

平成21年3月期 決算短信

平成21年4月30日

上場取引所 東大

上場会社名 三井不動産株式会社

コード番号 8801 URL <http://www.mitsuifudosan.co.jp/>

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) 広報部長 (氏名) 山本 実

定時株主総会開催予定日 平成21年6月26日

配当支払開始予定日

TEL 03-3246-3155

平成21年6月29日

有価証券報告書提出予定日 平成21年6月26日

(百万円未満切捨て)

1. 21年3月期の連結業績(平成20年4月1日～平成21年3月31日)

(1) 連結経営成績

(%表示は対前期増減率)

	売上高		営業利益		経常利益		当期純利益	
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%
21年3月期	1,418,945	4.3	171,547	△4.3	146,090	△10.3	83,572	△4.4
20年3月期	1,360,023	10.6	179,282	10.8	162,835	14.4	87,378	16.2

	1株当たり当期純利益	潜在株式調整後1株当たり 当期純利益	自己資本当期純利 益率	総資産経常利益率	売上高営業利益率
	円 銭	円 銭	%	%	%
21年3月期	95.10	95.09	8.6	4.0	12.1
20年3月期	99.40	99.39	9.1	4.7	13.2

(参考) 持分法投資損益 21年3月期 5,981百万円 20年3月期 7,063百万円

(2) 連結財政状態

	総資産	純資産	自己資本比率	1株当たり純資産
	百万円	百万円	%	円 銭
21年3月期	3,758,386	999,860	26.0	1,113.89
20年3月期	3,634,489	992,003	26.7	1,105.10

(参考) 自己資本 21年3月期 978,666百万円 20年3月期 971,309百万円

(3) 連結キャッシュ・フローの状況

	営業活動によるキャッシュ・フロー	投資活動によるキャッシュ・フロー	財務活動によるキャッシュ・フロー	現金及び現金同等物期末残高
	百万円	百万円	百万円	百万円
21年3月期	△40,996	△141,633	182,215	62,891
20年3月期	97,762	△392,160	276,136	63,495

2. 配当の状況

(基準日)	1株当たり配当金					配当金総額 (年間)	配当性向 (連結)	純資産配当 率(連結)
	第1四半期末	第2四半期末	第3四半期末	期末	年間			
	円 銭	円 銭	円 銭	円 銭	円 銭	百万円	%	%
20年3月期	—	9.00	—	11.00	20.00	17,579	20.1	1.8
21年3月期	—	11.00	—	11.00	22.00	19,331	23.1	2.0
22年3月期 (予想)	—	11.00	—	11.00	22.00		28.8	

3. 22年3月期の連結業績予想(平成21年4月1日～平成22年3月31日)

(%表示は通期は対前期、第2四半期連結累計期間は対前年同四半期増減率)

	売上高		営業利益		経常利益		当期純利益		1株当たり当期 純利益
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%	円 銭
第2四半期 連結累計期間	680,000	10.7	79,000	11.3	68,000	13.7	35,000	9.1	39.84
通期	1,420,000	0.1	150,000	△12.6	125,000	△14.4	67,000	△19.8	76.26

4. その他

(1) 期中における重要な子会社の異動(連結範囲の変更を伴う特定子会社の異動) 無

(2) 連結財務諸表作成に係る会計処理の原則・手続、表示方法等の変更(連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項の変更)に記載されるもの)

- ① 会計基準等の改正に伴う変更 有
 ② ①以外の変更 無

(注)詳細は、31ページの「会計処理の変更」をご覧ください。

(3) 発行済株式数(普通株式)

- ① 期末発行済株式数(自己株式を含む) 21年3月期 881,424,727株 20年3月期 881,424,727株
 ② 期末自己株式数 21年3月期 2,820,312株 20年3月期 2,493,457株

(注)1株当たり当期純利益(連結)の算定の基礎となる株式数については、43ページの「1株当たり情報」をご覧ください。

(参考)個別業績の概要

1. 21年3月期の個別業績(平成20年4月1日～平成21年3月31日)

(1) 個別経営成績

(％表示は対前期増減率)

	売上高		営業利益		経常利益		当期純利益	
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%
21年3月期	522,130	13.4	103,705	25.6	111,584	19.6	41,601	26.1
20年3月期	460,618	1.6	82,599	11.2	93,305	48.4	32,985	△21.0

	1株当たり当期純利益	潜在株式調整後1株当たり当期純利益
	円 銭	円 銭
21年3月期	47.34	47.33
20年3月期	37.52	37.52

(2) 個別財政状態

	総資産	純資産	自己資本比率	1株当たり純資産
	百万円	百万円	%	円 銭
21年3月期	3,208,824	796,627	24.8	906.41
20年3月期	3,092,323	813,667	26.3	925.65

(参考) 自己資本 21年3月期 796,407百万円 20年3月期 813,581百万円

※業績予想の適切な利用に関する説明、その他特記事項

本資料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。

1. 経営成績

(1) 経営成績に関する分析

(当期の経営成績)

◆連結業績概要 (単位: 百万円)

	当期 (平成20.4.1~21.3.31)	前期 (平成19.4.1~20.3.31)	増減 (率)	
売上高	1,418,945	1,360,023	58,922	(4.3%)
営業利益	171,547	179,282	△7,735	(△4.3%)
経常利益	146,090	162,835	△16,745	(△10.3%)
当期純利益	83,572	87,378	△3,805	(△4.4%)

当期の売上高は、1兆4,189億円となり、対前期比で589億円(4.3%)の増収となった一方、営業利益は1,715億円と
 同比77億円(△4.3%)の減益となりました。

「賃貸」セグメントでは、前期に竣工稼動した「グラントウキョウノースタワー」(東京都千代田区)や「赤坂Biz
 タワー」(東京都港区)に加え、当期に新規開業した「三井アウトレットパーク 入間」(埼玉県入間市)や「三井ア
 ウトレットパーク 仙台港」(宮城県仙台市)などが収益寄与したことにより、前期に比べ、607億円の増収、88億円の
 増益となりました。

「分譲」セグメントについては、個人顧客向け住宅分譲では、都心物件の計上が増加し戸当たり価格が上昇したこと
 などにより、前期比で増収となりましたが、棚卸資産の評価減を行ったことなどにより、営業利益は減益となりまし
 た。一方、投資家向け分譲等は、売上については、前期比で減収となりましたが、オフィスビル売却などによるSPCか
 らの配当収入が貢献した結果、営業利益は増益いたしました。結果、セグメント全体では、139億円の増収、91億円の
 減益となりました。

「仲介・販売受託・コンサル」セグメントでは、当社グループが預かり資産を運用・管理するアセットマネジメント
 事業は安定的に進捗いたしました。法人向け仲介事業においては、不動産投資市場の一時的機能不全によって、取扱
 高が大幅に減少し減収したことに加え、リハウス事業では、取扱単価の下落による減収によって、前期に比べ、90億円
 の減収、84億円の減益となりました。

営業利益の減益と、純金利負担の増加などにより、経常利益は1,460億円となり、対前期比167億円(△10.3%)の減
 益となりました。

また、当期純利益は、835億円となり、同比38億円(△4.4%)の減益となりました。

◆連結セグメント別業績 (単位: 百万円)

	当期 (平成20.4.1~21.3.31)		前期 (平成19.4.1~20.3.31)		増減	
	売上高	営業利益	売上高	営業利益	売上高	営業利益
賃貸	529,755	99,529	469,000	90,666	60,755	8,862
分譲	396,239	48,611	382,266	57,809	13,972	△9,198
完成工事	182,074	2,731	188,658	1,900	△6,584	830
仲介・販売受託・コンサルテ ィング	75,194	18,151	84,269	26,595	△9,074	△8,443
管理受託	102,491	15,573	102,463	15,496	27	77
住宅部材・商品等販売	69,114	1,423	72,975	1,170	△3,860	253
施設営業	52,318	△791	49,745	269	2,573	△1,061
その他	11,756	4,611	10,643	3,903	1,112	707
消去又は全社	—	△18,291	—	△18,528	—	236
合計	1,418,945	171,547	1,360,023	179,282	58,922	△7,735

◆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。

また、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 (平成20.4.1~21.3.31)	前期 (平成19.4.1~20.3.31)	増減
売上高	529,755	469,000	60,755
営業利益	99,529	90,666	8,862

当期は、前期に竣工稼働した「グラントウキョウノースタワー」（東京都千代田区）や「赤坂Bizタワー」（東京都港区）、今期に新規開業した「三井アウトレットパーク 入間」（埼玉県入間市）や「三井アウトレットパーク 仙台港」（宮城県仙台市）などの収益寄与に加え、三井不動産住宅リースの住宅賃貸事業における管理戸数の増加により、前期に比べ、売上は5,297億円と607億円の増収、営業利益は995億円と88億円の増益となりました。

オフィスビル賃貸市場では、マーケット全体では空室率の上昇が見られたものの、当社の首都圏オフィスの空室率（単体）は、2.5%と、引き続き低水準となっております。

<売上高の内訳>

	当期 (平成20.4.1~21.3.31)	前期 (平成19.4.1~20.3.31)	増減
オフィス（*1）	303,467	265,516	37,951
商業施設（*1）	107,375	92,295	15,080
住宅（*2）	78,462	71,139	7,323
リパーク・その他（*3）	40,449	40,048	400
合計	529,755	469,000	60,755

（注） 当期末の貸付面積等の状況

*1 オフィス・商業施設の貸付面積

所有2,093,443㎡（前期末：1,999,887㎡）

転貸2,099,718㎡（前期末：2,065,210㎡）

*2 住宅の貸付戸数

所有314戸（前期末：296戸）、転貸75,042戸（前期末：69,288戸）

*3 リパーク管理台数：118,357台（前期末：116,661台）

<期末空室率推移（%）>

	H21/3	H20/3	H19/3	H18/3	H17/3	H16/3	H15/3
オフィス・商業施設（連結）	2.2	1.3	1.4	1.4	2.8	5.0	6.0
首都圏オフィス（単体）	2.5	1.3	1.6	1.0	3.0	4.4	5.4
地方オフィス（単体）	6.6	5.8	4.4	5.7	7.0	7.6	12.1

＜当期における主要な新規・通期稼動物件＞

・新規稼動（当期稼動物件）

三井アウトレットパーク 入間	埼玉県入間市	平成20年4月開業	商業施設
ギンザ・グラッセ	東京都中央区	平成20年4月開業	商業施設
青山OM-SQUARE	東京都港区	平成20年7月竣工	オフィス
三井アウトレットパーク 仙台港	宮城県仙台市	平成20年9月開業	商業施設
三井ショッピングパーク ララガーデン川口	埼玉県川口市	平成20年11月開業	商業施設
神宮前M-SQUARE	東京都渋谷区	平成21年2月竣工	オフィス

・通期稼動（前期稼動物件）

銀座Velvia館	東京都中央区	平成19年4月開業	商業施設
ニッタビル	東京都中央区	平成19年9月開業	商業施設
東京倶楽部ビルディング	東京都千代田区	平成19年10月竣工	オフィス・商業施設
グラントウキョウノースタワー	東京都千代田区	平成19年10月竣工	オフィス
三井ショッピングパーク ララガーデン春日部	埼玉県春日部市	平成19年11月開業	商業施設
赤坂Bizタワー	東京都港区	平成20年1月竣工	オフィス・商業施設
淀屋橋三井ビルディング	大阪府大阪市	平成20年3月竣工	オフィス・商業施設

②分譲

	当期 (平成20.4.1～21.3.31)	前期 (平成19.4.1～20.3.31)	増減
売上高	396,239	382,266	13,972
営業利益	48,611	57,809	△9,198

当期は、個人顧客向け住宅分譲では、三井不動産レジデンシャルにおける計上戸数が若干減少したものの、計上物件には付加価値の高い都心物件が多く、戸当たり価格が上昇したことにより、前期比で増収し、営業利益も順調に積みあがりましたが、営業利益については、期末に棚卸資産の評価減を行ったことなどにより、減益となりました。

