877	※1※2 26,366	36,801	※2 8,323	3,461	48,586
MITSUI FUDOSAN AMERICA, INC. （在外子会社）	Halekulani 他海外ホテル1ヶ所	〃	—	—	77,172	※2 20,927	13,055	※2 2,672	2,322	18,049
三井不動産株式会社 三井不動産ゴルフプロパティーズ株式会社 大浅間ゴルフ株式会社 白津開発株式会社	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	781	※2 1,568	1,802	4,152
三井不動産株式会社	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	925	23,571	171	24,668

（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㈱	（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	4,386
賃貸 その他	三井不動産㈱	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	37,177
賃貸	三井不動産 レジデンス ヤル㈱	（仮称）パークウェ ルスタイト鴨川計画 （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	6,742
〃	MITSUI FUDOSAN AMERICA, INC. （在外子会社）	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	393,210	184,847

（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。

## 第4【提出会社の状況】

### 1【株式等の状況】

#### (1)【株式の総数等】

##### ①【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

##### ②【発行済株式】

種類	事業年度末現在発行数(株) (2020年3月31日)	提出日現在発行数(株) (2020年6月26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	979,250,227	979,250,227	東京証券取引所 市場第一部	単元株式数 100株
計	979,250,227	979,250,227	—	—

(注) 1. 2019年11月7日開催の取締役会決議に基づき、2019年11月29日付で当社普通株式12,174,500株を消却しております。

2. 「提出日現在発行数」には、2020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】

## ① 【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）※	10,250	
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 10,250（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）※	16,490	
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 16,490（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）※	36,500
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 36,500（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）※	50,990
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 50,990（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）※	100,720
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 100,720（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）※	68,480
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 68,480（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）※	78,410
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 78,410（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 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）※	93,680
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 93,680（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）※	発行価格 1,961 資本組入額 981
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（2020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（2020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①から⑤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。

①当社が消滅会社となる合併契約承認の議案

②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

③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

④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

⑤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

②【ライツプランの内容】

該当事項はありません。

③【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)
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
2020年3月31日 (注)	△12,174	979,250	—	339,766	—	413,742

(注) 自己株式の消却による減少であります。

(5)【所有者別状況】

2020年3月31日現在

区分	株式の状況 (1単元の株式数 100株)							計	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		
					個人以外	個人			
株主数 (人)	2	141	43	749	928	55	27,547	29,465	—
所有株式数 (単元)	328	3,773,130	174,952	755,122	4,599,071	651	485,400	9,788,654	384,827
所有株式数 の割合 (%)	0.00	38.55	1.79	7.71	46.98	0.01	4.96	100.00	—

(注) 自己株式8,144,291株は、「個人その他」に81,442単元(8,144,200株)、「単元未満株式の状況」に91株含まれております。

## (6) 【大株主の状況】

2020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	99,899	10.29
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	73,078	7.53
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)	28,958	2.98
日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社(信託口9)	東京都中央区晴海一丁目8番11号	21,344	2.20
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	21,098	2.17
ジェーピー モルガン チェース バンク 385632 (常任代理人 ㈱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)	20,912	2.15
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	19,815	2.04
ジェーピー モルガン チェース バンク 385151 (常任代理人 ㈱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)	16,410	1.69
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 ㈱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)	14,583	1.50
ステート ストリート バンク アンド トラストカンパニー 505223 (常任代理人 ㈱みずほ銀行決済営業部)	P. O. BOX 351 BOSTON MASSACHUSETTS 02101 U. S. A. (東京都港区港南二丁目15番1号)	14,395	1.48
計	—	330,497	34.03

- (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99,899千株は、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73,078千株は、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9)所有株式21,344千株は、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21,098千株は、すべて信託業務に係る株式であります。
5. 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19,815千株は、すべて信託業務に係る株式であります。

6. 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2020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

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2020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

8. 2019年11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、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2019年11月15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2020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	15,559,900	1.57
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	1,440,120	0.15
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	1,531,473	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	3,370,666	0.34
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	921,088	0.09
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	1,699,156	0.17
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 ボールスブリッジ ボールスブリッジパーク 2 1階	4,899,017	0.49
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	13,610,956	1.37
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	846,200	0.09
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	18,687,704	1.88
ブラックロック・インベストメント・マネジメント(ユーケー)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	3,274,623	0.33

9. 2020年5月20日付で公衆の縦覧に供されている大量保有報告書において、野村証券株式会社およびその共同保有者が2020年5月15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2020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 (%)
野村証券株式会社	東京都中央区日本橋一丁目9番1号	681,082	0.07
ノムラ インターナショナル ピーエルシー	1 Angel Lane, London EC4R 3AB, United Kingdom	908,182	0.09
野村アセットマネジメント株式会社	東京都中央区日本橋一丁目12番1号	49,580,548	5.06



## (7) 【議決権の状況】

## ① 【発行済株式】

2020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 8,144,200 (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 970,711,200	9,707,112	—
単元未満株式	普通株式 384,827	—	一単元 (100株) 未満の株式
発行済株式総数	979,250,227	—	—
総株主の議決権	—	9,707,112	—

## ② 【自己株式等】

2020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	8,144,200	—	8,144,200	0.83
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	—	8,154,200	—	8,154,200	0.83

## 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 (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	6,189,100	15,999,803,800
残存決議株式の総数及び価格の総額	1,810,900	196,200
当事業年度の末日現在の未行使割合 (%)	22.6	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 (%)	22.6	0.0

区分	株式数 (株)	価格の総額 (円)
取締役会 (2020年3月18日) での決議状況 (取得期間 2020年3月19日～2020年5月11日)	15,000,000	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	4,971,400	8,180,564,625
残存決議株式の総数及び価格の総額	10,028,600	6,819,435,375
当事業年度の末日現在の未行使割合 (%)	66.9	45.5
当期間における取得自己株式	3,673,800	6,819,353,072
提出日現在の未行使割合 (%)	42.4	0.0

区分	株式数 (株)	価格の総額 (円)
取締役会 (2020年5月12日) での決議状況 (取得期間 2020年5月13日～2021年3月31日)	10,000,000	10,000,000,000
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	—	—
提出日現在の未行使割合 (%)	100.0	100.0

- (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、2020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	5,823	15,384,102
当期間における取得自己株式	189	358,383

(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、2020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	12,174,500	30,845,466,142	—	—
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)	30,757	70,869,899	357	673,650
保有自己株式数	8,144,291	—	11,817,923	—

(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、2020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。

2020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、2020年3月期（第108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22円、期末配当金は22円）といたしました。（2019年3月期（第107期）の年間配当金は1株当たり44円（中間配当金は20円、期末配当金は24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108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）
2019年11月7日 取締役会	21,473	22
2020年6月26日 定時株主総会	21,364	22

## 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】

#### ①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。

#### ②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、山本隆志、植田俊、浜本渉）、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、常任監査役佐藤雅敏を議長として、社内監査役2名（佐藤雅敏、石神裕之）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。

③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. 監査役の職務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。

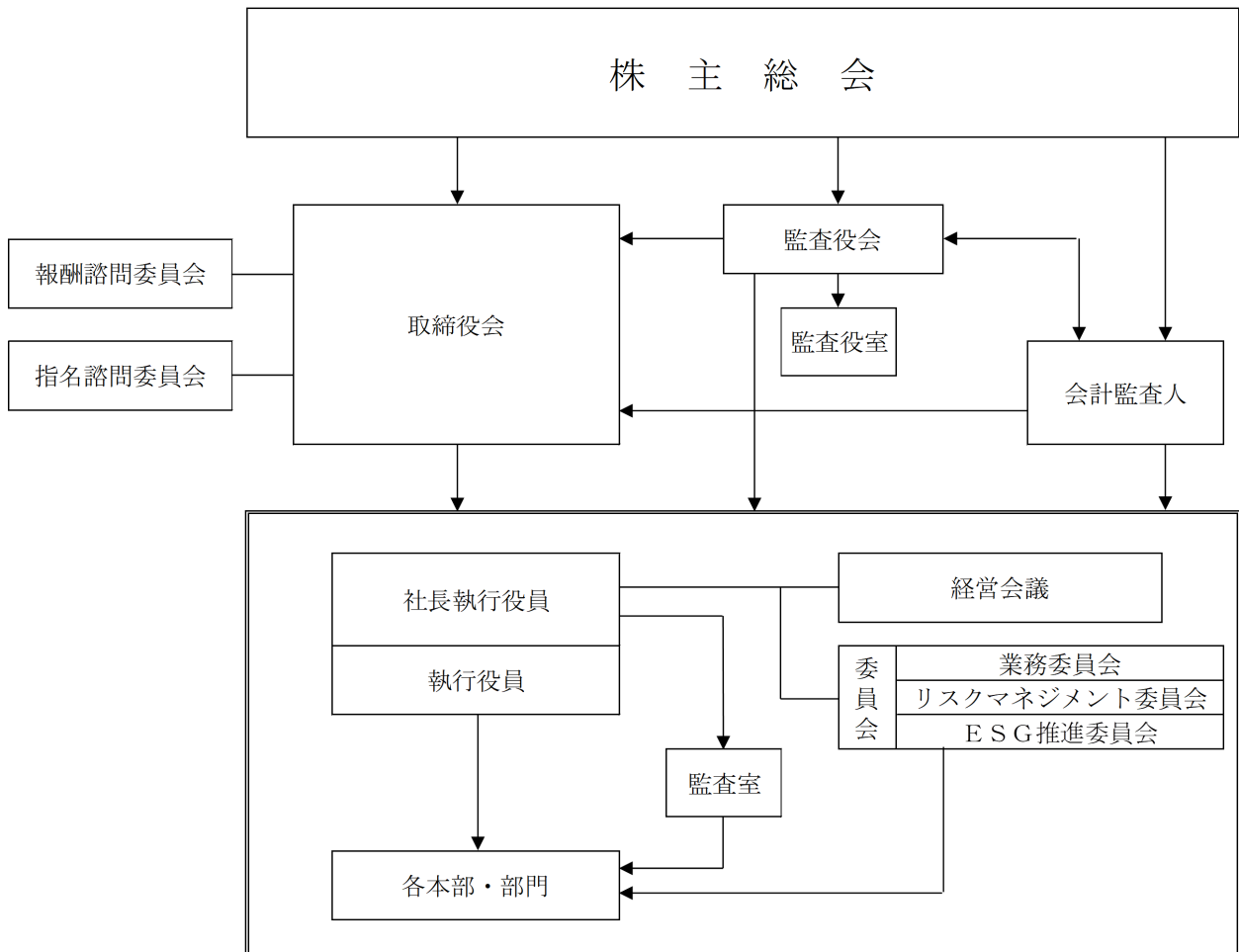
また、常勤の監査役は、当社グループの内部統制及びリスクマネジメントを統括する「経営会議」に出席し、必要な報告を受け、「監査役会」にて共有しております。

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  
 監査役職務の執行に必要な費用は、会社が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。



④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。

⑤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。

⑥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。

⑦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。

⑧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。

⑨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。

⑩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】

## ①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	65,242
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	32,800
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 すまいとくらしの連携本部長	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(株)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 とくらしの連携本部長 2020年4月 当社取締役、副社長執行役員、すま いとくらしの連携本部長 (現任)	注3	5,500

役職名	氏名	生年月日	略歴	任期	所有株式数 (株)
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 2020年4月 当社取締役、副社長執行役員 (現任)	注3	16,100
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	9,400
取締役 ビルディング本部長	植田 俊	1961年2月16日生	1983年4月 当社入社 2015年4月 当社常務執行役員、ビルディング本部副本部長 2016年4月 当社常務執行役員、ビルディング本部長 2020年6月 当社取締役、常務執行役員、ビルディング本部長 (現任)	注4	8,800
取締役 DX本部長	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 2020年4月 当社取締役、常務執行役員、DX本部長 (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. ウォーバーク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 2020年4月 一橋大学大学院経営管理研究科特任教授 (現任)	注3	2,400

役職名	氏名	生年月日	略歴	任期	所有株式数 (株)
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㈱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㈱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	1,100
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 ANA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 ANA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)	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	14,300
常任監査役 (常勤)	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 2020年4月 当社取締役 2020年6月 当社常任監査役 (現任)	注6	6,000

役職名	氏名	生年月日	略歴	任期	所有株式数 (株)
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	—
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パ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6	—
計	17名				181,036

- (注) 1. 取締役 江川雅子、野木森雅郁、中山恒博、伊東信一郎の4名は、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3名は、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. 2020年6月26日開催の定時株主総会の終結の時から1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. 2020年6月26日開催の定時株主総会の終結の時から4年間  
7. 2020年6月26日現在における執行役員は28名、グループ執行役員は11名であります。

## ②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】

#### ①監査役監査の状況

##### a. 組織、人員及び手続

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、監査役職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。

##### b. 監査役及び監査役会の活動状況

当事業年度において、当社は監査役会を合計12回開催しており、個々の監査役の出席状況については次のとおりです。

区分	氏名	監査役会出席状況
常任監査役	飯野 健司	全12回中12回
常任監査役	佐藤 雅敏	全10回中10回 ※
常任監査役	浅井 裕史	全2回中2回 ※
社外監査役	加藤 義孝	全12回中11回
社外監査役	真砂 靖	全12回中11回
社外監査役	尾関 幸美	全12回中10回

※常任監査役佐藤雅敏の監査役会出席状況は、2019年6月27日就任以降に開催された監査役会を対象としております。常任監査役浅井裕史の監査役会出席状況は、2019年6月27日退任以前に開催された監査役会を対象としております。

監査役会における主な検討事項については、監査の方針、監査計画、監査体制、内部統制システムの構築状況・運用状況、会計監査人の監査の方法および結果等です。特に、以下の項目を中心に経営の重要課題であるグループガバナンスの強化・拡充の状況および課題・対応方針を把握し、監査することを重点テーマといたしました。

- ・国内子会社、各部門のコンプライアンス意識の徹底を含むガバナンスの状況
- ・海外事業におけるコンプライアンス、ガバナンスの状況

監査役の活動として、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、重要な意思決定の過程および業務の執行状況を把握するため、経営会議に出席し、必要に応じて意見を述べております。

