



平成 17年 3月期 決算短信 (連結)

平成 17年 4月 28日

上場会社名 三井不動産株式会社

上場取引所 東大

コード番号 8801

本社所在都道府県

(URL <http://www.mitsui-fudosan.co.jp>)

東京都

代表者 役職名 代表取締役社長

氏名 岩 沙 弘 道

問合せ先 責任者役職名 執行役員広報部長

氏名 齋 藤 敬 義

TEL (03) 3246 - 3155

決算取締役会開催日 平成 17年 4月 28日

米国会計基準採用の有無 無

1. 17年 3月期の連結業績 (平成 16年 4月 1日 ~ 平成 17年 3月 31日)

(1) 連結経営成績 (注) 百万円単位の記載金額は、百万円未満切捨てによる。(以下同じ)

	売 上 高		営 業 利 益		経 常 利 益	
	百万円	%	百万円	%	百万円	%
17年 3月期	1,111,359	0.8	115,764	6.0	94,637	8.5
16年 3月期	1,102,844	1.9	109,246	5.8	87,236	14.0

	当 期 純 利 益		1株当たり 当期純利益	潜在株式調整 後1株当たり 当期純利益	株 主 資 本 当期純利益率	総 資 本 経常利益率	売 上 高 経常利益率
	百万円	%	円 銭	円 銭	%	%	%
17年 3月期	28,693	98.5	34.74	32.52	4.3	3.2	8.5
16年 3月期	14,454	43.4	17.45	16.29	2.2	3.0	7.9

(注) 持分法投資損益 17年 3月期 3,595 百万円 16年 3月期 3,534 百万円

期中平均株式数 (連結) 17年 3月期 822,172,034 株

16年 3月期 822,332,619 株

会計処理の方法の変更 有

売上高、営業利益、経常利益、当期純利益におけるパーセント表示は、対前期増減率

(2) 連結財政状態

	総 資 産	株 主 資 本	株主資本比率	1株当たり株主資本
	百万円	百万円	%	円 銭
17年 3月期	2,928,199	687,717	23.5	836.48
16年 3月期	2,916,582	659,165	22.6	801.47

(注) 期末発行済株式数 (連結) 17年 3月期 822,005,004 株 16年 3月期 822,311,949 株

(3) 連結キャッシュ・フローの状況

	営業活動による キャッシュ・フロー	投資活動による キャッシュ・フロー	財務活動による キャッシュ・フロー	現金及び現金同等物 期 末 残 高
	百万円	百万円	百万円	百万円
17年 3月期	100,135	76,870	52,081	113,078
16年 3月期	141,600	21,122	92,509	141,717

(4) 連結範囲及び持分法の適用に関する事項

連結子会社数 121 社 持分法適用非連結子会社数 0 社 持分法適用関連会社数 45 社

(5) 連結範囲及び持分法の適用の異動状況

連結 (新規) 8 社 (除外) 14 社 持分法 (新規) 1 社 (除外) 8 社

2. 18年 3月期の連結業績予想 (平成 17年 4月 1日 ~ 平成 18年 3月 31日)

	売 上 高	経 常 利 益	当 期 純 利 益
	百万円	百万円	百万円
中間期	480,000	31,000	19,000
通 期	1,125,000	100,000	50,000

(参考) 1株当たり予想当期純利益 (通期) 60 円 67 銭

本資料及び添付資料記載の業績予想に関しましては、本資料発表日現在において入手可能な情報及び将来の業績に影響を与える不確実な要因に係る本資料発表日現在における仮定を前提としております。実際の業績は、今後様々な要因によって、大きく異なる結果となる可能性があります。

企業集団の状況

当社および当社の関係会社166社(うち、連結子会社121社、持分法適用関連会社45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ある。

なお、当社グループが営んでいる事業内容と、事業の種類別セグメントにおける事業区分は同一である。

< 賃貸事業 >

三井不動産(株)および(株)リテールアンドホテルプロパティーズ(連結子会社)はオフィスビルおよび商業施設等を賃貸している。また、三井不動産(株)は(株)アルパーク(連結子会社)が所有する商業施設および港エステート(株)(連結子会社)が所有するオフィスビルを賃借し、これらを転貸している。三井不動産住宅リース(株)(連結子会社)は三井不動産(株)が建築した共同事業者の中高層住宅等を一括賃借し、これを転貸している。(株)エム・エフ・プロパティーズ(連結子会社)は中高層住宅の賃貸を行っている。三井不動産アメリカ(株)(連結子会社)は米国においてオフィスビル賃貸等を行っている。

< 分譲事業 >

三井不動産(株)は戸建・中高層住宅および業務施設等の分譲を行っている。T I D(株)(持分法適用関連会社)はシンガポールにおいて中高層住宅分譲を行っている。

< 完成工事業業 >

三井ホーム(株)およびホームF C各社は戸建住宅建築工事等の請負を行っている。三井デザインテック(株)(連結子会社)は住宅・商業施設・オフィスの内装工事、インテリア工事等の請負を行っている。また、三井ホームリモデリング(株)(連結子会社)はリフォーム工事の請負を行っている。

< 仲介・販売受託・コンサルティング事業 >

三井不動産(株)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る。三井不動産販売(株)(連結子会社)は住宅等の販売代理および不動産の仲介を行っている。「リハウス」各社は「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る。三井不動産投資顧問(株)(連結子会社)は、不動産の投資・評価・運用に関するコンサルティング業務を行っている。

< 管理受託事業 >

賃貸事業における管理・清掃・保守業務等については主に第一整備(株)(1)、(株)いずみテック(2)(いずれも連結子会社)が行っている。三井不動産(株)は、三井不動産ビルマネジメント(株)、(株)エム・エフ・ビルマネジメント関西(2)および新名ビルマネジメント(株)(2)(すべて連結

子会社)にオフィスビルの一部の運営委託を行っている。(株)ららぽーと(連結子会社)は商業施設の運営管理業務を行っている。また、住宅分譲後の管理・清掃・保守業務等を三井不動産住宅サービス(株)、三井不動産住宅サービス関西(株)、(株)エム・エフ・住宅サービス札幌、(株)エム・エフ・住宅サービス仙台、(株)エム・エフ・住宅サービス広島および(株)エム・エフ・住宅サービス九州(すべて連結子会社)が行っている。

<住宅部材・商品等販売事業>

三井ホーム(株)、三井デザインテック(株)の戸建住宅建築工事や内装工事等の請負に関して、三井ホームコンポーネント(株)および三井ホームコンポーネント関西(株)(いずれも連結子会社)は住宅用部材の製造・販売等を行っている。第一園芸(株)(連結子会社)は花卉・種苗・園芸用品等の卸売および小売を、(株)ユニリビング(連結子会社)はDIY用品等の小売をそれぞれ行っている。

<施設営業事業>

(株)ガーデンホテルズ(連結子会社)は、(株)リテールアンドホテルプロパティーズ(連結子会社)が所有するホテルを賃借し、ホテル営業を行っている。三井不動産アメリカ(株)は米国ハワイ州においてホテルの営業等を行っている。(株)キャニ - (連結子会社)は飲食業を行っている。(株)オリエンタルランド(持分法適用関連会社)は東京ディズニーランドおよび東京ディズニーシーを所有・運営している。三井不動産ゴルフプロパティーズ(株)および(株)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る。

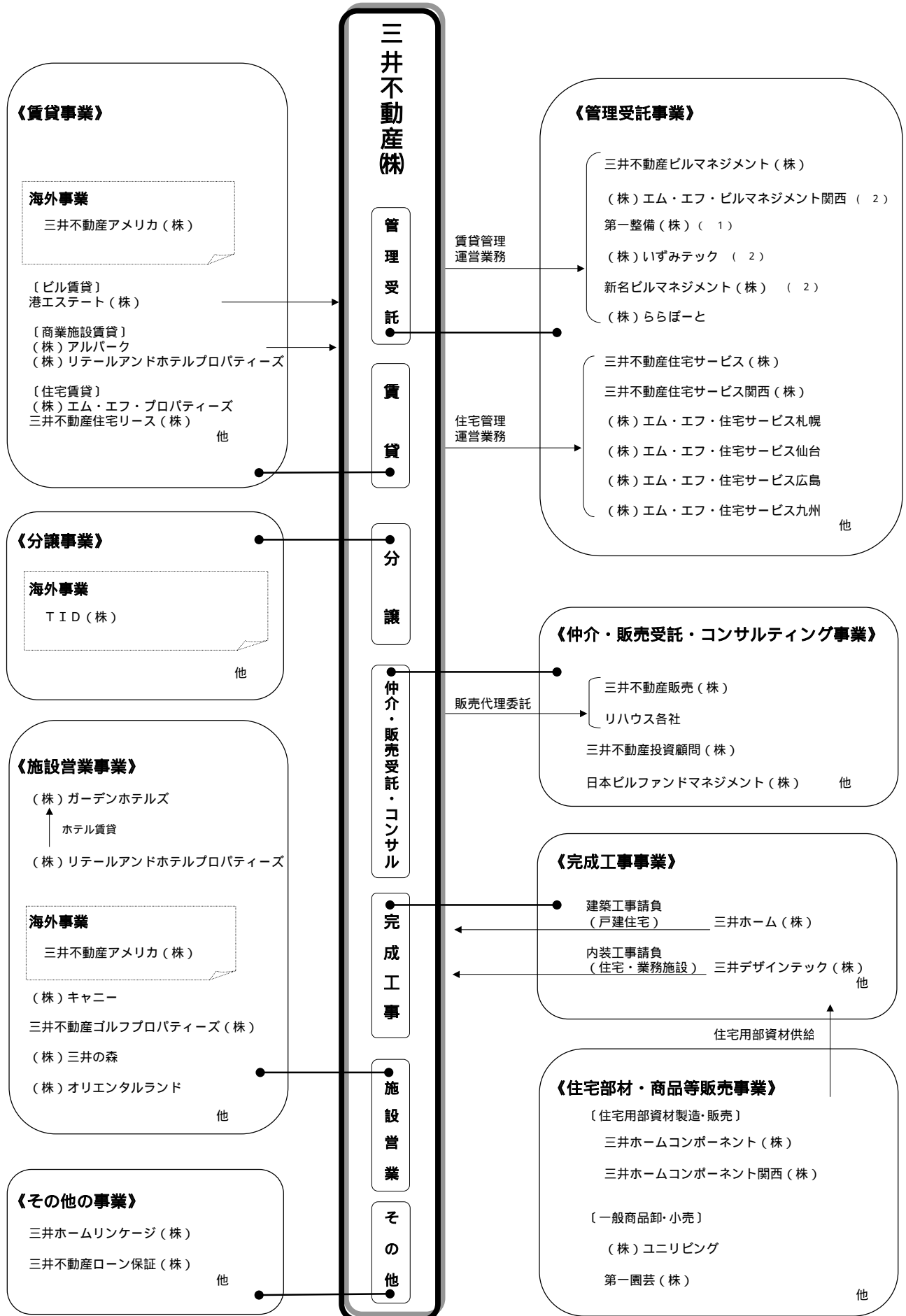
<その他の事業>

三井ホームリンケージ(株)(連結子会社)は金融・リース事業を、三井不動産ローン保証(株)(連結子会社)はローン保証業務を行っている。

(注) 1 : 「第一整備(株)」は平成 17 年 4 月 1 日付にて「ファースト・ファシリティーズ(株)」に社名変更した。

2 : 「(株)いずみテック」、「(株)エム・エフ・ビルマネジメント関西」および「新名ビルマネジメント(株)」は平成 17 年 4 月 1 日付にて合併し、「ファースト・ファシリティーズ・ウエスト(株)」に社名変更した。

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となる。



（注） 1：「第一整備(株)」は平成17年4月1日付にて「ファースト・ファシリティーズ(株)」に社名変更した。

（注） 2：「(株)いずみテック」、「(株)エム・エフ・ビルマネジメント関西」および「新名ビルマネジメント(株)」は平成17年4月1日付にて合併し、「ファースト・ファシリティーズ・ウエスト(株)」に社名変更した。

経営方針

1. 経営の基本方針

当社グループは、「三井不動産グループのビジョン・ミッション」に則り、常に社会・顧客・市場と向き合い、自ら保有する価値創造力を最大限に発揮して、都市におけるベストの財・情報・サービスを提供し、顧客の満足を実現することによって最大の収益を達成し、グループ企業価値の拡大を目指しております。

2. 利益配分に関する基本方針

当社の利益配分につきましては、業績の推移を見据えたうえで安定的な配当水準を確保するとともに、収益性の高い事業機会の獲得を通じた企業価値の向上のための内部留保の充実を図ることを基本方針としております。