一方、投資家向け分譲等は、不動産投資市場の一時的機能不全の影響を受け、売上については前期比で減収となりましたが、オフィスビル売却などによるSPCからの配当収入が貢献した結果、営業利益は増益となりました。結果、セグメント全体では、売上は3,962億円と139億円の増収、営業利益は486億円と91億円の減益となりました。

なお、セグメント全体での棚卸資産の評価減額は158億円となっております。（うち個人顧客向け住宅分譲131億円、投資家向け分譲等27億円）

個人顧客向け住宅分譲における当期末の完成在庫は、対前期末比で351戸増加し、919戸（マンション826戸、戸建93戸）となっております。（前期末はマンション453戸、戸建115戸、計568戸）

＜売上高の内訳＞

	当期 (平成20.4.1～21.3.31)		前期 (平成19.4.1～20.3.31)		増減	
マンション	274,904	(5,206戸)	234,977	(5,249戸)	39,927	(△43戸)
首都圏	248,917	(4,372戸)	199,318	(4,133戸)	49,598	(239戸)
その他	25,987	(834戸)	35,658	(1,116戸)	△9,671	(△282戸)
戸建	30,191	(572戸)	35,389	(713戸)	△5,198	(△141戸)
首都圏	28,418	(534戸)	32,379	(630戸)	△3,960	(△96戸)
その他	1,772	(38戸)	3,009	(83戸)	△1,237	(△45戸)
投資家向け分譲等	91,143		111,899		△20,756	
合計	396,239		382,266		13,972	

<住宅分譲事業内訳(戸)>

・契約状況

		マンション	戸建	合計
期首契約済み	(A)	4,011	48	4,059
期中契約	(B)	3,321	577	3,898
計上戸数	(C)	5,206	572	5,778
期末契約済み	(A)+(B)-(C)	2,126	53	2,179
完成在庫		826	93	919
新規発売		3,654	535	4,189

(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

	H21/3	H20/3	H19/3	H18/3	H17/3	H16/3	H15/3
マンション	826	453	267	235	490	455	485
戸建	93	115	109	20	55	25	120
合計	919	568	376	255	545	480	605

(注) 住宅分譲における期末完成在庫について、平成18年3月期までは5戸単位で表示しています。平成19年3月期以降は実数での表示になっております。

・当期における主要な計上物件

パークコート虎ノ門愛宕タワー	東京都港区	マンション
パークタワー横濱ポートサイド	神奈川県横浜市	マンション
アーバンドック パークシティ豊洲	東京都江東区	マンション
パークタワー池袋イーストプレイス	東京都豊島区	マンション
パークホームズ武蔵小山	東京都品川区	マンション
パークシティ武蔵小杉 ステーションフォレストタワー	神奈川県川崎市	マンション
パークシティさいたま北	埼玉県さいたま市	マンション
パークシティ柏の葉キャンパス一番街	千葉県柏市	マンション
THE TOYOSU TOWER	東京都江東区	マンション
ファインコート鎌倉岩瀬ブライトビュー	神奈川県鎌倉市	戸建

③完成工事

	当期 (平成20.4.1~21.3.31)	前期 (平成19.4.1~20.3.31)	増減
売上高	182,074	188,658	△6,584
営業利益	2,731	1,900	830

当期は、三井ホームの建築請負事業において、期首受注工事残高および期中受注高が少なかったことにより、対前期比65億円の減収となりましたが、生産性向上などにより、営業利益は8億円の増益となりました。

＜三井ホーム（連結）の建築請負事業の受注・売上実績＞

	当期 (平成20.4.1～21.3.31)	前期 (平成19.4.1～20.3.31)	増減
期首受注工事残高 (A)	103,205	110,841	△7,635
期中受注工事高 (B)	172,156	187,441	△15,285
売上高 (C)	186,269	194,219	△7,950
期末受注工事残高 (A)+(B)-(C)	89,093	104,062	△14,969

(注) 期首受注工事高には、当期より持分法適用関連会社となった北陸中央ホーム(株)分856百万円は含まれておりません。

④仲介・販売受託・コンサルティング

	当期 (平成20.4.1～21.3.31)	前期 (平成19.4.1～20.3.31)	増減
売上高	75,194	84,269	△9,074
営業利益	18,151	26,595	△8,443

当期は、三井不動産投資顧問や日本ビルファンドマネジメントでの預かり資産を運用・管理するアセットマネジメント事業が安定的に進捗し、三井不動産においても大型のインセンティブフィーの計上などがありました。一方、不動産投資市場の一時的機能不全によって、三井不動産販売の法人向け仲介事業において、取扱高の大幅な減少に伴い減収したことに加え、リハウス事業で、取扱単価の下落による減収もあり、セグメント全体では、前年同期に比べ、90億円の減収、84億円の減益となりました。

＜売上高の内訳＞

	当期 (平成20.4.1～21.3.31)		前期 (平成19.4.1～20.3.31)		増減	
仲介	52,799	(30,338件)	62,097	(31,757件)	△9,298	(△1,419件)
販売受託	7,000	(3,143件)	10,067	(5,358件)	△3,066	(△2,215件)
コンサルティング	15,394		12,104		3,290	
合計	75,194		84,269		△9,074	

・三井不動産販売の仲介事業内訳

	当期 (平成20.4.1～21.3.31)		前期 (平成19.4.1～20.3.31)		増減	
	取扱高	件数	取扱高	件数	取扱高	件数
仲介	1,105,926	(31,084件)	1,378,571	(32,040件)	△272,644	(△956件)

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

・三井不動産レジデンシャルの販売受託事業内訳

	当期 (平成20.4.1～21.3.31)		前期 (平成19.4.1～20.3.31)		増減	
	取扱高	件数	取扱高	件数	取扱高	件数
販売受託	187,410	(2,857件)	266,625	(5,200件)	△79,215	(△2,343件)

⑤管理受託

	当期 (平成20.4.1~21.3.31)	前期 (平成19.4.1~20.3.31)	増減
売上高	102,491	102,463	27
営業利益	15,573	15,496	77

当期は、運営管理受託については、当期に稼動した「三井アウトレットパーク 入間」(埼玉県入間市)や、当社グループが分譲した住宅などの運営・管理物件の増加により増収しましたが、管理工事受託について、前期に「東京ミッドタウン」(東京都港区)の大型入居工事があったため減収し、セグメント全体では、売上、営業利益ともにほぼ横ばい前期並みとなっております。

<売上高の内訳>

	当期 (平成20.4.1~21.3.31)	前期 (平成19.4.1~20.3.31)	増減
運営管理受託	77,151	73,141	4,010
管理工事受託	25,339	29,322	△3,982
合計	102,491	102,463	27

⑥住宅部材・商品等販売

	当期 (平成20.4.1~21.3.31)	前期 (平成19.4.1~20.3.31)	増減
売上高	69,114	72,975	△3,860
営業利益	1,423	1,170	253

当期は、三井デザインテックにおけるインテリア販売事業などが、消費低迷の影響を受け減収となったものの、ららぽーとマネジメントにおいて不採算であった一部の商品販売事業を止めたことにより、セグメント全体では減収、微増益となりました。

<売上高の内訳>

	当期 (平成20.4.1~21.3.31)	前期 (平成19.4.1~20.3.31)	増減
住宅部資材販売	24,791	25,496	△704
その他商品販売	44,322	47,478	△3,156
合計	69,114	72,975	△3,860

⑦施設営業

	当期 (平成20.4.1~21.3.31)	前期 (平成19.4.1~20.3.31)	増減
売上高	52,318	49,745	2,573
営業利益	△791	269	△1,061

当期は、前期に新規開業した「三井ガーデンホテル汐留イタリア街」（東京都港区）、「三井ガーデンホテルプラナ東京ベイ」（千葉県浦安市）および、同じく前期に取得した「合歓の郷」（三重県志摩市）などリゾート4施設の通期稼働により増収いたしましたが、主にリゾート施設において景気悪化に伴う稼働率の低下などにより、減益となりました。

<売上高の内訳>

	当期 (平成20.4.1~21.3.31)	前期 (平成19.4.1~20.3.31)	増減
ホテル施設	40,029	37,499	2,530
その他施設	12,288	12,245	42
合計	52,318	49,745	2,573

⑧その他

	当期 (平成20.4.1~21.3.31)	前期 (平成19.4.1~20.3.31)	増減
売上高	11,756	10,643	1,112
営業利益	4,611	3,903	707

<売上高の内訳>

	当期 (平成20.4.1~21.3.31)	前期 (平成19.4.1~20.3.31)	増減
金融・リース	1,595	1,362	233
その他	10,161	9,281	879
合計	11,756	10,643	1,112

(次期の業績見通し) (単位：百万円)

◆連結業績の見通し

	次期 (平成21. 4. 1～22. 3. 31)	当期 (平成20. 4. 1～21. 3. 31)	増減 (率)	
売上高	1,420,000	1,418,945	1,055	(0.1%)
営業利益	150,000	171,547	△21,547	(△12.6%)
経常利益	125,000	146,090	△21,090	(△14.4%)
当期純利益	67,000	83,572	△16,572	(△19.8%)

次期の売上高は、ほぼ当期並みの水準となり、営業利益は、当期に比べ、215億円(△12.6%)の減益となる見込みです。営業利益の減益によって、経常利益は、同比210億円(△14.4%)の減益と見込んでおります。また、特別損益は、将来の建替等に伴う除却関連損失など一定の損失を織り込んだ結果、当期純利益は、同比165億円(△19.8%)の減益となる見込みです。

◆連結セグメント別業績の見通し

	次期 (平成21. 4. 1～22. 3. 31)		当期 (平成20. 4. 1～21. 3. 31)		増減	
	売上高	営業利益	売上高	営業利益	売上高	営業利益
賃貸	552,000	97,000	529,755	99,529	22,245	△2,529
分譲	393,000	44,000	396,239	48,611	△3,239	△4,611
完成工事	171,000	2,000	182,074	2,731	△11,074	△731
仲介・販売受託・コンサルティング	63,000	10,000	75,194	18,151	△12,194	△8,151
管理受託	109,000	16,000	102,491	15,573	6,509	427
住宅部材・商品等販売	67,000	1,000	69,114	1,423	△2,114	△423
施設営業	53,000	△3,000	52,318	△791	682	△2,209
その他	12,000	3,000	11,756	4,611	244	△1,611
消去又は全社	—	△20,000	—	△18,291	—	△1,709
合計	1,420,000	150,000	1,418,945	171,547	1,055	△21,547

「賃貸」セグメントは、次期に新規稼働する「ららぽーと磐田」や「ららぽーと新三郷」に加え、新規のサブリース物件などがあり増収を見込んでおりますが、一部既存物件におけるリニューアル工事および建替に向けたテナント入替の影響などもあり、セグメント全体では増収減益を見込んでおります。

「分譲」セグメントでは、住宅事業での計上戸数の増加と前期に評価減を適用した影響もあり、増収増益を見込む一方、投資家向け分譲等では、計上物件の減少による減収減益を見込み、セグメント全体では減収減益となる見込みです。

「仲介・販売受託・コンサルティング」セグメントでは、インセンティブフィーの減収や仲介事業による取扱高の下落などにより、減収減益を見込んでおります。

(2) 財政状態に関する分析

◆当期末の資産、負債、純資産

	当期末 (平成21.3.31)	前期末 (平成20.3.31)	増減
総資産	3,758,386	3,634,489	123,897
総負債	2,758,526	2,642,486	116,040
うち有利子負債	1,733,559	1,550,420	183,138
純資産	999,860	992,003	7,856
うち自己資本	978,666	971,309	7,356
D/Eレシオ(倍)	1.77	1.60	0.18