当社グループの内部統制およびリスクマネジメントについては、常勤の監査役が、経営会議にて必要な報告を受け、監査役会にて共有しており、さらに、監査役は、内部監査部門およ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。あわせて、常勤の監査役は、子会社の取締役および監査役等と、直接または所管する部門を通じて、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定期的に報告を受けており、当社および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についても、所管する部門およびリスクマネジメント委員会を通じて、報告を受けております。

#### ②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。

### ③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

59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 (5年)、伊藤浩之 (4年)、橋爪宏徳 (2年)

#### d. 監査業務に係る補助者の構成

公認会計士 20名、公認会計士試験合格者 8名、その他 20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108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108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。

④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	179	28	188	6
連結子会社	268	12	263	10
計	447	40	451	17

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、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	—	9	—	0
連結子会社	149	78	176	97
計	149	88	176	97

当社における非監査業務の内容は、環境負荷に関する検証業務であります。

また、連結子会社における非監査業務の内容は、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

該当事項はありません。

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】

##### ① 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

2020年5月22日開催の取締役会において、当社グループの企業価値の持続的な向上を図るインセンティブを与えるとともに、株主とのより一層の株主価値の共有を目的として、当社の社外取締役を除く取締役に対し、ストックオプションに代えて、譲渡制限付株式報酬制度を導入することを決議し、2020年6月26日開催の第108回定時株主総会において承認されました。すでに付与済みのストックオプションとしての新株予約権のうち未行使分については存続しますが、新たなストックオプションの付与は行わないことといたします。

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108回定時株主総会で決議された総額の範囲内で決定する譲渡制限付株式報酬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、2020年6月26日開催の第108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428,200,000円とすることを決議いたしました。取締役の譲渡制限付株式報酬については、2020年6月26日開催の第108回定時株主総会にて、取締役(社外取締役を除く)に対する譲渡制限付株式の付与のための金銭報酬債権を年額6億円以内にて支給すること、割り当てる譲渡制限付株式の総数を年200,000株以内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の一部については、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、2019年6月27日以降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としております。

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の一部については、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、2019年6月27日以降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としております。

##### (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、2018年5月11日開催および2019年5月10日開催の報酬諮問委員会に諮問のうえ、2018年6月28日開催および2019年6月27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、2020年5月12日開催の報酬諮問委員会に諮問のうえ、2020年6月26日開催の第108回定時株主総会にて支給額の総額を決議のうえ、2020年6月26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、2018年5月11日開催および2019年5月10日開催の報酬諮問委員会にて諮問のうえ、2018年6月28日開催および2019年6月27日開催の取締役会にて決定しております。

譲渡制限付株式報酬制度の導入にあたり、2020年3月27日開催の報酬諮問委員会に諮問のうえ、2020年5月22日開催の取締役会にて株主総会に付議することを決定し、2020年6月26日開催の第108回定時株主総会にて導入を決議しております。

##### (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譲渡制限付株式報酬、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譲渡制限付株式報酬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、2019年3月期決算短信の2020年3月期連結業績予想のとおり、営業収益2兆円、営業利益2,670億円、経常利益2,460億円、親会社株主に帰属する当期純利益1,700億円としております。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1兆9,056億円(前期比2.4%増)、営業利益2,806億円(前期比7.0%増)、経常利益2,585億円(前期比1.7%増)、親会社株主に帰属する当期純利益1,839億円(前期比9.1%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(前期同額)とし、また、2020年3月18日の取締役会において、自己株式取得の決議を行い、2020年3月19日から2020年4月6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、8,645,200株の自己株式を総額14,999,917,697円で取得し、あわせて、2020年5月12日開催の取締役会において、取得する株式総数の上限を1,000万株、取得価格の総額の上限を100億円として、2020年5月13日から2021年3月31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36.9%となる予定です。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。

②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。)	1,089	579	428	82	9
監査役 (社外監査役を除く。)	106	106	—	—	3
社外役員	96	96	—	—	9

③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	120	93	16	230
菰田 正信	代表取締役社長	提出会社	120	93	16	230
北原 義一	代表取締役	提出会社	75	52	10	139
藤林 清隆	取締役	提出会社	28	39	8	111
	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	58	39	8	106
石神 裕之	取締役	提出会社	63	39	7	110
山本 隆志	取締役	提出会社	63	39	7	110

(5) 【株式の保有状況】

① 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。

② 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、保有状況を継続的に見直しており、定量的な保有の合理性や取引先との関係を踏まえた保有意義を確認した上で、縮減する方針としております。当事業年度においては13銘柄203億円の株式を売却いたしました。

保有の合理性の検証においては、保有に伴う便益・リスク等が資本コストに見合っているかという検証を行い、さらに取引実績・安定した資金調達・事業機会創出等の観点から保有意義を確認するとともに、当社グループの中長期的な企業価値向上に資するかを検証しております。

2020年5月12日開催の取締役会において、個別銘柄ごとの定量的な保有の合理性や取引先との関係を踏まえた保有意義を確認し、保有の適否について検証いたしました。その結果、保有の合理性や保有意義が薄れた銘柄については、株式市場への影響等も勘案し売却の検討を進めます。

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	68	8,510
非上場株式以外の株式	60	526,658

(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	4	2,485	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	1	2,503	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	3	0
非上場株式以外の株式	13	20,344

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	29,796,900	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
	397,575	380,751		
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Otemachi One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
	10,285	11,389		
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
	9,783	14,458		
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	3,025,069	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
	9,154	11,581		
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
	8,766	11,871		
清水建設株式会社	8,554,000	8,554,000	同社は、東京都港区所在の三井ガーデンホテル六本木プレミア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
	7,196	8,333		

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)		
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
	6,833	8,920		
大成建設株式会社	2,096,400	2,096,400	同社は、東京都江東区所在の豊洲ベイサイドクロスタワー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
	6,831	10,908		
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
	5,463	7,185		
富士フイ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
	5,427	5,530		
株式会社三井住友フィナンシャルグループ	1,744,657	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
	5,063	9,821		
株式会社東芝	1,439,050	1,439,050	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
	3,673	5,099		
株式会社大林組	3,678,800	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。	有
	3,442	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)		
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
	2,893	3,676		
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。 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。	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
	2,720	3,831		
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
	2,644	2,484		
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
	2,644	3,559		
鹿島建設株式会社	2,465,770	2,465,770	同社は、東京都千代田区所在のOtemachi One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
	2,617	4,046		
三井住友建設株式会社	5,397,965	5,397,965	同社は、東京都千代田区所在のsequence SUIDOBASHI(仮称)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
	2,604	4,056		

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
	2,583	3,393		
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思 えております。	有
	2,473	3,919		
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ィセ 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
	2,470	3,166		
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
	2,359	2,918		
前田建設工業株式会 社	2,902,600	—	同社は、沖縄県国頭郡恩納村所在のハレ クラニ沖縄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
	2,340	—		
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思 えております。	有
	2,115	2,419		
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
	1,502	1,407		
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
	1,425	2,060		
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
	1,349	1,025		

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)		
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
	1,218	1,239		
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
	908	973		
株式会社群馬銀行	2,832,904	3,238,004	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
	866	1,495		
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
	851	1,244		
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
	844	1,178		
株式会社IHI	513,200	513,200	同社は、東京都江東区所在の豊洲ベイサイドクロ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。 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
	819	1,398		
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
	805	1,441		
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
	708	1,111		



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
	661	779		
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
	621	871		
日本製鉄株式会社	490,400	490,400	同社連結子会社の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
	492	967		
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)オンワード樫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
	391	500		
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
	365	444		
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
	334	259		
株式会社精養軒	417,500	417,500	同社は、東京都港区所在の三井ガーデンホテル六本木プレミア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
	327	416		
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
	325	608		

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
	277	368		
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
	270	369		
三機工業株式会社	175,000	175,000	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
	208	213		
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
	203	268		
株式会社フジクラ	518,650	518,650	同社連結子会社の(株)フジクラ・ダイヤケーブルは、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
	154	229		
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
	133	172		
KDDI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
	114	94		
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
	109	188		
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
	100	135		
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
	94	156		

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	62,929	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
	88	114		
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
	38	57		
株式会社山梨中央銀行	32,750	32,750	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
	23	46		
大崎電気工業株式会社	43,172	43,172	同社は、東京都品川区所在の三井ガーデンホテル五反田の土地建物所有者であり、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。	無
	21	30		
日本紙パルプ商事株式会社	5,876	5,876	同社は、東京都中央区所在のOVOL日本橋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
	19	25		
株式会社南都銀行	5,512	5,512	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
	11	11		
株式会社丸井グループ	—	687,300	(前事業年度) 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		
ANAホールディングス株式会社	—	100,000	(前事業年度) 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		
三井金属エンジニアリング株式会社	—	100,000	(前事業年度) 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		

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)		
株式会社東京會館	—	24,582	(前事業年度) 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		
太平洋興発株式会社	—	100,000	(前事業年度) 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		

(注) 1. 当社は、個別銘柄ごとの定量的な保有の合理性や取引先との関係を踏まえた保有意義を確認し、保有の適否について検証しております。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。

なお、有用性はあるものの、保有株式の中での有用性が相対的に低位の銘柄については、縮減方針に従って売却を検討いたします。

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	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	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	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
	24,035	21,861	21,861	21,861		

(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。

③ 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（2019年4月1日から2020年3月31日まで）の連結財務諸表および事業年度（2019年4月1日から2020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】

## ① 【連結貸借対照表】

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (2019年3月31日)	当連結会計年度 (2020年3月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	※2 174,250	※2 183,412
受取手形及び売掛金	※2 45,276	※2 38,908
有価証券	949	219
販売用不動産	※2 802,624	※2 1,043,889
仕掛販売用不動産	※2 480,236	※2 516,997
開発用土地	※2 321,438	※2 318,411
未成工事支出金	25,326	17,149
その他のたな卸資産	※1 5,500	※1 5,308
前渡金	26,259	28,541
短期貸付金	18,296	18,543
営業出資金	6,700	6,682
その他	210,787	215,803
貸倒引当金	△409	△300
流動資産合計	2,117,238	2,393,566
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物	1,796,827	1,965,266
減価償却累計額	△721,394	△757,561
建物及び構築物（純額）	※2, ※3 1,075,433	※2, ※3 1,207,705
機械装置及び運搬具	87,535	99,723
減価償却累計額	△35,344	△40,943
機械装置及び運搬具（純額）	※2, ※3 52,191	※2, ※3 58,780
土地	※2, ※3, ※7 2,099,971	※2, ※3, ※7 2,175,707
建設仮勘定	※2 162,122	※2 177,433
その他	130,600	155,755
減価償却累計額	△89,992	△97,772
その他（純額）	※2, ※3 40,608	※2, ※3 57,983
有形固定資産合計	3,430,326	3,677,609
無形固定資産		
借地権	46,065	40,993
その他	※3 24,090	※3 34,539
無形固定資産合計	70,156	75,532
投資その他の資産		
投資有価証券	※2, ※4, ※6 872,686	※2, ※4, ※6 888,056
長期貸付金	6,730	7,586
敷金及び保証金	140,570	145,413
退職給付に係る資産	31,294	28,994
繰延税金資産	24,428	25,943
再評価に係る繰延税金資産	※7 2	※7 2
その他	※2 110,436	※2 153,717
貸倒引当金	△1,139	△1,065
投資その他の資産合計	1,185,010	1,248,650
固定資産合計	4,685,492	5,001,792
資産合計	6,802,731	7,395,359

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (2019年3月31日)	当連結会計年度 (2020年3月31日)
<b>負債の部</b>		
流動負債		
支払手形及び買掛金	126,868	147,075
短期借入金	194,987	143,025
ノンリコース短期借入金	※2 64,929	※2 21,416
コマーシャル・ペーパー	114,000	173,000
1年内償還予定の社債	50,000	55,000
ノンリコース1年内償還予定の社債	※2 29,200	※2 47,500
未払法人税等	27,624	36,905
未成工事受入金	19,729	21,635
完成工事補償引当金	872	797
債務保証損失引当金	7	3
その他	481,137	393,401
流動負債合計	1,109,358	1,039,761
固定負債		
社債	469,957	612,603
ノンリコース社債	※2 123,035	※2 81,935
長期借入金	1,644,518	1,893,813
ノンリコース長期借入金	※2 215,982	※2 452,823
受入敷金保証金	424,335	436,595
繰延税金負債	154,940	147,786
再評価に係る繰延税金負債	※7 151,545	※7 151,544
退職給付に係る負債	43,503	46,196
役員退職慰労引当金	711	800
その他	44,037	44,973
固定負債合計	3,272,567	3,869,071
負債合計	4,381,926	4,908,833
純資産の部		
株主資本		
資本金	339,766	339,766
資本剰余金	403,268	372,162
利益剰余金	962,153	1,070,239
自己株式	△21,088	△14,364
株主資本合計	1,684,101	1,767,804
その他の包括利益累計額		
その他有価証券評価差額金	334,611	319,993
繰延ヘッジ損益	71	△222
土地再評価差額金	※7 330,537	※7 330,305
為替換算調整勘定	△16,333	△14,793
退職給付に係る調整累計額	9,523	5,592
その他の包括利益累計額合計	658,411	640,875
新株予約権	1,285	1,454
非支配株主持分	77,007	76,391
純資産合計	2,420,804	2,486,525
負債純資産合計	6,802,731	7,395,359



## ②【連結損益計算書及び連結包括利益計算書】

## 【連結損益計算書】

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (自 2018年4月1日 至 2019年3月31日)	当連結会計年度 (自 2019年4月1日 至 2020年3月31日)
営業収益	1,861,195	1,905,642
営業原価	1,423,442	※ <sup>2</sup> 1,435,903
営業総利益	437,752	469,739
販売費及び一般管理費	※ <sup>1</sup> , ※ <sup>2</sup> 175,604	※ <sup>1</sup> , ※ <sup>2</sup> 189,121
営業利益	262,147	280,617
営業外収益		
受取利息	1,351	1,373
受取配当金	5,785	6,378
持分法による投資利益	14,895	5,715
その他	6,493	2,960
営業外収益合計	28,526	16,426
営業外費用		
支払利息	28,284	29,382
その他	8,283	9,151
営業外費用合計	36,567	38,533
経常利益	254,106	258,510
特別利益		
投資有価証券売却益	1,481	16,710
特別利益合計	1,481	16,710
特別損失		
固定資産除却損	2,129	4,257
減損損失	※ <sup>3</sup> 11,414	※ <sup>3</sup> 1,513
投資有価証券評価損	—	2,868
事業譲渡損	—	2,962
新型コロナウイルス感染症による損失	—	※ <sup>4</sup> 2,402
特別損失合計	13,544	14,004
税金等調整前当期純利益	242,043	261,217
法人税、住民税及び事業税	69,518	77,321
法人税等調整額	2,387	△798
法人税等合計	71,906	76,522
当期純利益	170,136	184,694
非支配株主に帰属する当期純利益	1,475	721
親会社株主に帰属する当期純利益	168,661	183,972