なお、平成17年3月期（第93期）の期末配当につきましては、1株につき3円50銭を予定しております。（年間7円）

また、グループ長期経営計画「チャレンジ・プラン2008」の着実な遂行による次期以降の業績推移の見通し等を考慮し、平成18年3月期（第94期）の配当（中間・期末）につきましては、1株につき年間10円への増配を予定しております。

3. 投資単位引下げに関する考え方及び方針

当社株式の投資単位引下げに関する具体的な施策およびその時期等につきましては、現段階において未定であります。現在の株価水準や株主構成に加え、将来の投資家層の拡大や当社株式の流動性向上等を考慮しながら継続して検討しております。

4. 中長期的な経営戦略および目標とする経営指標、対処すべき課題

当社グループは、平成20年度（2008年度）を最終年度とするグループ長期経営計画「チャレンジ・プラン2008」（平成15年5月策定）に掲げた目標の達成に向けて邁進しております。

本計画の骨子は、総資産の増加を伴うことなく利益・キャッシュフローを増大させることにより、有利子負債の削減と株主資本の充実を推し進め、中長期的に安定した成長を可能にする堅固な経営基盤を作り上げることであります。

なお、具体的な目標数値については、下記のとおりとなっております。

平成20年度（2008年度）に向けて目標とする経営指標（連結）

	目標	当期実績（参考）
売上高	1兆3,000億円	1兆1,113億円
営業利益	1,600億円	1,157億円
売上高営業利益率	12.3%	10.4%
営業キャッシュフロー	1,300億円	1,001億円
総資産残高	2兆7,000億円	2兆9,281億円
有利子負債残高	9,900億円	1兆2,790億円
ROA(*)	6.0%	4.3%
D/Eレシオ	1.2	1.9

(*)ROA = (営業利益 + 営業外収益) / 期末総資産残高

当社グループを取り巻く経営環境は近年大きく変化しております。経済・社会の成熟化が進行する中、オフィスビルや商業施設のテナント、またマンションや戸建住宅の購入者や入居者のニーズは多様化・高度化の度合いを強める一方、個人投資家や機関投資家の投資ポートフォリオにおける不動産のポジションも年々高まってきており、高度な専門性を備えた不動産開発、不動産運営に対するニーズが増大しております。

このような環境認識に基づき、「チャレンジ・プラン 2008」においては、顧客志向に徹したマーケティングやネットワーク形成力が当社グループの競争力の源泉であると再認識し、改めて「顧客志向の経営」というストラテジーを第一に掲げました。

また、収益不動産を投資対象とする国内外の投資家に対し投資機会を提供するビジネスは当社グループの成長分野であり、順調な拡大を図るためには不動産投資市場における多様なニーズに即した多様な事業手法の創出とその活用が必要不可欠であるという認識のもと、「ビジネスモデルの革新」を第二のストラテジーといたしました。

さらに、第三のストラテジーは、フィー収益をベースとする非資本集約的なマネジメント事業を加速させるためのグループ組織体制の構築やビジネスプロセスのリエンジニアリングを通じて、「効率性の高いグループ経営」を遂行することにあります。

これら三つのストラテジーを着実に実践することにより、「チャレンジ・プラン 2008」に掲げた当社グループのミッション、すなわち「不動産に関するソリューションとサービスの提供を通じた継続的な利益成長」を実現してまいります。

5. コーポレート・ガバナンスに関する基本的な考え方およびその施策の実施状況

当社では、経営の健全性・透明性・効率性の確保という視点から、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、株主総会、取締役会、監査役会など法律上の必須機能に加え、それらを補完するための諸施策を講じております。

この数年間において、「社外監査役の充実（社外比率の過半化）」、「執行役員制度の導入」、「アドバイザリー・コミッティの設置」、「コンプライアンス担当役員の選任・コンプライアンス委員会の設置」、「リスクマネジメント委員会の設置」、「環境推進委員会の設置」など様々な制度を導入するとともに、株主や投資家の皆様への情報開示についても、法定開示にとどまることなく積極的なIR活動を継続推進しております。

また、業務執行を監督する取締役会のより一層の機能強化を目的として、平成17年6月開催予定の定時株主総会における承認を経た後、社外取締役として株式会社NTT データ取締役相談役の青木利晴氏にご就任いただく予定であります。

① 取締役会

- ・ 取締役会は、現在、取締役8名（社内8名）で構成されており、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。なお、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。
- ・ また、平成17年6月開催予定の定時株主総会における承認を経て、取締役10名（社内9名、社外1名）による新しい体制に移行する予定であります。

② 監査役会

- ・ 当社は「監査役制度」を採用しております。監査役の体制につきましては、平成13年6月以降社外監査役が過半となる体制を継続しております。現在の監査役会は、監査役5名（社内2名、社外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。
- ・ 社外監査役3名へのサポートスタッフとして、監査役会事務局である総務部を中心に、各監査役のサポートを行っております。
- ・ なお、当社と社外監査役との間に特別の利害関係はございません。

③ 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（平成13年4月導入）、従来、取締役が重複して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。

（本日現在：執行役員21名（内取締役兼務者6名））

- ・ また、グループ経営計画「チャレンジ・プラン2008」の遂行にあたり、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従来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」を平成15年4月より導入しております。

（本日現在：グループ執行役員6名）

④ 経営会議

- ・ 役付取締役および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ならびに報告を行っております。なお、当会議には、取締役の職務遂行を監査する一環として、常勤の監査役が出席する体制としております。

⑤ アドバイザリー・コミッティ

- ・ 経営の多面的視野を確保するために、企業経営者・学識専門家等で構成される「アドバイザリー・コミッティ」を設置し（平成13年7月設置）、コミッティ委員より客観的な立場から大局的かつ先見的な助言を受け、経営の多面的な視野の拡充を図っております。

（本日現在：コミッティ委員5名）

⑥ コンプライアンス委員会

- ・ コンプライアンス態勢の充実・強化に努め、取締役会においてコンプライアンスを管掌する取締役を任命し、同取締役を委員長とする「コンプライアンス委員会」を設置しております。また、役職員の行動規範を定めた「コンプライアンス綱領」や業務遂行上遵守すべき法令や行動基準を定めた「コンプライアンス・マニュアル」を策定し、コンプライアンス・ルールの周知徹底、実行管理を推進しております。

⑦ リスクマネジメント委員会

- ・ リスクマネジメント機能の拡充・強化を目的として、「リスクマネジメント委員会」を設置し、課題の抽出・把握、対応策の検討ならびに全社への情報伝達など、リスク発生時の迅速・適切な対応を図っております。

⑧ 環境推進委員会

- ・ 「三井不動産グループ環境方針」に謳われている環境理念を、恒常的な企業行動に反映させることを目的として、「環境推進委員会」を設置し、環境目的・環境目標・環境計画の評価や、社会貢献活動に関する方針策定などを行っております。

⑨ 内部監査体制

- ・ 内部監査担当部門である監査室が全部門を対象に業務監査を計画的に実施し、監査結果を報告するとともに、被監査部門に対し、改善事項の指摘・指導を行うなど、内部統制の有効性の向上に努めております。

⑩ 会計監査の状況

- ・ 当社は、商法に基づく監査と証券取引法に基づく会計監査についての監査契約を必ず監査法人と締結しており、期末だけではなく必要に応じて適宜監査が実施されております。なお、同監査法人及び当社監査に従事する同監査法人の業務執行役員と当社の間には、特別な利害関係はありません。

当期において業務を執行した公認会計士の氏名および継続監査年数、監査業務にかかる補助者の構成については以下のとおりです。

- ・ 業務を執行した公認会計士の氏名

指定社員 業務執行社員： 亀岡義一、宮裕（ともに8年）、壁谷恵嗣（2年）

※（ ）内は継続監査年数

- ・ 会計監査業務に係る補助者の構成

公認会計士 10名、会計士補 7名、その他 1名

⑪ 役員報酬および監査報酬

当事業年度における当社の取締役および監査役に対する役員報酬並びに監査法人に対する監査報酬は以下のとおりである。

【役員報酬】

取締役を支払った報酬 351 百万円

監査役を支払った報酬 71 百万円

【監査報酬】

監査契約に基づく監査証明に係る報酬 61 百万円

上記以外の報酬 18 百万円

経営成績

1. 当期の業績概況

<連結>

売上高	1兆1,113億5千9百万円	(前期比	85億1千4百万円、0.8%増)
営業利益	1,157億6千4百万円	(前期比	65億1千8百万円、6.0%増)
経常利益	946億3千7百万円	(前期比	74億円、8.5%増)
当期純利益	286億9千3百万円	(前期比	142億3千8百万円、98.5%増)

- ◆当期の売上高は、オフィスビルや商業施設の新規通期稼働による賃貸セグメントの増収に加え、不動産の売買仲介や流動化案件の取扱件数増加による仲介・販売受託・コンサルティングセグメントの増収などもあり、対前期比で85億円増収し、1兆1,113億円となりました。
- ◆当期の営業利益は、対前期比で65億円増益し1,157億円となりました。仲介・販売受託・コンサルティングセグメントが増収により増益したほか、当社が開発あるいはバリューアップした収益不動産を投資家に売却する事業の拡大により、分譲セグメントでも増益となっております。
- ◆当期の経常利益は、946億円となり、営業利益の増益および支払利息の減少により対前期比で74億円増益し、2期連続の過去最高益更新となりました。
- ◆当期は、固定資産に係る減損会計の早期適用による減損損失338億円を特別損失として計上いたしましたが、当期純利益は、対前期比で142億円増益し、286億円となりました。

<単体>

売上高	6,044億5千6百万円	(前期比	△115億2千8百万円、1.9%減)
営業利益	730億9千3百万円	(前期比	71億7千3百万円、10.9%増)
経常利益	607億1千4百万円	(前期比	△22億7百万円、3.5%減)
当期純利益	165億2千9百万円	(前期比	99億2千4百万円、150.2%増)

2. 連結セグメント別の業績概況

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ます。

(1) 賃貸

<当期の業績>

売上高	3,437億1千9百万円	(前期比 113億3千8百万円、3.4%増)
営業利益	625億2千万円	(前期比 △4億9千6百万円、0.8%減)

◆当期は、下記のとおり数多くのオフィスビルや商業施設の新規稼働および通期稼働による増収増益効果がありましたが、物件の売却や建替・リニューアル推進による減収減益影響もあり、対前期比で売上高は増収し、一方で営業利益は微減益となりました。

◆景気が緩やかな回復基調に入り好業績テナントからの増床需要が顕在化し始めていることに加え、期中の新規竣工物件がいずれも満室で稼働したこともあり、都心のオフィスビルを中心として空室率の改善が進みました。

◆三井不動産住宅リースの住宅賃貸事業や三井不動産販売のリパーク事業につきましても、それぞれ管理戸数・管理台数を増やし増収いたしました。

<期末空室率>

2. 8%	連結ベース（海外を含む）でのオフィスビル・商業施設の空室率 (前期末 5.0%)
3. 0%	単体ベースでの首都圏オフィスビルの空室率 (前期末 4.4%)

<当期における主要な新規・通期稼働物件>

・新規稼働（当期竣工稼働物件）

LaLa テラス南千住	東京都荒川区	商業施設
ステラタウン	埼玉県さいたま市	商業施設
交詢ビルディング	東京都中央区	商業施設
虎ノ門琴平タワー	東京都港区	オフィス
ららぽーと甲子園	兵庫県西宮市	商業施設
オーバルコート大崎マークイースト	東京都品川区	オフィス
新木場第二センタービル	東京都江東区	オフィス
ZOE 銀座	東京都中央区	商業施設

・通期稼働（前期竣工稼働物件）

トレアージュ白旗	神奈川県藤沢市	商業施設
六本木ティーキューブ	東京都港区	オフィスおよび住宅
日本橋一丁目ビルディング	東京都中央区	オフィス
(COREDO 日本橋	東京都中央区	商業施設)
LALA ガーデンつくば	茨城県つくば市	商業施設

<事業別の内訳>

区 分	摘 要	前 期	当 期
オ フ ィ ス 商 業 施 設	収 益 (オフィス)	216,437 百万円	215,718 百万円
	(商業施設)	42,958 百万円	50,957 百万円
	貸付面積	所有建物 1,877,654 m ²	1,957,426 m ²
	転貸建物	1,434,888 m ²	1,464,710 m ²
	計	3,312,542 m ²	3,422,135 m ²
住 宅	収 益	49,295 百万円	51,311 百万円
	貸付戸数	所有建物 274 戸	258 戸
	転貸建物	44,671 戸	50,081 戸
	計	44,945 戸	50,339 戸
リパーク・その他	収 益	23,689 百万円	25,732 百万円
	収 益 合 計	332,380 百万円	343,719 百万円

(2) 分譲

<当期の業績>

売上高 3,344億7千2百万円 (前期比 △162億8千9百万円、4.6%減)
 営業利益 351億5千3百万円 (前期比 22億1千6百万円、6.7%増)