(注) 有利子負債：連結貸借対照表に計上されている短期借入金、コマーシャル・ペーパー、1年内償還予定の社債、社債、長期借入金の合計

D/Eレシオ=有利子負債/自己資本

◆当期のキャッシュ・フロー

当期末における現金および現金同等物の残高は、対前期末比で6億円減少し、628億円となりました。

1. 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409億円の減少となりました。これは税金等調整前当期純利益で1,159億円と対前期比で390億円減少したことに加え、主に前受金や預かり金（連結キャッシュ・フロー計算書上、その他）が減少したことによるものです。また、販売用不動産の取得・売却によるキャッシュ・フローは、取得による支出が売却による回収を上回り、1,257億円の減少となっています。

2. 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1,416億円の減少となりました。これは「千代田区富士見二丁目計画」における土地の取得、「三井アウトレットパーク 仙台港」における建物の取得など、有形無形固定資産の取得による1,529億円の支出に加え、有価証券の取得による支出があったことなどによります。

3. 財務活動によるキャッシュ・フロー

当期は、借入金の調達などにより、財務活動のキャッシュ・フローは1,822億円の増加となっております。

◆次期の財政状態の見通し

通期の設備投資額は1,100億円、減価償却費は500億円、期末有利子負債残高は1兆7,900億円と見込んでおります。

◆キャッシュ・フロー指標の推移

項目	平成18年3月期	平成19年3月期	平成20年3月期	平成21年3月期
自己資本比率	28.7%	28.7%	26.7%	26.0%
時価ベースの自己資本比率	75.4%	88.8%	46.8%	24.2%
債務償還年数	53.3年	21.7年	15.9年	-
インタレスト・カバレッジ・レシオ	1.1	2.8	3.9	-

※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

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）

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

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

(3) 利益配分に関する基本方針及び当期・次期の配当

企業価値の更なる増大を目指し、収益性の高い事業への投資に充当するための内部留保の充実を図るとともに、事業環境や業績、財政状態の推移を見据えた上で、配当水準の維持向上に努めております。

また、長期経営計画「新チャレンジ・プラン2016」におきましては、株主還元策として、連結業績に連動した配当を実施する方針とし、配当性向につきましては、当面連結当期純利益の20%程度を目途としております。

現下の厳しい環境下ではありますが、平成21年3月期の業績、今後の見通しおよび上記配当方針を総合的に勘案した結果、平成21年3月31日を基準日とする1株当たりの配当金につきましては、11円（年間22円）を予定しております。

なお、次期の配当につきましても、年22円（うち中間配当11円）を予定しております。

2. 企業集団の状況

当社および当社の関係会社178社（うち、連結子会社133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す。

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を賃貸しています。また、三井不動産㈱は㈱アルパーク（連結子会社）が所有する商業施設を賃借し、これらを転貸しています。三井不動産アメリカ㈱（連結子会社）は米国においてオフィスビル賃貸事業等を行っています。三井不動産住宅リース㈱（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。㈱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ます。三井不動産販売㈱（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。

<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。T I D㈱（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ます。

<完成工事事業>

三井ホーム㈱（※1）およびF C各社は戸建住宅建築工事等の請負を行っています。三井デザインテック㈱（連結子会社）は住宅・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ます。また、三井ホームリモデリング㈱（連結子会社）はリフォーム工事の請負を行っています。

<仲介・販売受託・コンサルティング事業>

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。三井不動産販売㈱および「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。三井不動産投資顧問㈱（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および三井不動産フロンティアリートマネジメント㈱（すべて連結子会社）は不動産投資信託の資産運用業務を行っております。

<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ファースト・ファシリティーズ㈱、ファースト・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）、ファースト・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。ららぽーとマネジメント㈱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住宅サービス㈱、三井不動産住宅サービス関西㈱、㈱エム・エフ・住宅サービス北海道、㈱エム・エフ・住宅サービス東北、㈱エム・エフ・住宅サービス中国および㈱エム・エフ・住宅サービス九州（すべて連結子会社）が行っています。

<住宅部材・商品等販売事業>

三井ホームコンポーネント㈱および三井ホームコンポーネント関西㈱（いずれも連結子会社）は住宅用部材の製造・販売等を行っています。第一園芸㈱（連結子会社）は花卉・種苗・園芸用品等の卸売および小売を、㈱ユニリビング（連結子会社）はD I Y用品等の小売をそれぞれ行っています。

<施設営業事業>

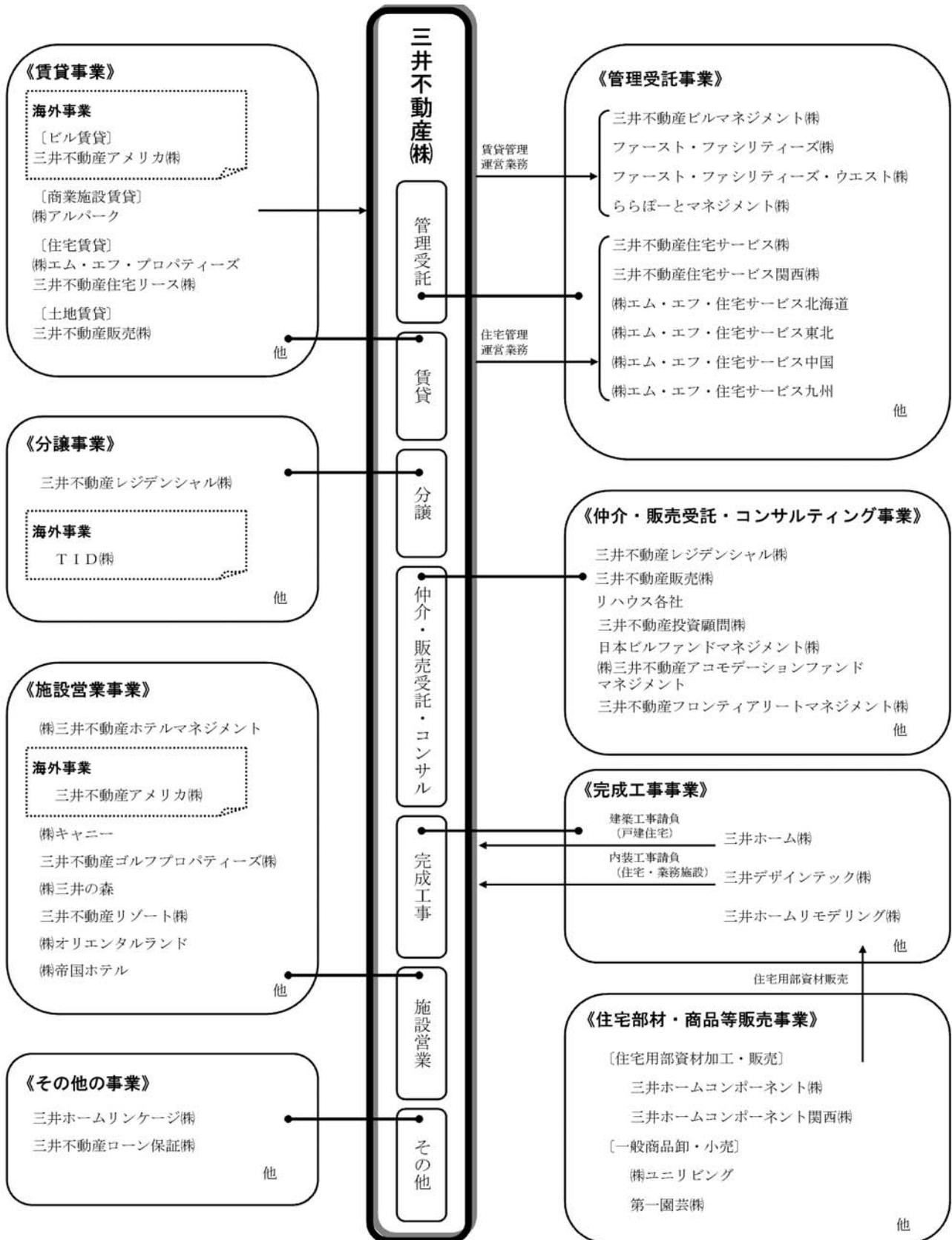
㈱三井不動産ホテルマネジメント（連結子会社）は、三井不動産㈱が所有するホテルを賃借し、ホテル営業を行っています。三井不動産アメリカ㈱は米国ハワイ州においてホテルの営業等を行っています。㈱帝国ホテル（持分法適用関連会社）はホテルの営業等を行っております。㈱キャニー（連結子会社）は飲食業を行っています。㈱オリエンタルランド（持分法適用関連会社）は東京ディズニーランドおよび東京ディズニーシーを所有・運営しています。三井不動産ゴルフプロパティーズ㈱および㈱三井の森（いずれも連結子会社）はゴルフ場事業を行っています。三井不動産リゾート㈱（連結子会社）はリゾート施設を所有し、リゾート事業を行っています。

<その他の事業>

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

(※1) 三井ホーム㈱(連結子会社)は、東京証券取引所第一部に株式上場しています。

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



3. 経営方針

昨年度からの世界経済の減速の影響を受け景気は弱含みで推移し、9月の「リーマンショック」以降は世界的な金融危機が深刻化したことにより各国の実体経済に影響があらわれ、わが国においても企業収益が大幅かつ急速に悪化し設備投資や個人消費も減少を続けるなど、景気後退が顕著となりました。

かかる環境下、当社グループは、社会・経済の構造変化を長期的視点からとらえ、2007年度から2016年度を対象期間とした長期経営計画「新チャレンジ・プラン2016」を推進しております。

「新チャレンジ・プラン2016」は、顧客ニーズとマーケットの変化を多面的にとらえ「不動産ソリューション・パートナー」として新たな価値を創造する「顧客志向の経営」、3つのコアビジネスである「保有事業」「開発事業」「マネジメント事業」におけるバランスの取れた利益成長と多彩な事業手法の活用による「ビジネスモデルの革新」、事業分野の拡大へ向けた体制整備や多様な人材の活用による「グループ経営の進化」という3つの戦略を掲げ、「成長性と収益性に富んだ三井不動産グループ」の実現を目指すものであります。

昨今、当不動産業界におきましても、賃貸オフィス事業については、一般的にオフィス需要が減少傾向となり空室率の上昇がみられ、分譲住宅事業については、建築費の高騰などによる販売価格の上昇や、景気減速の影響等を受けた顧客の購買意欲の減退などにより契約率が低下し、不動産投資事業については、国際金融資本市場の混乱の影響を直接受け、取引が著しく減少する等、厳しい局面を迎えております。

しかしながら、このような厳しい事業環境下においても当社グループの3つのコアビジネスをバランス良く推進する長期経営計画「新チャレンジ・プラン2016」は有効であると確信し、引き続き「顧客志向の経営」「ビジネスモデルの革新」「グループ経営の進化」という3つの戦略を実践し、「不動産ソリューション・パートナー」への進化を目指してまいります。

特に、昨今の急激な事業環境の変化に対しては、これまで以上に危機感を強めスピード感をもって対処するとともに、この先数年を将来のイノベーティブな進化へのチャンスと捉え、各事業のリエンジニアリングを積極的に行い、次なる飛躍に向けた施策を継続的に実施し、長期経営計画達成のための強固な基盤づくりに注力してまいります。

これらの施策とあわせ、引き続き、コーポレートガバナンスの一層の充実を図るとともに、財務報告に係る内部統制システムの構築など、コンプライアンスの更なる徹底に努めてまいります。

当社グループは、常に顧客から信頼される企業集団としてのブランド構築に努めるとともに、環境との共生や社会への貢献等、企業の社会的責任を十分に果たしながら、持続的な成長の実現に向け、鋭意邁進してまいります。