## 【連結包括利益計算書】

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (自 2018年4月1日 至 2019年3月31日)	当連結会計年度 (自 2019年4月1日 至 2020年3月31日)
当期純利益	170,136	184,694
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	36,382	△14,550
繰延ヘッジ損益	322	△153
為替換算調整勘定	△8,405	△711
退職給付に係る調整額	7,670	△3,982
持分法適用会社に対する持分相当額	△4,568	1,707
その他の包括利益合計	※1 31,401	※1 △17,690
包括利益	201,538	167,004
(内訳)		
親会社株主に係る包括利益	200,524	166,471
非支配株主に係る包括利益	1,013	532

③【連結株主資本等変動計算書】

前連結会計年度（自 2018年4月1日 至 2019年3月31日）

（単位：百万円）

	株主資本				
	資本金	資本剰余金	利益剰余金	自己株式	株主資本合計
当期首残高	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
自己株式の消却					—
非支配株主との取引に係る親会社の持分変動		△7,020			△7,020
非支配株主との資本取引等		524			524
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
自己株式の消却									—
非支配株主との取引に係る親会社の持分変動									△7,020
非支配株主との資本取引等									524
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

	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	403,268	962,153	△21,088	1,684,101
当期変動額					
剰余金の配当			△45,047		△45,047
親会社株主に帰属する当期純利益			183,972		183,972
土地再評価差額金の取崩			34		34
自己株式の取得				△24,195	△24,195
自己株式の処分		△28		73	45
自己株式の消却		△30,845		30,845	—
非支配株主との取引に係る親会社の持分変動		△359			△359
非支配株主との資本取引等		△30,746			△30,746
利益剰余金から資本剰余金への振替		30,873	△30,873		—
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）					—
当期変動額合計	—	△31,106	108,086	6,723	83,703
当期末残高	339,766	372,162	1,070,239	△14,364	1,767,804

	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	334,611	71	330,537	△16,333	9,523	658,411	1,285	77,007	2,420,804
当期変動額									
剰余金の配当									△45,047
親会社株主に帰属する当期純利益									183,972
土地再評価差額金の取崩									34
自己株式の取得									△24,195
自己株式の処分									45
自己株式の消却									—
非支配株主との取引に係る親会社の持分変動									△359
非支配株主との資本取引等									△30,746
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）	△14,618	△294	△232	1,540	△3,930	△17,535	169	△615	△17,982
当期変動額合計	△14,618	△294	△232	1,540	△3,930	△17,535	169	△615	65,720
当期末残高	319,993	△222	330,305	△14,793	5,592	640,875	1,454	76,391	2,486,525

## ④【連結キャッシュ・フロー計算書】

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (自 2018年4月1日 至 2019年3月31日)	当連結会計年度 (自 2019年4月1日 至 2020年3月31日)
<b>営業活動によるキャッシュ・フロー</b>		
税金等調整前当期純利益	242,043	261,217
減価償却費	79,034	91,434
減損損失	11,414	1,513
受取利息及び受取配当金	△7,136	△7,751
支払利息	28,284	29,382
持分法による投資損益 (△は益)	△14,895	△5,715
投資有価証券売却損益 (△は益)	△1,481	△16,710
投資有価証券評価損益 (△は益)	—	2,868
固定資産除却損	2,129	4,257
事業譲渡損	—	2,962
新型コロナウイルス感染症による損失	—	2,402
売上債権の増減額 (△は増加)	△4,323	7,414
仕入債務の増減額 (△は減少)	3,826	△1,763
販売用不動産の増減額 (△は増加)	※2 △31,877	※2 △255,846
その他	9,405	53,103
小計	316,424	168,768
利息及び配当金の受取額	15,018	16,811
利息の支払額	△27,421	△28,815
新型コロナウイルス感染症による損失の支払額	—	△282
法人税等の支払額	△87,312	△69,388
営業活動によるキャッシュ・フロー	216,709	87,094
<b>投資活動によるキャッシュ・フロー</b>		
有形及び無形固定資産の取得による支出	△338,318	△473,818
有形及び無形固定資産の売却による収入	1,173	1,908
投資有価証券の取得による支出	△33,216	△53,438
投資有価証券の売却による収入	3,029	22,810
敷金及び保証金の差入による支出	△9,400	△13,539
敷金及び保証金の回収による収入	7,385	8,607
預り敷金保証金の返還による支出	△34,385	△41,772
預り敷金保証金の受入による収入	55,645	54,763
貸付けによる支出	△21,149	△19,947
貸付金の回収による収入	19,913	18,234
定期預金の預入による支出	△35,563	△15,639
定期預金の払戻による収入	18,758	28,113
連結の範囲の変更を伴う子会社株式の取得による支出	△3,301	—
補助金の受取額	1,569	1,945
その他	△21,034	△51,034
投資活動によるキャッシュ・フロー	△388,895	△532,806

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (自 2018年4月1日 至 2019年3月31日)	当連結会計年度 (自 2019年4月1日 至 2020年3月31日)
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	3,562,942	2,886,795
短期借入金の返済による支出	△3,585,861	△2,836,965
長期借入れによる収入	448,635	630,138
長期借入金の返済による支出	△268,840	△230,976
社債の発行による収入	246,318	230,499
社債の償還による支出	△97,590	△103,300
配当金の支払額	△41,363	△45,048
非支配株主からの払込みによる収入	19,070	6,532
非支配株主への配当金の支払額	△4,584	△7,142
非支配株主への払戻による支出	△486	△136
非支配株主との資本取引による支出	△622	△30,746
ファイナンス・リース債務の返済による支出	△3,883	△5,029
自己株式の増減額 (△は増加)	△15,013	△24,193
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	△27,473	△2,675
その他	△8	—
財務活動によるキャッシュ・フロー	231,238	467,751
現金及び現金同等物に係る換算差額	△2,078	△249
現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)	56,974	21,789
現金及び現金同等物の期首残高	100,708	157,682
現金及び現金同等物の期末残高	※1 157,682	※1 179,472

## 【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 275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 27社

三中東区啦啦寶都股份有限公司ほか18社は、新規設立により、連結子会社となりました。ほか8社は、持分の取得等により、連結子会社となりました。

除外 7社

(株)アルパークほか6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 90社

主要な会社名

(株)帝国ホテル、TID PTE. LTD.

新規 16社

熊本国際空港(株)ほか8社は、新規設立により、持分法適用関連会社となりました。ほか7社は、持分の取得等により、持分法適用関連会社となりました。

除外 4社

西口ビル管理(株)ほか3社は、持分の売却等に伴い、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163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29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29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。

#### 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

##### ①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。

##### ②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。

##### ③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

##### ①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。

##### ②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

##### ③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。

##### 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。

#### (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、手元現金、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 2020年3月31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 2020年3月31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ん。

- ・「時価の算定に関する会計基準」(企業会計基準第30号 2019年7月4日 企業会計基準委員会)
- ・「棚卸資産の評価に関する会計基準」(企業会計基準第9号 2019年7月4日 企業会計基準委員会)
- ・「金融商品に関する会計基準」(企業会計基準第10号 2019年7月4日 企業会計基準委員会)
- ・「時価の算定に関する会計基準の適用指針」(企業会計基準適用指針第31号 2019年7月4日 企業会計基準委員会)
- ・「金融商品の時価等の開示に関する適用指針」(企業会計基準適用指針第19号 2020年3月31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) が、公正価値測定についてほぼ同じ内容の詳細なガイダンス (国際財務報告基準 (IFRS) においてはIFRS第13号「公正価値測定」、米国会計基準においてはAccounting Standards CodificationのTopic 820「公正価値測定」) を定めている状況を踏まえ、企業会計基準委員会において、主に金融商品の時価に関するガイダンス及び開示に関して、日本基準を国際的な会計基準との整合性を図る取組みが行われ、「時価の算定に関する会計基準」等が公表されたものです。

企業会計基準委員会の時価の算定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、統一的な算定方法を用いることにより、国内外の企業間における財務諸表の比較可能性を向上させる観点から、IFRS第13号の定めを基本的にすべて取り入れることとされ、また、これまで我が国で行われてきた実務等に配慮し、財務諸表間の比較可能性を大きく損なわない範囲で、個別項目に対するその他の取扱いを定め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

「時価の算定に関する会計基準」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、現時点で未定でありません。

- ・「会計上の見積りの開示に関する会計基準」（企業会計基準第31号 2020年3月31日 企業会計基準委員会）

(1) 概要

国際会計基準審議会（IASB）が2003年に公表した国際会計基準（IAS）第1号「財務諸表の表示」（以下「IAS第1号」）第125項において開示が求められている「見積りの不確実性の発生要因」について、財務諸表利用者にとって有用性が高い情報として日本基準においても注記情報として開示を求めることを検討するよう要望が寄せられ、企業会計基準委員会において、会計上の見積りの開示に関する会計基準（以下「本会計基準」）が開発され、公表されたものです。

企業会計基準委員会の本会計基準の開発にあたっての基本的な方針として、個々の注記を拡充するのではなく、原則（開示目的）を示したうえで、具体的な開示内容は企業が開示目的に照らして判断することとされ、開発にあたっては、IAS第1号第125項の定めを参考とすることとしたものです。

(2) 適用予定日

2021年3月期の年度末から適用します。

- ・「会計方針の開示、会計上の変更及び誤謬の訂正に関する会計基準」（企業会計基準第24号 2020年3月31日 企業会計基準委員会）

(1) 概要

「関連する会計基準等の定めが明らかでない場合に採用した会計処理の原則及び手続」に係る注記情報の充実について検討することが提言されたことを受け、企業会計基準委員会において、所要の改正を行い、会計方針の開示、会計上の変更及び誤謬の訂正に関する会計基準として公表されたものです。

なお、「関連する会計基準等の定めが明らかでない場合に採用した会計処理の原則及び手続」に係る注記情報の充実を図るに際しては、関連する会計基準等の定めが明らかな場合におけるこれまでの実務に影響を及ぼさないために、企業会計原則注解（注1-2）の定めを引き継ぐこととされております。

(2) 適用予定日

2021年3月期の年度末から適用します。

(表示方法の変更)

(連結損益計算書)

前連結会計年度において、「営業外収益」に表示していた「補助金収入」は金額的重要性が乏しくなったため、当連結会計年度から「その他」に含めることとしました。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損益計算書において、「営業外収益」の「補助金収入」に表示していた3,973百万円は、「その他」として組み替えております。

前連結会計年度において、「営業外費用」に表示していた「固定資産圧縮損」は金額的重要性が乏しくなったため、当連結会計年度から「その他」に含めることとしました。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損益計算書において、「営業外費用」の「固定資産圧縮損」に表示していた3,959百万円は、「その他」として組み替えております。

(連結株主資本等変動計算書)

前連結会計年度において、「非支配株主との取引に係る親会社の持分変動」に含めて表示していた「資本剰余金」の「非支配株主との資本取引等」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、前連結会計年度において、「非支配株主との取引に係る親会社の持分変動」に表示していた「資本剰余金」△6,495百万円は、「非支配株主との取引に係る親会社の持分変動」△7,020百万円、「非支配株主との資本取引等」524百万円として組み替えております。

(連結キャッシュ・フロー計算書)

前連結会計年度において、「営業活動によるキャッシュ・フロー」に表示していた「補助金収入」および「固定資産圧縮損」は金額的重要性が乏しくなったため、当連結会計年度から「その他」に含めることとしました。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、「営業活動によるキャッシュ・フロー」の「補助金収入」に表示していた△3,973百万円および「固定資産圧縮損」に表示していた3,959百万円は、「その他」として組み替えております。

前連結会計年度において、「財務活動によるキャッシュ・フロー」の「非支配株主への配当金の支払額」に含めて表示していた「非支配株主との資本取引による支出」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、「財務活動によるキャッシュ・フロー」の「非支配株主への配当金の支払額」△5,207百万円は、「非支配株主との資本取引による支出」△622百万円、「非支配株主への配当金の支払額」△4,584百万円として組み替えております。

(連結貸借対照表関係)

前連結会計年度において、「※3 国庫等補助金受入による圧縮記帳累計額」の「その他」に含めていた「機械装置及び運搬具」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、前連結会計年度の注記の組替えを行っております。

この結果、前連結会計年度の「その他」に表示していた4,246百万円は、「機械装置及び運搬具」2,647百万円、「その他」1,599百万円として組み替えております。

(追加情報)

当社グループでは、連結財務諸表作成時に入手可能な情報に基づき、固定資産の減損損失の計上の要否判定、販売用不動産等の評価等の会計上の見積りに関しては、新型コロナウイルス感染症の拡大が、将来の収益に一定の影響を与えると仮定しております。具体的には、翌連結会計年度において、第1四半期は政府、自治体からの要請等により、厳しい制約の下で経済活動が行われる状況が続きますが、第2四半期以降、年度末に向けて緩やかに正常化すると仮定しております。

(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 (2019年3月31日)	当連結会計年度 (2020年3月31日)
商品及び製品	1,536百万円	1,545百万円
仕掛品	226	254
原材料及び貯蔵品	3,737	3,508
計	5,500	5,308

※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 (2019年3月31日)	当連結会計年度 (2020年3月31日)
現金及び預金	2,832百万円 ( 2,832百万円 )	5,296百万円 ( 5,296百万円 )
受取手形及び売掛金	91 ( 91 )	171 ( 171 )
販売用不動産	355,597 ( 355,597 )	377,137 ( 377,137 )
仕掛販売用不動産	76,221 ( 76,221 )	74,708 ( 74,708 )
開発用土地	2,368 ( 2,368 )	2,601 ( 2,601 )
建物及び構築物	31,843 ( 28,443 )	101,925 ( 98,618 )
機械装置及び運搬具	196 ( 196 )	38 ( 38 )
土地	216,601 ( 208,811 )	256,426 ( 248,502 )
建設仮勘定	412 ( 412 )	75,491 ( 75,491 )
その他の有形固定資産	2	208 ( 205 )
投資有価証券	5,282 ( 5,273 )	11,459 ( 5,273 )
その他の投資その他の資産	2,015 ( 2,015 )	8,910 ( 8,910 )
計	693,464 ( 682,263 )	914,377 ( 896,957 )

