

有価証券報告書

第95期 （平成18年4月1日から
平成19年3月31日まで）

三井不動産株式会社

【目次】

	頁
表紙	
第一部 企業情報	1
第1 企業の概況	1
1. 主要な経営指標等の推移	1
2. 沿革	3
3. 事業の内容	4
4. 関係会社の状況	6
5. 従業員の状況	11
第2 事業の状況	12
1. 業績等の概要	12
2. 生産、受注および販売の状況	17
3. 対処すべき課題	18
4. 事業等のリスク	18
5. 経営上の重要な契約等	19
6. 研究開発活動	20
7. 財政状態および経営成績の分析	21
第3 設備の状況	22
1. 設備投資等の概要	22
2. 主要な設備の状況	23
3. 設備の新設、除却等の計画	26
第4 提出会社の状況	27
1. 株式等の状況	27
(1) 株式の総数等	27
(2) 新株予約権等の状況	27
(3) ライツプランの内容	27
(4) 発行済株式総数、資本金等の推移	28
(5) 所有者別状況	28
(6) 大株主の状況	29
(7) 議決権の状況	32
(8) ストックオプション制度の内容	33
2. 自己株式の取得等の状況	34
3. 配当政策	35
4. 株価の推移	35
5. 役員の状況	36
6. コーポレート・ガバナンスの状況	42
第5 経理の状況	45
1. 連結財務諸表等	46
(1) 連結財務諸表	46
(2) その他	89
2. 財務諸表等	90
(1) 財務諸表	90
(2) 主な資産および負債の内容	119
(3) その他	123
第6 提出会社の株式事務の概要	124
第7 提出会社の参考情報	125
1. 提出会社の親会社等の情報	125
2. その他の参考情報	125
第二部 提出会社の保証会社等の情報	125

【表紙】

【提出書類】	有価証券報告書
【根拠条文】	証券取引法第24条第1項
【提出先】	関東財務局長
【提出日】	平成19年6月28日
【事業年度】	第95期（自 平成18年4月1日 至 平成19年3月31日）
【会社名】	三井不動産株式会社
【英訳名】	Mitsui Fudosan Co., Ltd.
【代表者の役職氏名】	代表取締役社長 岩沙 弘道
【本店の所在の場所】	東京都中央区日本橋室町二丁目1番1号
【電話番号】	03（3246）3055
【事務連絡者氏名】	総務部文書グループ長 黒田 耕弘
【最寄りの連絡場所】	東京都中央区日本橋室町二丁目1番1号
【電話番号】	03（3246）3055
【事務連絡者氏名】	総務部文書グループ長 黒田 耕弘
【縦覧に供する場所】	三井不動産株式会社関西支社 （大阪市中央区備後町四丁目1番3号） 株式会社東京証券取引所 （東京都中央区日本橋兜町2番1号） 株式会社大阪証券取引所 （大阪市中央区北浜一丁目8番16号）

第一部【企業情報】

第1【企業の概況】

1【主要な経営指標等の推移】

(1) 連結経営指標等

回次		第91期	第92期	第93期	第94期	第95期
決算年月		平成15年3月	平成16年3月	平成17年3月	平成18年3月	平成19年3月
売上高	百万円	1,082,397	1,102,844	1,111,359	1,159,280	1,229,193
経常利益	〃	76,514	87,236	94,637	118,970	142,324
当期純利益	〃	25,553	14,454	28,693	56,541	75,213
純資産額	〃	628,434	659,165	687,717	858,363	963,213
総資産額	〃	2,929,069	2,916,582	2,928,199	2,986,501	3,294,190
1株当たり純資産額	円	764.17	801.47	836.48	975.63	1,073.82
1株当たり当期純利益金額	〃	31.12	17.45	34.74	67.53	85.52
潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額	〃	28.87	16.29	32.52	—	—
自己資本比率	%	21.5	22.6	23.5	28.7	28.7
自己資本利益率	〃	4.1	2.2	4.3	7.3	8.3
株価収益率	倍	21.8	75.0	36.2	40.0	40.5
営業活動によるキャッシュ・フロー	百万円	118,484	141,600	100,135	22,510	57,969
投資活動によるキャッシュ・フロー	〃	△60,751	△21,122	△76,870	△60,833	△77,006
財務活動によるキャッシュ・フロー	〃	△59,897	△92,509	△52,081	△12,445	38,085
現金及び現金同等物の期末残高	〃	114,831	141,717	113,078	62,587	81,816
従業員数 (外、平均臨時雇用者数)	人	12,615 (12,563)	12,808 (12,989)	12,707 (13,758)	13,053 (13,826)	13,299 (14,985)

(注) 1. 売上高には、消費税等は含まれていません。

2. 平成18年3月期および平成19年3月期の潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額については、潜在株式が存在していないため記載していません。

3. 純資産額の算定にあたり、平成19年3月期から、「貸借対照表の純資産の部の表示に関する会計基準」(企業会計基準第5号)および「貸借対照表の純資産の部の表示に関する会計基準等の適用指針」(企業会計基準適用指針第8号)を適用しています。

(2) 提出会社の経営指標等

回次		第91期	第92期	第93期	第94期	第95期
決算年月		平成15年3月	平成16年3月	平成17年3月	平成18年3月	平成19年3月
売上高	百万円	606,222	615,984	604,456	629,318	453,227
経常利益	〃	47,138	62,922	60,714	74,638	62,871
当期純利益	〃	13,209	6,605	16,529	29,461	41,737
資本金	〃	134,433	134,433	134,433	174,296	174,296
発行済株式総数	千株	823,390	823,390	823,390	881,424	881,424
純資産額	百万円	642,046	671,859	688,638	821,814	841,763
総資産額	〃	2,589,242	2,611,093	2,613,534	2,711,431	2,773,633
1株当たり純資産額	円	780.45	816.91	837.61	934.08	957.32
1株当たり配当額 (内1株当たり中間 配当額)	〃	7.00 (3.50)	7.00 (3.50)	7.00 (3.50)	10.00 (5.00)	14.00 (5.00)
1株当たり当期純利 益金額	〃	16.02	7.91	19.96	35.10	47.46
潜在株式調整後1株 当たり当期純利益金 額	〃	14.99	7.40	18.68	—	—
自己資本比率	%	24.8	25.7	26.3	30.3	30.3
自己資本利益率	〃	2.1	1.0	2.4	3.9	5.0
株価収益率	倍	42.4	165.4	63.1	77.0	72.9
配当性向	%	43.3	87.1	34.8	28.9	29.5
従業員数	人	1,655	1,645	1,601	1,575	1,018

(注) 1. 売上高には、消費税等は含まれていません。

2. 提出会社の平成18年3月期および平成19年3月期の潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額については、潜在株式が存在していないため記載していません。

3. 純資産額の算定にあたり、平成19年3月期から、「貸借対照表の純資産の部の表示に関する会計基準」(企業会計基準第5号)および「貸借対照表の純資産の部の表示に関する会計基準等の適用指針」(企業会計基準適用指針第8号)を適用しています。

4. 平成19年3月期の売上高、従業員数等は、平成18年3月期に比べ減少しておりますが、主な理由は、平成18年10月1日付の会社分割に伴うものです。

2【沿革】

当社は、三井総元方の三井改組計画により、旧三井合名会社所有の不動産の経営を主たる目的として、昭和16年7月15日、資本金300万円をもって、三井不動産株式会社として設立されました。

創立以来、事務所用ビル等の賃貸・管理を営業の中核としておりましたが、昭和30年代から経営の多角化をはかり、昭和32年千葉県臨海地区の浚渫埋立に着手して臨海土地造成事業に進出、また、昭和36年には住宅地の造成・分譲事業の分野に、さらに昭和43年から戸建住宅や中高層住宅の建設・分譲事業にそれぞれ進出いたしました。

近年は、ビル賃貸事業、商業施設賃貸事業および住宅分譲事業を主軸として、ホテル事業、コンサルティング事業、管理受託事業および海外事業等も展開しております。

今日までの変遷の概要は以下のとおりであります。

昭和16年7月	当社設立（資本金300万円）
昭和24年5月	東京証券取引所市場第一部に株式を上場
昭和24年6月	大阪証券取引所市場第一部に株式を上場
昭和31年10月	㈱三井本社を吸収合併
昭和37年2月	大阪支店（現関西支社）開設
昭和39年5月	三信建物㈱を吸収合併
昭和41年12月	「百合ヶ丘宅地造成第1期」竣工
昭和43年4月	「霞が関ビルディング」竣工
昭和44年7月	三井不動産販売㈱設立
昭和45年4月	朝日土地興業㈱を吸収合併
昭和47年4月	札幌支店（現北海道支店）、広島支店（現中国支店）、福岡支店（現九州支店）開設
昭和47年10月	名古屋支店（現中部支店）開設
昭和48年5月	米国三井不動産㈱設立
昭和48年9月	新名古屋ビル㈱を吸収合併
昭和48年12月	仙台支店（現東北支店）開設
昭和49年10月	「新宿三井ビルディング」竣工 三井ホーム㈱設立 三井不動産建設㈱設立
昭和55年5月	共同事業システム「L e t ' s」開始
昭和55年9月	「サンシティ」全体竣工
昭和56年4月	「ららぽーと船橋SC（現ららぽーとTOKYO-BAY）」営業開始
昭和58年9月	「ハレクラニ」営業開始
昭和59年1月	「三井ガーデンホテル大阪（現三井ガーデンホテル大阪淀屋橋）」営業開始
昭和63年4月	横浜支店開設
平成元年12月	三井不動産販売㈱が東京証券取引所市場第二部に株式を上場 米国三井不動産グループ㈱設立
平成2年4月	千葉支店開設
平成3年9月	三井不動産販売㈱が東京証券取引所市場第一部に株式を上場
平成5年2月	三井ホーム㈱が東京証券取引所市場第二部に株式を上場
平成5年7月	「ベル・パークシティ」全体竣工
平成6年9月	三井ホーム㈱が東京証券取引所市場第一部に株式を上場
平成10年9月	「横浜ベイサイドマリーナ ショップス&レストランズ」営業開始
平成11年12月	米国三井不動産グループ㈱が米国三井不動産㈱を吸収合併
平成12年3月	米国三井不動産グループ㈱が三井不動産アメリカ㈱に商号変更
平成12年6月	三井不動産アメリカ㈱が三井不動産ニューヨーク㈱および三井不動産ハワイ㈱を吸収合併
平成14年3月	三井不動産建設㈱の全株式を売却
平成14年10月	三井不動産販売㈱を株式交換により完全子会社化
平成17年7月	「日本橋三井タワー」竣工
平成17年12月	三井不動産レジデンシャル㈱設立
平成19年1月	「東京ミッドタウン」竣工

3【事業の内容】

当社および当社の関係会社181社（うち、連結子会社132社、持分法適用関連会社49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㈱および㈱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および港エステート㈱（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ます。三井不動産住宅リース㈱（連結子会社）は三井不動産㈱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。三井不動産アメリカ㈱（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㈱（※）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。