4. 連結財務諸表
 (1) 連結貸借対照表

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (平成20年3月31日)	当連結会計年度 (平成21年3月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	※2 50,722	※2 63,098
受取手形及び売掛金	※2 34,593	※2 31,451
有価証券	13,094	125
販売用不動産	※8 643,560	※2,8 356,579
仕掛販売用不動産	—	※8 217,081
開発用土地	—	※8 182,969
未成工事支出金	8,492	7,196
その他のたな卸資産	10,206	※1 10,033
前渡金	16,926	2,859
短期貸付金	8,170	8,949
営業出資金	97,151	89,776
繰延税金資産	60,059	53,160
その他	73,718	106,522
貸倒引当金	△568	△2,331
流動資産合計	1,016,128	1,127,472
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物	931,508	954,988
減価償却累計額	△411,837	△435,378
建物及び構築物(純額)	※2,3 519,671	※2,3 519,610
機械装置及び運搬具	21,856	24,333
減価償却累計額	△14,206	△16,482
機械装置及び運搬具(純額)	※2 7,649	※2 7,851
土地	※2,8 1,363,479	※2,8 1,441,255
建設仮勘定	13,839	18,366
その他	70,696	75,000
減価償却累計額	△43,743	△43,499
その他(純額)	※2 26,953	※2,3 31,500
有形固定資産合計	1,931,592	2,018,583
無形固定資産		
借地権	17,455	15,705
その他	※6 12,762	※6 13,427
無形固定資産合計	30,218	29,132
投資その他の資産		
投資有価証券	※2,4,7 390,418	※2,4,7 343,523
長期貸付金	4,670	2,348
敷金及び保証金	196,788	180,870
繰延税金資産	15,022	15,556
再評価に係る繰延税金資産	※8 8,308	※8 2,279
その他	※2 49,074	※2 47,142
貸倒引当金	△7,732	△8,522
投資その他の資産合計	656,550	583,198
固定資産合計	2,618,361	2,630,914
資産合計	3,634,489	3,758,386

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (平成20年3月31日)	当連結会計年度 (平成21年3月31日)
負債の部		
流動負債		
支払手形及び買掛金	110,942	125,037
短期借入金	※2 180,173	※2 173,213
コマーシャル・ペーパー	53,000	13,000
1年内償還予定の社債	30,000	40,000
未払法人税等	35,632	17,755
未成工事受入金	13,731	11,541
繰延税金負債	921	696
完成工事補償引当金	1,688	1,477
債務保証損失引当金	198	232
その他	290,715	241,563
流動負債合計	717,004	624,517
固定負債		
社債	235,000	205,000
長期借入金	※2 1,052,247	※2 1,302,345
受入敷金保証金	356,612	370,694
繰延税金負債	30,310	3,129
再評価に係る繰延税金負債	※8 186,189	※8 185,316
退職給付引当金	28,034	29,484
役員退職慰労引当金	1,468	1,494
その他	35,620	36,545
固定負債合計	1,925,481	2,134,009
負債合計	2,642,486	2,758,526
純資産の部		
株主資本		
資本金	174,296	174,296
資本剰余金	248,328	248,332
利益剰余金	278,748	332,333
自己株式	△4,333	△5,002
株主資本合計	697,039	749,959
評価・換算差額等		
その他有価証券評価差額金	32,575	1,793
繰延ヘッジ損益	△106	△459
土地再評価差額金	※8 257,728	※8 263,063
為替換算調整勘定	△15,927	△35,690
評価・換算差額等合計	274,269	228,707
新株予約権	86	220
少数株主持分	20,607	20,973
純資産合計	992,003	999,860
負債純資産合計	3,634,489	3,758,386

(2) 連結損益計算書

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (自 平成19年4月1日 至 平成20年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成20年4月1日 至 平成21年3月31日)
営業収益	1,360,023	1,418,945
営業原価	※2 1,039,342	※2,3 1,098,425
営業総利益	320,680	320,520
販売費及び一般管理費	※1,2 141,398	※1,2 148,972
営業利益	179,282	171,547
営業外収益		
受取利息	659	520
受取配当金	2,163	2,523
持分法による投資利益	7,063	5,981
その他	2,485	6,344
営業外収益合計	12,372	15,370
営業外費用		
支払利息	26,030	29,768
その他	2,787	11,060
営業外費用合計	28,818	40,828
経常利益	162,835	146,090
特別利益		
固定資産売却益	※4 18,871	—
投資有価証券売却益	2,869	—
その他	459	—
特別利益合計	22,200	—
特別損失		
投資有価証券評価損	5,416	17,559
固定資産除却損	7,479	6,094
持分法のれん相当額一括償却額	※6 12,961	—
固定資産売却損	※5 1,544	—
その他	2,567	6,453
特別損失合計	29,969	30,108
税金等調整前当期純利益	155,066	115,981
法人税、住民税及び事業税	48,638	24,785
法人税等調整額	17,610	6,059
法人税等合計	66,249	30,844
少数株主利益	1,439	1,565
当期純利益	87,378	83,572

(3) 連結株主資本等変動計算書

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (自 平成19年4月1日 至 平成20年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成20年4月1日 至 平成21年3月31日)
株主資本		
資本金		
前期末残高	174,296	174,296
当期変動額		
当期変動額合計	—	—
当期末残高	174,296	174,296
資本剰余金		
前期末残高	248,308	248,328
当期変動額		
自己株式の処分	20	3
当期変動額合計	20	3
当期末残高	248,328	248,332
利益剰余金		
前期末残高	218,682	278,748
在外子会社の会計処理の変更に伴う増減	—	△5,338
当期変動額		
剰余金の配当	△15,824	△19,334
当期純利益	87,378	83,572
土地再評価差額金の取崩	△9,780	△5,313
連結子会社の固定資産再評価	△1,777	—
持分法適用除外による増加高	70	—
その他	—	△1
当期変動額合計	60,066	58,924
当期末残高	278,748	332,333
自己株式		
前期末残高	△3,125	△4,333
当期変動額		
自己株式の取得	△1,239	△850
自己株式の処分	30	181
当期変動額合計	△1,208	△668
当期末残高	△4,333	△5,002
株主資本合計		
前期末残高	638,161	697,039
在外子会社の会計処理の変更に伴う増減	—	△5,338
当期変動額		
剰余金の配当	△15,824	△19,334
当期純利益	87,378	83,572
土地再評価差額金の取崩	△9,780	△5,313
連結子会社の固定資産再評価	△1,777	—
持分法適用除外による増加高	70	—
自己株式の取得	△1,239	△850
自己株式の処分	51	185
その他	—	△1
当期変動額合計	58,878	58,258
当期末残高	697,039	749,959

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (自 平成19年4月1日 至 平成20年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成20年4月1日 至 平成21年3月31日)
評価・換算差額等		
その他有価証券評価差額金		
前期末残高	72,159	32,575
当期変動額		
株主資本以外の項目の当期変動額(純額)	△39,583	△30,782
当期変動額合計	△39,583	△30,782
当期末残高	32,575	1,793
繰延ヘッジ損益		
前期末残高	53	△106
当期変動額		
株主資本以外の項目の当期変動額(純額)	△159	△352
当期変動額合計	△159	△352
当期末残高	△106	△459
土地再評価差額金		
前期末残高	247,263	257,728
当期変動額		
株主資本以外の項目の当期変動額(純額)	10,464	5,335
当期変動額合計	10,464	5,335
当期末残高	257,728	263,063
為替換算調整勘定		
前期末残高	△13,442	△15,927
当期変動額		
株主資本以外の項目の当期変動額(純額)	△2,484	△19,762
当期変動額合計	△2,484	△19,762
当期末残高	△15,927	△35,690
評価・換算差額等合計		
前期末残高	306,034	274,269
当期変動額		
株主資本以外の項目の当期変動額(純額)	△31,764	△45,562
当期変動額合計	△31,764	△45,562
当期末残高	274,269	228,707
新株予約権		
前期末残高	—	86
当期変動額		
株主資本以外の項目の当期変動額(純額)	86	133
当期変動額合計	86	133
当期末残高	86	220
少数株主持分		
前期末残高	19,018	20,607
当期変動額		
株主資本以外の項目の当期変動額(純額)	1,589	366
当期変動額合計	1,589	366
当期末残高	20,607	20,973

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (自 平成19年4月1日 至 平成20年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成20年4月1日 至 平成21年3月31日)
純資産合計		
前期末残高	963,213	992,003
在外子会社の会計処理の変更に伴う増減	—	△5,338
当期変動額		
剰余金の配当	△15,824	△19,334
当期純利益	87,378	83,572
土地再評価差額金の取崩	△9,780	△5,313
連結子会社の固定資産再評価	△1,777	—
持分法適用除外による増加高	70	—
自己株式の取得	△1,239	△850
自己株式の処分	51	185
その他	—	△1
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）	△30,088	△45,062
当期変動額合計	28,789	13,196
当期末残高	992,003	999,860

(4) 連結キャッシュ・フロー計算書

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (自 平成19年4月1日 至 平成20年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成20年4月1日 至 平成21年3月31日)
営業活動によるキャッシュ・フロー		
税金等調整前当期純利益	155,066	115,981
減価償却費	44,312	48,890
有価証券評価損益 (△は益)	5,416	17,559
有価証券売却損益 (△は益)	△2,869	—
たな卸資産評価損	—	15,896
固定資産売却損益 (△は益)	△17,326	—
受取利息及び受取配当金	△2,823	△3,044
支払利息	26,030	29,768
持分法による投資損益 (△は益)	△7,063	△4,509
持分法のれん相当額一括償却額	12,961	—
固定資産除却損	3,407	3,595
売上債権の増減額 (△は増加)	3,474	2,533
仕入債務の増減額 (△は減少)	△7,481	344
販売用不動産の増減額 (△は増加)	—	※2 △125,796
販売用不動産等の取得	※2 △376,013	—
販売用不動産等の売却	※2 275,594	—
営業出資金の増減額	23,478	508
役員賞与の支払額	△24	—
その他	15,234	△56,231
小計	151,375	45,497
利息及び配当金の受取額	4,808	4,902
利息の支払額	△25,363	△28,732
法人税等の支払額	△33,059	△62,664
営業活動によるキャッシュ・フロー	97,762	△40,996
投資活動によるキャッシュ・フロー		
有形及び無形固定資産の取得による支出	△346,764	△152,971
有形及び無形固定資産の売却による収入	35,921	2,887
投資有価証券の取得による支出	△129,477	△36,986
投資有価証券の売却による収入	4,531	5,327
敷金及び保証金の差入による支出	△28,546	△11,126
敷金及び保証金の回収による収入	20,702	27,759
預り敷金保証金の返還による支出	△47,225	△43,197
預り敷金保証金の受入による収入	78,802	55,019
貸付けによる支出	△4,682	△11,513
貸付金の回収による収入	6,074	13,787
連結の範囲の変更を伴う子会社株式の取得による支出	△598	△178
その他	19,103	9,558
投資活動によるキャッシュ・フロー	△392,160	△141,633

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (自 平成19年4月1日 至 平成20年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成20年4月1日 至 平成21年3月31日)
財務活動によるキャッシュ・フロー		
短期借入金の増減額 (△は減少)	28,919	—
短期借入れによる収入	—	1,625,543
短期借入金の返済による支出	—	△1,670,745
長期借入れによる収入	369,351	389,453
長期借入金の返済による支出	△154,717	△119,353
社債の発行による収入	50,000	10,000
社債の償還による支出	—	△30,000
少数株主からの払込みによる収入	611	48
配当金の支払額	△15,812	△19,323
少数株主への配当金の支払額	△1,027	△1,007
ファイナンス・リース債務の返済による支出	—	△1,767
自己株式の増減額 (△は増加)	△1,187	△632
財務活動によるキャッシュ・フロー	276,136	182,215
現金及び現金同等物に係る換算差額	△59	△189
現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)	△18,320	△604
現金及び現金同等物の期首残高	81,816	※1 63,495
現金及び現金同等物の期末残高	※1 63,495	※1 62,891