- ◆当期は、不動産投資市場の拡大を背景として、当社が開発した収益不動産（主に賃貸マンション）を機関投資家に売却する投資家向け分譲事業が大きく進展し、「その他の分譲」が増収となりましたが、「住宅分譲」の売上高が、分譲住宅の計上戸数の減少（当期5,806戸、前期6,407戸）により減収したため、セグメント全体で減収となりました。
- ◆一方、投資家向け分譲事業の増収による増益に加え、住宅分譲事業における販売費の削減効果もあり、営業利益は、対前期比で22億円増益し、351億円となりました。
- ◆当期末における単体ベースの完成在庫は、分譲マンションの竣工が第4四半期に集中したこともあり、対前期末比で65戸増加し545戸（中高層490戸、戸建55戸）となっております。

<当期における主要計上物件（住宅分譲）>

パークマンション千鳥ヶ淵	東京都千代田区	マンション
In the Park 荻窪	東京都杉並区	マンション
パークシティ東京ベイ新浦安Coco	千葉県浦安市	マンション
志木ガーデンヒルズ	埼玉県志木市	マンション
パークシティ能見台	神奈川県横浜市	マンション・戸建
ファインコート mono 三鷹	東京都三鷹市	戸建

<住宅分譲の内訳>

区 分		前期			当期		
		戸 数 (戸)	収 益 (百万円)	戸当り単価 (万円)	戸 数 (戸)	収 益 (百万円)	戸当り単価 (万円)
戸 建 住 宅	首都圏	655	35,117	5,361	560	30,399	5,428
	その他	186	4,573	2,459	116	2,610	2,250
	計	841	39,690	4,719	676	33,009	4,883
中 高 層 住 宅	首都圏	3,934	204,200	5,191	3,445	170,601	4,952
	その他	1,632	49,973	3,062	1,685	52,016	3,087
	計	5,566	254,173	4,567	5,130	222,617	4,340
住宅分譲 合 計	首都圏	4,589	239,317	5,215	4,005	201,000	5,019
	その他	1,818	54,546	3,000	1,801	54,626	3,033
	計	6,407	293,864	4,587	5,806	255,627	4,403

<その他の分譲の内訳>

区 分	前期	当期
	収 益(百万円)	収 益(百万円)
土 地 分 譲	28,892	16,052
建 物 分 譲	28,004	62,792
計	56,897	78,844

(3) 完成工事

<当期の業績>

売上高 1,835億5千2百万円 (前期比 30億4千9百万円、1.7%増)
 営業利益 23億5千9百万円 (前期比 10億2千7百万円、77.1%増)

◆当期は、三井ホームの建築請負事業において、計上棟数の減少を棟単価の上昇や販管費の削減で補い、さらに同社の子会社三井ホームリモデリングによるリフォーム事業が好調に推移した結果、対前期比で増収増益となりました。

<受注工事高、完成工事高及び次期繰越工事高の内訳>

(単位：百万円)

期 別	受注工事高			当期完成 工 事 高	次 期 繰 越 工 事 高
	前期繰越 工 事 高	当期受注 工 事 高	計		
当期	88,845	142,790	231,635	142,871	88,764
前期	90,943	141,665	232,609	143,763	88,845

(注) 1. 三井ホーム(株)グループの関係会社(三井ホーム(株)を除く)は含まれていない。

＜施工高の内訳＞

(単位：百万円)

期 別	当 期 完成工事高	次期繰越工事高			当 期 施 工 高
		計		施 工 高	
当期	142,871	88,764	12.1%	10,754	144,714
前期	143,763	88,845	10.0%	8,910	139,681

(注) 1. 三井ホーム(株)グループの関係会社(三井ホーム(株)を除く)は含まれていない。

(4) 仲介・販売受託・コンサルティング

＜当期の業績＞

売上高 602億2千3百万円 (前期比 66億3千8百万円、12.4%増)
 営業利益 186億7百万円 (前期比 45億2千9百万円、32.2%増)

◆当期は、不動産投資市場が活性化するなか、単体や三井不動産販売における法人仲介の取扱件数が増大するとともに、日本ビルファンドマネジメントが運用する日本ビルファンド投資法人の資産をはじめ当社グループ全体での預かり資産の拡大による資産運用に係る各種フィーも増加し、セグメント全体で大幅な増収増益となりました。

＜事業別の内訳＞

区 分	前期		当期	
	件数(件)	収益 (百万円)	件数(件)	収益 (百万円)
仲 介	28,499	37,919	28,966	41,531
販 売 受 託	7,632	9,172	6,653	8,809
コンサルティング	—	6,493	—	9,882
計	—	53,585	—	60,223

(5) 管理受託

＜当期の業績＞

売上高 782億4千8百万円 (前期比 7億6千7百万円、1.0%増)
 営業利益 107億6千7百万円 (前期比 △7千6百万円、0.7%減)

◆当期は、オフィス市場の好転によるテナント異動の減少が影響し、「管理工事受託」が対前期比で減収したものの、当社グループが運営管理するオフィスビル、商業施設、住宅などが増加したことにより、「運営管理受託」は増収いたしました。その結果、セグメント全体では売上、営業利益ともに対前期比で概ね横ばいとなりました。

<事業別の内訳>

区 分	前期	当期
	収益 (百万円)	収益 (百万円)
運 営 管 理 受 託	51,511	56,145
管 理 工 事 受 託	25,969	22,103
計	77,481	78,248

(6) 住宅部材・商品等販売

<当期の業績>

売上高 652億2千8百万円 (前期比 34億5千9百万円、5.6%増)
 営業利益 1億8千7百万円 (前期比 3千6百万円、24.3%増)

◆当期は、主にユニリビングの新規店舗開店による「その他商品等販売」の増収により、セグメント全体で増収となりました。一方、ホームセンター業界の競争激化による集客コストの上昇もあり、セグメント全体の営業利益は、対前期比で微増益にとどまりました。

<事業別の内訳>

区 分	前期	当期
	収益 (百万円)	収益 (百万円)
住 宅 部 資 材 販 売	19,956	20,416
そ の 他 商 品 等 販 売	41,812	44,812
計	61,768	65,228

(7) 施設営業

<当期の業績>

売上高 385億9百万円 (前期比 8億7千9百万円、2.3%増)
 営業利益 13億8千6百万円 (前期比 19億1千3百万円)

◆当期は、主にハワイのハレクラニホテルの稼働率が向上したことにより、セグメント全体で増収増益となりました。

<事業別の内訳>

区 分	前期	当期
	収益 (百万円)	収益 (百万円)
ホ テ ル 施 設	24,485	25,486
そ の 他 施 設	13,144	13,023
計	37,629	38,509

(8)その他

<当期の業績>

売上高 7 4 億 4 百万円 (前期比 △13 億 2 千 9 百万円、15.2%減)
営業利益 1 8 億 4 千 9 百万円 (前期比 △7 億 4 千 2 百万円、28.6%減)

<事業別の内訳>

区 分	前期	当期
	収益 (百万円)	収益 (百万円)
金 融 ・ リ ー ス 事 業	1,583	1,549
そ の 他	7,150	5,855
計	8,734	7,404

次期の業績見通し

<連結>

(単位:百万円)

	次期予想	当期実績	増減
売上高	1,125,000	1,111,359	13,641
営業利益	122,000	115,764	6,236
経常利益	100,000	94,637	5,363
当期純利益	50,000	28,693	21,307

<連結セグメント別業績予想>

(単位:百万円)

区 分	次期予想		当期実績		増減	
	売上高	営業利益	売上高	営業利益	売上高	営業利益
賃貸	357,000	63,000	343,719	62,520	13,281	480
分譲	328,000	42,000	334,472	35,153	△6,472	6,847
完成工事	187,000	3,000	183,552	2,359	3,448	641
仲介・販売受託・コンサルティング	58,000	17,000	60,223	18,607	△2,223	△1,607
管理受託	85,000	11,000	78,248	10,767	6,752	233
住宅部材・商品等販売	66,000	500	65,228	187	772	313
施設営業	36,000	1,500	38,509	1,386	△2,509	114
その他	8,000	1,000	7,404	1,849	596	△849
全社又は消去	—	△17,000	—	△17,066	—	66
計	1,125,000	122,000	1,111,359	115,764	13,641	6,236

<単体>

(単位:百万円)

	次期予想	当期実績	増減
売上高	610,000	604,456	5,544
営業利益	75,000	73,093	1,907
経常利益	61,500	60,714	786
当期純利益	30,000	16,529	13,471

財政状態

1. 当期末の資産、負債、資本

<連結>

総資産	2兆9, 281億9千9百万円	(前期末比	116億1千6百万円増)
総負債	2兆2, 205億4百万円	(前期末比	209億3千9百万円減)
少数株主持分	199億7千7百万円	(前期末比	40億3百万円増)
株主資本	6, 877億1千7百万円	(前期末比	285億5千2百万円増)
有利子負債	1兆2, 790億4千9百万円	(前期末比	424億5千1百万円減)
D/Eレシオ	1. 86倍		(有利子負債/株主資本)

<単体>

総資産	2兆6, 135億3千4百万円	(前期末比	24億4千1百万円増)
総負債	1兆9, 248億9千6百万円	(前期末比	143億3千8百万円減)
株主資本	6, 886億3千8百万円	(前期末比	167億7千9百万円増)
有利子負債	1兆1, 616億1千3百万円	(前期末比	439億1千6百万円減)
D/Eレシオ	1. 69倍		(有利子負債/株主資本)

2. 当期のキャッシュ・フロー (連結)

<営業活動によるキャッシュ・フロー>

営業活動によるキャッシュ・フローは、経常利益946億3千7百万円や減価償却費385億1千2百万円等の資金の増加に対し、販売用不動産等の取得や仕入債務の返済等による減少があったことにより、1,001億3千5百万円の資金の増加となりました。(前期は、1,416億円の増加)

<投資活動によるキャッシュ・フロー>

投資活動によるキャッシュ・フローは、有形無形固定資産の取得704億円等があったことにより、768億7千万円の資金の減少となりました。(前期は、211億2千2百万円の減少)

<財務活動によるキャッシュ・フロー>

財務活動によるキャッシュ・フローは、長短借入金の調達による増加があった一方、長期借入金の返済や社債の償還により2,112億5千1百万円減少したこと等により、520億8千1百万円の資金の減少となりました。(前期は、925億9百万円の減少)

3. キャッシュ・フロー指標の推移

項目	平成14年3月期	平成15年3月期	平成16年3月期	平成17年3月期
自己資本比率	20.1%	21.5%	22.6%	23.5%
時価ベースの自己資本比率	28.3%	19.9%	35.5%	36.3%
債務償還年数	10.3年	11.8年	9.3年	12.8年
インタレスト・カバレッジ・レシオ	4.4	4.4	6.3	4.8

※各指標の基準は下記のとおりです。いずれも連結ベースの財務数値により計算しております。

自己資本比率：自己資本／総資産

時価ベースの自己資本比率：株式時価総額／総資産

債務償還年数：有利子負債／営業キャッシュ・フロー

インタレスト・カバレッジ・レシオ：営業キャッシュフロー／利払い

株式時価総額：決算期末月の月中平均株価×期末発行済株式数（自己株式控除後）

営業キャッシュ・フロー：連結キャッシュ・フロー計算書の営業活動によるキャッシュ・フロー

利払い：連結キャッシュ・フロー計算書の利息の支払額

4. 来期の財政状態の見通し（連結）

平成18年3月期通期の設備投資額は700億円、減価償却費は410億円、期末有利子負債残高は、1兆2,400億円と見込んでおります。

事業等のリスク

当社グループの経営成績および事業の状況、経理の状況等に関する事項のうち、投資者の判断に重要な影響を及ぼす可能性がある事項には、以下のようなものがあります。

1. 経済情勢の動向

当社グループが所有・運営するオフィスビルの主要なテナントは企業であり、そのオフィス需要は景気の動向に影響を受けやすい傾向があること、また住宅購入顧客の購買意欲は景気の動向やそれに伴う雇用環境等に影響を受けやすい傾向にあること等から、将来において、我が国の経済情勢が悪化した場合には、当社グループの事業に悪影響を及ぼし、また所有資産の価値の低下につながる可能性があります。

2. 金利の変動

将来において、金利が上昇した場合には、資金調達コストの増加や不動産への投資期待利回りの上昇、また住宅購入顧客の購買意欲の減退等により、当社グループの事業に悪影響を及ぼし、また所有資産の価値の低下につながる可能性があります。

3. 不動産関連税制の変更

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

4. 不動産関連法制の変更

将来において、建築基準法・都市計画法その他不動産関連法制が変更された場合には、新たな義務の発生、費用負担の増加、所有資産に関する権利の制限等により、当社グループの事業に悪影響を及ぼし、また所有資産の価値の低下につながる可能性があります。