<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（連結子会社）は商業施設の運営管理業務を行っています。また、住宅分譲後の管理・清掃・保守業務等を三井不動産住宅サービス㈱、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>

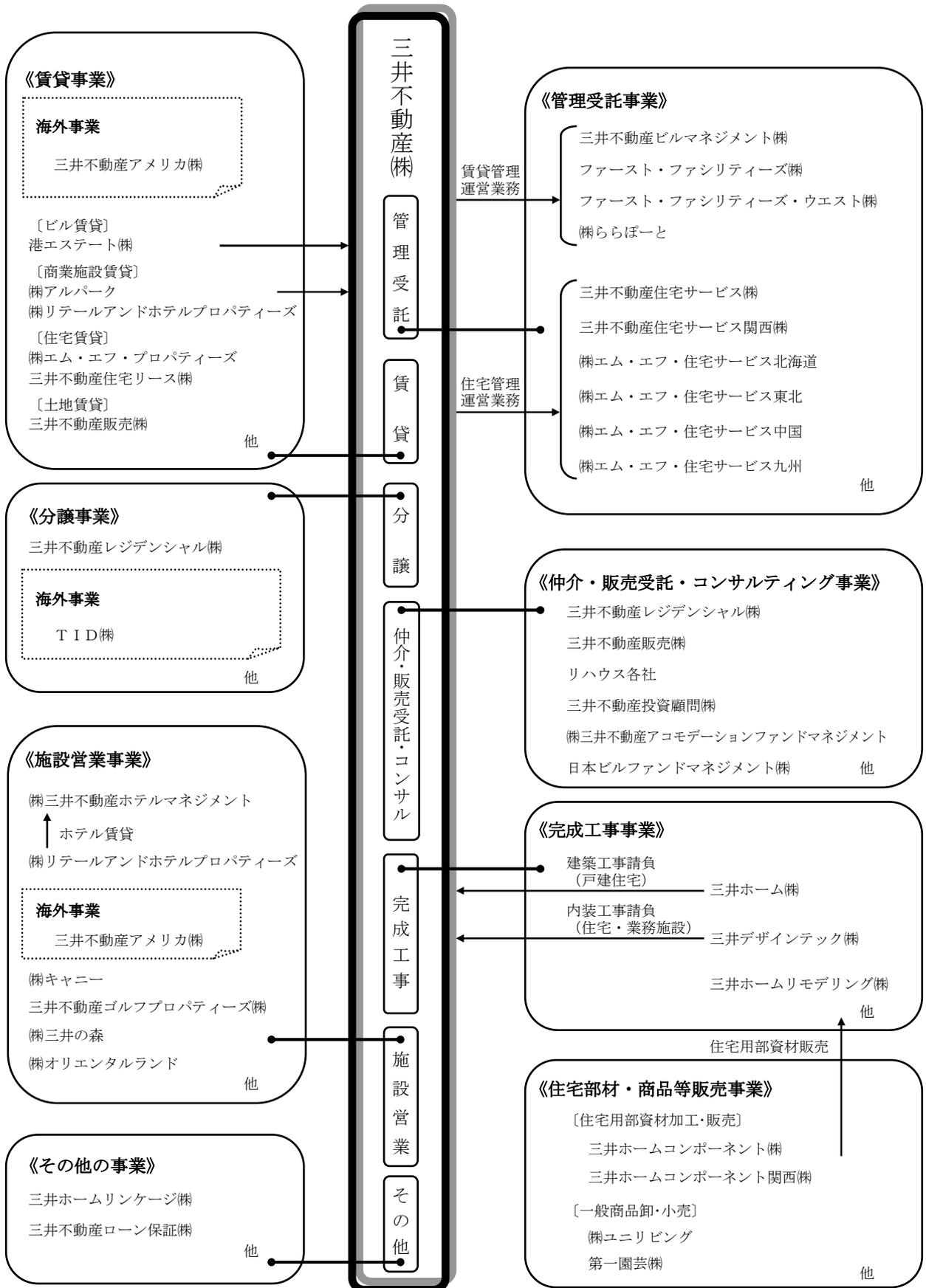
㈱三井不動産ホテルマネジメント（連結子会社）は、㈱リテールアンドホテルプロパティーズ（連結子会社）が所有するホテルを賃借し、ホテル営業を行っています。三井不動産アメリカ㈱は米国ハワイ州においてホテルの営業等を行っています。㈱キャニー（連結子会社）は飲食業を行っています。㈱オリエンタルランド（持分法適用関連会社）は東京ディズニーランドおよび東京ディズニーシーを所有・運営しています。三井不動産ゴルフプロパティーズ㈱および㈱三井の森（いずれも連結子会社）はゴルフ場事業を行っています。

<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。

（※）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。



4【関係会社の状況】

(1) 連結子会社

名称	住所	資本金 (百万円)	事業内容	議決権 の所有 割合 (%)	うち間 接所有 (%)	関係内容	当社か らの事 務所の 賃借	役員 の兼 任 (人)	うち 当 社 従 業 員 (人)
(株)アコモデーションファースト	東京都港区	10	賃貸	100.0	100.0			5	5
(株)アルパーク	広島県広島市	110	賃貸	50.9	—	当社に商業施設を賃貸しています。		5	5
(株)ウィンストーンアセット	東京都中央区	10	賃貸、分譲	100.0	—		有	5	5
(株)ウェイブリアルエステート	東京都中央区	90	賃貸、分譲	100.0	—		有	7	7
英国三井不動産(株)	英国ロンドン	£ 27, 250, 000	賃貸	100.0	—			3	2
(株)エヌ・ビー・エフ・オフィスマネジメント	東京都中央区	10	管理受託	100.0	—	当社がビルの運営業務を委託しています。	有	6	6
(株)エム・エフ・ゴルフ	東京都中央区	10	施設営業	100.0	—			4	4
(株)エム・エフ・コンストラクション・アドバイザーズ	東京都中央区	10	仲介・販売受託・コンサルティング	100.0	—			4	4
(株)エム・エフ・サービスアパートメント	東京都中央区	10	賃貸	100.0	—			4	4
(株)エム・エフ・住宅サービス九州	福岡県福岡市	10	管理受託	100.0	100.0		有	6	5
(株)エム・エフ・住宅サービス北海道	北海道札幌市	10	管理受託	100.0	100.0		有	5	4
(株)エム・エフ・住宅サービス東北	宮城県仙台市	10	管理受託	100.0	100.0		有	5	4
(株)エム・エフ・住宅サービス中国	広島県広島市	10	管理受託	100.0	100.0		有	5	4
エムエフディ オールドベイリー(株)	英国ロンドン	£ 2	賃貸	100.0	100.0			2	2
(株)エム・エフ・ファンドマネジメント	東京都中央区	20	分譲	100.0	—			5	5
(株)エム・エフ・プロパティーズ	東京都中央区	400	賃貸	100.0	—	当社に住宅を賃貸しています。		6	6
(株)エム・エフ・クリエイト	東京都中央区	20	その他	100.0	—		有	4	4
(株)エルエーツアーズ	千葉県船橋市	20	施設営業	100.0	100.0		有	3	2
オリエンタル警備保障(株)	千葉県船橋市	10	管理受託	100.0	100.0		有	4	3
鹿島田駅西部地区再開発(株)	神奈川県川崎市	80	分譲	91.4	73.1			2	2
霞が関 ディー・エイチ・シー(株)	東京都千代田区	50	その他	70.0	—		有	5	5
(株)観光事業社	東京都港区	35	賃貸、 施設営業	100.0	100.0			0	0
(株)キャニー	東京都中央区	250	施設営業	100.0	—		有	5	5
臼津開発(株)	大分県臼杵市	120	施設営業	96.0	—			6	6
ケイ・ワイ・プロパティ(株)	東京都中央区	20	賃貸、分譲	100.0	—			4	4
(株)神戸フローリスト	兵庫県神戸市	50	住宅部材・ 商品等販売	70.0	70.0			1	1
(株)国際観光会館	東京都港区	1, 000	賃貸、 施設営業	100.0	—	当社から土地を賃借しています。また、当社に建物を賃貸しています。		3	1

名称	住所	資本金 (百万円)	事業内容	議決権 の所有 割合 (%)	うち間 接所有 (%)	関係内容	当社か らの事 務所の 賃借	役員 の兼 任 (人)	うち 当 社 従 業 員 (人)
(株)サンショク	東京都千代田区	10	その他	100.0	100.0			2	2
サンライフ・ クリエイション(株)	東京都新宿区	300	分譲、仲 介・販売 受託・コン サルティン グほか	100.0	100.0		有	1	1
スプリング・プロパティ ーズ(株)	東京都中央区	100	賃貸、分譲	100.0	—		有	6	6
第一園芸(株)	東京都品川区	480	住宅部材・ 商品等販売	100.0	—		有	4	4
黄楊(株)	東京都中央区	90	賃貸、分譲	100.0	100.0			4	4
(株)綱町倶楽部	東京都港区	10	施設営業	100.0	—			4	4
TMアセットマネジメント (株)	東京都中央区	30	仲介・販売 受託・コン サルティン グ	51.0	—		有	3	3
ティー・エム・ サービスアパートメント(株)	東京都港区	10	賃貸	100.0	—			6	5
ティー・エム・ パークレジデンシイズ(株)	東京都港区	10	賃貸	100.0	—			6	5
(株)東京プロパティサービス	東京都台東区	10	管理受託	100.0	100.0			4	3
東京ミッドタウンマネジ メント(株)	東京都港区	100	管理受託	100.0	—			9	8
(有)常盤橋ガレーヂ	東京都中央区	5	賃貸	100.0	—			3	3
(株)トレンディアソシエイツ	東京都中央区	201	その他	99.0	—			4	4
成田スポーツ開発(株)	千葉県成田市	30	施設営業	100.0	—			4	4
日本オートパーク(株)	東京都港区	25	管理受託	100.0	—			3	3
日本商業施設ファンド投資 法人	東京都中央区	14,000	賃貸	100.0	—			1	1
パークライフ・ クリエイション(株)	大阪府大阪市	10	分譲、仲 介・販売 受託・コン サルティン グほか	100.0	100.0		有	1	1
(株)ピアファースト	千葉県船橋市	20	住宅部材・ 商品等販売	100.0	100.0			4	3
ファースト・ファシリテ ィーズ(株)	東京都台東区	490	管理受託	100.0	—	当社が建物および付 属施設の清掃・管 理・保守等を委託し ています。	有	11	9
ファースト・ファシリテ ィーズ群馬(株)	群馬県前橋市	10	管理受託	100.0	100.0			4	3
ファースト・ファシリテ ィーズ千葉(株)	千葉県千葉市	20	管理受託	100.0	100.0		有	4	3
ファースト・ファシリテ ィーズ横浜(株)	神奈川県横浜市	10	管理受託	100.0	100.0		有	4	3
(株)ファースト・ファシリ ィーズ・ウエスト	大阪府大阪市	200	管理受託	100.0	—		有	9	8
ファースト・ファシリテ ィーズ・チャレンジド(株)	東京都台東区	10	管理受託	100.0	100.0			2	1
(株)船橋ヘルスセンター	千葉県船橋市	10	その他	100.0	100.0			1	1
(株)ホテルマネジメント	奈良県奈良市	100	施設営業	100.0	100.0			4	4