継続企業の前提に関する注記

該当事項はありません。

連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項

項目	前連結会計年度 (自 平成19年4月1日 至 平成20年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成20年4月1日 至 平成21年3月31日)
1. 連結の範囲に関する事項	<p>(1) 連結子会社数 139社</p> <p>主要な会社名 三井不動産レジデンシャル㈱、三井不動産販売㈱、三井ホーム㈱、㈱ららぽーと、三井不動産アメリカ㈱</p> <p>新規 18社 三井不動産リゾート㈱、MFA Investor LLCほか5社は、新規設立により、連結子会社となりました。浦和リハウス㈱、調布リハウス㈱、三井不動産フロンティアリートマネジメント㈱ほか8社は、持分の取得により、連結子会社となりました。</p> <p>除外 11社 西九州ホーム㈱ほか7社は清算結了により、㈱リテールアンドホテルプロパティーズほか2社は吸収合併により、連結の範囲から除外しています。</p> <p>(2) 非連結子会社の名称等 なし。 前期に非連結子会社であったプラネタリウム共同興行組合は、事業を行う期間が短く、連結財務諸表に重要な影響をおよぼしていないため、連結の範囲から除外していましたが、清算結了により、非連結子会社から除外しています。</p>	<p>(1) 連結子会社数 133社</p> <p>主要な会社名 三井不動産レジデンシャル㈱、三井不動産販売㈱、三井ホーム㈱、ららぽーとマネジメント㈱、三井不動産アメリカ㈱</p> <p>新規 5社 リハウスサポート㈱、MFA 527 Nominee LLC、5 Hanover Square GP Ltdほか2社は、新規設立により、連結子会社となりました。</p> <p>除外 11社 ㈱エム・エフ・ファンドマネジメントほか7社は清算結了により、城南リハウス㈱は吸収合併により、連結の範囲から除外しています。 北陸中央ホーム㈱、新四国ホーム㈱は持分売却により、持分法適用の関連会社となったため、連結子会社から除外しています。</p> <p>(2) 非連結子会社の名称等 なし。</p> <p>(3) 開示対象特別目的会社 開示対象特別目的会社の概要、開示対象特別目的会社を利用した取引の概要及び開示対象特別目的会社との取引金額等については、「特別目的会社に関する事項」に記載しています。</p>

項目	前連結会計年度 (自 平成19年4月1日 至 平成20年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成20年4月1日 至 平成21年3月31日)
2. 持分法の適用に関する事項	<p>(1) 持分法適用会社数 関連会社 44社 主要な会社名 ㈱オリエンタルランド、㈱帝国ホテル、T I D㈱ 新規 2社 ㈱帝国ホテルは持分取得により、持分法適用の関連会社となりました。アマンテス・ゴルフ・アンド・リゾーツ有限責任事業組合は、新規設立により、持分法適用の関連会社となりました。 除外 7社 浦和リハウス㈱、調布リハウス㈱ほか3社は、持分の取得により、連結子会社となったため、持分法適用の関連会社から除外しています。㈱ウエルネスは、清算終了により持分法適用の関連会社から除外しています。㈱メディヴァンスは第三者割当増資に伴う持分比率の低下により、持分法適用の関連会社から除外しています。</p> <p>(2) 持分法を適用していない非連結子会社なし。 前期に持分法を適用していない非連結子会社であったプラネタリウム共同興行組合は、清算終了により、持分法を適用していない非連結子会社から除外しています。</p> <p>(3) 持分法を適用していない関連会社なし。</p> <p>(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。</p>	<p>(1) 持分法適用会社数 関連会社 45社 主要な会社名 ㈱オリエンタルランド、㈱帝国ホテル、T I D㈱ 新規 2社 北陸中央ホーム㈱、新四国ホーム㈱は持分売却により、連結子会社から除外し、持分法適用の関連会社となりました。 除外 1社 (有)チャレンジャーズは、清算終了により持分法適用の関連会社から除外しています。</p> <p>(2) 持分法を適用していない非連結子会社なし。</p> <p>(3) 持分法を適用していない関連会社なし。</p> <p>(4) 同左</p>

項目	前連結会計年度 (自 平成19年4月1日 至 平成20年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成20年4月1日 至 平成21年3月31日)
3. 連結子会社の事業年度等に関する事項	<p>連結子会社のうち在外連結子会社28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、白津開発(株)、(有)常盤橋ガレーヂおよび日本商業施設ファンド投資法人の決算日は12月31日、ケイ・ワイ・プロパティ(株)は1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、および東京ミッドタウンマネジメント(株)は2月29日です。また、TMアセットマネジメント(株)の決算日を連結決算日から2月29日に変更したため、当該連結子会社の事業年度の月数が11ヶ月となっています。また、リパークサービス(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ヶ月となっています。</p> <p>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。</p> <p>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。</p>	<p>連結子会社のうち在外連結子会社32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、および白津開発(株)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、および東京ミッドタウンマネジメント(株)は2月28日です。また、(株)エム・エフ・コンストラクション・アドバイザーズの決算日を2月28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13ヶ月となっています。</p> <p>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。</p> <p>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。</p>

項目	前連結会計年度 (自 平成19年4月1日 至 平成20年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成20年4月1日 至 平成21年3月31日)
4. 会計処理基準に関する事項	<p>(1) 重要な資産の評価基準および評価方法</p> <p>[有価証券]</p> <ul style="list-style-type: none"> ・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 <p>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。</p> <p><時価のないもの></p> <ul style="list-style-type: none"> 移動平均法による原価法 <p>[デリバティブ]</p> <ul style="list-style-type: none"> 時価法 <p>[たな卸資産]</p> <ul style="list-style-type: none"> ・販売用不動産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) <p>(2) 重要な減価償却資産の減価償却の方法</p> <p>[有形固定資産]</p> <p>主として定率法によっています。</p> <p>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)、国内連結子会社の平成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ます。</p> <p>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ます。</p>	<p>(1) 重要な資産の評価基準および評価方法</p> <p>[有価証券]</p> <ul style="list-style-type: none"> ・満期保有目的債券 同左 ・その他有価証券 <時価のあるもの> 同左 <p><時価のないもの></p> <ul style="list-style-type: none"> 同左 <p>[デリバティブ]</p> <ul style="list-style-type: none"> 同左 <p>[たな卸資産]</p> <ul style="list-style-type: none"> 同左 <p>(2) 重要な減価償却資産の減価償却の方法</p> <p>[有形固定資産] (リース資産を除く) 同左</p>

項目	前連結会計年度 (自 平成19年4月1日 至 平成20年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成20年4月1日 至 平成21年3月31日)
	<p>[無形固定資産] 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。</p> <p>—————</p> <p>(3) 重要な引当金の計上基準</p> <p>[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。</p> <p>[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。</p> <p>[退職給付引当金] 従業員の退職給付に備えるため、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、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ます。</p> <p>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ます。</p> <p>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の翌連結会計年度から費用処理することとしています。</p>	<p>[無形固定資産]（リース資産を除く） 同左</p> <p>[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。</p> <p>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平成20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。</p> <p>(3) 重要な引当金の計上基準</p> <p>[貸倒引当金] 同左</p> <p>[債務保証損失引当金] 同左</p> <p>[退職給付引当金] 同左</p>

項目	前連結会計年度 (自 平成19年4月1日 至 平成20年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成20年4月1日 至 平成21年3月31日)
	<p>[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。</p> <p>[役員退職慰労引当金] 連結財務諸表提出会社ほか35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。</p> <p>(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 ています。</p> <p>(5) 重要なヘッジ会計の方法</p> <p>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、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 処理を採用しています。</p> <p>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 借入金および社債</p> <p>③ 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ます。また、 各社の主要決済通貨と異なる通貨での 借入、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。</p> <p>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。</p>	<p>[完成工事補償引当金] 同左</p> <p>[役員退職慰労引当金] 連結財務諸表提出会社ほか37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。</p> <p>—————</p> <p>(5) 重要なヘッジ会計の方法</p> <p>① ヘッジ会計の方法 同左</p> <p>② 主なヘッジ手段とヘッジ対象 同左</p> <p>③ ヘッジ方針 同左</p> <p>④ ヘッジ有効性評価の方法 同左</p>

項目	前連結会計年度 (自 平成19年4月1日 至 平成20年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成20年4月1日 至 平成21年3月31日)
	<p>(6) 完成工事高の計上基準 主として工事完成基準によります。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ます。</p> <p>(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、固定資産等に係わ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ます。</p> <p>(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ます。</p>	<p>(6) 完成工事高の計上基準 同左</p> <p>(7) 消費税等の会計処理 同左</p> <p>—————</p>
5. 連結子会社の資産およ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ます。	同左
6. のれんおよび負ののれんの償却に関する事項	<p>のれんおよび負の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。</p> <p>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ます。</p>	同左
7. 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(現金および現金同等物)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。	同左

会計処理の変更

前連結会計年度 (自 平成19年4月1日 至 平成20年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成20年4月1日 至 平成21年3月31日)
<p>(固定資産の減価償却の方法)</p> <p>平成19年度の法人税法改正に伴い、当連結会計年度より、平成19年4月1日以降に取得した固定資産については、改正後の法人税法に基づく償却方法により減価償却費を計上しております。</p> <p>なお、この変更による営業利益、経常利益、税金等調整前当期純利益に与える影響は軽微であります。</p> <p>(ストック・オプション等に関する会計基準等)</p> <p>当連結会計年度より「ストック・オプション等に関する会計基準」(企業会計基準第8号 平成17年12月27日)および「ストック・オプション等に関する会計基準の適用指針」(企業会計基準適用指針第11号 最終改正平成18年5月31日)を適用しています。</p> <p>なお、この変更による営業利益、経常利益、税金等調整前当期純利益に与える影響は軽微であります。</p>	<p>(リース取引に関する会計基準等)</p> <p>所有権移転外ファイナンス・リース取引については、従来、賃貸借取引に係る方法に準じた会計処理によっておりましたが、当連結会計年度より、「リース取引に関する会計基準」(企業会計基準第13号(平成5年6月17日(企業審議会第一部会)、平成19年3月30日改正))及び「リース取引に関する会計基準の適用指針」(企業会計基準適用指針第16号(平成6年1月18日(日本公認会計士協会 会計制度委員会)、平成19年3月30日改正))を適用し、通常の売買取引に係る方法に準じた会計処理によっております。</p> <p>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平成20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ます。</p> <p>この変更による営業利益、経常利益、及び税金等調整前当期純利益に与える影響は軽微であります。</p> <p>(連結財務諸表における在外子会社の会計処理に関する当面の取り扱い)</p> <p>当連結会計年度より「連結財務諸表作成における在外子会社の会計処理に関する当面の取扱い」(実務対応報告第18号 平成18年5月17日)を適用しております。これに伴い英国三井不動産㈱は、前連結会計年度まで賃貸資産等について時価で評価し、各年度の評価差額は利益剰余金の増減として処理しておりましたが、当連結会計年度より、取得原価を基礎として減価償却を行う方法を適用し、過年度の減価償却費等については期首の利益剰余金で調整を行っております。</p> <p>これに伴う営業利益、経常利益、及び税金等調整前当期純利益に与える影響は軽微であります。期首の利益剰余金が5,338百万円減少しております。</p>

表示方法の変更

前連結会計年度 (自 平成19年4月1日 至 平成20年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成20年4月1日 至 平成21年3月31日)
	<p>(連結貸借対照表)</p> <p>財務諸表等規則等の一部を改正する内閣府令(平成20年8月7日内閣府令第50号)が適用となることに伴い、前連結会計年度において、「販売用不動産」として掲記されたものは、当連結会計年度から「販売用不動産」「仕掛販売用不動産」「開発用土地」に区分掲記しております。なお、前連結会計年度の「販売用不動産」に含まれる「販売用不動産」「仕掛販売用不動産」「開発用土地」は、それぞれ241,066百万円、228,049百万円、174,445百万円です。</p> <p>(連結キャッシュ・フロー計算書)</p> <p>1. 前連結会計年度において営業活動によるキャッシュ・フローの「販売用不動産等の取得」および「販売用不動産等の売却」と区分掲記されていたものは、E D I N E TへのX B R L導入に伴い、連結財務諸表の比較可能性を向上するため、当連結会計年度より「販売用不動産の増減額」に掲記しております。</p> <p>2. 前連結会計年度において「短期借入金の増減額」として掲記されていたものは、重要性が増したため、当連結会計年度より「短期借入れによる収入」「短期借入金の返済による支出」に区分掲記しております。</p> <p>なお、前連結会計年度の「短期借入金の増減額」に含まれる「短期借入れによる収入」「短期借入金の返済による支出」は、それぞれ382,052百万円、△353,133百万円です。</p>