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 (2019年3月31日)	当連結会計年度 (2020年3月31日)
ノンリコース短期借入金	64,929百万円	21,416百万円
ノンリコース1年内償還予定の社債	29,200	47,500
ノンリコース社債	123,035	81,935
ノンリコース長期借入金	215,982	452,823
計	433,147	603,674

※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 (2019年3月31日)	当連結会計年度 (2020年3月31日)
建物及び構築物	4,807百万円	4,916百万円
機械装置及び運搬具(注)	2,647	3,503
その他	1,599	1,761

(注) 表示方法の変更に記載のとおり、当連結会計年度より表示方法の変更を行っております。なお、前連結会計年度の国庫等補助金受入による圧縮記帳累計額のうち主要な費目については、当該表示方法の変更を反映した組み換え後の金額を記載しております。

※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 (2019年3月31日)	当連結会計年度 (2020年3月31日)
投資有価証券 (関連会社株式)	215,175百万円	252,736百万円

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 (2019年3月31日)	当連結会計年度 (2020年3月31日)
住宅ローン保証債務	6,915百万円	4,830百万円
住宅ローン保証予約	0	0
借入保証債務	8,209	13,949
借入保証予約	6,539	6,289

(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 (2019年3月31日)	当連結会計年度 (2020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	11,843百万円	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 2018年4月1日 至 2019年3月31日)	当連結会計年度 (自 2019年4月1日 至 2020年3月31日)
給与・手当	47,182百万円	50,601百万円
広告宣伝費	21,245	20,153
退職給付費用	2,864	1,660
研究開発費	427	512
役員退職慰労引当金繰入額	129	137

※2 販売費及び一般管理費、営業原価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 2018年4月1日 至 2019年3月31日)	当連結会計年度 (自 2019年4月1日 至 2020年3月31日)
	427百万円	512百万円

※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 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。

当連結会計年度 (自 2019年4月1日 至 2020年3月31日)

主な用途	種類	場所
賃貸施設その他	建物等	千葉県柏市 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(1,513百万円)として特別損失に計上しました。その内訳は、建物・構築物1,231百万円、その他281百万円であります。

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。

※4 新型コロナウイルス感染症による損失の主な内訳は、休館等の影響が大きい商業施設テナントへの支援金や、商業施設及びホテルの休館中の借地借家料や減価償却費等の固定費になります。

## (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 2018年4月1日 至 2019年3月31日)	当連結会計年度 (自 2019年4月1日 至 2020年3月31日)
その他有価証券評価差額金		
当期発生額	53,114百万円	△7,116百万円
組替調整額	△1,183	△13,942
税効果調整前	51,930	△21,058
税効果額	△15,547	6,508
その他有価証券評価差額金	36,382	△14,550
繰延ヘッジ損益		
当期発生額	△44	△188
組替調整額	507	-
税効果調整前	463	△188
税効果額	△141	35
繰延ヘッジ損益	322	△153
為替換算調整勘定		
当期発生額	△8,405	△711
退職給付に係る調整額		
当期発生額	10,151	△4,593
組替調整額	858	△1,155
税効果調整前	11,009	△5,748
税効果額	△3,339	1,766
退職給付に係る調整額	7,670	△3,982
持分法適用会社に対する持分相当額		
当期発生額	△3,805	1,989
組替調整額	△763	△282
持分法適用会社に対する持分相当額	△4,568	1,707
その他の包括利益合計	31,401	△17,690



## (連結株主資本等変動計算書関係)

前連結会計年度(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

当連結会計年度（自 2019年4月1日 至 2020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	—	12,174	979,250
自己株式 普通株式	9,187	11,166	12,205	8,148

(注) 1. 普通株式の発行済株式の株式数の減少12,174千株は、自己株式の消却による減少です。

2. 普通株式の自己株式の株式数の増加11,166千株は、取締役会決議による自己株式の取得11,160千株および単元未満株式の買取5千株による増加です。

3. 普通株式の自己株式の株式数の減少12,205千株は、自己株式の消却12,174千株、単元未満株式の売却0千株および新株予約権の行使30千株による減少です。

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		—				1,454
合計			—				1,454

3. 配当に関する事項

(1) 配当金支払額

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
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

2019年11月7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	21,473百万円
1株当たり配当額	22円
基準日	2019年9月30日
効力発生日	2019年12月3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

2020年6月26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	21,364百万円
配当の原資	利益剰余金
1株当たり配当額	22円
基準日	2020年3月31日
効力発生日	2020年6月29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 2018年4月1日 至 2019年3月31日)	当連結会計年度 (自 2019年4月1日 至 2020年3月31日)
現金及び預金	174,250百万円	183,412百万円
預入期間が3か月を超える定期預金	△16,567	△3,940
現金及び現金同等物	157,682	179,472

※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

①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。

②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 (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

	当連結会計年度 (2020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	450	68
合計	518	450	68

(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 (2019年3月31日)	当連結会計年度 (2020年3月31日)
1年内	35百万円	35百万円
1年超	68	33
合計	103	68

(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 2018年4月1日 至 2019年3月31日)	当連結会計年度 (自 2019年4月1日 至 2020年3月31日)
支払リース料	35百万円	35百万円
減価償却費相当額	35	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 (2019年3月31日)	当連結会計年度 (2020年3月31日)
1年内	89,091百万円	91,528百万円
1年超	299,721	359,224
合計	388,812	450,753

### 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 (2019年3月31日)	当連結会計年度 (2020年3月31日)
1年内	95,386百万円	101,167百万円
1年超	653,095	891,008
合計	748,481	992,176

#### （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50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（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。

当連結会計年度（2020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	183,412	183,412	—
	(2) 受取手形及び売掛金	38,908	38,908	—
	(3) 有価証券及び投資有価証券	596,745	596,755	9
負債	(1) 支払手形及び買掛金	147,075	147,075	—
	(2) 短期借入金	143,025	143,356	330
	(3) ノンリコース短期借入金	21,416	21,417	1
	(4) コマーシャル・ペーパー	173,000	173,000	—
	(5) 1年内償還予定の社債	55,000	55,145	145
	(6) ノンリコース1年内償還予定の社債	47,500	47,500	—
	(7) 社債	612,603	633,898	21,294
	(8) ノンリコース社債	81,935	81,935	—
	(9) 長期借入金	1,893,813	1,959,081	65,268
	(10) ノンリコース長期借入金	452,823	453,051	228
デリバティブ取引(*)		1,230	1,230	—

(\*)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 (2019年3月31日)	当連結会計年度 (2020年3月31日)
営業出資金	6,700	6,682
その他有価証券		
非上場株式	10,157	13,830
その他(匿名組合出資金・ 優先出資証券等)	25,597	24,815
敷金及び保証金	140,570	145,413
受入敷金保証金	424,335	436,595

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 (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	—

当連結会計年度 (2020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	183,412	—	—	—
受取手形及び売掛金	38,908	—	—	—
その他有価証券				
債券				
国債・地方債等	219	416	60	—
社債	—	—	—	937
その他	—	—	—	—
その他	—	—	—	—
合計	222,540	416	60	937

(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 (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

当連結会計年度 (2020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	20,000	82,621	40,000	70,000	399,982
ノンリコース社債	29,735	21,700	27,500	3,000	—
長期借入金	172,332	149,436	182,476	197,535	1,192,032
ノンリコース長期借入金	67,141	179,738	10,800	29,200	165,943



(有価証券関係)

1. 満期保有目的の債券

前連結会計年度 (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

当連結会計年度 (2020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	695	705	9
	(2) 社債	—	—	—
	(3) その他	—	—	—
	小計	695	705	9
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		695	705	9

2. その他有価証券

前連結会計年度（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

当連結会計年度（2020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	488,580	53,058	435,522
	(2) 債券			
	（国債・地方債等）	—	—	—
	（社債）	—	—	—
	（その他）	—	—	—
	(3) その他	67,606	36,303	31,303
	小計	556,187	89,361	466,826
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	39,857	45,491	△5,633
	(2) 債券			
	（国債・地方債等）	—	—	—
	（社債）	—	—	—
	（その他）	—	—	—
	(3) その他	4	5	△1
	小計	39,862	45,497	△5,635
合計		596,049	134,859	461,190

### 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 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

当連結会計年度（自 2019年4月1日 至 2020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	20,358	16,710	△76
(2) 債券			
（国債・地方債等）	—	—	—
（社債）	—	—	—
（その他）	—	—	—
(3) その他	—	—	—
合計	20,358	16,710	△76

### 4. 減損処理を行った有価証券

前連結会計年度において、減損損失を行った有価証券に関する情報は、金額的に重要性が乏しいため、記載を省略しています。

当連結会計年度において、投資有価証券について、2,868百万円減損処理を行っております。

なお、減損処理にあたっては、期末における時価が取得原価に比べ50%以上下落した場合にはすべて減損処理を行い、30～50%程度下落した場合には、回復可能性等を考慮して必要と認められた額について減損処理を行っております。

## (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 (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。

当連結会計年度 (2020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	25,120	6,412	△1,076	△1,076
市場取引以外 の取引	金利キャップ取引 買建	38,346	38,346	△79	△79
合計		63,466	44,758	△1,156	△1,156

(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 (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。

当連結会計年度（2020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	424,869	386,869	(*)
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	11,777	11,777	△70
原則的処理方法	金利通貨 スワップ取引	長期借入金	—	—	—
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	932	—	△3
合計			437,579	398,647	△74

(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）の時価に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 2018年4月1日 至 2019年3月31日)	当連結会計年度 (自 2019年4月1日 至 2020年3月31日)
退職給付債務の期首残高	164,282百万円	160,180百万円
勤務費用	7,509	7,298
利息費用	1,503	1,458
数理計算上の差異の発生額	△218	△611
過去勤務費用の発生額	△7,443	△256
退職給付の支払額	△5,461	△4,661
その他	8	0
退職給付債務の期末残高	160,180	163,408

(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 2018年4月1日 至 2019年3月31日)	当連結会計年度 (自 2019年4月1日 至 2020年3月31日)
年金資産の期首残高	143,173百万円	151,690百万円
期待運用収益	2,966	3,113
数理計算上の差異の発生額	2,486	△5,451
事業主からの拠出額	6,711	3,732
退職給付の支払額	△3,750	△3,208
その他	102	100
年金資産の期末残高	151,690	149,975

(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 2018年4月1日 至 2019年3月31日)	当連結会計年度 (自 2019年4月1日 至 2020年3月31日)
退職給付に係る負債の期首残高	3,652百万円	3,718百万円
退職給付費用	547	548
退職給付の支払額	△401	△449
制度への拠出額	△68	△57
その他	△12	8
退職給付に係る負債の期末残高	3,718	3,769

(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 (2019年3月31日)	当連結会計年度 (2020年3月31日)
積立型制度の退職給付債務	136,504百万円	139,132百万円
年金資産	△152,123	△150,429
	△15,618	△11,297
非積立型制度の退職給付債務	27,827	28,499
連結貸借対照表に計上された負債と資産の純額	12,208	17,202
退職給付に係る負債	43,503	46,196
退職給付に係る資産	△31,294	△28,994
連結貸借対照表に計上された負債と資産の純額	12,208	17,202

(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 2018年4月1日 至 2019年3月31日)	当連結会計年度 (自 2019年4月1日 至 2020年3月31日)
勤務費用	7,509百万円	7,298百万円
利息費用	1,503	1,458
期待運用収益	△2,966	△3,113
数理計算上の差異の費用処理額	890	△429
過去勤務費用の費用処理額	△31	△725
簡便法で計算した退職給付費用	547	548
確定給付制度に係る退職給付費用	7,453	5,037

(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255百万円、当連結会計年度において59百万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 2018年4月1日 至 2019年3月31日)	当連結会計年度 (自 2019年4月1日 至 2020年3月31日)
過去勤務費用	△7,411百万円	469百万円
数理計算上の差異	△3,598	5,279
合計	△11,009	5,748

(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 (2019年3月31日)	当連結会計年度 (2020年3月31日)
未認識過去勤務費用	△7,429百万円	△6,960百万円
未認識数理計算上の差異	△6,634	△1,355
合計	△14,064	△8,315

(8) 年金資産に関する事項

① 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 (2019年3月31日)	当連結会計年度 (2020年3月31日)
国内株式	26.6%	27.8%
国内債券	25.4	26.8
外国株式	13.4	12.5
一般勘定	9.5	9.7
外国債券	6.6	7.8
現金および預金	3.5	2.0
その他	14.9	13.4
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14.8%、当連結会計年度16.4%含まれています。

② 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 2018年4月1日 至 2019年3月31日)	当連結会計年度 (自 2019年4月1日 至 2020年3月31日)
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554百万円、当連結会計年度593百万円であります。



(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 2018年4月1日 至 2019年3月31日)	当連結会計年度 (自 2019年4月1日 至 2020年3月31日)
営業原価	91	113
販売費及び一般管理費	108	99
計	199	212

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※11	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	※12	※12	※12
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※12	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※11	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	※12	※12	※12
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※12	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※11	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	※12	※12	※12
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※12	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※11	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	※12	※12	※12
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※12	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

	第13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 36名 ※10
ストック・オプション数※11	普通株式 108,980株
付与日	2019年7月16日
権利確定条件	※12
対象勤務期間	定めはありません
権利行使期間※12	2019年7月17日から 2049年7月16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 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17名、グループ執行役員11名が付与対象者であります。

※11 株式数に換算して記載しております。

※12 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。

## ① 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	40,330	52,670	95,620
付与	—	—	—	—	—
失効	—	—	—	—	—
権利確定	2,660	4,390	7,660	9,700	11,360
未確定残	8,920	14,060	32,670	42,970	84,260
権利確定後 (株)					
前連結会計年度末	—	—	3,080	8,860	8,120
権利確定	2,660	4,390	7,660	9,700	11,360
権利行使	1,330	1,960	6,910	10,540	3,020
失効	—	—	—	—	—
未行使残	1,330	2,430	3,830	8,020	16,460