名称	住所	資本金 (百万円)	事業内容	議決権 の所有 割合 (%)	うち間 接所有 (%)	関係内容	当社か らの事 務所の 賃借	役員 の兼 任 (人)	うち当 社従 業 員 (人)
㈱益子カントリー倶楽部	東京都中央区	30	施設営業	100.0	—			3	3
三井都市開発㈱	東京都中央区	1,000	分譲	100.0	100.0			8	7
㈱三井の森	長野県茅野市	200	管理受託、 施設営業	100.0	—		有	5	5
㈱三井不動産アコモデー ションファンドマネジメン ト	東京都中央区	300	仲介・販売 受託・コン サルティン グ	100.0	—		有	5	5
三井不動産アジア㈱	シンガポール 共和国	S \$ 4,000,000	分譲	100.0	—			5	4
三井不動産ゴルフ プロパティーズ㈱※6	東京都中央区	1,258	施設営業	100.0	—			9	9
三井不動産住宅サービス㈱	東京都新宿区	400	管理受託	100.0	100.0		有	8	6
三井不動産住宅サービス関 西㈱	大阪府大阪市	300	管理受託	100.0	100.0		有	9	8
三井不動産住宅リース㈱	東京都新宿区	490	賃貸	100.0	—	当社が賃貸住宅の運 営業務を委託してい ます。	有	9	8
三井不動産商業プロパティ ファンドマネジメン ト㈱	東京都中央区	200	仲介・販売 受託・コン サルティン グ	100.0	—		有	5	5
三井不動産投資顧問㈱	東京都中央区	490	仲介・販売 受託・コン サルティン グ	100.0	—		有	10	10
三井不動産 ビルマネジメント㈱	東京都港区	490	管理受託	100.0	—	当社がビルの運營業 務を委託していま す。	有	8	7
㈱三井不動産 ホテルマネジメント	東京都中央区	490	施設営業	100.0	—	当社からホテルを賃 借しています。	有	6	5
三井不動産 レジデンシャル㈱※1※5	東京都中央区	40,000	分譲、仲 介・販売受 託・コンサ ルティング ほか	100.0	—		有	7	1
三井不動産ローン保証㈱	東京都中央区	100	賃貸、そ の他	100.0	—	当社の販売物件のロ ーン保証を行なっ ています。また、当 社にビルを賃貸し ています。		5	5
港エステート㈱	東京都中央区	110	賃貸	100.0	—	当社にビルを賃貸し ています。	有	6	6
㈱ユーコーポレーション	千葉県千葉市	10	住宅部材・ 商品等販売	100.0	100.0			2	2
㈱ユニリビング	千葉県千葉市	200	住宅部材・ 商品等販売	100.0	—		有	5	5
㈱ららぽーと	千葉県船橋市	450	管理受託、 住宅部材・ 商品等販売	100.0	—	当社が商業施設等の 運營業務を委託し ています。	有	7	5
レジデントファースト㈱	東京都港区	10	賃貸	100.0	100.0			6	6
㈱リテールアンドホテル プロパティーズ	東京都中央区	50	賃貸、 施設営業	100.0	—	当社と商業施設等を 共同経営していま す。	有	8	8
日本ビルファンド マネジメン ト㈱※3	東京都中央区	495	仲介・販売 受託・コン サルティン グ	43.0	—		有	4	4
日本みどり開発㈱※3	東京都中央区	60	施設営業	47.5	6.7			4	1

名称	住所	資本金 (百万円)	事業内容	議決権 の所有 割合 (%)	うち間 接所有 (%)	関係内容	当社か らの事 務所の 賃借	役員 の兼 任 (人)	うち 当 社 従 業 員 (人)
三井不動産アメリカ㈱	アメリカ合衆国デラウェア州ニューアーク	US \$ 722, 000	賃貸、分譲	100. 0	—			6	5
その他 三井不動産アメリカ㈱グループ 17社		—							
三井不動産販売㈱※ 1	東京都新宿区	20, 000	仲介・販売 受託・コン サルティン グほか	100. 0	—		有	8	3
㈱三井リハウス東京	東京都新宿区	1, 000	仲介・販売 受託・コン サルティン グ	100. 0	100. 0		有	2	2
その他 三井不動産販売㈱グループ 14社		—							
三井ホーム㈱※ 2、※ 4	東京都新宿区	13, 900	完成工事ほ か	57. 7	1. 2		有	6	3
三井デザインテック㈱	東京都渋谷区	500	完成工事	100. 0	100. 0	当社よりオフィス・ 商業施設の内装工事 等を請負っていま す。	有	4	3
三井ホームエステート㈱	東京都千代田区	100	賃貸	100. 0	100. 0		有	2	1
三井ホーム エンジニアリング㈱	東京都調布市	100	完成工事	100. 0	100. 0			2	1
三井ホームコンポーネント ㈱	東京都新宿区	300	住宅部材・ 商品等販売	100. 0	100. 0			2	1
三井ホーム コンポーネント関西㈱	大阪府岸和田市	100	住宅部材・ 商品等販売	100. 0	100. 0			1	1
三井ホームリモデリング㈱	東京都新宿区	300	完成工事	100. 0	100. 0		有	2	1
三井ホームリンケージ㈱	東京都新宿区	300	その他	100. 0	100. 0		有	2	1
その他 三井ホーム㈱グループ 14社		—							

(注) 1. 事業の内容欄には、事業の種類別セグメントの名称を記載しています。

2. ※ 1 : 特定子会社に該当します。

3. ※ 2 : 有価証券報告書を提出しています。

4. ※ 3 : 議決権の所有割合は100分の50以下ですが、実質的に支配しているため子会社としたものであります。

5. ※ 4 : 三井ホーム㈱は、売上高（連結会社相互間の内部売上高を除く。）の連結売上高に占める割合が10%を超えていますが、当該連結子会社は有価証券報告書の提出会社であるため、主要な損益情報等の記載を省略しています。

6. ※ 5 : 三井不動産レジデンシャル㈱は、売上高（連結会社相互間の内部売上高を除く。）の連結売上高に占める割合が10%を超えており、主要な損益情報等は以下のとおりです。

(1) 売上高	209, 108百万円
(2) 経常利益	25, 153百万円
(3) 当期純利益	12, 813百万円
(4) 純資産額	70, 853百万円
(5) 総資産額	371, 800百万円

7. ※ 6 : 平成19年3月末時点での債務超過の額は15, 358百万円であります。

(2) 持分法適用関連会社

名称	住所	資本金 (百万円)	事業内容	議決権 の所有 割合 (%)	うち間 接所有 (%)	関係内容	当社か らの事 務所の 賃借	役員 の兼 任 (人)	うち 当 社 従 業 員 (人)
(株)オリエンタルランド ※1、※2	千葉県浦安市	63,201	テーマパークの経営・運営	16.0	0.0		有	2	0
(株)千葉日报社	千葉県千葉市	360	新聞刊行ほか	27.8	7.9			2	1
T I D(株)	シンガポール共和国	S\$10,000,000	住宅分譲	46.4	—			4	3
リゾートソリューション(株) ※1	東京都新宿区	3,948	リゾート施設の運営等	40.4	—		有	4	3
京葉土地開発(株)※1	東京都千代田区	2,000	不動産業	23.9	—			2	1
(株)湘南国際村協会※2	神奈川県三浦郡	2,500	湘南国際村センターの運営・管理	16.0	—			1	1
その他 三井不動産販売(株)グループ 14社 三井ホーム(株)グループ 6社 三井不動産アメリカ(株)グループ 1社 その他 22社									

(注) 1. ※1：有価証券報告書を提出しています。

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

5【従業員の状況】

(1) 連結会社の状況

(平成19年3月31日現在)

事業の種類別セグメントの名称	従業員数（人）	
賃貸事業	1,304	[828]
分譲事業	1,049	[1,277]
完成工事事業	2,650	[702]
仲介・販売受託・コンサルティング事業	2,835	[1,321]
管理受託事業	2,512	[6,885]
住宅部材・商品等販売事業	1,070	[1,459]
施設営業事業	1,228	[2,319]
その他の事業	362	[74]
全社（共通）	289	[120]
合計	13,299	[14,985]

- (注) 1. 従業員数は就業人員数であり、臨時従業員数は [] 内に年間の平均を外数で記載しています。
2. 全社（共通）として、記載されている従業員数は、特定のセグメントに区分できない管理部門に所属しているものであります。

(2) 提出会社の状況

(平成19年3月31日現在)

従業員数（人）	平均年齢（歳）	平均勤続年数（年）	平均年間給与（千円）
1,018	40.7	12.3	11,569

- (注) 1. 従業員数は、就業人員数であります。
2. 平均年間給与は、賞与および基準外賃金を含んでおります。
3. 当事業年度の従業員数は前事業年度に比べ減少しておりますが、主な理由は、平成18年10月1日付の会社分割に伴うものであります。

(3) 労働組合の状況

当社の労働組合は三井不動産労働組合と称し、会社と組合との間に特記すべき事項はありません。
なお、当社グループ全体での労働組合は組織されておりません。

第2【事業の状況】

1【業績等の概要】

(1)業績

当連結会計年度のわが国経済は、好調な企業収益を背景に設備投資が堅調に推移し、個人消費や住宅投資も緩やかに増加するなど、順調に回復を続けてまいりました。

当不動産業界におきましては、ビル賃貸事業は、企業のオフィス需要の拡大などにより、都心部を中心に引き続き空室率の低下や賃料水準の上昇が見られ、商業施設賃貸事業は、新規大規模ショッピングセンターが相次いで開業し、住宅分譲事業は、大規模・超高層物件を中心に好調な販売状況が持続するなど、総じて市況は堅調に推移いたしました。また、不動産証券化市場については、国内外の幅広い投資家の参入により、J-REITや私募型不動産ファンドを中心に飛躍的な成長を遂げてまいりました。

このような事業環境のもと、当社グループにおいては、長期経営計画「チャレンジプラン2008」に掲げた戦略を着実に推進した結果、当期の業績については、下記のとおり増収増益となりました。

当期の連結売上高は1兆2,291億円となり対前期比で6.0%増収し、また、連結営業利益は1,618億円となり対前期比で17.7%増益いたしました。

「賃貸」セグメントにおいては、前期に竣工した日本橋三井タワー、銀座三井ビル（いずれも東京都中央区）の通期稼働効果、当期に開業した東京ミッドタウン（東京都港区）や、アーバンドックららぽーと豊洲（東京都江東区）など首都圏4ヶ所の大規模商業施設などの収益寄与に加え、特に都心部好立地におけるオフィス賃料の上昇による好影響もあり、対前期比で337億円増収、134億円増益となりました。