追加情報

前連結会計年度 (自 平成19年4月1日 至 平成20年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成20年4月1日 至 平成21年3月31日)
<p>(固定資産の減価償却の方法)</p> <p>平成19年度の法人税法改正に伴い、平成19年3月31日以前に取得した資産については、改正前の法人税法に基づく減価償却の方法の適用により、取得価格の5%に到達した連結会計年度の翌連結会計年度より、取得価額の5%相当額と備忘価額との差額を5年間にわたり均等償却し、減価償却費に含めて計上しています。</p> <p>なお、この変更による営業利益、経常利益、税金等調整前当期純利益に与える影響は軽微であります。</p>	

注記事項

(連結貸借対照表関係)

前連結会計年度 (平成20年3月31日)	当連結会計年度 (平成21年3月31日)										
	※1. その他のたな卸資産の内訳は次のとおりであります。										
	商品及び製品 7,841百万円										
	仕掛品 158										
	原材料及び貯蔵品 2,033										
	計 10,033百万円										
※2. 担保資産および担保付債務 担保に供している資産は次のとおりであります。	※2. 担保資産および担保付債務 担保に供している資産は次のとおりであります。										
現金及び預金 143百万円	現金及び預金 802百万円										
受取手形及び売掛金 432	受取手形及び売掛金 310										
建物及び構築物 92,948	販売用不動産 28,523										
機械装置及び運搬具 0	建物及び構築物 57,051										
土地 51,691	機械装置及び運搬具 0										
その他の有形固定資産 36	土地 35,754										
投資有価証券 8	その他の有形固定資産 28										
その他の投資 10,114	投資有価証券 8										
その他の資産	その他の投資 8,702										
計 155,374百万円	計 131,183百万円										
担保付債務は次のとおりであります。	担保付債務は次のとおりであります。										
短期借入金 1,394百万円	短期借入金 35,761百万円										
長期借入金 69,473	長期借入金 21,287										
計 70,867百万円	計 57,048百万円										
※3. 国庫等補助金受入による圧縮記帳累計額は、建物688百万円であります。	※3. 国庫等補助金受入による圧縮記帳累計額は、建物568百万円、その他の有形固定資産175百万円であります。										
※4. 非連結子会社および関連会社の株式等・社債	※4. 非連結子会社および関連会社の株式等・社債										
<table border="1" style="width: 100%;"> <thead> <tr> <th style="text-align: center;">科目</th> <th style="text-align: center;">金額 (百万円)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>投資有価証券 (非連結子会社および関連会社株式等)</td> <td style="text-align: right;">177,249</td> </tr> <tr> <td>投資有価証券 (非連結子会社および関連会社社債)</td> <td style="text-align: right;">4,970</td> </tr> </tbody> </table>	科目	金額 (百万円)	投資有価証券 (非連結子会社および関連会社株式等)	177,249	投資有価証券 (非連結子会社および関連会社社債)	4,970	<table border="1" style="width: 100%;"> <thead> <tr> <th style="text-align: center;">科目</th> <th style="text-align: center;">金額 (百万円)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>投資有価証券 (非連結子会社および関連会社株式等)</td> <td style="text-align: right;">174,994</td> </tr> </tbody> </table>	科目	金額 (百万円)	投資有価証券 (非連結子会社および関連会社株式等)	174,994
科目	金額 (百万円)										
投資有価証券 (非連結子会社および関連会社株式等)	177,249										
投資有価証券 (非連結子会社および関連会社社債)	4,970										
科目	金額 (百万円)										
投資有価証券 (非連結子会社および関連会社株式等)	174,994										
5. 偶発債務 住宅ローン保証債務81,415百万円、住宅ローン保証予約190百万円があります。	5. 偶発債務 住宅ローン保証債務68,542百万円、住宅ローン保証予約163百万円があります。										

前連結会計年度 (平成20年3月31日)	当連結会計年度 (平成21年3月31日)												
<p>※6. のれんおよび負ののれんは相殺して、無形固定資産に計上しております。なお、相殺前ののれんおよび負ののれんの金額は次のとおりです。</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 60%;">のれん</td> <td style="text-align: right;">3,621百万円</td> </tr> <tr> <td>負ののれん</td> <td style="text-align: right;">563百万円</td> </tr> <tr> <td style="border-top: 1px solid black;">差引</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">3,058百万円</td> </tr> </table> <p>※7. 投資有価証券には、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が36,086百万円含まれています。</p> <p>※8. 土地の再評価に関する法律</p> <p>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。</p> <p>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</p> <p>再評価を行った年月日 平成14年3月31日</p>	のれん	3,621百万円	負ののれん	563百万円	差引	3,058百万円	<p>※6. のれんおよび負ののれんは相殺して、無形固定資産に計上しております。なお、相殺前ののれんおよび負ののれんの金額は次のとおりです。</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 60%;">のれん</td> <td style="text-align: right;">2,801百万円</td> </tr> <tr> <td>負ののれん</td> <td style="text-align: right;">281百万円</td> </tr> <tr> <td style="border-top: 1px solid black;">差引</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">2,520百万円</td> </tr> </table> <p>※7. 投資有価証券には、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が41,516百万円含まれています。</p> <p>※8. 土地の再評価に関する法律</p> <p>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。</p> <p>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</p> <p>再評価を行った年月日 平成14年3月31日</p>	のれん	2,801百万円	負ののれん	281百万円	差引	2,520百万円
のれん	3,621百万円												
負ののれん	563百万円												
差引	3,058百万円												
のれん	2,801百万円												
負ののれん	281百万円												
差引	2,520百万円												

(連結損益計算書関係)

前連結会計年度 (自 平成19年4月1日 至 平成20年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成20年4月1日 至 平成21年3月31日)																								
<p>※1. 販売費及び一般管理費の主要な費目</p> <p style="text-align: right;">百万円</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">給料・手当</td> <td style="text-align: right;">40,417</td> </tr> <tr> <td>広告宣伝費</td> <td style="text-align: right;">18,950</td> </tr> <tr> <td>退職給付費用</td> <td style="text-align: right;">3,359</td> </tr> <tr> <td>研究開発費</td> <td style="text-align: right;">613</td> </tr> <tr> <td>役員退職慰労引当金繰入額</td> <td style="text-align: right;">199</td> </tr> <tr> <td>貸倒引当金繰入額</td> <td style="text-align: right;">37</td> </tr> </table> <p>※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、613百万円であります。</p> <p style="text-align: center;">—————</p> <p>※4. 土地等売却益16,245百万円、建物等売却益2,625百万円であります。</p> <p>※5. 土地等売却損400百万円、建物等売却損1,144百万円であります。</p> <p>※6. 当社の関連会社である株式会社帝国ホテルについて、当社が保有する同社株式の市場株価の下落により、金融商品会計に関する実務指針に則り、当社個別財務諸表において同社株式に対する減損処理を行いました。</p> <p>これに伴い、連結上、同社株式取得時に認識された「のれん相当額」の未償却残高12,961百万円を一括償却したものです。</p>	給料・手当	40,417	広告宣伝費	18,950	退職給付費用	3,359	研究開発費	613	役員退職慰労引当金繰入額	199	貸倒引当金繰入額	37	<p>※1. 販売費及び一般管理費の主要な費目</p> <p style="text-align: right;">百万円</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">給料・手当</td> <td style="text-align: right;">42,988</td> </tr> <tr> <td>広告宣伝費</td> <td style="text-align: right;">21,241</td> </tr> <tr> <td>退職給付費用</td> <td style="text-align: right;">3,671</td> </tr> <tr> <td>研究開発費</td> <td style="text-align: right;">507</td> </tr> <tr> <td>役員退職慰労引当金繰入額</td> <td style="text-align: right;">182</td> </tr> <tr> <td>貸倒引当金繰入額</td> <td style="text-align: right;">493</td> </tr> </table> <p>※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、507百万円であります。</p> <p>※3. 期末たな卸高は収益性の低下に伴う簿価切下後の金額であり、次のたな卸資産評価損が売上原価に含まれています。</p> <p style="text-align: right;">15,896百万円</p> <p style="text-align: center;">—————</p> <p style="text-align: center;">—————</p> <p style="text-align: center;">—————</p>	給料・手当	42,988	広告宣伝費	21,241	退職給付費用	3,671	研究開発費	507	役員退職慰労引当金繰入額	182	貸倒引当金繰入額	493
給料・手当	40,417																								
広告宣伝費	18,950																								
退職給付費用	3,359																								
研究開発費	613																								
役員退職慰労引当金繰入額	199																								
貸倒引当金繰入額	37																								
給料・手当	42,988																								
広告宣伝費	21,241																								
退職給付費用	3,671																								
研究開発費	507																								
役員退職慰労引当金繰入額	182																								
貸倒引当金繰入額	493																								

(連結株主資本等変動計算書関係)

前連結会計年度(自平成19年4月1日至平成20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

	前連結会計年度末 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)	当連結会計年度株式 数(千株)
発行済株式				
普通株式	881,424	—	—	881,424
自己株式				
普通株式	2,137	374	18	2,493

(注) 1. 普通株式の自己株式の株式数の増加374千株は、単元未満株式の買取りによる増加242千株、ならびに㈱リテールアンドホテルプロパティーズ吸収合併に係る買取請求による増加132千株です。
2. 普通株式の自己株式の株式数の減少18千株は、単元未満株式の売却による減少です。

2. 新株予約権および自己株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)
			前連結会計年度末	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			—			86
連結子会社				—			—
	合計			—			86

3. 配当に関する事項

(1) 配当金支払額

平成19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	7,913百万円
1株当たり配当額	9円
基準日	平成19年3月31日
効力発生日	平成19年6月29日

平成19年10月31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	7,911百万円
1株当たり配当額	9円
基準日	平成19年9月30日
効力発生日	平成19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

平成20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	9,668百万円
配当の原資	利益剰余金
1株当たり配当額	11円
基準日	平成20年3月31日
効力発生日	平成20年6月30日

当連結会計年度(自平成20年4月1日至平成21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

	前連結会計年度末 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)	当連結会計年度株式 数(千株)
発行済株式				
普通株式	881,424	—	—	881,424
自己株式				
普通株式	2,493	429	102	2,820

(注) 1. 普通株式の自己株式の株式数の増加429千株は、単元未満株式の買取りによる増加313千株、港エステート㈱吸収分割に係る買取請求による増加84千株、ならびに関係会社による三井不動産㈱の株式取得による増加31千株です。

2. 普通株式の自己株式の株式数の減少102千株は、単元未満株式の売却による減少です。

2. 新株予約権および自己株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)
			前連結会計 年度末	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			—			220
連結子会社				—			—
	合計			—			220

3. 配当に関する事項

(1) 配当金支払額

平成20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	9,668百万円
1株当たり配当額	11円
基準日	平成20年3月31日
効力発生日	平成20年6月30日

平成20年10月30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	9,666百万円
1株当たり配当額	11円
基準日	平成20年9月30日
効力発生日	平成20年12月2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

平成21年6月26日開催の定時株主総会において、次のとおり決議を予定しています。

・普通株式の配当に関する事項

配当金の総額	9,665百万円
配当の原資	利益剰余金
1株当たり配当額	11円
基準日	平成21年3月31日
効力発生日	平成21年6月29日

(連結キャッシュ・フロー計算書関係)