	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	89,390	48,840	38,430	41,790	62,250
付与	—	—	—	—	—
失効	—	—	—	—	—
権利確定	10,620	2,410	1,890	—	—
未確定残	78,770	46,430	36,540	41,790	62,250
権利確定後 (株)					
前連結会計年度末	9,980	5,230	4,120	4,020	8,260
権利確定	10,620	2,410	1,890	—	—
権利行使	—	—	—	—	2,030
失効	—	—	—	—	—
未行使残	20,600	7,640	6,010	4,020	6,230

	第11回 新株予約権	第12回 新株予約権	第13回 新株予約権
権利確定前 (株)			
前連結会計年度末	75,890	95,920	—
付与	—	—	108,980
失効	—	—	—
権利確定	—	2,240	—
未確定残	75,890	93,680	108,980
権利確定後 (株)			
前連結会計年度末	4,550	—	—
権利確定	—	2,240	—
権利行使	2,030	2,240	—
失効	—	—	—
未行使残	2,520	—	—

② 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)	2,366	1,988	2,268
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)	2,221	2,617	—
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)	2,668	2,668	2,668
付与日における公正な評価単価	(円)	1,670	2,093	2,188

		第13回 新株予約権
権利行使価格	(円)	1
行使時平均株価	(円)	—
付与日における公正な評価単価	(円)	1,960

### 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13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。

①使用した評価技法                      ブラック・ショールズ式

②主な基礎数値及び見積方法

	第13回新株予約権
株価変動性 ※1	35%
予想残存期間 ※2	15年
予想配当 ※3	44円/株
無リスク利子率 ※4	0.092%

※1 15年間（2004年7月17日から2019年7月16日まで）の株価実績に基づき算定しております。

※2 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。

※3 付与日における2020年3月期の予想配当額です。

※4 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 (2019年3月31日)	当連結会計年度 (2020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	23,193百万円	21,467百万円
退職給付に係る負債	11,926	13,526
未実現取引に係る税効果	11,912	11,921
未払賞与損金不算入額	6,332	6,620
減価償却費損金算入限度超過額	5,853	5,517
販売用不動産等評価損損金不算入額	4,678	4,967
税務上の繰越欠損金	3,277	4,250
未払事業税	3,394	4,162
保証金時価会計損金不算入額	3,592	3,605
その他	30,632	35,400
繰延税金資産小計	104,793	111,441
評価性引当額	△13,128	△11,395
繰延税金資産合計	91,665	100,045
繰延税金負債		
その他有価証券評価差額金	△147,336	△142,169
代替資産積立金	△12,034	△11,929
資本連結に係る投資差額の税効果	△4,344	△4,237
保証金時価会計益金不算入額	△3,542	△3,564
その他	△54,918	△59,987
繰延税金負債合計	△222,177	△221,888
繰延税金資産(負債)の純額	△130,512	△121,842

## 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(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。

当連結会計年度(2020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。

(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もりにあたり、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 2018年4月1日 至 2019年3月31日)	当連結会計年度 (自 2019年4月1日 至 2020年3月31日)
期首残高	4,281百万円	5,125百万円
有形固定資産の取得による増加額	959	826
見積変更による増減額(注)1	43	83
資産除去債務の履行による減少額	△174	△518
その他	16	19
期末残高	5,125	5,536

(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。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）であり、2020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137,951百万円（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1,063百万円、固定資産除却損は577百万円（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 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。

当連結会計年度（自 2019年4月1日 至 2020年3月31日）

(単位：百万円)

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	
3,024,028	147,104	3,171,133	6,089,553

- (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（216,117百万円）による増加、販売用不動産への振替（15,043百万円）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。  
4. 新型コロナウイルス感染症の拡大に伴う賃貸等不動産の時価に与える影響について、本注記表作成時点では当該影響を高い確度により算出することは非常に困難であります。なお、（追加情報）に記載の一定の仮定に基づき、本注記表作成時点で可能な範囲で時価に与える影響を算出した結果、当連結会計年度末の賃貸等不動産の時価に与える影響額は軽微であるため、当連結会計年度末の賃貸等不動産の時価には当該影響額を含めておりません。

(セグメント情報等)

【セグメント情報】

1. 報告セグメントの概要

当社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」および「その他」の4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。「その他」は、新築事業および施設営業事業等を行っています。

当社グループ内での連携強化を目的として三井ホーム株式会社を完全子会社化したことに伴い、当連結会計年度よりセグメント区分についても従来の「賃貸」「分譲」「マネジメント」「三井ホーム」「その他」の5区分から、「賃貸」「分譲」「マネジメント」「その他」の4区分へと変更しています。「三井ホーム」セグメントに含まれていた三井ホームグループの「新築事業」「リフォーム・リニューアル事業」「住宅関連部資材販売事業」「賃貸管理事業」の内、「新築事業」「リフォーム・リニューアル事業」「住宅関連部資材販売事業」を「その他」セグメントへと集約し、「賃貸管理事業」を「マネジメント」セグメントへと集約しました。

なお、前連結会計年度のセグメント情報は、変更後の報告セグメントの区分へ組み替えて表示しています。

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 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	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	404,346	322,797	—	1,861,195
セグメント間の 内部売上高又は振替高	19,482	558	74,712	11,241	△105,995	—
計	622,767	531,324	479,059	334,039	△105,995	1,861,195
セグメント利益 又は損失（△）	141,945	98,037	55,180	9,157	△42,172	262,147
セグメント資産	3,792,511	1,866,803	378,545	285,690	479,181	6,802,731
その他の項目						
減価償却費	59,451	1,553	9,119	7,124	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	10,871	45,136	△5,466	390,514

(注) 1. セグメント利益又は損失の調整額△42,172百万円には、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△41,794百万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479,181百万円には、セグメント間取引消去△1,053,347百万円、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。

（単位：百万円）

	賃貸	分譲	マネジ メント	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	636,056	524,094	421,490	324,001	—	1,905,642
セグメント間の 内部売上高又は振替高	21,855	—	77,112	16,253	△115,221	—
計	657,911	524,094	498,602	340,255	△115,221	1,905,642
セグメント利益 又は損失 (△)	145,893	123,745	55,670	2,291	△46,982	280,617
セグメント資産	4,055,972	2,155,135	363,775	337,200	483,275	7,395,359
その他の項目						
減価償却費	66,730	845	9,573	10,439	3,844	91,434
減損損失	1,063	2	446	—	—	1,513
有形固定資産及び 無形固定資産の増加額	301,853	4,940	16,585	60,225	△4,326	379,279

(注) 1. セグメント利益又は損失の調整額△46,982百万円には、セグメント間取引消去△366百万円、各報告セグメントに配分していない全社費用△46,616百万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483,275百万円には、セグメント間取引消去△1,138,240百万円、各報告セグメントに配分していない全社資産1,368,780百万円、関連会社株式252,736百万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 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。

当連結会計年度（自 2019年4月1日 至 2020年3月31日）

1. 製品及びサービスごとの情報

製品及びサービスごとの情報は「セグメント情報」の「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
3,157,490	422,902	41,013	56,202	3,677,609

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 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。

当連結会計年度（自 2019年4月1日 至 2020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 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。

当連結会計年度（自 2019年4月1日 至 2020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 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。

当連結会計年度（自 2019年4月1日 至 2020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 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。

当連結会計年度（自 2019年4月1日 至 2020年3月31日）

該当事項はありません。

## (1株当たり情報)

	前連結会計年度 (自 2018年4月1日 至 2019年3月31日)	当連結会計年度 (自 2019年4月1日 至 2020年3月31日)
1株当たり純資産額	2,384円 87銭	2,480円 36銭
1株当たり当期純利益金額	171円 30銭	188円 35銭
潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額	171円 18銭	188円 19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 2018年4月1日 至 2019年3月31日)	当連結会計年度 (自 2019年4月1日 至 2020年3月31日)
1株当たり純資産額		
純資産の部の合計額(百万円)	2,420,804	2,486,525
純資産の部の合計額から控除する金額(百万円)	78,292	77,845
(うち新株予約権(百万円))	(1,285)	(1,454)
(うち非支配株主持分(百万円))	(77,007)	(76,391)
普通株式に係る純資産額(百万円)	2,342,512	2,408,679
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)	982,237	971,101
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)	168,661	183,972
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)	168,661	183,972
普通株式の期中平均株式数(千株)	984,581	976,776
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)	707	796
(うち新株予約権(千株))	(707)	(796)
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	—	—

## ⑤【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35回普通社債	2009. 7. 24	10,000	—	1.719	なし	2019. 6. 20
〃	第36回普通社債	2009. 9. 10	10,000	—	1.629	〃	2019. 9. 10
〃	第37回普通社債	2010. 3. 5	10,000	—	1.493	〃	2019. 12. 20
〃	第38回普通社債	2010. 4. 22	10,000	—	1.497	〃	2020. 3. 19
〃	第39回普通社債	2010. 7. 23	10,000	10,000 (10,000)	1.191	〃	2020. 6. 19
〃	第40回普通社債	2010. 9. 3	10,000	10,000 (10,000)	1.061	〃	2020. 6. 19
〃	第41回普通社債	2011. 1. 28	10,000	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	—	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 (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	10,000	0.305	〃	2028. 5. 2
〃	第61回普通社債	2018. 10. 30	10,000	10,000	0.090	〃	2023. 10. 30
〃	第62回普通社債	2018. 10. 30	10,000	10,000	0.200	〃	2025. 10. 30
〃	第63回普通社債	2018. 10. 30	20,000	20,000	0.374	〃	2028. 10. 30



会社名	銘柄	発行年月日	当期末残高 (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64回普通社債	2019. 3. 14	20,000	20,000	0.080	なし	2022. 4. 14
〃	第65回普通社債	2019. 3. 14	30,000	30,000	0.160	〃	2024. 3. 14
〃	第66回普通社債	2019. 3. 14	20,000	20,000	0.280	〃	2026. 3. 13
〃	第67回普通社債	2019. 3. 14	20,000	20,000	0.380	〃	2029. 4. 13
〃	第68回普通社債 (グリーンボンド)	2019. 9. 12	—	50,000	0.090	〃	2024. 9. 12
〃	第69回普通社債	2019. 9. 12	—	30,000	0.220	〃	2029. 9. 12
〃	第70回普通社債	2019. 9. 12	—	20,000	0.530	〃	2039. 9. 12
〃	第71回普通社債	2019. 12. 16	—	30,000	0.310	〃	2030. 4. 16
〃	第72回普通社債	2019. 12. 16	—	20,000	0.620	〃	2039. 12. 16
〃	第73回普通社債	2020. 3. 17	—	30,000	0.520	〃	2035. 3. 16
〃	第74回普通社債	2020. 3. 17	—	10,000	0.820	〃	2050. 3. 17
〃	第75回普通社債	2020. 3. 17	—	10,000	1.030	〃	2070. 3. 17
〃	第1回米ドル建 普通社債 (注) 4	2017. 7. 20	55,460 [499百万ドル]	54,385 [499百万ドル]	3.650	〃	2027. 7. 20
〃	第2回米ドル建 普通社債 (注) 4	2018. 1. 23	33,258 [299百万ドル]	32,621 [299百万ドル]	2.950	〃	2023. 1. 23
〃	第3回米ドル建 普通社債 (注) 4	2019. 1. 24	33,238 [299百万ドル]	32,597 [299百万ドル]	3.950	〃	2029. 1. 24
(注) 2	連結SPC 特定社債	2015. 11. 30 ~2019. 3. 29	152,235	129,435 (47,500)	0.000 ~0.989 (注) 3	あり	2020. 3. 30 ~2024. 3. 4
合計			672,192	797,038 (102,500)			

(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	55,000	20,000	82,621	40,000	70,000
ノンリコース社債	47,500	29,735	21,700	27,500	3,000

【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	55,326	46,309	1.824	—
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）	114,000	173,000	0.001	—
1年以内に返済予定の長期借入金	139,661	96,716	1.417	—
1年以内に返済予定のノンリコース長期借入金	64,929	21,416	1.987	—
1年以内に返済予定のリース債務（注）3	3,709	3,926	—	—
長期借入金 （1年以内に返済予定のものを除く。）（注）4	1,644,518	1,893,813	1.075	2047.10.31
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	215,982	452,823	2.576	2029.11.21
リース債務 （1年以内に返済予定のものを除く。）（注）3、4	8,697	10,096	—	2034.5.30
小計	2,246,826	2,698,101		
その他有利子負債				
預り金（1年以内）	615	324	0.226	—
預り金 （1年以内に返済予定のものを除く。）（注）4	—	—	—	—
預り保証金（1年以内）	290	298	0.998	—
預り保証金 （1年以内に返済予定のものを除く。）（注）4	910	679	0.993	2029.5.31
小計	1,816	1,302		
合計	2,248,642	2,699,404		

(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	172,332	149,436	182,476	197,535
ノンリコース 長期借入金	67,141	179,738	10,800	29,200
リース債務	3,332	2,649	2,035	1,249
その他有利子負債	296	293	101	6

【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)	427,171	888,776	1,295,461	1,905,642
税金等調整前四半期(当期) 純利益金額(百万円)	49,337	106,556	154,801	261,217
親会社株主に帰属する四半期 (当期)純利益金額(百万 円)	33,180	66,324	102,294	183,972
1株当たり四半期(当期)純 利益金額(円)	33.87	67.82	104.67	188.35

(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)	33.87	33.96	36.85	83.10

## 2 【財務諸表等】

### (1) 【財務諸表】

#### ① 【貸借対照表】

(単位：百万円)