「分譲」セグメントについても、個人顧客向け住宅分譲において好調な販売状況が継続し、収益性も向上したことに加え、不動産投資市場が拡大を続けるなか、賃貸マンション「パークアクシス」シリーズなど投資家向け分譲が伸長した結果、対前期比で47億円増収、45億円増益となりました。

また、「仲介・販売受託・コンサルティング」および「管理受託」の両セグメントにおいても、個人・法人仲介の順調な進捗や、当社グループが運用・管理を行う預かり資産の拡大により、いずれも対前期比で増収増益となりました。

営業利益の増益により、経常利益は対前期比で233億円（19.6%）の増益、当期純利益は、同比186億円（33.0%）の増益となりました。

（注） 本報告書の営業収益等は、消費税等抜きで表示しています。

事業の種類別セグメントの業績は、次のとおりです。

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

① 賃貸事業

	当期 (平成18.4.1～19.3.31)	前期 (平成17.4.1～18.3.31)	増減
売上高	398,069	364,339	33,730
営業利益	81,350	67,929	13,421

当期は、オフィスビルにおいて、前期に竣工した日本橋三井タワー、銀座三井ビル（いずれも東京都中央区）の通期稼働効果や、東京ミッドタウン（東京都港区）、豊洲センタービルアネックス（東京都江東区）の新規稼働に加え、特に都心部好立地におけるオフィス賃料の上昇による好影響もあり、対前期比で122億円の増収となりました。

一方、商業施設においても、ラゾーナ川崎プラザ（神奈川県川崎市）、アーバンドックららぽーと豊洲（東京都江東区）、ららぽーと柏の葉（千葉県柏市）、ららぽーと横浜（神奈川県横浜市）、ラブラ万代（新潟県新潟市）の新規開業により、対前期比で112億円の増収となりました。

さらに、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おいても、引き続き管理戸数、管理台数の増加により増収した結果、セグメント全体の売上高は対前期比で337億円の増収となり、また営業利益も同比134億円の増益となりました。

都心部を中心にオフィスビルの旺盛な需要により、単体ベースの首都圏オフィスビルの空室率は1.6%（前期末1.0%）と引き続き低い水準で推移しており、また、連結ベース（海外を含む）の全オフィスビル・商業施設の空室率は1.4%（前期末1.4%）となっております。

<売上高の内訳>

	当期 (平成18.4.1~19.3.31)	前期 (平成17.4.1~18.3.31)	増減
オフィス(*1)	234,292	222,069	12,223
商業施設(*1)	68,255	56,968	11,287
住宅(*2)	59,909	55,768	4,140
リパーク・その他(*3)	35,611	29,533	6,078
合計	398,069	364,339	33,730

(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2,054,563㎡（前期末：1,950,660㎡）

転貸1,943,747㎡（前期末：1,450,452㎡）

*2 住宅の貸付戸数

所有241戸（前期末：236戸）、転貸60,744戸（前期末：55,521戸）

*3 リパーク管理台数：96,929台（前期末：75,879台）

<期末空室率推移（%）>

	H19/3	H18/3	H17/3	H16/3	H15/3	H14/3
オフィス・商業施設（連結）	1.4	1.4	2.8	5.0	6.0	4.1
首都圏オフィス（単体）	1.6	1.0	3.0	4.4	5.4	2.4

<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）

JFEビルディング	東京都千代田区	平成18年4月取得	オフィス
豊洲センタービルアネックス	東京都江東区	平成18年8月竣工	オフィス
ラゾーナ川崎プラザ	神奈川県川崎市	平成18年9月開業	商業施設
アーバンドックららぽーと豊洲	東京都江東区	平成18年10月開業	商業施設
ららぽーと柏の葉	千葉県柏市	平成18年11月開業	商業施設
東京ミッドタウン	東京都港区	平成19年1月竣工	オフィス・商業施設・ ホテル・賃貸住宅
ラブラ万代	新潟県新潟市	平成19年3月開業	商業施設
ららぽーと横浜	神奈川県横浜市	平成19年3月開業	商業施設

・通期稼動（前期稼動物件）

日本橋三井タワー	東京都中央区	平成17年7月竣工	オフィスおよびホテル
銀座三井ビルディング	東京都中央区	平成17年9月竣工	オフィスおよびホテル

② 分譲事業

	当期 (平成18. 4. 1～19. 3. 31)	前期 (平成17. 4. 1～18. 3. 31)	増減
売上高	341,629	336,917	4,711
営業利益	49,239	44,654	4,584

当期は、個人顧客向け住宅分譲において、計上戸数が概ね前期並であったものの、好調な販売状況が継続するか、付加価値の高い住宅の収益性が改善したことに加え、不動産投資市場が拡大を続けるなか、「その他」の分譲において、賃貸マンション「パークアクシス」シリーズなど投資家向け分譲が伸長した結果、セグメント全体で対前期比47億円増収、45億円増益となりました。

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121戸増加し、376戸（マンション267戸、戸建109戸）となっております。（前期末はマンション235戸、戸建20戸、計255戸）

<売上高の内訳>

	当期 (平成18. 4. 1～19. 3. 31)		前期 (平成17. 4. 1～18. 3. 31)		増減	
マンション	202,361	(4,487戸)	180,902	(4,341戸)	21,458	(146戸)
首都圏	159,056	(3,260戸)	146,763	(3,274戸)	12,293	(△14戸)
その他	43,304	(1,227戸)	34,138	(1,067戸)	9,165	(160戸)
戸建	35,490	(707戸)	35,561	(706戸)	△71	(1戸)
首都圏	33,231	(631戸)	30,590	(597戸)	2,641	(34戸)
その他	2,258	(76戸)	4,971	(109戸)	△2,712	(△33戸)
その他	103,778		120,453		△16,675	
合計	341,629		336,917		4,711	

<住宅分譲事業内訳>

① 契約状況

		マンション	戸建	合計
期首契約済み	(戸) (A)	2,902	140	3,042
期中契約	(戸) (B)	6,339	645	6,984
計上戸数	(戸) (C)	4,487	707	5,194
期末契約済み	(戸) (A) + (B) - (C)	4,754	78	4,832
完成在庫	(戸)	267	109	376
新規発売	(戸)	6,382	727	7,109

(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。

② 期末完成在庫推移

	H19/3	H18/3	H17/3	H16/3	H15/3	H14/3
マンション	267	235	490	455	485	175
戸建	109	20	55	25	120	45
合計	376	255	545	480	605	220

(注) 住宅分譲における期末完成在庫については、当中間期末までは5戸単位で公表しておりましたが当第3四半期末以降は実数での公表に変更しております。

<当期における主要な計上物件（住宅分譲）>

パークシティグランデ新浦安	千葉県浦安市	マンション
芝浦アイランドケーブタワー	東京都港区	マンション
ガーデンアリーナ新百合ヶ丘	神奈川県川崎市	マンション
パークタワー王子リバーグレイス	東京都北区	マンション
パークタワー東中野	東京都中野区	マンション
パークコート学芸大学デュアルプレイス	東京都世田谷区	マンション
ファインコート千歳烏山南	東京都世田谷区	戸建
ファインコート横浜戸塚山手台	神奈川県横浜市	戸建

③ 完成工事業

	当期 (平成18. 4. 1～19. 3. 31)	前期 (平成17. 4. 1～18. 3. 31)	増減
売上高	193, 970	187, 496	6, 473
営業利益	2, 718	2, 351	366

当期は、三井ホームの建築請負事業において、期中受注工事高が微減したものの、期首受注工事残高が前期実績を上回っていたことによる増収に加え、三井ホームリモデリングにおけるリフォーム事業が増収した結果、対前期比で増収増益となりました。

<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18. 4. 1～19. 3. 31)	前期 (平成17. 4. 1～18. 3. 31)	増減
期首受注工事残高 (A)	112, 510	108, 223	4, 286
期中受注工事高 (B)	198, 106	199, 425	△1, 318
売上高 (C)	199, 776	195, 138	4, 637
期末受注工事残高 (A) + (B) - (C)	110, 841	112, 510	△1, 669

④ 仲介・販売受託・コンサルティング事業

	当期 (平成18. 4. 1～19. 3. 31)	前期 (平成17. 4. 1～18. 3. 31)	増減
売上高	77, 349	68, 748	8, 601
営業利益	26, 049	22, 592	3, 456

当期は、三井不動産販売における個人・法人仲介および三井不動産レジデンシャルにおける販売受託が順調に進捗したことに加え、当期に新規上場した三井不動産アコモデーションファンドマネジメントが運用する日本アコモデーションファンド投資法人や、三井不動産投資顧問が運用する私募型不動産ファンドなど、当社グループ全体における預かり資産残高が増加したことにより、セグメント全体で増収増益となりました。

<売上高の内訳>

	当期 (平成18. 4. 1～19. 3. 31)		前期 (平成17. 4. 1～18. 3. 31)		増減	
仲介	52, 161	(31, 455件)	48, 791	(30, 671件)	3, 369	(784件)
販売受託	10, 811	(7, 660件)	8, 204	(6, 040件)	2, 606	(1, 620件)
コンサルティング	14, 377		11, 752		2, 625	
合計	77, 349		68, 748		8, 601	

<三井不動産販売の仲介・販売受託事業の取扱実績>

	当期 (平成18.4.1~19.3.31)		前期 (平成17.4.1~18.3.31)		増減	
	取扱高	件数	取扱高	件数	取扱高	件数
仲介	1,382,097	(31,693件)	1,218,017	(31,684件)	164,080	(9件)
販売受託	205,889	(4,498件)	450,958	(9,663件)	△245,070	(△5,165件)
合計	1,587,986	(36,191件)	1,668,975	(41,347件)	△80,990	(△5,156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のリハウスネットワーク全体の数値となっております。

なお、平成18年10月1日以降、販売受託業務を三井不動産レジデンシャルに分割したため、三井不動産販売における販売受託の取扱高、取扱件数は、対前期比で減少しております。

⑤ 管理受託事業

	当期 (平成18.4.1~19.3.31)	前期 (平成17.4.1~18.3.31)	増減
売上高	99,632	90,437	9,194
営業利益	14,308	12,746	1,562

当期は、新規開業した東京ミッドタウンやアーバンドックららぽーと豊洲など首都圏4ヶ所の大規模商業施設など、当社グループにおける運営・管理物件の増加に加え、新規開業物件への入居工事に伴う管理工事受託も増加した結果、セグメント全体で増収増益となりました。

<売上高の内訳>

	当期 (平成18.4.1~19.3.31)	前期 (平成17.4.1~18.3.31)	増減
運営管理受託	66,026	59,394	6,631
管理工事受託	33,606	31,043	2,563
合計	99,632	90,437	9,194

⑥ 住宅部材・商品等販売事業

	当期 (平成18.4.1~19.3.31)	前期 (平成17.4.1~18.3.31)	増減
売上高	69,394	65,065	4,328
営業利益	855	831	24