前連結会計年度 (自 平成19年4月1日 至 平成20年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成20年4月1日 至 平成21年3月31日)																		
<p>※1. 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 (平成20年3月31日現在)</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td></td> <td style="text-align: right;">(百万円)</td> </tr> <tr> <td>現金及び預金</td> <td style="text-align: right;">50,722</td> </tr> <tr> <td>預入期間が3ヶ月を超える定期預金</td> <td style="text-align: right;">△226</td> </tr> <tr> <td>取得日から満期または償還までの期間が3ヵ月以内の有価証券</td> <td style="text-align: right;">13,000</td> </tr> <tr> <td style="border-top: 1px solid black;">現金及び現金同等物</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">63,495</td> </tr> </table> <p>※2. 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ます。</p>		(百万円)	現金及び預金	50,722	預入期間が3ヶ月を超える定期預金	△226	取得日から満期または償還までの期間が3ヵ月以内の有価証券	13,000	現金及び現金同等物	63,495	<p>※1. 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 (平成21年3月31日現在)</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td></td> <td style="text-align: right;">(百万円)</td> </tr> <tr> <td>現金及び預金</td> <td style="text-align: right;">63,098</td> </tr> <tr> <td>預入期間が3ヶ月を超える定期預金</td> <td style="text-align: right;">△207</td> </tr> <tr> <td style="border-top: 1px solid black;">現金及び現金同等物</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">62,891</td> </tr> </table> <p>※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。</p>		(百万円)	現金及び預金	63,098	預入期間が3ヶ月を超える定期預金	△207	現金及び現金同等物	62,891
	(百万円)																		
現金及び預金	50,722																		
預入期間が3ヶ月を超える定期預金	△226																		
取得日から満期または償還までの期間が3ヵ月以内の有価証券	13,000																		
現金及び現金同等物	63,495																		
	(百万円)																		
現金及び預金	63,098																		
預入期間が3ヶ月を超える定期預金	△207																		
現金及び現金同等物	62,891																		

(特別目的会社に関する事項)

前連結会計年度(自平成19年4月1日至平成20年3月31日)

当社は、顧客の不動産を流動化する目的で、特別目的会社(主に特例有限会社および資産流動化法上の特定目的会社の形態によります)38社に対し、出資を行っています。特別目的会社は、主に不動産を取得した後、開発・バリューアップを行ったうえ、投資家に売却する事業等を行っています。

当該事業は、当社等による出資のほか、各金融機関からの借り入れ等(ノンリコースローンおよび特定社債)により行われています。

当社は事業終了後、拠出した出資金等を適切に回収する予定であり、平成20年3月末現在、各事業は当初計画どおり進捗しています。なお、将来において損失が発生する場合、当社の負担は営業出資金および投資有価証券の額に限定されます。

当連結会計年度における、特別目的会社との取引金額等は、次のとおりです。

	期末残高 (百万円)	主な損益	
		項目	金額 (百万円)
出資金等(注1)	103,892	営業収益(注2)	10,389
		営業原価(注3)	1,012
マネジメント業務	—	営業収益(注4)	1,516
仲介業務	—	営業収益(注5)	37

(注1) 出資金等の内訳は、営業出資金87,729百万円、投資有価証券16,162百万円であり、匿名組合出資金および資産流動化法上の特定目的会社に対する優先出資証券です。

(注2) 三井不動産㈱は、出資に対する利益配当を営業収益として計上しています。

セグメント別内訳：賃貸セグメント5,073百万円、分譲セグメント5,316百万円

(注3) 三井不動産㈱は、開発・バリューアップ期間中の費用負担など、出資に対する損失分配を営業原価として計上しています。

セグメント別内訳：賃貸セグメント566百万円、分譲セグメント446百万円

(注4) 三井不動産㈱および三井不動産投資顧問㈱は、特別目的会社からアセットマネジメント業務等を受託しており、営業収益を計上しています。

セグメント別内訳：仲介・販売受託・コンサルティングセグメント1,516百万円

(注5) 三井不動産販売㈱は、特別目的会社から不動産売買仲介業務を受託しており、営業収益を計上しています。

セグメント別内訳：仲介・販売受託・コンサルティングセグメント37百万円

また、いずれの特別目的会社についても、役員や従業員の派遣はありません。

特別目的会社の直近の決算日における主な資産、負債および純資産(単純合算)は、次のとおりです。

主な資産(百万円)		主な負債および純資産(百万円)	
不動産	440,167	借入金等(注6)	356,863
その他	71,347	出資預り金等(注7)	139,515
		その他	15,135
合計	511,515	合計	511,515

(注6) 借入金等は、ノンリコースローンおよび資産流動化法上の特定目的会社の特定社債です。

(注7) 出資預り金等は、匿名組合出資預り金および資産流動化法上の特定目的会社の優先資本金であり、当社からの拠出分が含まれています。これらの当連結会計年度末残高については、(注1)を参照してください。

当連結会計年度（自 平成20年4月1日 至 平成21年3月31日）

当社は、顧客の不動産を流動化する目的で、特別目的会社（主に特例有限会社および資産流動化法上の特定目的会社の形態によります）35社に対し、出資を行っています。特別目的会社は、主に不動産を取得した後、開発・バリューアップを行ったうえ、投資家に売却する事業等を行っています。

当該事業は、当社等による出資のほか、各金融機関からの借り入れ等（ノンリコースローンおよび特定社債）により行われています。

当社は事業終了後、拠出した出資金等を適切に回収する予定であり、平成21年3月末現在、各事業は概ね当初計画どおり進捗しています。なお、将来において損失が発生する場合、当社の負担は営業出資金および投資有価証券の額に限定されます。

当連結会計年度における、特別目的会社との取引金額等は、次のとおりです。

	期末残高 (百万円)	主な損益	
		項目	金額 (百万円)
出資金等（注1）	110,808	営業収益（注2）	31,176
		営業原価（注3）	37
マネジメント業務	—	営業収益（注4）	6,698

（注1）出資金等の内訳は、営業出資金82,963百万円、投資有価証券27,845百万円であり、匿名組合出資金および資産流動化法上の特定目的会社に対する優先出資証券です。

（注2）三井不動産㈱は、出資に対する利益配当を営業収益として計上しています。

セグメント別内訳：賃貸セグメント5,526百万円、分譲セグメント25,649百万円

（注3）三井不動産㈱は、開発・バリューアップ期間中の費用負担など、出資に対する損失分配を営業原価として計上しています。

セグメント別内訳：分譲セグメント37百万円

（注4）三井不動産㈱および三井不動産投資顧問㈱は、特別目的会社からアセットマネジメント業務等を受託しており、営業収益を計上しています。

セグメント別内訳：仲介・販売受託・コンサルティングセグメント6,698百万円

また、いずれの特別目的会社についても、役員や従業員の派遣はありません。

特別目的会社の直近の決算日における主な資産、負債および純資産（単純合算）は、次のとおりです。

主な資産（百万円）		主な負債および純資産（百万円）	
不動産	507,725	借入金等（注5）	411,412
その他	46,023	出資預り金等（注6）	129,149
		その他	13,185
合計	553,748	合計	553,748

（注5）借入金等は、ノンリコースローンおよび資産流動化法上の特定目的会社の特定社債です。

（注6）出資預り金等は、匿名組合出資預り金および資産流動化法上の特定目的会社の優先資本金であり、当社からの拠出分が含まれています。これらの当連結会計年度末残高については、（注1）を参照してください。

(セグメント情報)

a. 事業の種類別セグメント情報

前連結会計年度(自 平成19年4月1日 至 平成20年3月31日)

	賃貸 (百万円)	分譲 (百万円)	完成工事 (百万円)	仲介・販売受託・コンサルティング (百万円)	管理受託 (百万円)	住宅部材・商品等販売 (百万円)	施設営業 (百万円)	その他 (百万円)	計 (百万円)	消去又は 全社 (百万円)	連結 (百万円)
I. 売上高および営業損益											
(1) 外部顧客に対する売上高	469,000	382,266	188,658	84,269	102,463	72,975	49,745	10,643	1,360,023	—	1,360,023
(2) セグメント間の内部売上高又は振替高	8,227	—	5,678	4,195	28,573	35,994	315	10,263	93,247	(93,247)	—
計	477,227	382,266	194,336	88,465	131,037	108,970	50,060	20,907	1,453,271	(93,247)	1,360,023
営業費用	386,561	324,456	192,436	61,870	115,540	107,799	49,791	17,003	1,255,460	(74,719)	1,180,740
営業利益	90,666	57,809	1,900	26,595	15,496	1,170	269	3,903	197,811	(18,528)	179,282
II. 資産、減価償却費および資本的支出											
資産	2,288,639	824,969	53,845	68,060	73,292	46,072	88,311	23,999	3,467,191	167,297	3,634,489
減価償却費	31,426	878	2,365	986	1,224	1,024	3,297	2,245	43,448	855	44,304
資本的支出	319,487	2,848	2,917	1,710	1,863	877	6,207	2,499	338,410	2,051	340,462

当連結会計年度(自 平成20年4月1日 至 平成21年3月31日)

	賃貸 (百万円)	分譲 (百万円)	完成工事 (百万円)	仲介・販売受託・コンサルティング (百万円)	管理受託 (百万円)	住宅部材・商品等販売 (百万円)	施設営業 (百万円)	その他 (百万円)	計 (百万円)	消去又は 全社 (百万円)	連結 (百万円)
I. 売上高および営業損益											
(1) 外部顧客に対する売上高	529,755	396,239	182,074	75,194	102,491	69,114	52,318	11,756	1,418,945	—	1,418,945
(2) セグメント間の内部売上高又は振替高	8,701	10	4,955	3,372	35,702	36,427	461	10,173	99,804	(99,804)	—
計	538,456	396,249	187,029	78,567	138,194	105,542	52,779	21,930	1,518,749	(99,804)	1,418,945
営業費用	438,927	347,638	184,298	60,415	122,620	104,118	53,571	17,318	1,328,910	(81,512)	1,247,397
営業利益	99,529	48,611	2,731	18,151	15,573	1,423	△791	4,611	189,839	(18,291)	171,547
II. 資産、減価償却費および資本的支出											
資産	2,318,875	923,257	50,817	57,908	79,915	44,052	95,549	23,865	3,594,242	164,144	3,758,386
減価償却費	36,446	1,204	3,071	976	1,307	962	3,154	676	47,801	1,089	48,890
資本的支出	148,811	2,334	1,831	1,138	1,782	652	4,697	439	161,688	3,335	165,023

- (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、次のとおり分類しました。
 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、中高層住宅および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：住宅用部資材の製造・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18,437百万円であり、親会社の一般管理部門に係る費用です。
 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18,935百万円であり、親会社の一般管理部門に係る費用です。
- (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327,672百万円であり、その主なものは、親会社での余資運用資金（現金及び預金）、長期投資資金（投資有価証券）および管理部門に係る資産等です。
 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307,500百万円であり、その主なものは、親会社での余資運用資金（現金及び預金）、長期投資資金（投資有価証券）および管理部門に係る資産等です。

b. 所在地別セグメント情報

前連結会計年度（自 平成19年4月1日 至 平成20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ました。

当連結会計年度（自 平成20年4月1日 至 平成21年3月31日）

同上

c. 海外売上高

前連結会計年度（自 平成19年4月1日 至 平成20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ました。

当連結会計年度（自 平成20年4月1日 至 平成21年3月31日）

同上

(1株当たり情報)

前連結会計年度 (自 平成19年4月1日 至 平成20年3月31日)		当連結会計年度 (自 平成20年4月1日 至 平成21年3月31日)	
1株当たり純資産額	1,105円10銭	1株当たり純資産額	1,113円89銭
1株当たり当期純利益金額	99円40銭	1株当たり当期純利益金額	95円10銭
潜在株式調整後1株当たり当期 純利益金額	99円39銭	潜在株式調整後1株当たり当期 純利益金額	95円09銭