	前事業年度 (2019年3月31日)	当事業年度 (2020年3月31日)
<b>資産の部</b>		
流動資産		
現金及び預金	33,521	11,072
売掛金	8,520	7,197
販売用不動産	224,772	427,741
仕掛販売用不動産	134,590	75,681
開発用土地	48,995	67,960
前渡金	11,058	10,798
前払費用	6,302	6,830
短期貸付金	293,508	311,476
未収入金	44,306	58,052
営業出資金	4,967	4,954
その他	18,993	22,389
貸倒引当金	△5	△1
流動資産合計	829,532	1,004,153
固定資産		
有形固定資産		
建物	※1,※4 782,532	※1,※4 900,112
構築物	※1,※4 24,931	※1,※4 32,583
機械及び装置	※1 17,513	※1 19,453
車両運搬具	121	118
工具、器具及び備品	※1,※4 21,119	※1,※4 29,578
土地	※1,※4 1,686,410	※1,※4 1,731,742
建設仮勘定	104,900	62,914
その他	190	2,291
有形固定資産合計	2,637,719	2,778,794
無形固定資産		
借地権	16,645	16,645
ソフトウェア	※1 10,869	※1 18,799
その他	762	777
無形固定資産合計	28,278	36,222
投資その他の資産		
投資有価証券	※5 641,821	※4,※5 618,453
関係会社株式	※4 360,033	※4 451,963
関係会社社債	115,700	115,700
その他の関係会社有価証券	3,963	5,511
関係会社出資金	94,819	89,789
関係会社長期貸付金	524,164	563,250
破産更生債権等	10	10
長期前払費用	38,503	38,695
前払年金費用	6,668	10,087
敷金及び保証金	126,715	126,934
その他	5,844	6,991
貸倒引当金	△21,343	△9,170
投資その他の資産合計	1,896,900	2,018,216
固定資産合計	4,562,898	4,833,233
資産合計	5,392,430	5,837,386

(単位：百万円)

	前事業年度 (2019年3月31日)	当事業年度 (2020年3月31日)
<b>負債の部</b>		
流動負債		
買掛金	26,735	40,756
短期借入金	21,000	2,000
コマーシャル・ペーパー	114,000	173,000
1年内償還予定の社債	50,000	55,000
1年内返済予定の長期借入金	108,769	63,000
リース債務	113	340
未払金	115,512	54,834
未払費用	9,269	9,535
未払法人税等	13,127	16,963
前受金	45,858	65,240
預り金	258,843	257,746
その他	7,501	8,788
流動負債合計	770,730	747,205
固定負債		
社債	469,957	612,603
長期借入金	1,470,368	1,724,503
受入敷金保証金	405,425	417,999
リース債務	45	1,526
繰延税金負債	137,170	128,288
再評価に係る繰延税金負債	151,542	151,541
退職給付引当金	3,849	4,280
役員退職慰労引当金	282	282
その他	14,558	14,041
固定負債合計	2,653,199	3,055,067
負債合計	3,423,930	3,802,272
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	26,819	26,589
特別償却準備金	5,350	4,679
別途積立金	16,790	16,790
繰越利益剰余金	502,123	577,530
利益剰余金合計	564,772	639,278
自己株式	△21,074	△14,350
株主資本合計	1,297,207	1,378,437
評価・換算差額等		
その他有価証券評価差額金	330,102	315,427
繰延ヘッジ損益	107	—
土地再評価差額金	339,797	339,794
評価・換算差額等合計	670,006	655,222
新株予約権	1,285	1,454
純資産合計	1,968,500	2,035,114
負債純資産合計	5,392,430	5,837,386

## ②【損益計算書】

(単位：百万円)

	前事業年度 (自 2018年4月1日 至 2019年3月31日)	当事業年度 (自 2019年4月1日 至 2020年3月31日)
営業収益	733,980	776,355
営業原価	557,576	578,844
営業総利益	176,404	197,511
販売費及び一般管理費	※ <sup>2</sup> 35,748	※ <sup>2</sup> 40,960
営業利益	140,655	156,551
営業外収益		
受取利息	11,031	12,252
受取配当金	45,257	49,608
その他	3,117	1,341
営業外収益合計	59,405	63,202
営業外費用		
支払利息	23,701	24,578
その他	4,837	6,094
営業外費用合計	28,538	30,673
経常利益	171,523	189,080
特別利益		
投資有価証券売却益	1,184	16,703
特別利益合計	1,184	16,703
特別損失		
固定資産除却損	1,332	2,636
減損損失	2,561	1,063
貸倒引当金繰入額	6,234	—
貸倒損失	—	2,347
投資有価証券評価損	—	2,687
事業譲渡損	—	2,962
新型コロナウイルス感染症による損失	—	2,389
その他	—	※ <sup>3</sup> 2,389
特別損失合計	10,129	14,087
税引前当期純利益	162,578	191,696
法人税、住民税及び事業税	36,090	44,160
法人税等調整額	3,750	△2,888
法人税等合計	39,840	41,271
当期純利益	122,737	150,424

【営業原価内訳】

区分	注記 番号	前事業年度 (自 2018年 4月 1日 至 2019年 3月 31日)		当事業年度 (自 2019年 4月 1日 至 2020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		158,292	28.4	166,296	28.7
人件費		19,801	3.6	19,970	3.5
諸経費		379,482	68.0	392,578	67.8
計		557,576	100.0	578,844	100.0

③【株主資本等変動計算書】

前事業年度（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					
		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				利益剰余金合計
					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						
自己株式の消却										
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
自己株式の消却		—						—
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



	株主資本									
	資本金	資本剰余金			利益剰余金					
		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				利益剰余金合計
					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	26,819	5,350	16,790	502,123	564,772
当期変動額										
代替資産積立金の取崩						△230			230	—
代替資産積立金の積立										—
特別償却準備金の取崩							△1,981		1,981	—
特別償却準備金の積立							1,311		△1,311	—
剰余金の配当									△45,047	△45,047
当期純利益									150,424	150,424
土地再評価差額金の取崩									2	2
自己株式の取得										
自己株式の処分			△28	△28						
自己株式の消却			△30,845	△30,845						
利益剰余金から資本剰余金への振替			30,873	30,873					△30,873	△30,873
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）										
当期変動額合計	—	—	—	—	—	△230	△670	—	75,406	74,506
当期末残高	339,766	413,742	—	413,742	13,688	26,589	4,679	16,790	577,530	639,278

	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	△21,074	1,297,207	330,102	107	339,797	670,006	1,285	1,968,500
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		△45,047						△45,047
当期純利益		150,424						150,424
土地再評価差額金の取崩		2						2
自己株式の取得	△24,195	△24,195						△24,195
自己株式の処分	73	45						45
自己株式の消却	30,845	—						—
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）			△14,674	△107	△2	△14,784	169	△14,615
当期変動額合計	6,723	81,229	△14,674	△107	△2	△14,784	169	66,614
当期末残高	△14,350	1,378,437	315,427	—	339,794	655,222	1,454	2,035,114

## 【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

##### ① 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)

##### ② 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

#### ① 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）

#### ② 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)

(損益計算書関係)

当事業年度において、販売費及び一般管理費のうち「事務機械化費」は、重要性が増したため、主要な費目として表示しております。この表示方法の変更を反映させるため、前事業年度におきましても「事務機械化費」を主要な費目として表示しております。

(追加情報)

当社では、財務諸表作成時に入手可能な情報に基づき、固定資産の減損損失の計上の要否判定、販売用不動産等の評価等の会計上の見積りにおいて、新型コロナウイルス感染症の拡大が、将来の収益に一定の影響を与えると仮定しております。具体的には、翌事業年度において、第1四半期は政府、自治体からの要請等により、厳しい制約の下で経済活動が行われる状況が続きますが、第2四半期以降、年度末に向けて緩やかに正常化すると仮定しております。

(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 (2019年3月31日)	当事業年度 (2020年3月31日)
建物	3,431百万円	3,505百万円
その他	1,242	1,308

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 (2019年3月31日)	当事業年度 (2020年3月31日)
借入保証等	260,612百万円	282,393百万円
前事業年度について、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。		
当事業年度について、他に住宅ローン保証債務8百万円、住宅ローン保証予約898百万円があります。		

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 (2019年3月31日)	当事業年度 (2020年3月31日)
短期金銭債権	339,163百万円	356,572百万円
長期金銭債権	644,218	680,364
短期金銭債務	266,892	265,963
長期金銭債務	8,391	10,439

※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 (2019年3月31日)	当事業年度 (2020年3月31日)
建物	3,388百万円	3,297百万円
構築物	11	10
工具、器具及び備品	2	2
土地	7,789	7,924
投資有価証券	—	2,813
関係会社株式	8	3,372
計	11,200	17,419

上記の担保に供している資産は、関係会社等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 (2019年3月31日)	当事業年度 (2020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	11,843百万円	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 2018年4月1日 至 2019年3月31日)	当事業年度 (自 2019年4月1日 至 2020年3月31日)
営業収益	77,909百万円	72,538百万円
営業費用	114,170	118,772
営業取引以外の取引高	18,140	28,430

※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 2018年4月1日 至 2019年3月31日)	当事業年度 (自 2019年4月1日 至 2020年3月31日)
業務委託費	5,027百万円	6,819百万円
広告宣伝費	5,963	5,956
給与・手当	5,406	5,759
事務機械化費(注)	2,268	4,291
事業税	3,780	4,159

(注) 表示方法の変更に記載のとおり、当事業年度より表示方法の変更を行っております。なお、前事業年度の販売費及び一般管理費のうち主要な費目については、当該表示方法の変更を反映した組み換え後の金額を記載しております。

※3 新型コロナウイルス感染症による損失の主な内訳は、休館等の影響が大きい商業施設テナントへの支援金や、商業施設及びホテルの休館中の借地借家料や減価償却費等の固定費になります。

(有価証券関係)

子会社株式及び関連会社株式

前事業年度 (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。

当事業年度 (2020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	40,268	19,934
合計	20,334	40,268	19,934

(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	423,314
関連会社株式	8,314

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 (2019年3月31日)	当事業年度 (2020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	29,442百万円	30,387百万円
固定資産減損損失損金不算入額	17,776	18,284
減価償却費損金算入限度超過額	3,667	3,952
保証金時価会計損金不算入額	3,592	3,605
貸倒引当金等損金算入限度超過額	6,543	2,818
販売用不動産等評価損損金不算入額	2,746	2,806
その他	29,853	33,039
繰延税金資産小計	93,623	94,894
将来減算一時差異等の合計に係る評価性引当額	△37,383	△33,623
評価性引当額小計	△37,383	△33,623
繰延税金資産合計	56,239	61,270
繰延税金負債		
その他有価証券評価差額金	△145,369	△140,148
合併・分割時連結調整	△12,604	△13,126
代替資産積立金	△12,003	△11,898
特定目的会社未収配当金益金不算入額	△4,806	△6,214
保証金時価会計益金不算入額	△3,542	△3,564
特別償却準備金	△2,359	△2,063
その他	△12,724	△12,543
繰延税金負債合計	△193,409	△189,560
繰延税金資産（負債）の純額	△137,170	△128,288

## 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 (2019年3月31日)	当事業年度 (2020年3月31日)
法定実効税率	30.6%	30.6%
(調整)		
評価性引当額の変動額	0.8	△2.0
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	△7.7	△7.6
その他	0.3	0.2
税効果会計適用後の法人税等の負担率	24.5	21.5



## ④【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	782,532	※1 170,789	7,456 (924)	45,753	900,112	568,460
構築物	24,931	10,591	161 (91)	2,778	32,583	31,168
機械及び装置	17,513	4,296	84 (17)	2,271	19,453	16,683
車両運搬具	121	75	0	78	118	495
工具、器具及び備品	21,119	17,474	369 (29)	8,646	29,578	58,236
土地	1,686,410 [483,326]	54,901 [0]	9,569 [4,542]	—	1,731,742 [478,784]	—
建設仮勘定	104,900	16,127	58,113	—	62,914	—
その他	190	2,369	15	253	2,291	2,930
計	2,637,719 [483,326]	276,626 [0]	75,768 [4,542]	59,782	2,778,794 [478,784]	677,972
無形固定資産						
借地権	16,645	—	—	—	16,645	
ソフトウェア	10,869	13,303	90 (0)	5,282	18,799	
その他	762	100	1	84	777	
計	28,278	13,403	92	5,366	36,222	

(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 : Otomachi One タワーの新規取得による増加	51,952百万円
ららぽーと沼津の新規取得による増加	24,165百万円
ハレクラニ沖縄の新規取得による増加	21,068百万円

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」は物件譲渡、「当期減少額」は販売用不動産への振替等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	21,348	328	12,506	9,171
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5百万円、債権回収に伴う減少額767百万円を含んでいます。

## (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。 <a href="https://www.mitsuifudosan.co.jp/">https://www.mitsuifudosan.co.jp/</a>
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<br>(事業年度(第107期) 自2018年4月1日 至2019年3月31日) | 2019年6月27日<br>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  | 2019年6月27日<br>関東財務局長に提出   |
| (3) 発行登録追補書類(普通社債)及びその添付書類  | 2019年9月6日<br>2019年12月10日<br>2020年3月11日<br>2020年4月22日<br>関東財務局長に提出   |
| (4) 四半期報告書および確認書<br>(第108期第1四半期 自2019年4月1日 至2019年6月30日)             | 2019年8月13日<br>関東財務局長に提出   |
| (第108期第2四半期 自2019年7月1日 至2019年9月30日)                                 | 2019年11月13日<br>関東財務局長に提出  |
| (第108期第3四半期 自2019年10月1日 至2019年12月31日)                               | 2020年2月13日<br>関東財務局長に提出   |
| (5) 臨時報告書<br>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。  | 2019年6月27日<br>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。       | 2019年7月1日<br>関東財務局長に提出  |
| (6) 臨時報告書の訂正報告書<br>2019年6月27日に提出した臨時報告書に係る訂正報告書であります。               | 2019年7月16日<br>関東財務局長に提出   |
| (7) 訂正発行登録書   | 2019年6月27日<br>2019年7月1日<br>2019年7月16日<br>2019年7月30日<br>関東財務局長に提出  |
| (8) 自己株券買付状況報告書   | 2019年6月14日<br>2019年7月11日<br>2019年8月14日<br>2019年9月13日<br>2019年10月11日<br>2019年11月14日<br>2019年12月13日<br>2020年4月3日<br>2020年5月14日<br>2020年6月12日<br>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

2020年6月26日

取締役会 御中

有限責任 あずさ監査法人

東京事務所

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>

### 監査意見

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2019年4月1日から2020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。

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2020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、全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。

### 監査意見の根拠

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。監査の基準における当監査法人の責任は、「連結財務諸表監査における監査人の責任」に記載されている。当監査法人は、我が国における職業倫理に関する規定に従って、会社及び連結子会社から独立しており、また、監査人としてのその他の倫理上の責任を果たしている。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。