当期は、三井ホームの住宅部資材加工・販売事業での増収に加え、ユニリビングが展開するホームセンターの店舗売上も新規店舗の開店による増収もあり、セグメント全体の売上高は、対前期比で増収いたしましたが、営業利益は、コストの上昇などもあり微増益となりました。

<売上高の内訳>

	当期 (平成18.4.1~19.3.31)	前期 (平成17.4.1~18.3.31)	増減
住宅部資材販売	23,688	20,759	2,929
その他商品販売	45,705	44,306	1,399
合計	69,394	65,065	4,328

⑦ 施設営業事業

	当期 (平成18. 4. 1～19. 3. 31)	前期 (平成17. 4. 1～18. 3. 31)	増減
売上高	40,200	38,976	1,224
営業利益	1,754	1,921	△167

当期は、前期に開業した三井ガーデンホテル銀座（東京都中央区）が通期稼働し、ハレクラニホテル（米国ハワイ州）も好調に推移したことにより、ホテル施設では増収しましたが、その他施設における綱町三井倶楽部の改修工事の影響により減益となった結果、セグメント全体では増収減益となりました。

<売上高の内訳>

	当期 (平成18. 4. 1～19. 3. 31)	前期 (平成17. 4. 1～18. 3. 31)	増減
ホテル施設	27,900	26,510	1,389
その他施設	12,300	12,465	△165
合計	40,200	38,976	1,224

⑧ その他の事業

	当期 (平成18. 4. 1～19. 3. 31)	前期 (平成17. 4. 1～18. 3. 31)	増減
売上高	8,946	7,297	1,649
営業利益	2,811	2,470	340

<売上高の内訳>

	当期 (平成18. 4. 1～19. 3. 31)	前期 (平成17. 4. 1～18. 3. 31)	増減
金融・リース	1,206	1,302	△96
その他	7,740	5,995	1,745
合計	8,946	7,297	1,649

(2) 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

当期は、営業活動により579億円の増加となりました。これは税金等調整前当期純利益が1,160億円と対前期比で230億円増加したことに加え、預り金などが増加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、順調な取得を背景に、取得による支出が売却による回収を上回り、1,143億円の減少となっています。

◆投資活動によるキャッシュ・フロー

当期は、投資活動により770億円の減少となりました。有価証券の取得により274億円減少したことや、有形無形固定資産において、売却による1,390億円の回収があったものの、取得による2,197億円の支出があったことによりです。

◆財務活動によるキャッシュ・フロー

当期は、借入金の調達により、財務活動のキャッシュ・フローは380億円の増加となりました。（前期は、124億円の減少）

2 【生産、受注および販売の状況】

生産、受注および販売の状況については、「1 業績等の概要」における各事業の種類別セグメント業績に関連付けて示しています。

3 【対処すべき課題】

今後の当社グループを取り巻く経営環境を展望すると、社会・経済環境において、少子高齢化などの人口構造の変化、価値観・ライフスタイルの多様化、公的事業への民間活力の導入などが進むとともに、国境を越えた企業活動・不動産投資の拡大による国際的なマーケットにおけるソリューションニーズの高まり、世界的な都市間競争の激化など、成熟化・グローバル化が一層加速することが予想されます。

かかる状況下、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、長期経営計画「チャレンジ・プラン2008」の成果を基盤に、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」を策定いたしました。

「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」、コアビジネスである保有・開発・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。

具体的な内容といたしましては、コアビジネスの成長戦略として、保有事業においては、アセットの収益力強化やポートフォリオの充実を図り、開発事業においては、当社グループの強みである大規模複合開発の推進や商品・サービスのバリエーションの拡充に努め、マネジメント事業においては、運用ファンドの更なる成長や新たなファンドビジネスの展開などによる預かり資産の拡大を進めてまいります。さらに、これらコアビジネスを複合的に組み合わせ、魅力あふれる街づくりを行うことで、都市再生を推進してまいります。

これらの施策とあわせ、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 【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。なお、文中の将来に関する事項は、当連結会計年度末現在において当社グループが判断したものであります。

(1) 経済情勢の動向

当社グループが所有・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。

5 【経営上の重要な契約等】

当社は、平成18年5月23日開催の取締役会において、当社、三井不動産販売株式会社および三井不動産レジデンシャル株式会社の3社にて住宅分譲事業再編に関する吸収分割契約書を締結することにつき決議し、同日これを締結いたしました。

その主な内容は次のとおりです。

(1) 会社分割の目的

住宅に対する顧客ニーズが多様化・高度化するマーケットの構造変化に対応して、現在、当社と三井不動産販売株式会社に分かれている住宅分譲事業に関する経営資源を、三井不動産レジデンシャル株式会社に統合し製販一体で住宅分譲事業を推進することにより、更なる顧客満足度（CS）の向上と収益力、競争力の強化を目指します。

これにより、三井不動産グループの住宅分譲事業および住宅販売受託事業の競争戦略、成長戦略を強化するとともに、グループの組織体制の最適化を図ります。

(2) 会社分割の方法

当社および三井不動産販売株式会社を分割会社とし、三井不動産レジデンシャル株式会社を承継会社とする吸収分割です。

(3) 分割期日

平成18年10月1日

(4) 承継資産・負債の金額

当社から三井不動産レジデンシャル株式会社に承継することとした資産・負債の金額は以下のとおりであります。

- ・資産計 303,016百万円
- ・負債計 245,518百万円

三井不動産販売株式会社から三井不動産レジデンシャル株式会社に承継することとした資産・負債の金額は以下のとおりであります。

- ・資産計 49,003百万円
- ・負債計 48,903百万円

(5) 株式の割当

当社に、三井不動産レジデンシャル株式会社の株式996,000株を割当交付しました。

三井不動産販売株式会社に、三井不動産レジデンシャル株式会社の株式2,000株を割当交付しました。なお、三井不動産販売株式会社は、その割当交付された株式を剰余金の配当として当社に配当しました。

(6) 承継会社が承継する権利義務

当社および三井不動産販売株式会社の住宅分譲事業と住宅販売受託事業および当該事業に付随する一切の事業に関して有する権利義務を承継しました。ただし、雇用契約は承継しておりません。

なお、承継する権利義務については、免責的債務引受の方法によるものといたしました。

(7) 当該分割により提出会社から事業を承継する会社の名称、住所、代表者の氏名、資本金及び事業の内容

名称	三井不動産レジデンシャル株式会社
住所	東京都中央区日本橋室町三丁目1番20号
代表者の氏名	代表取締役社長 松本 光弘
資本金	100百万円
事業の内容	住宅分譲事業、住宅販売受託事業ほか

6【研究開発活動】

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

構造躯体の品質・性能向上および隣室間の遮音性能の研究などを行う一方、「スパニッシュ フレスコタイプ」、「アバン・リッシュ」や「プロパティ エバーコート・アクティ」などの住宅商品の開発において成果を具現化しています。なお、当連結会計年度の研究開発費の総額は、604百万円となっており、事業の種類別セグメントごとの内訳は、完成工事業で596百万円、施設営業事業で8百万円であります。

7【財政状態および経営成績の分析】

(1) 財政状態（連結）

◆資産

当期末の総資産は、3兆2,941億円となり、対前期末比で3,076億円増加しました。主な増減は以下のとおりです。

財務活動によるキャッシュフローの増加等により、現金及び預金が202億円増加し、新規取得が原価回収を上回ったことにより、販売用不動産が1,197億円増加しました。また、匿名組合および特定目的会社への出資により営業出資金が401億円増加しました。その他、有形無形固定資産が425億円増加し、また上場株式の株価回復や株式の取得等により投資有価証券が401億円増加しました。

なお、当期の設備投資額は2,203億円、減価償却費は401億円でした。

◆負債

当期末の有利子負債（短期借入金、短期償還社債、コマーシャルペーパー、社債、長期借入金の合計額）は、1兆2,584億円となり、対前期末比で591億円増加しました。

短期借入金が増加した一方、短期償還社債やコマーシャルペーパーが減少し、当期末の流動比率は、前期末の123%から上昇し139%となりました。なお、資金調達の流動性補完を目的として、コミットメントラインを複数の金融機関との間で設定しており、1,500億円の未使用枠があります。

◆純資産

当期末の純資産合計は、9,632億円となり、対前期末比で864億円増加しました。主な増加要因は、当期純利益による利益剰余金の増加に加え、連結子会社の固定資産再評価などにより増加したことによります。

当期末の自己資本比率は28.7%と前期末から横ばいですが、D/Eレシオ（有利子負債／自己資本）は前期末の1.4倍から1.3倍に改善しました。なお、1株当たり純資産額は、1,073.82円（前期末は975.63円）となりました。

(2) 経営成績（連結）

◆当期は、売上高は対前期比699億円（6.0%）増の1兆2,291億円となり、営業利益は同比242億円（17.7%）増の1,618億円となり、過去最高益を更新。経常利益は同比233億円（19.6%）増の1,423億円となり、4期連続の過去最高益更新。当期純利益は186億円（33.0%）増の752億円となり、2期連続の過去最高益更新。

◆「賃貸」セグメントにおいては、前期に竣工した「日本橋三井タワー」、「銀座三井ビル」（いずれも東京都中央区）の通期稼働効果、当期に開業した「東京ミッドタウン」（東京都港区）や、「アーバンドックららぽーと豊洲」（東京都江東区）など首都圏4ヶ所の大規模商業施設などの収益寄与に加え、特に都心部好立地におけるオフィス賃料の上昇による好影響もあり、対前期比で337億円増収、134億円増益となりました。

◆「分譲」セグメントについても、付加価値の高い住宅を中心に個人顧客向け住宅分譲において好調な販売状況が継続し、収益性が改善したことに加え、不動産投資市場が拡大を続けるなか、賃貸マンション「パークアクセス」シリーズなど投資家向け分譲が伸長したことにより、セグメント全体で、対前期比47億円増収、45億円増益となりました。

◆また、「仲介・販売受託・コンサルティング」および「管理受託」の両セグメントにおいても、個人・法人仲介の取扱高の増加や、当社グループが運用・管理を行う預かり資産の拡大により、いずれも対前期比で増収増益となりました。

◆当期の好調な業績に鑑み、当期末配当を9円（年間14円）に増配いたしました。

◆なお、各セグメントの業績概要については、P12～P17記載の「業績等の概要」を参照ください。

第3【設備の状況】

1【設備投資等の概要】

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

当連結会計年度は、「JFEビル」（東京都千代田区）の取得、「アーバンドック ららぽーと豊洲」（東京都江東区）の建築工事など、賃貸事業を中心に合計2,203億5千7百万円の設備投資を行いました。当連結会計年度の設備投資の内訳は、次のとおりです。

	前連結会計年度 (百万円)	当連結会計年度 (百万円)	増減 (百万円)
賃貸	78,115	203,955	125,840
分譲	289	2,917	2,628
完成工事	3,128	2,528	△599
仲介・販売受託・コンサルティング	1,051	1,282	230
管理受託	973	1,743	769
住宅部材・商品等販売	408	1,221	813
施設営業	3,470	2,038	△1,431
その他	3,648	2,095	△1,553
計	91,085	217,782	126,696
消去又は全社	1,667	2,574	906
合計	92,753	220,357	127,603