5. 天変地異

将来において、天変地異が起きた場合には、所有資産の毀損等により、当社グループの事業に悪影響を及ぼし、また所有資産の価値の低下につながる可能性があります。

注意事項

本資料及び添付資料記載の業績予想に関しましては、本資料発表日現在において入手可能な情報および将来の業績に影響を与える不確実な要因に係る本資料発表日現在における仮定を前提としております。実際の業績は、今後様々な要因によって、大きく異なる結果となる可能性があります。

比較連結貸借対照表

科 目	前 期 (平成16.3.31現在)		当 期 (平成17.3.31現在)		増 減	
	金 額	構成比	金 額	構成比	金 額	前期比
(資産の部)	百万円	%	百万円	%	百万円	%
.流動資産	671,847	23.0	745,703	25.5	73,855	11.0
現金及び預金	142,018		113,427		28,591	
受取手形及び売掛金	28,477		28,533		55	
有価証券	105		304		198	
販売用不動産	323,307	11.1	351,888	12.0	28,580	8.8
未成工事支出金	8,211		9,891		1,679	
その他のたな卸資産	8,586		9,548		961	
前渡金	20,265		23,330		3,064	
短期貸付金	14,020		12,136		1,883	
営業出資金	-		91,850		91,850	
繰延税金資産	56,329		50,872		5,456	
その他の流動資産	73,437		57,051		16,385	
貸倒引当金	2,913		3,131		218	
.固定資産	2,244,734	77.0	2,182,495	74.5	62,239	2.8
1.有形固定資産	1,620,778	55.6	1,615,619	55.2	5,158	0.3
建物及び構築物	476,521	16.3	466,886	15.9	9,634	2.0
機械装置及び運搬具	5,058		4,830		227	
土地	1,087,266	37.3	1,089,664	37.2	2,398	0.2
建設仮勘定	18,860		30,692		11,832	
その他の有形固定資産	33,072		23,545		9,527	
2.無形固定資産	34,675	1.2	29,585	1.0	5,089	14.7
借地権	25,947		21,457		4,489	
その他の無形固定資産	8,728		8,127		600	
3.投資その他の資産	589,280	20.2	537,289	18.3	51,990	8.8
投資有価証券	262,763		235,813		26,949	
長期貸付金	10,390		11,264		873	
差入敷金・保証金	201,845		200,265		1,579	
繰延税金資産	11,984		30,708		18,724	
再評価に係る繰延税金資産	33,305		21,262		12,042	
その他の投資その他の資産	88,143		49,708		38,434	
貸倒引当金	19,151		11,733		7,418	
.繰延資産	0		0		0	
資産合計	2,916,582	100.0	2,928,199	100.0	11,616	0.4

比較連結貸借対照表

科 目	前 期 (平成16.3.31現在)		当 期 (平成17.3.31現在)		増 減	
	金 額	構成比	金 額	構成比	金 額	前期比
(負債の部)	百万円	%	百万円	%	百万円	%
.流動負債	615,292	21.1	634,920	21.7	19,628	3.2
支払手形及び買掛金	117,965		114,236		3,729	
短期借入金	228,209	7.8	243,078	8.3	14,868	6.5
コマーシャルペーパー	37,000		29,000		8,000	
短期償還社債	10,000		-		10,000	
未払法人税等	16,975		16,754		220	
未成工事受入金	16,604		15,170		1,433	
完成工事補償引当金	1,929		1,593		335	
債務保証損失引当金	309		252		56	
繰延税金負債	0		-		0	
その他の流動負債	186,298		214,833		28,535	
.固定負債	1,626,151	55.8	1,585,583	54.1	40,568	2.5
社債	215,000		235,000		20,000	
長期借入金	831,291	28.5	771,971	26.4	59,320	7.1
預り敷金・保証金	291,322		288,251		3,070	
退職給付引当金	23,420		26,978		3,558	
役員退職慰労引当金	1,682		1,943		260	
繰延税金負債	46,099		46,496		397	
再評価に係る繰延税金負債	151,018		157,995		6,977	
その他の固定負債	66,316		56,945		9,371	
負債計	2,241,443	76.9	2,220,504	75.8	20,939	0.9
(少数株主持分)						
.少数株主持分	15,973	0.5	19,977	0.7	4,003	25.1
(資本の部)						
.資本金	134,433	4.6	134,433	4.6	-	-
.資本剰余金	205,823	7.1	205,830	7.0	7	0.0
.利益剰余金	167,890	5.7	155,097	5.3	12,793	7.6
.土地再評価差額金	158,227		183,625		25,398	
.その他有価証券評価差額金	26,317		33,348		7,030	
.為替換算調整勘定	32,545		23,255		9,289	
	660,145	22.6	689,078	23.5	28,933	4.4
.自己株式	979		1,360		381	
資本計	659,165	22.6	687,717	23.5	28,552	4.3
負債、少数株主持分及び資本合計	2,916,582	100.0	2,928,199	100.0	11,616	0.4

比較連結損益計算書

科 目	前 期 (自 平成15. 4. 1 至 平成16. 3.31)		当 期 (自 平成16. 4. 1 至 平成17. 3.31)		増 減	
	金 額	百分比	金 額	百分比	金 額	前 年 同期比
	百万円	%	百万円	%	百万円	%
・ 営 業 収 益	1,102,844	100.0	1,111,359	100.0	8,514	0.8
・ 営 業 原 価	873,627	79.2	879,260	79.1	5,632	0.6
営 業 総 利 益	229,217	20.8	232,098	20.9	2,881	1.3
・ 販 売 費 ・ 一 般 管 理 費	119,971	10.9	116,334	10.5	3,636	3.0
営 業 利 益	109,246	9.9	115,764	10.4	6,518	6.0
・ 営 業 外 収 益	9,521	0.9	9,947	0.9	425	4.5
受 取 利 息	1,219		1,065		154	
受 取 配 当 金	1,942		2,051		109	
持分法による投資利益	3,534		3,595		61	
その他の営業外収益	2,824		3,233		409	
・ 営 業 外 費 用	31,531	2.9	31,074	2.8	456	1.4
支 払 利 息	22,757		20,443		2,314	
その他の営業外費用	8,773		10,631		1,857	
経 常 利 益	87,236	7.9	94,637	8.5	7,400	8.5
・ 特 別 利 益	5,665	0.5	4,968	0.4	696	12.3
投資有価証券売却益	4,669		4,340		328	
貸倒引当金戻入益	478		-		478	
固定資産売却益	410		-		410	
関係会社株式売却益	-		220		220	
その他の特別利益	106		408		302	
・ 特 別 損 失	69,254	6.3	47,764	4.3	21,490	31.0
販売用不動産等評価損	64,231		-		64,231	
貸倒引当金繰入額	1,518		682		835	
固定資産除却損失	855		1,053		198	
減 損 損 失	-		33,806		33,806	
関係会社整理損	-		7,674		7,674	
固定資産売却損	-		3,294		3,294	
その他の特別損失	2,649		1,252		1,397	
税金等調整前当期純利益	23,647	2.1	51,841	4.6	28,194	119.2
法人税、住民税及び事業税	23,914		26,489		2,574	
法 人 税 等 調 整 額	15,057		4,847		10,210	
少 数 株 主 損 益	335		1,506		1,171	
当 期 純 利 益	14,454	1.3	28,693	2.6	14,238	98.5

比較連結剰余金計算書

科 目	前 期 (自平成15.4.1 至平成16.3.31)	当 期 (自平成16.4.1 至平成17.3.31)	増 減	
	金 額	金 額	金 額	前 年 同 期 比
	百万円	百万円	百万円	%
(資 本 剰 余 金 の 部)				
・ 資本剰余金期首残高	205,823	205,823	-	-
・ 資本剰余金増加高	-	7	7	
自己株式処分差益	-	7	7	
・ 資本剰余金期末残高	205,823	205,830	7	0.0
(利 益 剰 余 金 の 部)				
・ 利益剰余金期首残高	155,390	167,890	12,499	8.0
・ 利益剰余金増加高	18,658	28,985	10,326	55.3
当 期 純 利 益	14,454	28,693	14,238	98.5
土地再評価差額金取崩額	4,204	-	4,204	100.0
連結子会社の固定資産 再評価に係る増加額	-	287	287	-
持分法適用会社の 減少による増加高	-	5	5	-
・ 利益剰余金減少高	6,159	41,778	35,619	578.3
配 当 金	5,755	5,755	0	0.0
役 員 賞 与	113	105	7	6.6
連結子会社の固定資産 再評価に係る減少額	284	-	284	100.0
自己株式処分に係る減少額	6	-	6	100.0
土地再評価差額金取崩額	-	26,376	26,376	-
連結子会社の 合併による減少高	-	8,876	8,876	-
連結子会社の 減少による減少高	-	664	664	-
・ 利益剰余金期末残高	167,890	155,097	12,793	7.6

比較連結キャッシュ・フロー計算書

(単位:百万円)

摘 要	前 期 (平成15.4.1～16.3.31)	当 期 (平成16.4.1～17.3.31)	増 減
	金 額	金 額	金 額
営業活動によるキャッシュ・フロー			
税金等調整前当期純利益	23,647	51,841	28,194
減価償却費	40,415	38,512	1,902
減損損失	-	33,806	33,806
持分法投資損益	3,534	3,595	61
有価証券売却損益	4,669	4,560	108
関係会社整理損失	-	7,674	7,674
有形無形固定資産売却損益	410	3,294	3,704
有形無形固定資産除却損	855	1,053	198
販売用不動産等評価損	64,231	-	64,231
貸倒引当金繰入額	1,518	682	835
貸倒引当金戻入額	478	-	478
受取利息配当金	3,162	3,117	44
支払利息	22,757	20,443	2,314
売上債権の増減額	3,962	60	4,022
仕入債務の増減額	2,711	3,182	5,893
販売用不動産等の取得 1	235,185	287,626	52,440
販売用不動産等の売却 1	271,136	261,531	9,605
営業出資金の増減額	-	6,698	6,698
役員賞与の支払額	117	109	7
その他	12,055	28,341	40,397
小 計	166,197	144,596	21,600
利息及び配当金の受取額	3,819	4,030	211
利息の支払額	22,651	20,681	1,970
法人税等の支払額	5,764	27,810	22,046
営業活動によるキャッシュ・フロー	141,600	100,135	41,464
投資活動によるキャッシュ・フロー			
有価証券の取得	14,956	10,361	4,594
有価証券の売却	11,525	6,401	5,124
有形無形固定資産の取得	45,120	70,400	25,280
有形無形固定資産の売却	13,441	8,709	4,732
貸付金の貸付	6,403	8,886	2,482
貸付金の回収	26,089	6,389	19,699
預り敷金保証金の支出	63,605	51,976	11,628
預り敷金保証金の収入	51,100	46,533	4,567
差入敷金保証金の支出	18,961	18,606	354
差入敷金保証金の収入	30,845	18,105	12,740
連結範囲の変更を伴う株式の取得	197	3,825	4,022
連結範囲の変更を伴う株式の売却	-	532	532
その他	5,274	515	5,789
投資活動によるキャッシュ・フロー	21,122	76,870	55,747
財務活動によるキャッシュ・フロー			
短期借入金の増減額	24,250	9,323	14,926
長期借入による収入	180,140	106,266	73,873
長期借入金の返済による支出	219,781	171,251	48,530
社債発行による収入	10,000	20,000	10,000
社債償還による支出	81,242	10,000	71,242
配当金の支払額	5,757	5,500	256
少数株主への配当金の支払額	554	538	15
自己株式の売却	434	-	434
自己株式の増減額	-	381	381
財務活動によるキャッシュ・フロー	92,509	52,081	40,428
現金および現金同等物に係る換算差額	1,082	177	1,260
現金および現金同等物の増減額	26,885	28,638	55,524
現金および現金同等物の期首残高	114,831	141,717	26,885
現金および現金同等物の期末残高	141,717	113,078	28,638

1 販売用不動産等の取得・売却は連結貸借対照表上の販売用不動産、前渡金の増減による資金の動きをあらわしている。

〔連結財務諸表作成のための基本となる事項〕

1. 連結の範囲に関する事項

(1) 連結子会社 121社

(三井不動産販売(株)、三井ホーム(株)、(株)ららぽーと、三井不動産アメリカ(株)ほか)

新規 8社

東京ミッドタウンマネジメント(株)ほか3社は新規設立により連結子会社となった。日本オートパーク(株)、東九州ホーム(株)および(株)国際観光会館は、従来持分法適用会社であったが、株式の追加取得により、連結子会社となった。(株)観光事業社は(株)国際観光会館の子会社化に伴い、連結子会社となった。