### 監査上の主要な検討事項

監査上の主要な検討事項とは、当連結会計年度の連結財務諸表の監査において、監査人が職業的専門家として特に重要であると判断した事項である。監査上の主要な検討事項は、連結財務諸表全体に対する監査の実施過程及び監査意見の形成において対応した事項であり、当監査法人は、当該事項に対して個別に意見を表明するものではない。

固定資産に含まれる不動産等に関する減損損失計上の要否判定の妥当性	
監査上の主要な検討事項の内容及び決定理由	監査上の対応
<p>三井不動産株式会社の当連結会計年度の連結貸借対照表において、固定資産に賃貸及び運用資産としての有形固定資産3,677,609百万円及び借地権40,993百万円が計上されており、これらの合計金額（以下「不動産等」という。）の連結総資産に占める割合は50%程度である。このうち、減損損失計上の要否判定に係る事項は、当初事業計画との乖離が生じる等の収益性が低下している不動産等に関連する。</p> <p>これらの不動産等は規則的に減価償却されるが、減損の兆候があると認められた場合、減損損失の認識の要否を判定する必要がある。減損の兆候には、継続的な営業赤字、市場価格の著しい下落、経営環境の著しい悪化及び用途変更が含まれる。</p> <p>このうち、市場価格の算定に用いる個々の不動産等の将来キャッシュ・フロー及び割引率の見積りは、経済環境や金利の変動、不動産市場における競合状況や不動産開発における外部要因、不動産関連税制や不動産及び金融関連法制の変更、自然災害や新型コロナウイルス感染症の影響等により大きく影響を受ける。このため、見積りの不確実性が高く、経営者による主観的な判断の程度が大きい。</p> <p>以上から、当監査法人は、固定資産に含まれる不動産等に関する減損損失計上の要否判定の妥当性が、当連結会計年度の連結財務諸表監査において特に重要であり、「監査上の主要な検討事項」の一つに該当すると判断した。</p>	<p>当監査法人は、固定資産に含まれる賃貸及び運用資産としての不動産等に関する減損損失計上の要否判定の妥当性を検証するため、主に以下の監査手続を実施した。</p> <p>(1) 内部統制の評価</p> <p>これらの不動産等に関する減損損失計上の要否判定に係る内部統制の整備・運用状況の有効性を評価した。</p> <p>(2) 減損の兆候の有無に係る判断の妥当性の評価</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>● 継続的な営業赤字の判断の基礎となる個々の不動産等の損益実績について、推移分析及び関連する資料との突合による検討を踏まえ、その正確性を検討した。</li> <li>● 個々の不動産等の市場価格の算定に関連する将来キャッシュ・フロー及び割引率について、必要に応じて不動産評価の専門家を利用して、主に以下の手続を実施した。 <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 市場価格の算定方法について、会計基準の要求事項等を踏まえ、その適切性を評価した。</li> <li>・ 市場価格の算定に用いる将来キャッシュ・フローの見積りについて、新型コロナウイルス感染症の影響を踏まえた今後の経済情勢を考慮したうえで、将来キャッシュ・フローの見積りと、キャッシュ・フローの実績及びキャッシュ・フローに関して外部機関が公表している情報との比較により見積りの合理性を評価した。</li> <li>・ 市場価格の算定に用いる割引率の見積りについて、外部機関が公表している情報との比較により、その合理性を評価した。</li> </ul> </li> <li>● 経営環境の著しい悪化や用途変更等の状況の有無について、個々の不動産等の事業計画の進捗状況及び蓋然性に関連する資料の閲覧を実施したほか、事業計画の達成可能性に影響するリスク要因を経営者に質問した。また、事業計画の基礎となる開発コストや収益性を見積りについて、外部機関が公表している情報と比較し、その合理性を評価した。</li> </ul>

分譲事業に関する販売用不動産等の評価の合理性	
監査上の主要な検討事項の内容及び決定理由	監査上の対応
<p>三井不動産株式会社の当連結会計年度の連結貸借対照表において、分譲事業に関する販売用不動産1,043,889百万円、仕掛販売用不動産516,997百万円及び開発用土地318,411百万円が計上されており、これらの合計金額（以下「販売用不動産等」という。）の連結総資産に占める割合は25%程度である。このうち、分譲事業に関する販売用不動産等の評価に係る事項は、長期間の滞留や収益性が低下している販売用不動産等に関連する。</p> <p>これらの販売用不動産等の評価に関して、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）の「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〔たな卸資産〕」に、経営者による説明が記述されている。</p> <p>販売用不動産等の正味売却価額の算定の基礎となる売価及び見積追加コストに含まれる開発コストの見積りは個別物件ごとに行われるが、長期にわたる不動産開発及び売却活動の中で、経済環境や金利の変動、不動産市場における競合状況や不動産開発における外部要因、不動産関連税制や不動産及び金融関連法制の変更、自然災害や新型コロナウイルス感染症の影響等により大きく影響を受ける。このため、見積りの不確実性が高く、経営者の主観的な判断による程度が大きい。</p> <p>以上から、当監査法人は、分譲事業に関する販売用不動産等の評価の合理性が、当連結会計年度の連結財務諸表監査において特に重要であり、「監査上の主要な検討事項」の一つに該当すると判断した。</p>	<p>当監査法人は、分譲事業に関する販売用不動産等の評価の合理性を検証するため、主に以下の監査手続を実施した。</p> <p>(1) 内部統制の評価</p> <p>販売用不動産等の評価に係る内部統制の整備・運用状況の有効性を評価した。</p> <p>(2) 正味売却価額の見積りの合理性の評価</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>● 個々の販売用不動産等の売価の見積りについて、必要に応じて不動産評価の専門家を利用して、主に以下の手続を実施した。 <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 売価の算定方法について、会計基準の要求事項等を踏まえ、その適切性を評価した。</li> <li>・ 売価の算定に用いる将来キャッシュ・フローの見積りについて、新型コロナウイルス感染症の影響を踏まえた今後の経済情勢を考慮したうえで、将来キャッシュ・フローの見積りと、キャッシュ・フローの実績及びキャッシュ・フローに関して外部機関が公表している情報との比較により見積りの合理性を評価した。</li> <li>・ 売価の算定に用いる割引率の見積りについて、外部機関が公表している情報との比較により、その合理性を評価した。</li> </ul> </li> <li>● 開発中の販売用不動産等について、個々の販売用不動産等の開発計画の進捗状況及び蓋然性に関連する資料の閲覧を実施したほか、開発計画の達成可能性を経営者に質問した。また、開発計画の基礎となる開発コストや収益性を見積りについて、外部機関が公表している情報と比較し、その合理性を評価した。</li> </ul>

横浜市所在マンションに係る会計処理及び開示の妥当性	
監査上の主要な検討事項の内容及び決定理由	監査上の対応
<p>横浜市所在マンションに係る会計処理及び開示について、注記事項（連結貸借対照表関係）の「5 偶発債務（2）その他」において経営者による説明が記述されている。</p> <p>当該事象に関して、三井不動産レジデンシャル株式会社は発生費用のすべてについて施工会社等に対し、損害賠償を請求する訴訟を提起しており、発生費用のうち仮払いした金額が三井不動産株式会社の連結貸借対照表において流動資産として計上されている。今後の訴訟状況により業績に影響が生じる可能性があるが、現時点ではその影響額を合理的に見積ることが困難な状況にある。また、当該検討は、見積りに関する不確実性が高いほか、経営者の主観的な判断による程度が大きい。</p> <p>以上から、当監査法人は、横浜市所在マンションに係る会計処理及び開示の妥当性に関する判断が、当連結会計年度の連結財務諸表監査において特に重要であり、「監査上の主要な検討事項」の一つに該当すると判断した。</p>	<p>当監査法人は、横浜市所在マンションに係る会計処理及び開示の妥当性を検証するため、三井不動産レジデンシャル株式会社における発生費用、関連する訴訟の進捗状況及び見通しについて、主に以下の監査手続を実施した。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>● 三井不動産レジデンシャル株式会社の経営者及び関連部門担当者並びに親会社である三井不動産株式会社の経営者に対して、三井不動産レジデンシャル株式会社における発生費用、関連する訴訟の進捗状況及び見通しについて質問した。また、訴訟関係資料と質問回答内容との整合性を検討することにより、見積りの合理性を検討した。</li> <li>● 三井不動産レジデンシャル株式会社の顧問弁護士に対して、関連する訴訟の進捗状況及び見通しについて書面による確認を実施した。</li> </ul>



分譲事業に関する投資家向け賃貸住宅・オフィスビル等の分譲に係る収益認識の適切性	
監査上の主要な検討事項の内容及び決定理由	監査上の対応
<p>注記事項（セグメント情報等）に記載のとおり、三井不動産株式会社の当連結会計年度の連結損益計算書に計上されている営業収益1,905,642百万円には、分譲事業に係る営業収益524,094百万円が含まれており、連結営業収益の28%程度である。このうち、分譲事業に関する投資家向け賃貸住宅・オフィスビル等の分譲に係る収益認識は、複雑なスキームを利用した取引や三井不動産株式会社及び連結子会社により継続的に取引を行っている取引先との取引となる投資家向けの分譲収益に関連する。</p> <p>分譲収益は、取引の個別性が高く、一件あたりの金額が比較的大きい。特に、特別目的会社を利用した複雑なスキームの取引や継続的に取引を行っている取引先との取引については、売却取引の前提となる不動産のリスクと経済価値のほとんどすべてが移転しているかの判断において、売却条件の経済的合理性、売却価格の妥当性、売却取引の合理性などについて経営者による重要な判断を伴う。</p> <p>以上から、当監査法人は、分譲事業に関する投資家向け分譲に係る収益認識の適切性が、当連結会計年度の連結財務諸表監査において特に重要であり、「監査上の主要な検討事項」の一つに該当すると判断した。</p>	<p>当監査法人は、分譲事業に関する投資家向け分譲に係る収益認識が適切になされているかを検証するため、主に以下の監査手続を実施した。</p> <p>(1) 内部統制の評価</p> <p>分譲事業に関する投資家向け分譲の収益認識に係る内部統制の整備・運用状況の有効性を評価した。</p> <p>(2) リスクと経済価値の移転に関する判断の妥当性の評価</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>● 売却先を含めた全体としてのスキームを理解したうえで、決裁書の閲覧及び、不動産売買契約書、物件引渡証等の証憑と会計記録との突合を実施し、売却条件の経済的合理性を評価した。</li> <li>● 不動産売買契約書の閲覧や売却価格の構成要素となる将来キャッシュ・フローや割引率について、キャッシュ・フローの実績及び外部機関が公表している情報との比較により、売却価格の妥当性を検討した。</li> <li>● 決裁書及び不動産売買契約書の閲覧により買戻しに関連する契約条件を理解し、譲渡不動産への継続的関与の程度を考慮したうえで、売却取引の合理性を評価した。</li> </ul>

## 連結財務諸表に対する経営者並びに監査役及び監査役会の責任

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。

連結財務諸表を作成するに当たり、経営者は、継続企業の前提に基づき連結財務諸表を作成することが適切であるかどうかを評価し、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基づいて継続企業に関する事項を開示する必要がある場合には当該事項を開示する責任がある。

監査役及び監査役会の責任は、財務報告プロセスの整備及び運用における取締役の職務の執行を監視することにある。

## 連結財務諸表監査における監査人の責任

監査人の責任は、監査人が実施した監査に基づいて、全体としての連結財務諸表に不正又は誤謬による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て、監査報告書にお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。虚偽表示は、不正又は誤謬により発生する可能性があり、個別に又は集計すると、連結財務諸表の利用者の意思決定に影響を与えると合理的に見込まれる場合に、重要性があると判断される。

監査人は、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従って、監査の過程を通じて、職業的専門家としての判断を行い、職業的懐疑心を保持して以下を実施する。

- ・不正又は誤謬による重要な虚偽表示リスクを識別し、評価する。また、重要な虚偽表示リスクに対応した監査手続を立案し、実施する。監査手続の選択及び適用は監査人の判断による。さらに、意見表明の基礎となる十分かつ適切な監査証拠を入手する。
- ・連結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、監査人は、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、監査に関連する内部統制を検討する。
- ・経営者が採用した会計方針及びその適用方法の適切性、並びに経営者によって行われた会計上の見積りの合理性及び関連する注記事項の妥当性を評価する。
- ・経営者が継続企業を前提として連結財務諸表を作成することが適切であるかどうか、また、入手した監査証拠に基づき、継続企業の前提に重要な疑義を生じさせるような事象又は状況に関して重要な不確実性が認められるかどうか結論付ける。継続企業の前提に関する重要な不確実性が認められる場合は、監査報告書において連結財務諸表の注記事項に注意を喚起すること、又は重要な不確実性に関する連結財務諸表の注記事項が適切でない場合は、連結財務諸表に対して除外事項付意見を表明することが求められている。監査人の結論は、監査報告書日までに入手した監査証拠に基づいているが、将来の事象や状況により、企業は継続企業として存続できなくなる可能性がある。
- ・連結財務諸表の表示及び注記事項が、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いるかどうかとともに、関連する注記事項を含めた連結財務諸表の表示、構成及び内容、並びに連結財務諸表が基礎となる取引や会計事象を適正に表示しているかどうかを評価する。
- ・連結財務諸表に対する意見を表明するために、会社及び連結子会社の財務情報に関する十分かつ適切な監査証拠を入手する。監査人は、連結財務諸表の監査に関する指示、監督及び実施に関して責任がある。監査人は、単独で監査意見に対して責任を負う。

監査人は、監査役及び監査役会に対して、計画した監査の範囲とその実施時期、監査の実施過程で識別した内部統制の重要な不備を含む監査上の重要な発見事項、及び監査の基準で求められているその他の事項について報告を行う。

監査人は、監査役及び監査役会に対して、独立性についての我が国における職業倫理に関する規定を遵守したこと、並びに監査人の独立性に影響を与えると合理的に考えられる事項、及び阻害要因を除去又は軽減するためにセーフガードを講じている場合はその内容について報告を行う。

監査人は、監査役及び監査役会と協議した事項のうち、当連結会計年度の連結財務諸表の監査で特に重要であると判断した事項を監査上の主要な検討事項と決定し、監査報告書において記載する。ただし、法令等により当該事項の公表が禁止されている場合や、極めて限定的ではあるが、監査報告書において報告することにより生じる不利益が公共の利益を上回ると合理的に見込まれるため、監査人が報告すべきでないと判断した場合は、当該事項を記載しない。