2【主要な設備の状況】

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

(1) 賃貸事業

会社名	名称（所在地）	用途	主たる構造および規模	竣工又は取得年月	建物延床面積（㎡）	土地面積（㎡）	帳簿価額（百万円）			
							建物	土地	その他	合計
① 賃貸用建物等										
三井不動産㈱	室町一構 （東京都中央区）	オフィス	鉄骨鉄筋コンクリート造、 地上7階、地下2階	昭和 4. 3	32,245		5,630		167	182,524
"	三井二号館 （東京都中央区）	"	鉄骨鉄筋コンクリート造、 地上11階、地下3階	昭和 60. 2	26,490	14,256	6,049	122,472	141	
"	日本橋三井タワー （東京都中央区）	"	鉄骨造、一部鉄骨鉄筋コン クリート造、 地上39階、地下4階	平成 17. 7	133,727		46,710		1,352	
"	三井別館 （東京都中央区）	"	鉄骨鉄筋コンクリート造、 地上9階、地下2階	昭和 27. 1	※1 16,733	※1、※2 1,984	2,579	※2 11,261	37	13,878
"	三井第二別館 （東京都中央区）	"	鉄骨鉄筋コンクリート造、 地上9階、地下2階	昭和 31. 11	14,300	1,468	1,241	12,679	20	13,940
"	日本橋一丁目ビルディン グ （東京都中央区）	オフィス 商業施設	鉄骨造、一部鉄骨鉄筋コン クリート造、 地上20階、地下4階	平成 16. 1	※1 71,514	※1 6,548	19,657	46,317	384	66,358
"	銀座三井ビル （東京都中央区）	オフィス	鉄骨造、一部鉄骨鉄筋コン クリート造、 地上25階、地下2階	平成 17. 9	34,865	2,831	9,308	1,545	607	11,461
"	八重洲三井ビル （東京都中央区）	"	鉄骨鉄筋コンクリート造、 地上10階、地下3階	昭和 40. 6	※1 22,520	※1、※2 1,865	1,862	※2 15,811	19	17,694
"	聖路加ガーデン （東京都中央区）	オフィス ホテル 住宅	（オフィス棟） 鉄骨造、一部鉄骨鉄筋コン クリート造、一部鉄筋コン クリート造、 地上51階、地下4階 （ホテル、住宅棟） 鉄骨鉄筋コンクリート造、 一部鉄筋コンクリート造、 地上38階、地下1階	平成 6. 5	※1 72,456	※1、※2 5,529	14,039	—	85	14,125
"	交詢ビルディング （東京都中央区）	商業施設	鉄骨鉄筋コンクリート造 地上10階、地下2階	平成 16. 9	※1 13,662	※1 1,316	3,441	7,832	162	11,435
三井不動産㈱ 港エステート㈱	日比谷三井ビル （東京都千代田区）	オフィス	鉄骨鉄筋コンクリート造、 地上9階、地下5階	昭和 35. 8	90,355	7,879	4,846	96,514	95	101,455
三井不動産㈱	霞が関ビル （東京都千代田区）	"	鉄骨造、一部鉄骨鉄筋コン クリート造、 地上36階、地下3階	昭和 43. 4	※1 146,508	※1、※2 8,264	12,339	※2 1,356	388	14,083
"	新霞が関ビル （東京都千代田区）	"	鉄骨造、一部鉄骨鉄筋コン クリート造、 地上20階、地下3階	昭和 62. 2	※1 14,895	※1 2,891	1,291	16,597	22	17,910
"	虎の門三井ビル （東京都千代田区）	"	鉄骨造、一部鉄骨鉄筋コン クリート造、 地上14階、地下2階	昭和 47. 9	23,606	3,264	2,369	32,443	36	34,850
"	丸の内三井ビル （東京都千代田区）	"	鉄骨鉄筋コンクリート造、 地上11階、地下2階	昭和 56. 2	20,373	1,851	3,308	23,690	14	27,012
"	神保町三井ビル （東京都千代田区）	"	鉄骨造、一部鉄骨鉄筋コン クリート造、 地上23階、地下2階	平成 15. 3	※1 45,476	※1 4,152	20,467	25,113	530	46,112
"	J F E ビルディング （東京都千代田区）	"	鉄骨鉄筋コンクリート造 地上18階、地下4階	平成 18. 4	65,280	5,495	—	85,319	—	85,319
"	汐留シティセンター （東京都港区）	"	鉄骨造、一部鉄骨鉄筋コン クリート造、 地上43階、地下4階	平成 15. 1	※1 15,775	※1 1,322	3,119	9,468	26	12,615
三井不動産㈱ ㈱国際観光会館	セレスティン芝三井ビル （東京都港区）	"	鉄骨造、一部鉄骨鉄筋コン クリート造、 地上17階、地下2階	平成 14. 4	52,770	6,734	9,363	21,805	186	31,355
三井不動産㈱ 港エステート㈱	ゲートシティ大崎 （東京都品川区）	"	鉄骨造、一部鉄骨鉄筋コン クリート造、一部鉄筋コン クリート造、 地上24階、地下4階	平成 11. 1	※1 46,367	※1 6,583	12,979	20,780	289	34,050

会社名	名称(所在地)	用途	主たる構造および規模	竣工又は取得年月	建物延床面積(m ²)	土地面積(m ²)	帳簿価額(百万円)			
							建物	土地	その他	合計
三井不動産㈱	新宿三井ビル (東京都新宿区)	オフィス	鉄骨造、一部鉄筋コンクリート造、地上55階、地下3階	昭和 49.11	179,697	14,449	15,601	186,668	258	202,529
〃	アーバンドック ららぽーと豊洲 (東京都江東区)	商業施設	鉄骨造、一部鉄骨鉄筋コンクリート造、地上5階、地下1階	平成 18.8	165,038	※2 67,499	13,475	—	1,864	15,340
三井不動産㈱ ㈱リテールアンド ホテルプロパティ ーズ	ららぽーと三井ビル (千葉県船橋市)	オフィス	鉄骨鉄筋コンクリート造、一部鉄骨造、地上14階、地下1階	昭和 63.6	※1 16,380	125,079	1,510	35,015	17	54,304
〃	ららぽーと TOKYO-BAY (千葉県船橋市)	商業施設	鉄筋コンクリート造、一部鉄骨造、一部鉄骨鉄筋コンクリート造、地上10階、地下1階	昭和 56.4	※1 238,964		15,834		1,925	
三井不動産㈱	名古屋三井ビル本館 (愛知県名古屋市)	オフィス	鉄骨造、地上18階、地下2階	昭和 62.3	31,257	3,526	3,053	9,875	74	13,003
〃	中之島三井ビル (大阪府大阪市)	〃	鉄骨造、一部鉄骨鉄筋コンクリート造、地上31階、地下2階	平成 14.8	71,269	4,456	13,319	12,104	315	25,738
㈱アルパーク	アルパーク (広島県広島市)	商業施設	(東棟) 鉄骨鉄筋コンクリート造、地上10階、地下2階 (西棟) 鉄筋コンクリート造、地上7階、地下1階 (南棟) 鉄骨造、地上8階、地下2階	平成 2.4	※1 160,076	※1 31,860	16,722	7,328	235	24,286
港エステート㈱	御堂筋三井ビル (大阪府大阪市)	オフィス	鉄骨鉄筋コンクリート造、地上12階、地下3階	昭和 51.12	28,715	2,724	6,881	15,060	15	21,957
三井不動産 アメリカ㈱ (在外子会社)	1251 Avenue of the Americas (アメリカ合衆国 ニューヨーク州ニュー ヨーク市)	〃	鉄骨造、地上54階、地下4階	昭和 61.12	214,106	9,232	49,210	26,445	—	75,656
英国三井不動産㈱ (在外子会社)	20 Old Bailey (英国ロンドン市)	〃	鉄骨鉄筋コンクリート造、地上8階、地下2階	平成 元.12	23,798	3,289	17,182	14,011	—	31,193
その他		—			※1 1,111,034	※1、※2 608,252	98,318	※2 132,073	5,515	235,907
賃貸用建物等計					3,200,250	954,598	431,717	989,592	14,790	1,436,100
② その他										
三井不動産㈱	東京都中央区 所在土地	建物建設 予定地	—	—	—	2,454	—	24,516	—	24,516
三井不動産㈱ ㈱国際観光会館	東京都千代田区丸の内 所在土地	建物建設 予定地	—	—	—	3,723	—	43,662	—	43,662
三井不動産㈱	東京都千代田区有楽町 所在土地	建物建設 予定地	—	—	—	2,823	—	24,860	—	24,860
三井不動産㈱ ㈱リテールアンド ホテルプロパティ ーズ	千葉県船橋市 所在土地	貸地等	—	—	—	※2 244,680	—	※2 17,213	—	17,213
その他		—			—	※1、※2 18,984	—	※2 11,004	—	11,004
その他計					—	272,664	—	121,258	—	121,258
賃貸事業合計					3,200,250	1,227,262	431,717	1,110,850	14,790	1,557,359

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

2. ※1. 同建物、土地等は当社グループ(当社および連結子会社)持分換算面積を表示しています。

3. ※2. 同土地には借地権を含めて表示しています。

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

会社名	名称	所在地	賃借面積（㎡）
三井不動産㈱	新霞が関ビル（※1）	東京都千代田区	31,628
〃	ガーデンエアタワー	〃 〃	93,224
〃	神保町三井ビル（※1）	〃 〃	43,173
〃	東京ミッドタウン	〃 港区	563,801
〃	六本木ティーキューブ（※1）	〃 〃	34,610
〃	ゲートシティ大崎（※1）	〃 品川区	167,453
〃	西新宿三井ビル（※1）	〃 新宿区	71,306
〃	西新宿木村屋ビル	〃 〃	38,330
〃	中目黒G Tタワー	〃 目黒区	42,749
〃	豊洲センタービルアネックス	〃 江東区	105,448
〃	豊洲ONビル	〃 〃	104,077
〃	豊洲センタービル	〃 〃	99,608
〃	新木場センタービル	〃 〃	36,171
〃	日鐵NDタワー	〃 〃	30,393
〃	アルカキット錦糸町	〃 墨田区	53,056
〃	イトーヨーカ堂幕張店ビル	千葉県千葉市	52,538
〃	新川崎三井ビル（※1）	神奈川県川崎市	117,713
〃	ららぽーと横浜	神奈川県横浜市	226,424
〃	信濃橋三井ビル（※1）	大阪府大阪市	35,939
〃	ららぽーと守山	滋賀県守山市	41,294
〃	ラブラ万代	新潟県新潟市	34,575
〃	CAPO大谷地	北海道札幌市	36,522