除外 14社

エム・ディ・エス(株)および(株)ピカは株式の売却により連結の範囲から除外している。エーゲプランテック花卉園芸(有)は出資持分の売却により連結の範囲から除外している。三井ホームアメリカ(株)ほか7社は、清算結了のため連結の範囲から除外している。また、南東京リハウス(株)ほか2社は、他の連結子会社との合併のため連結の範囲から除外している。

(2) 非連結子会社 なし

2. 持分法の適用に関する事項

(1) 持分法適用会社 45社

(株)オリエンタルランド、T I D(株)ほか)

新規 1社

ミサワリゾート(株)は株式の取得により、持分法適用会社となった。

除外 8社

日本オートパーク(株)、東九州ホーム(株)および(株)国際観光会館は、連結子会社となったため、持分法適用の範囲から除外している。(株)大阪ワールドトレードセンタービルディングは、第三者割当増資により、関連会社ではなくなったため、持分法適用の範囲から除外している。西安唐華賓館および(株)フローラル・一花(旧新潟第一園芸(株))は出資持分の売却により持分法適用の範囲から除外している。サッポロ都市開発(株)およびCardoville Properties Pte. Ltd.は、清算結了のため持分法の範囲から除外している。

(2) 持分法を適用していない非連結子会社及び関連会社 なし

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16社と(株)益子カントリー倶楽部、成田スポーツ開発(株)、日本みどり開発(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)エム・エフ・プロパティーズ、(株)エヌ・ビー・エフ・オフィスマネジメント、臼津開発(株)、(株)エム・エフ・クリエイト、サンエスクロー(株)、(株)リハウスビジネスセンター、(株)リスペクト建物調査および(有)常盤橋ガレーヂの決算日は12月31日、(株)ユニリビング、(株)ユーコーポレーション、(株)エム・エフ・コンストラクション・アドバイザーズ、東京ミッドタウンマネジメント(株)は2月28日である。

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るが、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る。

また、レジデントファースト(株)(旧e-デスク(株))の決算日を12月31日から連結決算日に変更したため、当該連結子会社の事業年度の月数が15ヶ月となっている。

他の連結子会社の決算日はすべて連結決算日と同一である。

4. 会計処理基準に関する事項

(1) 重要な資産の評価基準及び評価方法

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

評価差額は全部資本直入法により処理し、売却原価は移動平均法により算定。

時価のないもの

移動平均法による原価法

デリバティブ

時価法

たな卸資産

- ・ 販売用不動産及び未成工事支出金

個別法による原価法

- ・ その他のたな卸資産

主として総平均法による原価法

(2) 重要な減価償却資産の減価償却の方法

有形固定資産

主として定率法によっている。

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)、国内連結会社の平成10年4月1日以降取得建物(建物附属設備を除く)および在外連結子会社は定額法を採用している。

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

無形固定資産

定額法を採用している。

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る。

(3) 重要な引当金の計上基準

貸倒引当金

貸倒引当金は、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る。

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る。

退職給付引当金

従業員の退職給付に備える為、当連結会計年度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、当連結会計年度末において発生していると認められる額を計上している。

過去勤務債務は、その発生時の従業員の平均残存勤務期間以内の一定の年数(1~10年)

による定額法により処理することとしている。

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る。

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る。

役員退職慰労引当金

連結財務諸表提出会社ほか24社は役員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る。

（４）重要なリース取引の処理方法

リース物件の所有権が借主に移転すると認められるもの以外のファイナンス・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る。

（５）重要なヘッジ会計の方法

ヘッジ会計の方法

繰延ヘッジ処理を採用している。なお、通貨スワップ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る。

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	借入金及び社債

ヘッジ方針

金利変動による、借入金および社債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る。また、各社の主要決済通貨と異なる通貨での借入および社債発行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る。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る。

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事ができるため、ヘッジの有効性判定は省略している。

（６）完成工事高の計上基準

主として工事完成基準による。ただし長期請負工事で、請負金額が一定金額以上のものについて、工事進行基準を採用している。

（７）消費税等の会計処理

消費税等の会計処理は、税抜方式を採用している。

なお、控除対象外消費税は、固定資産等に係るものは投資その他の資産の「その他の投資その他の資産」に計上し（5年償却）、それ以外は発生年度の期間費用としている。

（８）固定資産の時価評価

英国三井不動産㈱は、賃貸資産等について時価で評価しており、各年度の評価差額は、利益剰余金の増減として処理している。

5. 連結子会社の資産及び負債の評価に関する事項

連結子会社の資産および負債の評価については、全面時価評価法を採用している。

6. 連結調整勘定の償却に関する事項

連結調整勘定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る。

ただし、金額が僅少の場合は、発生した期の損益として処理している。

7. 利益処分項目等の取扱いに関する事項

連結剰余金計算書は、連結会計年度中に確定した連結会社の利益処分に基づいて作成している。
(確定方式)

8. 連結キャッシュ・フロー計算書における資金の範囲

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

〔会計処理の変更〕

(固定資産の減損に係る会計基準)

固定資産の減損に係る会計基準(「固定資産の減損に係る会計基準の設定に関する意見書」(企業会計審議会平成14年8月9日))および「固定資産の減損に係る会計基準の適用指針」(企業会計基準適用指針第6号平成15年10月31日)が平成16年3月31日に終了する連結会計年度に係る連結財務諸表から適用できることになったことに伴い、当連結会計年度から同会計基準および同適用指針を適用している。これにより税金等調整前当期純利益は33,806百万円減少している。なお、減損損失累計額については、改正後の連結財務諸表規則に基づき各資産の金額から直接控除している。

(不動産流動化関連事業に係る匿名組合出資金、優先出資証券等)

「証券取引法等の一部を改正する法律(以下「証券取引法」という)」(平成16年6月9日法律第97号)が平成16年12月1日に施行されたことおよび「金融商品会計に関する実務指針(以下「指針」という)」の改正(平成17年2月15日)を受け、当連結会計年度末より、不動産流動化関連事業に係る匿名組合出資金、優先出資証券等について、その投資対象となった不動産または当該出資金等の目的に応じ、販売目的のものは「営業出資金」として流動資産に、保有目的のものは「投資有価証券」として固定資産にそれぞれ区分して表示する方法に変更した。

不動産流動化関連事業を目的とした特定目的会社への優先出資証券は、従来、「金融商品会計基準」に規定される時価のない有価証券として、すべてを固定資産の「投資有価証券」に計上していたが、証券取引法および指針の改正を受け経済実態をより適切に反映させるため、当連結会計年度末より、その投資対象となった不動産または当該出資証券を販売することを目的とするもの(以下「販売目的優先出資証券」という)は流動資産の「営業出資金」に計上している。

なお、当連結会計年度の「営業出資金」に含まれる販売目的優先出資証券は42,417百万円、前連結会計年度の「投資有価証券」に含まれる販売目的優先出資証券は40,387百万円である。

また、不動産流動化関連事業に係る匿名組合出資金のうち、その投資対象となった不動産または当該出資金を保有することを目的とするものは、従来、固定資産の「その他の投資その他の資産」に計上していたが、証券取引法および指針の改正により有価証券とみなされることとなったため、当連結会計年度末より、固定資産の「投資有価証券」に計上している。同様に、販売することを目的とするものは、従来、流動資産の「その他の流動資産」に含めて計上していたが、当連結会計年度より、流動資産の「営業出資金」に計上している。

当連結会計年度の「投資有価証券」に含まれる匿名組合出資金は 13,105 百万円、前連結会計年度の「その他の投資その他の資産」に含まれる匿名組合出資金は 24,729 百万円、当連結会計年度の「営業出資金」に含まれる匿名組合出資金は 49,433 百万円、前連結会計年度の「その他の流動資産」に含まれる匿名組合出資金は 40,160 百万円である。

〔追加情報〕

(外形標準課税)

「地方税法等の一部を改正する法律」(平成 15 年法律第 9 号)が平成 15 年 3 月 31 日に公布され、平成 16 年 4 月 1 日以降に開始する事業年度より外形標準課税制度が導入されたことに伴い、当連結会計年度から「法人事業税における外形標準課税部分の損益計算書上の表示についての実務上の取扱い」(平成 16 年 2 月 13 日 企業会計基準委員会 実務対応報告第 12 号)に従い、法人事業税の付加価値割および資本割 1,568 百万円を販売費・一般管理費として処理している。

〔連結貸借対照表に関する注記事項〕

	前 期	当 期
1. 有形固定資産の減価償却累計額	463,128 百万円	476,711 百万円
2. 自己株式の数	1,078,435 株	1,385,380 株
3. 偶発債務	728 百万円	- 百万円
うち、保証債務	728 百万円	- 百万円
なお、ほかに住宅ローン保証債務	160,671 百万円	122,771 百万円
保証予約	2,293 百万円	261 百万円

がある。

4. 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）に基づき、事業用土地の再評価を行ない、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」として資本の部に計上している。

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 平成 14 年 3 月 31 日

再評価を行った土地の当期末における時価と再評価後の帳簿価額との差額（土地の再評価に関する法律第 10 条に基づく注記） 23,961 百万円

〔連結損益計算書に関する注記事項〕

1. 販売費・一般管理費の主要な科目

	前 期	当 期
給料・手当	33,681 百万円	33,862 百万円
広告宣伝費	19,074 百万円	14,586 百万円
研究開発費	682 百万円	624 百万円
役員退職慰労引当金繰入額	296 百万円	285 百万円
貸倒引当金繰入額	94 百万円	1,437 百万円
退職給付費用	3,702 百万円	3,612 百万円

2. 減損損失

当連結会計年度において、当社グループは以下の資産グループについて減損損失を計上した。

主な用途	種類	場所
ゴルフ場 (計 4 ケ所)	建物 土地 その他の有形固定資産 等	千葉県成田市 他
賃貸資産その他 (計 18 ケ所)	建物 土地 借地権 等	栃木県宇都宮市 他

当社グループは、他の資産又は資産グループのキャッシュ・フローから概ね独立したキャッシュ・フローを生み出す最小単位に拠って資産のグループ化を行った。なお、本社ビル等は共用資産としている。

その結果、当連結会計年度において、地価の下落に伴い帳簿価額に対して著しく時価が下落している資産グループおよび賃料水準の低下や市況の悪化等により収益性が著しく低下した資産グループ 22 件について帳簿価額を回収可能価額まで減額し、当該減少額を減損損失（33,806 百万円）として特別損失に計上した。その内訳は、土地・借地権 12,384 百万円、建物・構築物 11,179 百万円、その他 10,243 百万円である。

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いる。正味売却価額は主として不動産鑑定士による鑑定評価額を使用している。また、使用価値は、将来キャッシュ・フローを 5% で割り引いて算定している。

〔連結キャッシュ・フロー計算書に関する注記事項〕

連結貸借対照表上の現金及び預金勘定期末残高と連結キャッシュ・フロー計算書上の現金及び現金同等物期末残高との調整

	前 期	当 期
現金及び預金	142,018 百万円	113,427 百万円
預入期間が 3 ヶ月を超える定期預金	301 百万円	348 百万円
現金及び現金同等物	<u>141,717 百万円</u>	<u>113,078 百万円</u>

〔リース取引関係〕

有価証券報告書において E D I N E T による開示を行っているため記載を省略している。

〔有価証券関係〕

前連結会計年度（自 平成15年4月1日 至 平成16年3月31日）

1. 満期保有目的の債券で時価のあるもの

(単位：百万円)

	種類	連結貸借対照表 計上額	時 価	差 額
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	435	446	10
	(2)社債	-	-	-
	(3)その他	-	-	-
	小計	435	446	10
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	121	121	0
	(2)社債	-	-	-
	(3)その他	-	-	-
	小計	121	121	0
合計		557	567	10

2. その他有価証券で時価のあるもの

(単位：百万円)

	種類	取得原価	連結貸借対照表 計上額	差 額
連結貸借対照表計上額が 取得原価を超えるもの	(1)株式	42,682	82,746	40,064
	(2)債券	-	-	-
	国債・地方債等	60	62	2
	社債	-	-	-
	その他	-	-	-
	(3)その他	8,191	12,149	3,957
	小計	50,933	94,958	44,024
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	4,473	4,111	362
	(2)債券	-	-	-
	国債・地方債等	-	-	-
	社債	-	-	-
	その他	-	-	-
	(3)その他	-	-	-
	小計	4,473	4,111	362
合計		55,407	99,069	43,662

3. 当連結会計期間中に売却したその他有価証券

(単位：百万円)

売 却 額	売却益の合計	売却損の合計
11,029	4,669	159

4. 時価評価されていない主な有価証券の内容及び連結貸借対照表計上額

(1)その他有価証券

非上場株式(店頭売買株式を除く)	32,348 百万円
その他(優先出資証券等)	57,257 百万円

5. その他有価証券のうち満期があるもの及び満期保有目的の債券の今後の償還予定額

(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
債券				
国債・地方債等	116	514	-	-
社債	-	-	-	-
その他	-	-	-	-
その他	-	-	-	-
合計	116	514	-	-