(注) 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、以下のとおりです。

	前連結会計年度 (自 平成19年4月1日 至 平成20年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成20年4月1日 至 平成21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)	992,003	999,860
純資産の部の合計額から控除する金額(百万円)	20,693	21,193
(うち少数株主持分(百万円))	(20,607)	(20,973)
(うち新株予約権(百万円))	(86)	(220)
普通株式に係る純資産額(百万円)	971,309	978,666
1株当たり純資産の算定に用いられた普通株式の 数(千株)	878,931	878,604
1株当たり当期純利益金額		
当期純利益(百万円)	87,378	83,572
普通株主に帰属しない金額(百万円)	—	—
普通株式に係る当期純利益(百万円)	87,378	83,572
普通株式の期中平均株式数(千株)	879,064	878,763
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)	48	120
(うち新株予約権(千株))	(48)	(120)
希薄化効果を有しないため潜在株式調整後1株当たり 当期純利益の算定に含めなかった潜在株式の概要	—	—

(重要な後発事象)

該当事項はありません。

(開示の省略)

リース取引、有価証券、デリバティブ取引、退職給付、ストック・オプション等、税効果会計、関連当事者との取引、企業結合等に関する注記事項については、決算短信における開示の必要性が大きいと考えられるため開示を省略しております。

5. 個別財務諸表
(1) 貸借対照表

(単位：百万円)

	前事業年度 (平成20年3月31日)	当事業年度 (平成21年3月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	20,512	35,222
売掛金	7,785	6,591
有価証券	13,000	—
販売用不動産	136,267	151,596
仕掛販売用不動産	34,564	48,804
開発用土地	56,525	66,717
前渡金	5,352	27
前払費用	3,654	3,361
短期貸付金	130,014	107,404
未収入金	10,595	29,655
営業出資金	98,191	90,815
繰延税金資産	41,141	33,473
その他	11,303	11,309
貸倒引当金	△12	△231
流動資産合計	568,897	584,748
固定資産		
有形固定資産		
建物	685,457	740,941
減価償却累計額	△300,235	△330,859
建物(純額)	385,222	410,081
構築物	20,854	26,002
減価償却累計額	△12,419	△13,491
構築物(純額)	8,435	12,511
機械及び装置	7,350	7,712
減価償却累計額	△4,567	△4,771
機械及び装置(純額)	2,783	2,941
車両運搬具	140	145
減価償却累計額	△124	△131
車両運搬具(純額)	16	14
工具、器具及び備品	22,988	25,700
減価償却累計額	△14,999	△17,353
工具、器具及び備品(純額)	7,988	8,346
土地	1,213,741	1,374,103
建設仮勘定	12,210	16,673
その他(純額)	1,299	2,633
有形固定資産合計	1,631,697	1,827,305
無形固定資産		
借地権	14,605	12,885
ソフトウェア	1,536	2,348
その他	265	337
無形固定資産合計	16,407	15,570

(単位：百万円)

	前事業年度 (平成20年3月31日)	当事業年度 (平成21年3月31日)
投資その他の資産		
投資有価証券	204,764	165,021
関係会社株式	275,333	226,779
長期貸付金	4,183	1,859
関係会社長期貸付金	193,991	215,601
破産更生債権等	329	965
長期前払費用	16,920	16,138
敷金及び保証金	194,313	167,969
繰延税金資産	—	2,040
その他	4,644	5,400
貸倒引当金	△19,160	△20,576
投資その他の資産合計	875,320	781,199
固定資産合計	2,523,425	2,624,076
資産合計	3,092,323	3,208,824
負債の部		
流動負債		
買掛金	24,315	15,811
短期借入金	49,000	44,500
1年内返済予定の長期借入金	113,092	82,070
コマーシャル・ペーパー	53,000	13,000
1年内償還予定の社債	30,000	40,000
リース債務	—	164
未払金	20,714	20,824
未払法人税等	10,501	—
未払費用	9,613	9,111
前受金	22,863	25,086
預り金	163,652	124,839
その他	9,160	11,092
流動負債合計	505,914	386,500
固定負債		
社債	235,000	205,000
長期借入金	971,577	1,253,444
受入敷金保証金	345,190	358,658
リース債務	—	1,245
繰延税金負債	6,377	—
再評価に係る繰延税金負債	180,224	180,308
退職給付引当金	12,295	12,253
役員退職慰労引当金	595	581
長期預り金	8,127	—
負ののれん	563	281
その他	12,790	13,923
固定負債合計	1,772,741	2,025,696
負債合計	2,278,655	2,412,196

(単位：百万円)

	前事業年度 (平成20年3月31日)	当事業年度 (平成21年3月31日)
純資産の部		
株主資本		
資本金	174,296	174,296
資本剰余金		
資本準備金	248,272	248,272
その他資本剰余金	48	52
資本剰余金合計	248,321	248,324
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	30,411	29,551
特別償却準備金	798	1,555
別途積立金	16,790	16,790
繰越利益剰余金	34,264	49,991
利益剰余金合計	95,954	111,577
自己株式	△4,324	△4,960
株主資本合計	514,247	529,237
評価・換算差額等		
その他有価証券評価差額金	32,045	2,019
繰延ヘッジ損益	11	9
土地再評価差額金	267,276	265,140
評価・換算差額等合計	299,333	267,169
新株予約権	86	220
純資産合計	813,667	796,627
負債純資産合計	3,092,323	3,208,824

(2) 損益計算書

(単位：百万円)

	前事業年度 (自 平成19年4月1日 至 平成20年3月31日)	当事業年度 (自 平成20年4月1日 至 平成21年3月31日)
営業収益		
賃貸事業収益	347,573	405,443
分譲事業収益	55,809	44,760
その他の事業収益	57,235	71,927
営業収益合計	460,618	522,130
営業原価		
賃貸事業原価	287,940	332,215
分譲事業原価	46,213	44,335
その他の事業原価	25,069	22,595
営業原価合計	359,223	399,146
営業総利益	101,394	122,984
販売費及び一般管理費		
販売手数料	237	122
広告宣伝費	1,448	1,602
販売促進費	58	14
貸倒引当金繰入額	28	331
給料及び手当	5,488	5,271
退職給付費用	1,497	1,751
役員退職慰労引当金繰入額	49	—
福利厚生費	949	927
減価償却費	636	908
その他	8,400	8,348
販売費及び一般管理費合計	18,795	19,278
営業利益	82,599	103,705
営業外収益		
受取利息	5,773	6,016
受取配当金	25,896	28,759
その他	1,616	5,683
営業外収益合計	33,286	40,459
営業外費用		
支払利息	15,672	19,387
社債利息	4,796	4,831
コマーシャル・ペーパー利息	857	1,288
その他	1,252	7,073
営業外費用合計	22,579	32,581
経常利益	93,305	111,584

(単位：百万円)

	前事業年度 (自 平成19年4月1日 至 平成20年3月31日)	当事業年度 (自 平成20年4月1日 至 平成21年3月31日)
特別利益		
抱合せ株式消滅差益	10,217	9,098
固定資産売却益	17,018	—
投資有価証券売却益	2,860	—
特別利益合計	30,096	9,098
特別損失		
関係会社株式評価損	45,253	29,960
投資有価証券評価損	5,416	17,559
固定資産除却損	6,227	4,177
固定資産売却損	1,193	—
その他	—	1,041
特別損失合計	58,090	52,738
税引前当期純利益	65,311	67,944
法人税、住民税及び事業税	15,940	380
法人税等調整額	16,386	25,962
法人税等合計	32,326	26,342
当期純利益	32,985	41,601

(3) 株主資本等変動計算書

(単位：百万円)

	前事業年度 (自 平成19年4月1日 至 平成20年3月31日)	当事業年度 (自 平成20年4月1日 至 平成21年3月31日)
株主資本		
資本金		
前期末残高	174,296	174,296
当期変動額		
当期変動額合計	—	—
当期末残高	174,296	174,296
資本剰余金		
資本準備金		
前期末残高	248,272	248,272
当期変動額		
当期変動額合計	—	—
当期末残高	248,272	248,272
その他資本剰余金		
前期末残高	28	48
当期変動額		
自己株式の処分	20	3
当期変動額合計	20	3
当期末残高	48	52
資本剰余金合計		
前期末残高	248,300	248,321
当期変動額		
自己株式の処分	20	3
当期変動額合計	20	3
当期末残高	248,321	248,324
利益剰余金		
利益準備金		
前期末残高	13,688	13,688
当期変動額		
当期変動額合計	—	—
当期末残高	13,688	13,688
その他利益剰余金		
代替資産積立金		
前期末残高	29,675	30,411
当期変動額		
代替資産積立金取崩額	△287	△1,584
代替資産積立金	1,023	723
当期変動額合計	736	△860
当期末残高	30,411	29,551
特別償却準備金		
前期末残高	166	798
当期変動額		
特別償却準備金の取崩	△26	△127
特別償却準備金	658	883
当期変動額合計	632	756
当期末残高	798	1,555

(単位：百万円)

	前事業年度 (自 平成19年4月1日 至 平成20年3月31日)	当事業年度 (自 平成20年4月1日 至 平成21年3月31日)
別途積立金		
前期末残高	16,790	16,790
当期変動額		
当期変動額合計	—	—
当期末残高	16,790	16,790
繰越利益剰余金		
前期末残高	24,696	34,264
当期変動額		
代替資産積立金取崩額	287	1,584
代替資産積立金	△1,023	△723
特別償却準備金の取崩	26	127
特別償却準備金	△658	△883
剰余金の配当	△15,824	△19,334
当期純利益	32,985	41,601
土地再評価差額金の取崩	△6,223	△6,644
当期変動額合計	9,568	15,726
当期末残高	34,264	49,991
利益剰余金合計		
前期末残高	85,017	95,954
当期変動額		
剰余金の配当	△15,824	△19,334
当期純利益	32,985	41,601
土地再評価差額金の取崩	△6,223	△6,644
当期変動額合計	10,937	15,622
当期末残高	95,954	111,577
自己株式		
前期末残高	△3,116	△4,324
当期変動額		
自己株式の取得	△1,239	△817
自己株式の処分	30	181
当期変動額合計	△1,208	△635
当期末残高	△4,324	△4,960
株主資本合計		
前期末残高	504,497	514,247
当期変動額		
剰余金の配当	△15,824	△19,334
当期純利益	32,985	41,601
土地再評価差額金の取崩	△6,223	△6,644
自己株式の取得	△1,239	△817
自己株式の処分	51	185
当期変動額合計	9,749	14,990
当期末残高	514,247	529,237

(単位：百万円)

	前事業年度 (自 平成19年4月1日 至 平成20年3月31日)	当事業年度 (自 平成20年4月1日 至 平成21年3月31日)
評価・換算差額等		
その他有価証券評価差額金		
前期末残高	70,784	32,045
当期変動額		
株主資本以外の項目の当期変動額(純額)	△38,739	△30,025
当期変動額合計	△38,739	△30,025
当期末残高	32,045	2,019
繰延ヘッジ損益		
前期末残高	13	11
当期変動額		
株主資本以外の項目の当期変動額(純額)	△1	△1
当期変動額合計	△1	△1
当期末残高	11	9
土地再評価差額金		
前期末残高	266,467	267,276
当期変動額		
株主資本以外の項目の当期変動額(純額)	808	△2,136
当期変動額合計	808	△2,136
当期末残高	267,276	265,140
評価・換算差額等合計		
前期末残高	337,265	299,333
当期変動額		
株主資本以外の項目の当期変動額(純額)	△37,932	△32,163
当期変動額合計	△37,932	△32,163
当期末残高	299,333	267,169
新株予約権		
前期末残高	—	86
当期変動額		
株主資本以外の項目の当期変動額(純額)	86	133
当期変動額合計	86	133
当期末残高	86	220
純資産合計		
前期末残高	841,763	813,667
当期変動額		
剰余金の配当	△15,824	△19,334
当期純利益	32,985	41,601
土地再評価差額金の取崩	△6,223	△6,644
自己株式の取得	△1,239	△817
自己株式の処分	51	185
株主資本以外の項目の当期変動額(純額)	△37,846	△32,029
当期変動額合計	△28,096	△17,039
当期末残高	813,667	796,627

継続企業の前提に関する注記
該当事項はありません。

6. その他

(1) 役員の変動

役員の変動につきましては、平成21年2月27日付当社ニュースリリースにて開示しております。