※1. 同建物は他社持分を賃借しています。

(2) その他の事業の種類別セグメント

会社名(事業種別セグメント)	名称(所在地)	用途	主たる構造および規模	竣工又は取得年月	建物延床面積(㎡)	土地面積(㎡)	帳簿価額(百万円)			
							建物	土地	その他	合計
三井不動産㈱ ㈱リテールアンド ホテルプロパティ ーズ ㈱三井不動産ホテ ルマネジメント ㈱ホテルマネジメ ント (施設営業)	三井ガーデンホテル銀座 他国内ホテル9ヶ所	ホテル	—	—	※1 110,419	※1、※2 25,674	13,875	※2 9,561	1,326	24,764
三井不動産 アメリカ㈱ (在外子会社) (施設営業)	Halekulani 他海外ホテル1ヶ所	〃	—	—	77,172	※2 20,927	6,544	※2 2,974	1,984	11,502
三井不動産㈱ 三井不動産ゴルフ プロパティーズ㈱ 日本みどり開発㈱ 白津開発㈱ (施設営業)	三井の森 軽井沢 カントリークラブ 他6ヶ所	ゴルフ場	—	—	32,255	※2 6,863,926	2,407	※2 5,926	10,327	18,661
三井不動産㈱ (施設営業)	綱町三井倶楽部 (東京都港区)	迎賓館	床、鉄筋コンクリート造 壁、組石造 地上2階、地下1階	大正 2. 2	5,358	29,156	1,419	24,068	292	25,780

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

2. ※1. 同建物、土地等は当社グループ（当社および連結子会社）持分換算面積を表示しています。

3. ※2. 同土地には借地権を含めて表示しています。

3【設備の新設、除却等の計画】

重要な設備の新設、改修の計画は、以下のとおりです。

(1) 新設

事業種別 セグメント	会社名	名称（所在地）	用途	主たる構造および規模	工期	投資予定金額（百万円）	
						総額	既支払額
賃貸	三井不動産㈱ ㈱国際観光会館	グラントウキョウ ノースタワー （東京都千代田区）	オフィス	鉄骨造、一部鉄骨鉄筋 コンクリート造・鉄筋 コンクリート造 地上43階、地下4階 延床面積 ※1 約85,000㎡	平成16.9～19.10	34,000	5,147

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

(2) 改修

事業種別 セグメント	会社名	名称（所在地）	用途	主たる構造および規模	工期	投資予定金額（百万円）	
						総額	既支払額
賃貸	三井不動産㈱ ㈱リテールア ンドホテルプ ロパティーズ	ららぽーと TOKYO-BAY （千葉県船橋市）	商業施設	鉄筋コンクリート造、一 部鉄骨造、一部鉄骨鉄筋 コンクリート造 地上10階、地下1階 延床面積 ※1 約19,600㎡	平成19.2～20.4	4,500	393

(注) 1. ※1. 同建物延床面積は改修にかかる増床面積であり、当社グループ（当社および連結子会社）持分換算面積を表示しています。

第4【提出会社の状況】

1【株式等の状況】

(1)【株式の総数等】

①【株式の総数】

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

②【発行済株式】

種類	事業年度末現在発行数 (株) (平成19年3月31日)	提出日現在発行数(株) (平成19年6月28日)	上場証券取引所名又は 登録証券業協会名	内容
普通株式	881,424,727	881,424,727	東京証券取引所 (市場第一部) 大阪証券取引所 (市場第一部)	—
計	881,424,727	881,424,727	—	—

(2)【新株予約権等の状況】

該当事項はありません。

(3)【ライツプランの内容】

該当事項はありません。

(4) 【発行済株式総数、資本金等の推移】

年月日	発行済株式総数増減数 (千株)	発行済株式総数残高 (千株)	資本金増減額 (百万円)	資本金残高 (百万円)	資本準備金増減額 (百万円)	資本準備金残高 (百万円)
平成15年3月31日 (注1)	10,830	823,390	—	134,433	1,129	205,823
平成16年3月31日	—	823,390	—	134,433	—	205,823
平成17年3月31日	—	823,390	—	134,433	—	205,823
平成18年3月31日 (注2、3)	58,034	881,424	39,862	174,296	42,448	248,272
平成19年3月31日	—	881,424	—	174,296	—	248,272

- (注) 1. 三井不動産販売株式会社を完全子会社とするため、平成14年10月1日に新株発行による株式交換を行ったことに伴い、発行済株式総数が10,830,383株、資本準備金が1,129,846,237円増加いたしました。
2. 株式会社国際観光会館を完全子会社とするため、平成17年10月1日に新株発行による株式交換を行ったことに伴い、発行済株式総数が2,125,625株、資本準備金が2,641,793,788円増加いたしました。
3. 新株予約権付社債の新株予約権の行使により、発行済株式総数が55,908,718株、資本金が39,862,915,934円、資本準備金が39,807,084,066円増加いたしました。

(5) 【所有者別状況】

平成19年3月31日現在

区分	株式の状況 (1単元の株式数 1,000株)								単元未満株式の状況 (株)
	政府及び地方公共団体	金融機関	証券会社	その他の法人	外国法人等		個人その他	計	
					個人以外	個人			
株主数 (人)	1	199	55	587	740	9	21,807	23,398	—
所有株式数 (単元)	30	323,306	12,583	64,668	421,059	11	54,640	876,297	5,127,727
所有株式数の割合 (%)	0.00	36.89	1.44	7.38	48.05	0.00	6.24	100	—

- (注) 1. 株主名簿記載上の自己株式2,136,077株は、「個人その他」欄に2,136単元 (2,136,000株)、「単元未満株式の状況」欄に77株含まれております。なお、自己株式の実保有残高は2,135,077株であります。
2. 「その他の法人」の欄には、証券保管振替機構名義の株式が、8単元 (8,000株) 含まれております。

(6) 【大株主の状況】

平成19年3月31日現在

氏名又は名称	住所	所有株式数 (千株)	発行済株式総数に 対する所有株式数 の割合 (%)
日本マスタートラスト信託銀行株式会社 (信託口)	東京都港区浜松町二丁目11番3号	68,006	7.72
日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社 (信託口)	東京都中央区晴海一丁目8番11号	49,487	5.61
ステート ストリート バンク アンド トラスト カンパニー (常任代理人 ㈱みずほコー ポレート銀行兜町証券決済業 務室)	P. O. BOX 351 BOSTON MASSACHUSETTS 02101 U. S. A. (東京都中央区日本橋兜町6番7号)	33,720	3.83
中央三井信託銀行株式会社 (常任代理人 日本トラステ ィ・サービス信託銀行㈱)	東京都港区芝三丁目33番1号 (東京都中央区晴海一丁目8番11号)	21,965	2.49
株式会社三井住友銀行	東京都千代田区有楽町一丁目1番2号	18,546	2.10
ステート ストリート バンク アンド トラスト カンパニー 505103 (常任代理人 ㈱みずほコー ポレート銀行兜町証券決済業 務室)	P. O. BOX 351 BOSTON MASSACHUSETTS 02101 U. S. A. (東京都中央区日本橋兜町6番7号)	18,297	2.08
三井生命保険株式会社 (常任代理人 日本トラステ ィ・サービス信託銀行㈱)	東京都千代田区大手町一丁目2番3号 (東京都中央区晴海一丁目8番11号)	18,115	2.06
日本トラスティ・サービス信 託銀行株式会社 (信託口4)	東京都中央区晴海一丁目8番11号	15,050	1.71
鹿島建設株式会社	東京都港区元赤坂一丁目2番7号	13,362	1.52
三井住友海上火災保険株式会 社	東京都中央区新川二丁目27番2号	12,727	1.44
計	—	269,277	30.55

(注) 1. 日本マスタートラスト信託銀行株式会社 (信託口) 所有株式68,006千株は、すべて信託業務に係る株式であります。

日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社 (信託口) 所有株式49,487千株は、すべて信託業務に係る株式であります。

中央三井信託銀行株式会社所有株式21,965千株には、信託業務に係る株式はありません。

日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社 (信託口4) 所有株式15,050千株は、すべて信託業務に係る株式であります。

2. 平成19年1月15日付にてモルガン・スタンレー証券株式会社及びその共同保有者から大量保有報告書が提出されましたが、各社に関して当社として当事業年度末現在における実質所有株式数の確認ができないので、上記大株主の状況には含めておりません。

なお、当該大量保有報告書による平成18年12月31日現在の株式所有状況は次のとおりであります。

氏名又は名称	所有株式数 (千株)	発行済株式総数に対する 所有株式数の割合 (%)
モルガン・スタンレー証券株式会社	4,784	0.54
モルガン・スタンレー・アンド・カンパニー・インコーポレーテッド	3,460	0.39
モルガン・スタンレー・アンド・カンパニー・インターナショナル・リミテッド	11,824	1.34
モルガン・スタンレー・セキュリティーズ・リミテッド	870	0.10
エムエスディーダブリュ・エクイティー・ファイナンス・サービスI (ケイマン) ・リミテッド	3,614	0.41
モルガン・スタンレー・キャピタル (ルクセンブルグ) エス・エー	1,037	0.12
エムエスディーダブリュ・エクイティー・ファイナンス・サービス (ルクス) エス・アー・エール・エル	3,000	0.34
モルガン・スタンレー・インベストメント・マネジメント・リミテッド	3,414	0.39
モルガン・スタンレー・アセット・マネジメント投信株式会社	732	0.08
モルガン・スタンレー・インベストメント・マネジメント・インク	14,580	1.65
モルガン・スタンレー・インベストメント・アドバイザーズ・インク	24	0.00
計	47,343	5.37

3. 平成19年1月22日付にてモルガン・スタンレー証券株式会社及びその共同保有者から大量保有報告書（変更報告書）が提出されましたが、各社に関して当社として当事業年度末現在における実質所有株式数の確認ができないので、上記大株主の状況には含めておりません。

なお、当該大量保有報告書（変更報告書）による平成19年1月15日現在の株式所有状況は次のとおりであります。

氏名又は名称	所有株式数 (千株)	発行済株式総数に対する 所有株式数の割合 (%)
モルガン・スタンレー証券株式会社	1,177	0.13
モルガン・スタンレー・アンド・カンパニー・インコーポレーテッド	2,649	0.30
モルガン・スタンレー・アンド・カンパニー・インターナショナル・リミテッド	10,353	1.17
モルガン・スタンレー・セキュリティーズ・リミテッド	886	0.10
エムエスディーダブリュ・エクイティー・ファイナンス・サービスI（ケイマン）・リミテッド	0	—
モルガン・スタンレー・キャピタル（ルクセンブルグ）エス・エー	982	0.11
エムエスディーダブリュ・エクイティー・ファイナンス・サービス（ルクス）エス・アー・エール・エル	0	—
モルガン・スタンレー・インベストメント・マネジメント・リミテッド	3,444	0.39
モルガン・スタンレー・アセット・マネジメント投信株式会社	0	—
モルガン・スタンレー・インベストメント・マネジメント・インク	15,663	1.78
モルガン・スタンレー・インベストメント・アドバイザーズ・インク	0	—
計	35,156	3.99