## <内部統制監査>

### 監査意見

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2020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。

当監査法人は、三井不動産株式会社が2020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、全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。

### 監査意見の根拠

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における当監査法人の責任は、「内部統制監査における監査人の責任」に記載されている。当監査法人は、我が国における職業倫理に関する規定に従って、会社及び連結子会社から独立しており、また、監査人としてのその他の倫理上の責任を果たしている。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。

### 内部統制報告書に対する経営者並びに監査役及び監査役会の責任

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。

監査役及び監査役会の責任は、財務報告に係る内部統制の整備及び運用状況を監視、検証することにある。

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。

### 内部統制監査における監査人の責任

監査人の責任は、監査人が実施した内部統制監査に基づいて、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て、内部統制監査報告書にお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。

監査人は、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従って、監査の過程を通じて、職業的専門家としての判断を行い、職業的懐疑心を保持して以下を実施する。

- ・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監査手続を実施する。内部統制監査の監査手続は、監査人の判断により、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。
- ・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。
- ・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関する十分かつ適切な監査証拠を入手する。監査人は、内部統制報告書の監査に関する指示、監督及び実施に関して責任がある。監査人は、単独で監査意見に対して責任を負う。

監査人は、監査役及び監査役会に対して、計画した内部統制監査の範囲とその実施時期、内部統制監査の実施結果、識別した内部統制の開示すべき重要な不備、その是正結果、及び内部統制の監査の基準で求められているその他の事項について報告を行う。

監査人は、監査役及び監査役会に対して、独立性についての我が国における職業倫理に関する規定を遵守したこと、並びに監査人の独立性に影響を与えると合理的に考えられる事項、及び阻害要因を除去又は軽減するためにセーフガードを講じている場合はその内容について報告を行う。

### 利害関係

会社及び連結子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

2020年6月26日

取締役会 御中

有限責任 あずさ監査法人

東京事務所

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

## 監査意見

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2019年4月1日から2020年3月31日までの第108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。

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2020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、全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。

## 監査意見の根拠

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。監査の基準における当監査法人の責任は、「財務諸表監査における監査人の責任」に記載されている。当監査法人は、我が国における職業倫理に関する規定に従って、会社から独立しており、また、監査人としてのその他の倫理上の責任を果たしている。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。

## 監査上の主要な検討事項

監査上の主要な検討事項とは、当事業年度の財務諸表の監査において、監査人が職業的専門家として特に重要であると判断した事項である。監査上の主要な検討事項は、財務諸表全体に対する監査の実施過程及び監査意見の形成において対応した事項であり、当監査法人は、当該事項に対して個別に意見を表明するものではない。

固定資産に含まれる不動産等に関する減損損失計上の要否判定の妥当性	
監査上の主要な検討事項の内容及び決定理由	監査上の対応
<p>三井不動産株式会社の当事業年度の貸借対照表において、固定資産に賃貸及び運用資産としての有形固定資産2,778,794百万円及び借地権16,645百万円が計上されており、これらの合計金額（以下「不動産等」という。）の総資産に占める割合は48%程度である。このうち、減損損失計上の要否判定に係る事項は、当初事業計画との乖離が生じる等の収益性が低下している不動産等に関連する。</p> <p>これらの不動産等は規則的に減価償却されるが、減損の兆候があると認められた場合、減損損失の認識の要否を判定する必要がある。減損の兆候には、継続的な営業赤字、市場価格の著しい下落、経営環境の著しい悪化及び用途変更が含まれる。</p> <p>このうち、市場価格の算定に用いる個々の不動産等の将来キャッシュ・フロー及び割引率の見積りは、経済環境や金利の変動、不動産市場における競合状況や不動産開発における外部要因、不動産関連税制や不動産及び金融関連法制の変更、自然災害や新型コロナウイルス感染症の影響等により大きく影響を受ける。このため、見積りの不確実性が高く、経営者による主観的な判断の程度が大きい。</p> <p>以上から、当監査法人は、固定資産に含まれる不動産等に関する減損損失計上の要否判定の妥当性が、当事業年度の財務諸表監査において特に重要であり、「監査上の主要な検討事項」の一つに該当すると判断した。</p>	<p>当監査法人は、固定資産に含まれる賃貸及び運用資産としての不動産等に関する減損損失計上の要否判定の妥当性を検証するため、主に以下の監査手続を実施した。</p> <p>(1) 内部統制の評価</p> <p>これらの不動産等に関する減損損失計上の要否判定に係る内部統制の整備・運用状況の有効性を評価した。</p> <p>(2) 減損の兆候の有無に係る判断の妥当性の評価</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>● 継続的な営業赤字の判断の基礎となる個々の不動産等の損益実績について、推移分析及び関連する資料との突合による検討を踏まえ、その正確性を検討した。</li> <li>● 個々の不動産等の市場価格の算定に関連する将来キャッシュ・フロー及び割引率について、必要に応じて不動産評価の専門家を利用して、主に以下の手続を実施した。 <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 市場価格の算定方法について、会計基準の要求事項等を踏まえ、その適切性を評価した。</li> <li>・ 市場価格の算定に用いる将来キャッシュ・フローの見積りについて、新型コロナウイルス感染症の影響を踏まえた今後の経済情勢を考慮したうえで、将来キャッシュ・フローの見積りと、キャッシュ・フローの実績及びキャッシュ・フローに関して外部機関が公表している情報との比較により見積りの合理性を評価した。</li> <li>・ 市場価格の算定に用いる割引率の見積りについて、外部機関が公表している情報との比較により、その合理性を評価した。</li> </ul> </li> <li>● 経営環境の著しい悪化や用途変更等の状況の有無について、個々の不動産等の事業計画の進捗状況及び蓋然性に関連する資料の閲覧を実施したほか、事業計画の達成可能性に影響するリスク要因を経営者に質問した。また、事業計画の基礎となる開発コストや収益性の見積りについて、外部機関が公表している情報と比較し、その合理性を評価した。</li> </ul>

分譲事業に関する販売用不動産等の評価の合理性	
監査上の主要な検討事項の内容及び決定理由	監査上の対応
<p>三井不動産株式会社の当事業年度の貸借対照表において、分譲事業に関する販売用不動産427,741百万円、仕掛販売用不動産75,681百万円及び開発用土地67,960百万円が計上されており、これらの合計金額（以下「販売用不動産等」という。）の総資産に占める割合は10%程度である。このうち、分譲事業に関する販売用不動産等の評価に係る事項は、長期間の滞留や収益性が低下している販売用不動産等に関連する。</p> <p>これらの販売用不動産等の評価に関して、注記事項（重要な会計方針）の「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〕」に、経営者による説明が記述されている。</p> <p>販売用不動産等の正味売却価額の算定の基礎となる売価及び見積追加コストに含まれる開発コストの見積りは個別物件ごとに行われるが、長期にわたる不動産開発及び売却活動の中で、経済環境や金利の変動、不動産市場における競合状況や不動産開発における外部要因、不動産関連税制や不動産及び金融関連法制の変更、自然災害や新型コロナウイルス感染症の影響等により大きく影響を受ける。このため、見積りの不確実性が高く、経営者の主観的な判断による程度が大きい。</p> <p>以上から、当監査法人は、分譲事業に関する販売用不動産等の評価の合理性が、当事業年度の財務諸表監査において特に重要であり、「監査上の主要な検討事項」の一つに該当すると判断した。</p>	<p>当監査法人は、分譲事業に関する販売用不動産等の評価の合理性を検証するため、主に以下の監査手続を実施した。</p> <p>(1) 内部統制の評価</p> <p>販売用不動産等の評価に係る内部統制の整備・運用状況の有効性を評価した。</p> <p>(2) 正味売却価額の見積りの合理性の評価</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>● 個々の販売用不動産等の売価の見積りについて、必要に応じて不動産評価の専門家を利用して、主に以下の手続を実施した。 <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 売価の算定方法について、会計基準の要求事項等を踏まえ、その適切性を評価した。</li> <li>・ 売価の算定に用いる将来キャッシュ・フローの見積りについて、新型コロナウイルス感染症の影響を踏まえた今後の経済情勢を考慮したうえで、将来キャッシュ・フローの見積りと、キャッシュ・フローの実績及びキャッシュ・フローに関して外部機関が公表している情報との比較により見積りの合理性を評価した。</li> <li>・ 売価の算定に用いる割引率の見積りについて、外部機関が公表している情報との比較により、その合理性を評価した。</li> </ul> </li> <li>● 開発中の販売用不動産等について、個々の販売用不動産等の開発計画の進捗状況及び蓋然性に関連する資料の閲覧を実施したほか、開発計画の達成可能性を経営者に質問した。また、開発計画の基礎となる開発コストや収益性を見積りについて、外部機関が公表している情報と比較し、その合理性を評価した。</li> </ul>

分譲事業に関する投資家向けオフィスビル等の分譲に係る収益認識の適切性	
監査上の主要な検討事項の内容及び決定理由	監査上の対応
<p>三井不動産株式会社の当事業年度の損益計算書に計上されている営業収益776,355百万円には、分譲事業に係る営業収益が含まれている。このうち、分譲事業に関する投資家向けオフィスビル等の分譲に係る収益認識は、複雑なスキームを利用した取引や三井不動産株式会社及び連結子会社により継続的に取引を行っている取引先との取引となる投資家向けの分譲収益に関連する。</p> <p>分譲収益は、取引の個別性が高く、一件あたりの金額が比較的大きい。特に、特別目的会社を利用した複雑なスキームの取引や継続的に取引を行っている取引先との取引については、売却取引の前提となる不動産のリスクと経済価値のほとんどすべてが移転しているかの判断において、売却条件の経済的合理性、売却価格の妥当性、売却取引の合理性などについて経営者による重要な判断を伴う。</p> <p>以上から、当監査法人は、分譲事業に関する投資家向け分譲に係る収益認識の適切性が、当事業年度の財務諸表監査において特に重要であり、「監査上の主要な検討事項」の一つに該当すると判断した。</p>	<p>当監査法人は、分譲事業に関する投資家向け分譲に係る収益認識が適切になされているかを検証するため、主に以下の監査手続を実施した。</p> <p>(1) 内部統制の評価</p> <p>分譲事業に関する投資家向け分譲の収益認識に係る内部統制の整備・運用状況の有効性を評価した。</p> <p>(2) リスクと経済価値の移転に関する判断の妥当性の評価</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>● 売却先を含めた全体としてのスキームを理解したうえで、決裁書の閲覧及び、不動産売買契約書、物件引渡証等の証憑と会計記録との突合を実施し、売却条件の経済的合理性を評価した。</li> <li>● 不動産売買契約書の閲覧や売却価格の構成要素となる将来キャッシュ・フローや割引率について、キャッシュ・フローの実績及び外部機関が公表している情報との比較により、売却価格の妥当性を検討した。</li> <li>● 決裁書及び不動産売買契約書の閲覧により買戻しに関連する契約条件を理解し、譲渡不動産への継続的関与の程度を考慮したうえで、売却取引の合理性を評価した。</li> </ul>

## 財務諸表に対する経営者並びに監査役及び監査役会の責任

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。

財務諸表を作成するに当たり、経営者は、継続企業の前提に基づき財務諸表を作成することが適切であるかどうかを評価し、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基づいて継続企業に関する事項を開示する必要がある場合には当該事項を開示する責任がある。

監査役及び監査役会の責任は、財務報告プロセスの整備及び運用における取締役の職務の執行を監視することにある。

## 財務諸表監査における監査人の責任

監査人の責任は、監査人が実施した監査に基づいて、全体としての財務諸表に不正又は誤謬による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て、監査報告書にお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。虚偽表示は、不正又は誤謬により発生する可能性があり、個別に又は集計すると、財務諸表の利用者の意思決定に影響を与えると合理的に見込まれる場合に、重要性があると判断される。

監査人は、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従って、監査の過程を通じて、職業的専門家としての判断を行い、職業的懐疑心を保持して以下を実施する。

- ・不正又は誤謬による重要な虚偽表示リスクを識別し、評価する。また、重要な虚偽表示リスクに対応した監査手続を立案し、実施する。監査手続の選択及び適用は監査人の判断による。さらに、意見表明の基礎となる十分かつ適切な監査証拠を入手する。
- ・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、監査人は、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、監査に関連する内部統制を検討する。
- ・経営者が採用した会計方針及びその適用方法の適切性、並びに経営者によって行われた会計上の見積りの合理性及び関連する注記事項の妥当性を評価する。
- ・経営者が継続企業を前提として財務諸表を作成することが適切であるかどうか、また、入手した監査証拠に基づき、継続企業の前提に重要な疑義を生じさせるような事象又は状況に関して重要な不確実性が認められるかどうか結論付ける。継続企業の前提に関する重要な不確実性が認められる場合は、監査報告書において財務諸表の注記事項に注意を喚起すること、又は重要な不確実性に関する財務諸表の注記事項が適切でない場合は、財務諸表に対して除外事項付意見を表明することが求められている。監査人の結論は、監査報告書日までに入手した監査証拠に基づいているが、将来の事象や状況により、企業は継続企業として存続できなくなる可能性がある。
- ・財務諸表の表示及び注記事項が、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いるかどうかとともに、関連する注記事項を含めた財務諸表の表示、構成及び内容、並びに財務諸表が基礎となる取引や会計事象を適正に表示しているかどうかを評価する。

監査人は、監査役及び監査役会に対して、計画した監査の範囲とその実施時期、監査の実施過程で識別した内部統制の重要な不備を含む監査上の重要な発見事項、及び監査の基準で求められているその他の事項について報告を行う。

監査人は、監査役及び監査役会に対して、独立性についての我が国における職業倫理に関する規定を遵守したこと、並びに監査人の独立性に影響を与えると合理的に考えられる事項、及び阻害要因を除去又は軽減するためにセーフガードを講じている場合はその内容について報告を行う。

監査人は、監査役及び監査役会と協議した事項のうち、当事業年度の財務諸表の監査で特に重要であると判断した事項を監査上の主要な検討事項と決定し、監査報告書において記載する。ただし、法令等により当該事項の公表が禁止されている場合や、極めて限定的ではあるが、監査報告書において報告することにより生じる不利益が公共の利益を上回ると合理的に見込まれるため、監査人が報告すべきでないと判断した場合は、当該事項を記載しない。

## 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。