当連結会計年度（自 平成16年4月1日 至 平成17年3月31日）

1. 満期保有目的の債券で時価のあるもの

(単位：百万円)

	種類	連結貸借対照表計上額	時 価	差 額
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	493	503	10
	(2)社債	-	-	-
	(3)その他	-	-	-
	小計	493	503	10
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	50	49	0
	(2)社債	-	-	-
	(3)その他	-	-	-
	小計	50	49	0
合計		543	553	10

2. その他有価証券で時価のあるもの

(単位：百万円)

	種類	取得原価	連結貸借対照表計上額	差 額
連結貸借対照表計上額が取得原価を超えるもの	(1)株式	46,825	95,754	48,929
	(2)債券	-	-	-
	国債・地方債等	50	51	1
	社債	-	-	-
	その他	-	-	-
	(3)その他	9,746	16,204	6,457
	小計	56,622	112,011	55,388
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	153	127	25
	(2)債券	-	-	-
	国債・地方債等	-	-	-
	社債	-	-	-
	その他	-	-	-
	(3)その他	19	16	2
	小計	173	144	28
合計		56,795	112,155	55,359

3. 当連結会計期間中に売却したその他有価証券

(単位：百万円)

売 却 額	売却益の合計	売却損の合計
29,238	4,340	8

4. 時価評価されていない主な有価証券の内容及び連結貸借対照表計上額

(1)その他有価証券

非上場株式(店頭売買株式を除く)	15,458 百万円
その他(匿名組合出資金・優先出資証券等)	120,592 百万円

5. その他有価証券のうち満期があるもの及び満期保有目的の債券の今後の償還予定額

(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
債券				
国債・地方債等	324	255	15	-
社債	-	-	-	-
その他	-	-	-	-
その他	-	-	-	-
合計	324	255	15	-

〔デリバティブ取引関係〕

有価証券報告書においてE D I N E Tによる開示を行っているため記載を省略している。

〔退職給付関係〕

1. 採用している退職給付制度の概要

当社は、確定給付型の制度として、適格退職年金制度及び退職一時金制度を設けており、退職給付信託を設定している。

連結子会社においては、厚生年金制度、適格退職年金制度及び退職一時金制度を設けている。

2. 退職給付債務に関する事項

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (平成 16 年 3 月 31 日現在)	当連結会計年度 (平成 17 年 3 月 31 日現在)
イ.退職給付債務	78,257	82,245
ロ.年金資産	33,709	37,329
ハ.未積立退職給付債務(イ+ロ)	44,547	44,916
ニ.未認識数理計算上の差異	21,407	18,190
ホ.未認識過去勤務債務	249	214
ヘ.連結貸借対照表計上額純額(ハ+ニ+ホ)	23,389	26,939
ト.前払年金費用	30	38
チ.退職給付引当金(ヘ-ト)	23,420	26,978

前連結会計年度
(平成 16 年 3 月 31 日現在)

1.一部の子会社は、退職給付債務の算定にあたり、簡便法を採用している。

当連結会計年度
(平成 17 年 3 月 31 日現在)

1.同左

3. 退職給付費用に関する事項

(単位：百万円)

	前連結会計年度 自 平成 15 年 4 月 1 日 至 平成 16 年 3 月 31 日	当連結会計年度 自 平成 16 年 4 月 1 日 至 平成 17 年 3 月 31 日
イ.勤務費用	3,990	4,418
ロ.利息費用	1,750	1,888
ハ.期待運用収益	617	789
ニ.数理計算上の差異の費用処理額	2,754	2,541
ホ.過去勤務債務の費用処理額	31	31
ヘ.退職給付費用(イ+ロ+ハ+ニ+ホ)	7,846	8,027

前連結会計年度
(自平成 15 年 4 月 1 日至平成 16 年 3 月 31 日)

(注)1.簡便法を採用している連結子会社の退職給付費用は、「イ.勤務費用」に計上している。

当連結会計年度
(自平成 16 年 4 月 1 日至平成 17 年 3 月 31 日)

(注)1.同左

4 . 退職給付債務等の計算の基礎に関する事項

	前連結会計年度 自 平成 15 年 4 月 1 日 至 平成 16 年 3 月 31 日	当連結会計年度 自 平成 16 年 4 月 1 日 至 平成 17 年 3 月 31 日
イ . 退職給付見込額の期間按分方法	期間定額基準	同左
ロ . 割引率	2.5%	2.5%
ハ . 期待運用収益率	2.5%	0.75 ~ 2.5%
ニ . 過去勤務債務の額の処理年数	1 ~ 10 年 (発生時の従業員 の平均残存勤務期間以 内の一定の年数による定 額法による。)	同左
ホ . 数理計算上の差異の処理年数	5 ~ 10 年 (発生時の従業員 の平均残存勤務期間以 内の一定の年数による定 額法による。)	同左

〔税効果会計関係〕

1. 繰延税金資産および繰延税金負債の発生の主な原因別内訳

	(単位：百万円)	
	前 期	当 期
(繰延税金資産)		
販売用不動産等評価損損金不算入額	43,018	36,184
有価証券等評価損損金不算入額	15,919	25,082
退職給付引当金損金算入限度超過額	9,239	11,040
未実現取引に係る税効果	7,018	4,879
貸倒引当金等損金算入限度超過額	6,458	6,553
税務上の繰越欠損金	4,371	2,108
未払賞与損金不算入額	4,371	4,555
減価償却費損金算入限度超過額	2,245	2,424
長期前払費用損金算入限度超過額	1,514	1,626
その他有価証券評価差額金	7	16
固定資産減損損失()	-	23,323
その他	16,297	13,831
繰延税金資産小計	110,463	131,625
(繰延税金負債)		
代替資産積立金	33,480	35,790
連結子会社株式評価減消去に係る税効果	13,654	15,078
未実現取引に係る税効果	5,676	1,980
その他有価証券評価差額金	18,048	22,607
資本連結に係る投資差額の税効果	995	5,845
その他	16,392	15,240
繰延税金負債小計	88,249	96,542
繰延税金資産の純額	22,213	35,083

(注) 繰延税金資産から控除された評価性引当額 23,574 18,376

() 固定資産減損損失のうち、15,860 百万円は、減損損失に伴い再評価に係る繰延税金資産を取崩し、繰延税金資産を計上したことによるものである。

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差異原因の主な項目別内訳

	(単位：%)	
	前 期	
法定実効税率	42.0	
(調整)		
持分法投資損益	6.3	
交際費等永久に損金に算入されない項目	4.9	
受取配当金等永久に益金に算入されない項目	0.6	
その他	2.5	
税効果適用後の法人税等の負担率	37.5	

当期は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る。

〔セグメント情報〕

1. 事業の種類別セグメント情報

前連結会計年度(平成15年4月1日～平成16年3月31日)

(単位:百万円)

	賃貸	分譲	完成 工事	仲介・販売 受託・コンサ ルティング	管理 受託	住宅部 材・商品 等販売	施設 営業	その他	計	消去又は 全社	連結
.売上高及び営業損益											
(1)外部顧客に対する売上高	332,380	350,761	180,502	53,585	77,481	61,768	37,629	8,734	1,102,844	-	1,102,844
(2)社外間の内部売上高又は振替高	5,328	-	7,251	11,655	20,722	32,463	386	10,855	88,662	(88,662)	-
計	337,709	350,761	187,753	65,241	98,203	94,231	38,015	19,589	1,191,507	(88,662)	1,102,844
営業費用	274,692	317,824	186,421	51,163	87,359	94,080	38,543	16,997	1,067,083	(73,485)	993,598
営業利益	63,016	32,936	1,332	14,078	10,844	151	527	2,591	124,423	(15,177)	109,246
.資産、減価償却費及び資本的支出											
資産	1,914,041	458,770	57,075	43,973	39,911	49,741	116,140	31,632	2,711,286	205,296	2,916,582
減価償却費	27,353	564	2,198	823	1,076	1,138	3,502	3,083	39,739	675	40,415
資本的支出	23,203	1,395	2,411	1,577	963	2,042	1,753	1,968	35,318	520	35,838

当連結会計年度(平成16年4月1日～平成17年3月31日)

(単位:百万円)

	賃貸	分譲	完成 工事	仲介・販売 受託・コンサ ルティング	管理 受託	住宅部 材・商品 等販売	施設 営業	その他	計	消去又は 全社	連結
.売上高及び営業損益											
(1)外部顧客に対する売上高	343,719	334,472	183,552	60,223	78,248	65,228	38,509	7,404	1,111,359	-	1,111,359
(2)社外間の内部売上高又は振替高	5,970	-	6,226	10,578	19,306	34,620	472	10,297	87,472	(87,472)	-
計	349,689	334,472	189,778	70,802	97,555	99,848	38,981	17,702	1,198,831	(87,472)	1,111,359
営業費用	287,169	299,318	187,419	52,194	86,787	99,660	37,595	15,853	1,066,000	(70,405)	995,594
営業利益	62,520	35,153	2,359	18,607	10,767	187	1,386	1,849	132,831	(17,066)	115,764
.資産、減価償却費及び資本的支出											
資産	1,934,689	498,466	56,317	86,407	44,567	51,685	77,423	27,685	2,777,242	150,957	2,928,199
減価償却費	26,372	639	2,503	823	967	1,158	2,612	2,714	37,790	721	38,512
減損損失	8,272	2,475	83	-	-	-	22,975	-	33,806	-	33,806
資本的支出	67,182	430	2,760	747	957	1,413	2,385	2,556	78,434	463	78,898

(注1) 事業区分の方法及び各区分に属する主要な製品等の名称

事業区分は事業内容を勘案して、次のとおり分類した。

賃貸: オフィスビル、商業施設および住宅等の賃貸

分譲: 戸建住宅、中高層住宅、宅地およびオフィスビル等の業務施設の分譲

完成工事: 戸建住宅、中高層住宅、オフィスビル等の建築等の工事の請負(企画、設計を含む)

仲介・販売受託・コンサルティング: 不動産の仲介、販売代理・販売受託、オフィスビル、商業施設等の開発に伴うプロジェクトマネジメント業務

管理受託: オフィスビル、商業施設および住宅等の運営管理業務(管理工事を含む)

住宅部材・商品等販売: 住宅用部材の製造・販売、一般商品の卸・小売

施設営業: ホテル、ゴルフ場等の施設営業

その他: 住宅ローン等の金融・リース事業など

(注2) 前連結会計年度における営業費用のうち、消去又は全社の項目に含めた配賦不能営業費用の金額は15,411百万円であり、親会社の一般管理部門に係る費用である。

当連結会計年度における営業費用のうち、消去又は全社の項目に含めた配賦不能営業費用の金額は17,421百万円であり、親会社の一般管理部門に係る費用である。

(注3) 前連結会計年度における資産のうち、消去又は全社の項目に含めた全社資産の金額は381,947百万円であり、その主なものは親会社での余資運用資金(現金・預金及び有価証券)、長期投資資金(投資有価証券)及び管理部門に係る資産等である。

当連結会計年度における資産のうち、消去又は全社の項目に含めた全社資産の金額は366,738百万円であり、その主なものは、親会社での余資運用資金(現金・預金及び有価証券)、長期投資資金(投資有価証券)及び管理部門に係る資産等である。

2. 所在地別セグメント情報

前連結会計年度(平成15年4月1日~平成16年3月31日)

全セグメントの売上高の合計および全セグメントの資産の金額の合計額に占める「本邦」の割合がいずれも90%を超えているため、所在地別セグメント情報の記載を省略した。

当連結会計年度(平成16年4月1日~平成17年3月31日)

同 上

3. 海外売上高

前連結会計年度(平成15年4月1日~平成16年3月31日)

海外売上高が、連結売上高の10%未満のため、海外売上高の記載を省略した。

当連結会計年度(平成16年4月1日~平成17年3月31日)

同 上

〔 1 株当たり情報 〕

前連結会計年度 自 平成 15 年 4 月 1 日 至 平成 16 年 3 月 31 日		当連結会計年度 自 平成 16 年 4 月 1 日 至 平成 17 年 3 月 31 日	
1 株当たり純資産額	801 円 47 銭	1 株当たり純資産額	836 円 48 銭
1 株当たり当期純利益金額	17 円 45 銭	1 株当たり当期純利益金額	34 円 74 銭
潜在株式調整後		潜在株式調整後	
1 株当たり当期純利益金額	16 円 29 銭	1 株当たり当期純利益金額	32 円 52 銭

(注)1 株当たり当期純利益金額及び潜在株式調整後 1 株当たり当期純利益金額の算定上の基礎は、以下の通りである。

	前連結会計年度	当連結会計年度
1 株当たり当期純利益金額		
当期純利益 (百万円)	14,454	28,693
普通株主に帰属しない金額 (百万円)	105	126
(うち利益処分による役員賞与金 (百万円))	(105)	(126)
普通株式に係る当期純利益 (百万円)	14,349	28,566
普通株式の期中平均株式数 (千株)	822,332	822,172
潜在株式調整後 1 株当たり当期純利益金額		
当期純利益調整額 (百万円)	303	-
(うち支払利息 (税額相当額控除後) (百万円))	(187)	(-)
(うち事務手数料 (税額相当額控除後) (百万円))	(115)	(-)
普通株式増加数 (千株)	76,970	56,140
(うち転換社債 (千株))	(20,829)	(-)
(うち転換社債型新株予約権付社債 (千株))	(56,140)	(56,140)
希薄化効果を有しないため潜在株調整後 1 株当たり 当期純利益の算定に含めなかった潜在株式の概要	-	-



平成 17年 3月期 個別財務諸表の概要

平成 17年 4月 28日

上場会社名 三井不動産株式会社

上場取引所 東大

コード番号 8801

本社所在都道府県

(URL <http://www.mitsui-fudosan.co.jp>)

東京都

代表者 役職名 代表取締役社長

氏名 岩沙弘道

問合せ先 責任者役職名 執行役員広報部長

氏名 齋藤敬義

TEL (03) 3246 - 3155

決算取締役会開催日 平成 17年 4月 28日

中間配当制度の有無 有

配当支払開始予定日 平成 17年 6月 30日

定時株主総会開催日 平成 17年 6月 29日

単元株制度採用の有無 有 (1単元 1,000株)

1. 17年 3月期の業績 (平成 16年 4月 1日 ~ 平成 17年 3月 31日)

(1) 経営成績 (注) 百万円単位の記載金額は、百万円未満切捨てによる。(以下同じ)

	売上高		営業利益		経常利益	
	百万円	%	百万円	%	百万円	%
17年 3月期	604,456	△1.9	73,093	10.9	60,714	△3.5
16年 3月期	615,984	1.6	65,920	△2.8	62,922	33.5

	当期純利益		1株当たり 当期純利益	潜在株式調整 後1株当たり 当期純利益	株主資本 当期純利益率	総資本 経常利益率	売上高 経常利益率
	百万円	%	円 銭	円 銭	%	%	%
17年 3月期	16,529	150.2	19.96	18.68	2.4	2.3	10.0
16年 3月期	6,605	△50.0	7.91	7.40	1.0	2.4	10.2

(注) ①期中平均株式数 17年 3月期 822,180,186 株 16年 3月期 822,432,264 株

②会計処理の方法の変更 有

③売上高、営業利益、経常利益、当期純利益におけるパーセント表示は、対前期増減率

(2) 配当状況

	1株当たり年間配当金			配当金総額 (年間)	配当性向	株主資本 配当率
	円 銭	中間 円 銭	期末 円 銭			
17年 3月期	7.00	3.50	3.50	5,754	34.8	0.8
16年 3月期	7.00	3.50	3.50	5,756	87.1	0.9

(3) 財政状態

	総資産	株主資本	株主資本比率	1株当たり株主資本
	百万円	百万円	%	円 銭
17年 3月期	2,613,534	688,638	26.3	837.61
16年 3月期	2,611,093	671,859	25.7	816.91

(注) ①期末発行済株式数 17年 3月期 822,007,412 株 16年 3月期 822,318,485 株

②期末自己株式数 17年 3月期 1,382,972 株 16年 3月期 1,071,899 株

2. 18年 3月期の業績予想 (平成 17年 4月 1日 ~ 平成 18年 3月 31日)

	売上高	経常利益	当期純利益	1株当たり年間配当金		
				中間	期末	円 銭
	百万円	百万円	百万円	円 銭	円 銭	円 銭
中間期	247,000	22,000	13,000	5.00	—	—
通期	610,000	61,500	30,000	—	5.00	10.00

(参考) 1株当たり予想当期純利益 (通期) 36円35銭

本資料及び添付資料記載の業績予想に関しましては、本資料発表日現在において入手可能な情報及び将来の業績に影響を与える不確実な要因に係る本資料発表日現在における仮定を前提としております。実際の業績は、今後様々な要因によって、大きく異なる結果となる可能性があります。

比較貸借対照表（資産の部）

摘 要	前 期 (平成16年3月31日)		当 期 (平成17年3月31日)		増 減	
	金額	構成比	金額	構成比	金額	前期比
(資産の部)	百万円	%	百万円	%	百万円	%
流動資産	616,108	23.6	703,823	26.9	87,714	14.2
現金・預金	69,767		46,086		△ 23,680	
売掛金	11,061		10,349		△ 711	
販売用不動産	150,431	5.8	146,547	5.6	△ 3,883	△ 2.6
仕掛不動産勘定	110,381	4.2	111,985	4.3	1,603	1.5
開発用土地	20,826	0.8	58,832	2.3	38,006	182.5
前渡金	20,065		23,027		2,962	
前払費用	3,505		3,095		△ 410	
短期貸付金	96,406		88,685		△ 7,721	
未収金	32,955		70,109		37,153	
営業出資金	40,160		91,899		51,739	
繰延税金資産	47,969		41,558		△ 6,411	
その他の流動資産	13,886		13,636		△ 249	
貸倒引当金	△ 1,309		△ 1,991		△ 682	
固定資産	1,994,984	76.4	1,909,711	73.1	△ 85,273	△ 4.3
有形固定資産	1,189,263	45.6	1,181,728	45.3	△ 7,535	△ 0.6
建物	289,620	11.1	290,833	11.1	1,213	0.4
構築物	8,784		8,124		△ 660	
機械装置	1,545		1,769		223	
車両・運搬具	50		25		△ 24	
工具・器具・備品	4,122		4,599		477	
土地	867,472	33.2	850,289	32.5	△ 17,182	△ 2.0
建設仮勘定	12,858		24,796		11,938	
その他の有形固定資産	4,809		1,288		△ 3,520	
無形固定資産	21,387	0.8	19,027	0.7	△ 2,359	△ 11.0
借地権	17,926		15,976		△ 1,949	
ソフトウェア	3,271		2,743		△ 527	
その他の無形固定資産	190		307		117	
投資その他の資産	784,333	30.0	708,955	27.1	△ 75,378	△ 9.6
投資有価証券	188,371		155,197		△ 33,174	
関係会社株式・出資金	181,975		191,530		9,554	
出資金	24,729		0		△ 24,729	
長期貸付金	9,165		10,038		872	
関係会社長期貸付金	165,174		156,703		△ 8,470	
差入敷金・保証金	197,100	7.5	198,910	7.6	1,809	0.9
その他の投資その他の資産	31,046		23,902		△ 7,144	
貸倒引当金	△ 13,230		△ 27,327		△ 14,096	
資産合計	2,611,093	100.0	2,613,534	100.0	2,441	0.1

比較貸借対照表（負債・資本の部）

摘 要	前 期 (平成16年3月31日)		当 期 (平成17年3月31日)		増 減	
	金額	構成比	金額	構成比	金額	前期比
(負 債 の 部)	百万円	%	百万円	%	百万円	%
流 動 負 債	487,722	18.7	533,050	20.4	45,328	9.3
買 掛 金	78,611		71,749		△ 6,862	
短 期 借 入 金	205,416	7.9	222,809	8.5	17,392	8.5
コマーシャルペーパー	37,000		29,000		△ 8,000	
短 期 償 還 社 債	10,000		—		△ 10,000	
未 払 払	10,207		18,364		8,157	
未 払 法 人 税 等	12,319		12,275		△ 43	
未 払 費 用	8,568		7,541		△ 1,027	
前 受 金	34,376		35,959		1,583	
預 り 金	81,140		127,124		45,983	
そ の 他 の 流 動 負 債	10,081		8,226		△ 1,854	
固 定 負 債	1,451,511	55.6	1,391,845	53.3	△ 59,666	△ 4.1
社 債	215,000	8.2	235,000	9.0	20,000	9.3
長 期 借 入 金	738,113	28.3	674,803	25.8	△ 63,309	△ 8.6
預 り 敷 金 ・ 保 証 金	270,229	10.3	268,380	10.3	△ 1,849	△ 0.7
繰 延 税 金 負 債	25,275		8,149		△ 17,126	
再評価に係る繰延税金負債	151,018		157,995		6,977	
退 職 給 付 引 当 金	9,979		12,118		2,139	
役 員 退 職 慰 労 引 当 金	1,129		1,270		140	
そ の 他 の 固 定 負 債	40,765		34,127		△ 6,638	
負 債 計	1,939,234	74.3	1,924,896	73.7	△ 14,338	△ 0.7
(資 本 の 部)						
資 本 金	134,433	5.1	134,433	5.1	—	—
資 本 剰 余 金	205,824	7.9	205,831	7.8	7	0.0
資 本 準 備 金	205,823		205,823		—	
そ の 他 資 本 剰 余 金 (うち自己株式処分差益)	0 (0)		8 (8)		7 (7)	
利 益 剰 余 金	86,282	3.3	86,771	3.3	488	0.6
利 益 準 備 金	13,688		13,688		—	
代 替 資 産 積 立 金	49,292		48,844		△ 447	
別 途 積 立 金	16,790		16,790		—	
当 期 未 処 分 利 益	6,511		7,448		936	
土 地 再 評 価 差 額 金	220,399	8.4	230,582	8.8	10,182	4.6
そ の 他 有 価 証 券 評 価 差 額 金	25,887	1.0	32,377	1.2	6,490	25.1
自 己 株 式	△ 967	△ 0.0	△ 1,357	△ 0.1	△ 390	40.3
資 本 計	671,859	25.7	688,638	26.3	16,779	2.5
負 債 ・ 資 本 合 計	2,611,093	100.0	2,613,534	100.0	2,441	0.1

比較損益計算書

摘 要		前 期 (自平成15.4.1 至平成16.3.31)		当 期 (自平成16.4.1 至平成17.3.31)		増 減			
		金 額	百分比	金 額	百分比	金 額	前期比		
経 常 損 益	営 業	営業収益	615,984	100.0	604,456	100.0	△ 11,528	△ 1.9	
		貸貸事業収益	240,484	39.0	249,007	41.2	8,523	3.5	
		分譲事業収益	333,901	54.2	307,707	50.9	△ 26,193	△ 7.8	
		その他の事業収益	41,599	6.8	47,741	7.9	6,141	14.8	
	損	営業原価	503,830		490,001		△ 13,829		
		貸貸事業費用	196,320		205,467		9,147		
		分譲事業原価	278,593		262,791		△ 15,801		
		その他の事業原価	28,916		21,741		△ 7,174		
	益	販売費・一般管理費	46,233		41,361		△ 4,871		
		営業利益	65,920	10.7	73,093	12.1	7,173	10.9	
	損 外 益	営 業	営業外収益	23,688		11,208		△ 12,480	
			受取利息	4,114		3,440		△ 674	
			受取配当金	17,460		5,316		△ 12,144	
			その他の営業外収益	2,113		2,451		338	
外 損		営業外費用	26,687		23,587		△ 3,099		
		支払利息	18,084		16,157		△ 1,927		
		その他の営業外費用	8,602		7,430		△ 1,172		
益		(差引営業外損益)	(△ 2,998)		(△ 12,378)		(△ 9,380)		
		経常利益	62,922	10.2	60,714	10.0	△ 2,207	△ 3.5	
特 別 損 益		特別利益	4,664		4,324		△ 339		
	投資有価証券売却益	4,664		4,324		△ 339			
	特別損失	64,392		37,136		△ 27,256			
	貸倒引当金繰入額	4,660		15,746		11,086			
	減損損失	-		13,323		13,323			
	関係会社株式評価損	-		4,926		4,926			
	固定資産売却損	-		3,139		3,139			
	販売用不動産等評価損	59,732		-		△ 59,732			
	(差引特別損益)	(△ 59,728)		(△ 32,811)		(26,916)			
税引前当期純利益		3,193	0.5	27,902	4.6	24,708	773.6		
法人税、住民税及び事業税		16,955		19,560		2,605			
法人税等調整額		△ 20,366		△ 8,186		12,179			
当期純利益		6,605	1.1	16,529	2.7	9,924	150.2		
前期繰越利益		5,298		3,978		△ 1,319			
中間配当額		2,878		2,877		△ 0			
土地再評価差額金取崩額		△ 2,513		△ 10,182		△ 7,668			
当期末処分利益		6,511		7,448		936			

比較利益処分案

科 目	前 期	当 期	増 減
当期未処分利益	百万円 6,511	百万円 7,448	百万円 936
任意積立金取崩額	610	955	345
代替資産積立金取崩額	610	955	345
合 計	7,121	8,404	1,282
利益処分量	3,142	3,563	420
株 主 配 当 金	2,878 1株につき 3.5円	2,877 1株につき 3.5円	1
取締役賞与金	102	119	17
代替資産積立金	162	566	404
次期繰越利益	3,978	4,841	862

〔重要な会計方針〕

1. 有価証券のうち、子会社株式および関連会社株式については、移動平均法による原価法により評価している。その他有価証券については、時価のある株式は期末前1ヶ月の市場価格の平均に基づく時価法により、時価のある債券は期末日の市場価格に基づく時価法により、時価のあるその他有価証券は期末前1ヶ月の市場価格の平均に基づく時価法により評価している。また、時価のないものは移動平均法による原価法により評価している。評価差額は全部資本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る。
2. たな卸資産は、個別法による原価法により評価している。
3. 固定資産の減価償却の方法は、有形固定資産の建物（建物附属設備を除く。）のうち、オフィス用建物および平成10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については定額法、その他の有形固定資産については定率法、無形固定資産（自社利用のソフトウェアを除く。）については定額法を採用している。
また、自社利用のソフトウェアについては、社内における見込利用可能期間（5年）に基づく定額法を採用している。
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については、残存価額を0円として使用期限を耐用年数とした定額法を採用している。
4. 繰延資産に該当する項目は、支出時に全額費用として処理している。
5. 貸倒引当金は、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る。
6. 退職給付引当金は、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る。
7. 役員退職慰労引当金は、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る。
8. リース物件の所有権が借主に移転すると認められるもの以外のファイナンス・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る。
9. 長期大型（工期24か月以上かつ請負金額50億円以上）の工事に係る収益の計上については工事進行基準を適用し、その他の工事については工事完成基準を適用している。
10. ヘッジ会計（主として借入金および社債を対象とする金利スワップをヘッジ手段とする）の方法は、繰延ヘッジ処理を採用している。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ものについては特例処理を採用している。金利スワップは、金利変動による借入金および社債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行っている。
11. 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る。
12. 消費税等の処理については、税抜方式を採用している。
なお、控除対象外消費税等は、固定資産に係るものは投資その他の資産の「その他の投資その他の資産」に計上し（償却5年）、それ以外は発生年度の期間費用としている。

〔会計処理の変更〕

（固定資産の減損に係る会計基準）

固定資産の減損に係る会計基準（「固定資産の減損に係る会計基準の設定に関する意見書」（企業会計審議会 平成14年8月9日））および「固定資産の減損に係る会計基準の適用指針」（企業会計基準適用指針第6号 平成15年10月31日）が平成16年3月31日に終了する事業年度に係る財務諸表から適用できることになったことに伴い、当事業年度から同会計基準および同適用指針を適用している。これにより税引前当期純利益は13,323百万円減少している。なお、減損損失累計額については、改正後の財務諸表等規則に基づき各資産の金額から直接控除している。

（不動産流動化関連事業に係る匿名組合出資金、優先出資証券等）

「証券取引法等の一部を改正する法律（以下「証券取引法」という）」（平成16年6月9日法律第97号）が平成16年12月1日に施行されたことおよび「金融商品会計に関する実務指針（以下「指針」という）」の改正（平成17年2月15日）を受け、当事業年度末より、不動産流動化関連事業に係る匿名組合出資金、優先出資証券等について、その投資対象となった不動産または当該出資金等の目的に応じ、販売目的のものは「営業出資金」として流動資産に、保有目的のものは「投資有価証券」として固定資産にそれぞれ区分して表示する方法に変更した。

不動産流動化関連事業を目的とした特定目的会社への優先出資証券は、従来、「金融商品会計基準」に規定される時価のない有価証券として、すべてを固定資産の「投資有価証券」に計上していたが、証券取引法および指針の改正を受け経済実態をより適切に反映させるため、当事業年度末より、その投資対象となった不動産または当該出資証券を販売することを目的とするもの（以下「販売目的優先出資証券」という）は流動資産の「営業出資金」に計上している。

当事業年度の「営業出資金」に含まれる販売目的優先出資証券は42,417百万円、前事業年度の「投資有価証券」に含まれる販売目的優先出資証券は40,387百万円である。

また、不動産流動化関連事業に係る匿名組合出資金のうち、その投資対象となった不動産または当該出資金を保有することを目的とするものは、従来、固定資産の「出資金」に計上していたが、証券取引法および指針の改正により有価証券とみなされることとなったため、当事業年度末より、固定資産の「投資有価証券」に計上している。

当事業年度の「投資有価証券」に含まれる匿名組合出資金は13,105百万円、前事業年度の「出資金」に含まれる匿名組合出資金は24,729百万円である。

〔追加情報〕

（外形標準課税）

「地方税法等の一部を改正する法律」（平成15年法律第9号）が平成15年3月31日に公布され、平成16年4月1日以降に開始する事業年度より外形標準課税制度が導入されたことに伴い、当会計期間から「法人事業税における外形標準課税部分の損益計算書上の表示についての実務上の取扱い」（平成16年2月13日 企業会計基準委員会 実務対応報告第12号）に従い、法人事業税の付加価値割および資本割865百万円を販売費・一般管理費として処理している。

〔貸借対照表に関する注記事項〕

1.有形固定資産の減価償却累計額 前期 315,445 百万円 当期 327,678 百万円

2.有形固定資産の国庫等補助金受入による圧縮記帳累計額

前期 607 百万円 当期 607 百万円

3.偶発債務

(単位：百万円)

	前期	当期
	53,993	59,598
うち、保証債務	29,200	27,940
うち、保証予約	24,793	31,657
なお、ほかに住宅ローン保証債務	507	1,179
保証予約	67,201	34,077
がある。		

4.担保に供している資産

(単位：百万円)

	前期	当期
土地	5,531	5,531
建物	6,277	5,913
工具・器具・備品	69	54
構築物	52	46
関係会社株式	5	5
機械装置	0	0

5.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）に基づき、事業用土地の再評価を行ない、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」として負債の部に計上し、これを控除した金額を「土地再評価差額金」として資本の部に計上している。

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 平成14年3月31日

再評価を行った土地の当期末における時価と再評価後の帳簿価額との差額（土地の再評価に関する法律第10条に基づく注記） 18,040百万円

6.配当制限

商法施行規則第124条第3号に規定する資産に時価を付したことにより増加した純資産額は262,959百万円である。

〔損益計算書に関する注記事項〕

1. 販売費・一般管理費の主要な科目

	前期	当期
広告宣伝費	13,513 百万円	9,408 百万円
販売手数料	9,318 百万円	8,370 百万円
販売促進費	8,269 百万円	5,926 百万円
給料・手当	5,033 百万円	5,151 百万円
退職給付費用	2,195 百万円	2,186 百万円
福利厚生費	998 百万円	1,019 百万円
減価償却費	775 百万円	913 百万円
役員退職慰労引当金繰入額	171 百万円	169 百万円
貸倒引当金繰入額	35 百万円	1,429 百万円

2. 減損損失

当事業年度において、当社は以下の資産グループについて減損損失を計上した。

主な用途	種類	場所
ゴルフ場 (計1ヶ所)	建物 土地 その他の有形固定資産 等	長野県北佐久郡軽井沢町
賃貸資産その他 (計4ヶ所)	建物 土地 借地権 等	栃木県宇都宮市 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った。なお、本社ビル等は共用資産としている。

その結果、当事業年度において、地価の下落に伴い帳簿価額に対して著しく時価が下落している資産グループおよび賃料水準の低下や市況の悪化等により収益性が著しく低下した資産グループ5件について帳簿価額を回収可能価額まで減額し、当該減少額を減損損失(13,323百万円)として特別損失に計上した。その内訳は、土地・借地権5,198百万円、建物・構築物4,422百万円、その他3,702百万円である。

なお、当資産グループの回収可能価額は正味売却価額あるいは使用価値により測定しており、正味売却価額は主として不動産鑑定士による鑑定評価額を使用している。また、使用価値は、将来キャッシュ・フローを5%で割り引いて算定している。

〔有価証券関係〕

有価証券

子会社株式及び関連会社株式で時価のあるもの

(単位：百万円)

区分	前 期 (平成16年3月31日現在)			当 期 (平成17年3月31日現在)		
	貸借対照表 計上額	時 価	差 額	貸借対照表 計上額	時 価	差 額
子会社株式	9,999	21,008	11,009	15,973	32,770	16,797
関連会社株式	1,845	115,190	113,345	6,679	115,764	109,084
合 計	11,844	136,198	124,354	22,652	148,535	125,882

〔税効果会計関係〕

1. 繰延税金資産および繰延税金負債の発生の主な原因別の内訳（単位：百万円）

	前期	当期
（繰延税金資産）		
販売用不動産等評価損損金不算入額	42,647	36,032
有価証券等評価損損金不算入額	14,724	17,068
退職給付引当金損金算入限度超過額	4,874	6,091
貸倒引当金等損金算入限度超過額	4,693	11,678
保証金時価会計損金不算入額	3,477	3,377
未払事業税	1,585	1,684
未払賞与損金不算入額	1,476	1,459
長期前払費用損金算入限度超過額	1,343	1,478
減価償却費損金算入限度超過額	724	914
役員退職慰労引当金損金不算入額	459	516
その他有価証券評価差額金	140	9
固定資産減損損失（ ）	-	10,104
その他	2,639	3,115
繰延税金資産小計	78,787	93,531
（繰延税金負債）		
代替資産積立金	33,468	33,201
保証金時価会計益金不算入額	3,088	3,066
退職給付信託設定益	1,656	1,656
その他有価証券評価差額金	17,879	22,197
繰延税金負債小計	56,093	60,122
繰延税金資産の純額	22,694	33,409

（ ）固定資産減損損失のうち、4,779百万円は、減損損失に伴い再評価に係る繰延税金資産取崩し、繰延税金資産を計上したことによるものである。

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差異原因の主な項目別内訳

	前期
法定実効税率	42.0%
（調整）	
交際費等永久に損金に算入されない項目	18.4%
受取配当金等永久に益金に算入されない項目	191.9%
税率変更による期末繰延税金資産・負債の減額修正	1.7%
住民税均等割	1.3%
その他	21.8%
税効果会計適用後の法人税等の負担率	106.8%

当期は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る。

〔 1 株当たり情報 〕

前 期		当 期	
自 平成 15 年 4 月 1 日		自 平成 16 年 4 月 1 日	
至 平成 16 年 3 月 31 日		至 平成 17 年 3 月 31 日	
1 株当たり純資産額	816 円 91 銭	1 株当たり純資産額	837 円 61 銭
1 株当たり当期純利益金額	7 円 91 銭	1 株当たり当期純利益金額	19 円 96 銭
潜在株式調整後		潜在株式調整後	
1 株当たり当期純利益金額	7 円 40 銭	1 株当たり当期純利益金額	18 円 68 銭

(注)1 株当たり当期純利益金額及び潜在株式調整後 1 株当たり当期純利益金額の算定上の基礎は、以下の通りである。

	前 期	当 期
1 株当たり当期純利益金額		
当期純利益 (百万円)	6,605	16,529
普通株主に帰属しない金額 (百万円)	102	119
(うち利益処分による役員賞与金 (百万円))	(102)	(119)
普通株式に係る当期純利益 (百万円)	6,503	16,410
普通株式の期中平均株式数 (千株)	822,432	822,180
潜在株式調整後 1 株当たり当期純利益金額		
当期純利益調整額 (百万円)	-	-
普通株式増加数 (千株)	56,140	56,140
(うち転換社債型新株予約権付社債 (千株))	(56,140)	(56,140)
希薄化効果を有しないため潜在株調整後 1 株当たり 当期純利益の算定に含めなかった潜在株式の概要	第 12 回転換 社債普通株式 20,829 千株	—

役員の変動

取締役および監査役の変動につきましては、本年6月下旬開催予定の定時株主総会における決議を経て、正式に決定される予定です。

1. 代表者の変動（予定）

なし

2. その他の役員の変動（予定）

（1）新任取締役（現職は継続）

常務取締役 佐藤 実（現 常務執行役員、不動産ソリューション本部長）

常務取締役 影山 美樹（現 常務執行役員、ビルディング本部長）

取締役（非常勤） 青木 利晴（現 株エヌ・ティ・ティ・データ取締役相談役）

（注）青木利晴氏は、商法188条第2項第7号ノ2に定める社外取締役の候補者であります。

（2）退任取締役

専務取締役 小川 修武（当社顧問就任予定）

（3）新任監査役

監査役（非常勤） 岡田 明重（現 株三井住友フィナンシャルグループ取締役会長、
株三井住友銀行取締役会長）

（注）岡田明重氏は、「株式会社の監査等に関する商法の特例に関する法律」第18条第1項に定める社外監査役の候補者であります。

（4）退任監査役

監査役（非常勤） 神谷 健一

以 上