(7) 【議決権の状況】

① 【発行済株式】

平成19年3月31日現在

区分	株式数 (株)	議決権の数 (個)	内容
無議決権株式	—	—	—
議決権制限株式 (自己株式等)	—	—	—
議決権制限株式 (その他)	—	—	—
完全議決権株式 (自己株式等)	普通株式 2,145,000	—	—
完全議決権株式 (その他)	普通株式 874,152,000	874,143	—
単元未満株式	普通株式 5,127,727	—	一単元 (1,000株) 未満の株式
発行済株式総数	881,424,727	—	—
総株主の議決権	—	874,143	—

(注) 「完全議決権株式 (その他)」の「株式数」の欄には、証券保管振替機構名義の株式8,000株および株主名簿上は当社名義となっているが、実質的に所有していない株式1,000株が含まれており、「議決権の数」の欄には、当該株式に係る議決権の数9個は含まれておりません。

② 【自己株式等】

平成19年3月31日現在

所有者の氏名又は名称	所有者の住所	自己名義所有株式数 (株)	他人名義所有株式数 (株)	所有株式数の合計 (株)	発行済株式総数に対する所有株式数の割合 (%)
三井不動産株式会社	東京都中央区日本橋室町二丁目1番1号	2,135,000	—	2,135,000	0.24
四国中央ホーム株式会社	愛媛県松山市中村二丁目8番18号	10,000	—	10,000	0.00
計	—	2,145,000	—	2,145,000	0.24

(注) このほか、株主名簿上は当社名義となっているが、実質的に所有していない株式が、1,000株あります。なお、当該株式数は①「発行済株式」の「完全議決権株式 (その他)」の中に入れております。

(8) 【ストックオプション制度の内容】

決議年月日	平成19年6月28日
付与対象者の区分及び人数（名）	当社取締役（社外取締役を除く）
新株予約権の目的となる株式の種類	普通株式
株式の数（株）	100,000株を上限とします。（注）
新株予約権の行使時の払込金額（円）	行使価額を1円とし、これに付与株式数を乗じた金額とします。
新株予約権の行使期間	新株予約権の割当日の翌日から30年以内
新株予約権の行使の条件	新株予約権者は、原則として、当社の取締役・監査役・執行役員およびグループ執行役員のいずれの地位をも喪失した日の翌日から新株予約権を行使することができるものとし、その他の新株予約権の行使条件については、新株予約権の募集事項を決定する取締役会において定めます。
新株予約権の譲渡に関する事項	譲渡による新株予約権の取得については、取締役会の承認を要するものとします。
代用払込みに関する事項	—
組織再編行為に伴う新株予約権の交付に関する事項	—

（注） 当社が株式分割（当社普通株式の株式無償割当てを含みます。）または株式併合を行う場合、次の算式により付与株式数を調整します。

調整後付与株式数＝調整前付与株式数×株式分割・併合の比率

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

上記調整の結果生じる1株未満の端数については、これを切り捨てます。

2【自己株式の取得等の状況】

【株式の種類等】 旧商法第221条第6項の規定に基づく単元未満株式の買取請求による普通株式の取得及び会社法第155条第7号に該当する普通株式の取得

(1) 【株主総会決議による取得の状況】

該当事項はありません。

(2) 【取締役会決議による取得の状況】

該当事項はありません。

(3) 【株主総会決議又は取締役会決議に基づかないものの内容】

区分	株式数 (株)	価額の総額 (円)
当事業年度における取得自己株式	351,824	995,781,125
当期間における取得自己株式	55,768	198,654,620

(注) 当期間における保有自己株式数には、平成19年6月1日からこの有価証券報告書提出日までの単元未満株式の買取による株式は含まれておりません。

(4) 【取得自己株式の処理状況及び保有状況】

区分	当事業年度		当期間	
	株式数 (株)	処分価額の総額 (円)	株式数 (株)	処分価額の総額 (円)
引き受ける者の募集を行った取得自己株式	—	—	—	—
消却の処分を行った取得自己株式	—	—	—	—
合併、株式交換、会社分割に係る移転を行った取得自己株式	—	—	—	—
その他 (単元未満株式の売渡請求による売渡)	10,784	28,349,325	837	2,731,300
保有自己株式数	2,136,077	—	2,191,008	—

(注) 当期間における保有自己株式数には、平成19年6月1日からこの有価証券報告書提出日までの単元未満株式の買取による株式は含まれておりません。

3【配当政策】

当社は、企業価値の更なる増大をめざし、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うえで、配当水準の維持、向上に努めてまいりました。

来期以降の配当政策につきましては、当期までの方針を前提に、業績向上の成果の一部を、配当金を通じ、より株主に還元するため、連結業績に連動した配当を実施する方針といたします。連結での配当性向につきましては、当面20%程度を目処といたします。

平成19年3月期（第95期）の期末配当につきましては、1株につき9円（年間14円）といたしました。（平成18年3月期（第94期）の配当（中間・期末）は、1株につき年間10円。）

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

なお、第95期の剰余金の配当は以下のとおりです。

決議年月日	配当金の総額（百万円）	1株当たり配当額（円）
平成18年10月31日 取締役会	4,397	5
平成19年6月28日 定時株主総会	7,913	9

4【株価の推移】

(1)【最近5年間の事業年度別最高・最低株価】

回次	第91期	第92期	第93期	第94期	第95期
決算年月	平成15年3月	平成16年3月	平成17年3月	平成18年3月	平成19年3月
最高（円）	1,228	1,324	1,394	2,715	3,650
最低（円）	651	581	1,055	1,151	2,105

（注） 最高・最低株価は、東京証券取引所市場第一部におけるものであります。

(2)【最近6月間の月別最高・最低株価】

月別	平成18年10月	11月	12月	平成19年1月	2月	3月
最高（円）	3,050	2,920	2,920	3,190	3,650	3,510
最低（円）	2,655	2,540	2,720	2,780	3,140	3,100

（注） 最高・最低株価は、東京証券取引所市場第一部におけるものであります。

5【役員の状況】

役名	職名	氏名	生年月日	略歴	任期	所有株式数 (千株)
代表取締役 社長		岩沙 弘道	昭和17年5月27日生	昭和42年4月 当社入社 平成7年4月 当社プロジェクト企画本部プロジェクト第一企画部長兼プロジェクト企画本部建設部長 7年6月 当社取締役、プロジェクト企画本部プロジェクト第一企画部長兼プロジェクト企画本部建設部長 8年4月 当社常務取締役、プロジェクト企画本部長 9年6月 当社代表取締役専務取締役、プロジェクト企画本部長 10年4月 当社代表取締役専務取締役、資産マネジメント本部長 10年6月 当社代表取締役社長 13年4月 当社代表取締役社長、社長執行役員 (現任)	平成19年 6月から 2年	26
代表取締役 副社長		大室 康一	昭和20年2月6日生	昭和43年4月 当社入社 平成9年4月 当社ビルディング営業本部ビルディング第一営業部長 9年6月 当社取締役、ビルディング営業本部ビルディング第一営業部長 10年6月 当社常務取締役、ビルディング営業本部長 11年4月 当社常務取締役、ビルディング本部長 13年4月 当社常務取締役、常務執行役員、ビルディング本部長 13年10月 当社専務取締役、専務執行役員、ビルディング本部長 16年4月 当社専務取締役、専務執行役員 17年4月 当社代表取締役副社長、副社長執行役員 (現任)	平成19年 6月から 2年	36

役名	職名	氏名	生年月日	略歴	任期	所有株式数 (千株)
代表取締役 副社長		曾田 立夫	昭和24年3月17日生	昭和46年4月 当社入社 平成11年4月 当社経理部長 11年6月 当社取締役、経理部長 13年4月 当社取締役、執行役員、経理部長 13年6月 当社執行役員、経理部長 14年4月 当社常務執行役員、経理部長 15年4月 当社常務執行役員、アセット本部長 15年6月 当社常務取締役、常務執行役員、アセット本部長 17年4月 当社専務取締役、専務執行役員、監査室長 18年4月 当社専務取締役、専務執行役員 19年4月 当社代表取締役副社長、副社長執行役員 (現任)	平成19年 6月から 2年	12
専務取締役		松本 光弘	昭和22年11月8日生	昭和45年4月 当社入社 平成10年4月 当社開発事業本所地域開発事業部長兼開発事業本所戸建住宅事業室長 10年6月 当社取締役、開発事業本所地域開発事業部長兼開発事業本所戸建住宅事業室長 11年4月 当社取締役、開発事業本所副本部長 12年4月 当社取締役 13年4月 当社取締役、執行役員 13年6月 当社執行役員 14年3月 当社顧問 16年6月 当社常務執行役員 17年4月 当社専務執行役員、住宅事業本部長 18年10月 当社専務執行役員 19年6月 当社専務取締役 (現任) (主要な兼職) 三井不動産レジデンシャル(株) 代表取締役社長	平成19年 6月から 2年	15

役名	職名	氏名	生年月日	略歴	任期	所有株式数 (千株)
専務取締役	アセット運用 部長	生江 隆之	昭和22年6月13日生	昭和46年4月 当社入社 平成11年4月 当社人事部長 11年6月 当社取締役、人事部長 13年4月 当社取締役、執行役員、人事 部長 13年6月 当社執行役員、人事部長 14年4月 当社常務執行役員、人事部長 15年4月 当社常務執行役員 15年6月 当社常務取締役、常務執行役 員 17年4月 当社専務取締役、専務執行役 員、アコモデーション事業本 部長兼アセット運用部長 18年4月 当社専務取締役、専務執行役 員、アセット運用部長 (現任)	平成19年 6月から 2年	19
専務取締役	ビルディング 本部長	影山 美樹	昭和23年6月27日生	昭和46年4月 当社入社 平成11年4月 当社資産マネジメント本部開 発推進部長 13年4月 当社執行役員、ビルディング 本部副本部長 14年4月 当社執行役員、ビルディング 本部副本部長 15年4月 当社常務執行役員、ビルディ ング本部副本部長 16年4月 当社常務執行役員、ビルディ ング本部長 17年6月 当社常務取締役、常務執行役 員、ビルディング本部長 19年4月 当社専務取締役、専務執行役 員、ビルディング本部長 (現任)	平成19年 6月から 2年	12

役名	職名	氏名	生年月日	略歴	任期	所有株式数 (千株)
取締役		青木 利晴	昭和14年3月21日生	昭和42年4月 日本電信電話公社入社 平成4年6月 日本電信電話㈱取締役 8年6月 同社常務取締役 9年6月 同社代表取締役副社長 11年6月 ㈱エヌ・ティ・ティ・データ 代表取締役社長 15年6月 同社取締役相談役 17年6月 同社相談役 (現任) 17年6月 当社取締役 (現任)	平成19年 6月から 2年	3
取締役		早川 吉春	昭和23年2月23日生	昭和45年4月 監査法人中央会計事務所入所 48年8月 公認会計士登録 60年4月 中央クーパース・アンド・ラ イブランドコンサルティング ㈱代表取締役 平成4年1月 中央監査法人業務本部担当代 表社員 9年10月 同監査法人退所 9年12月 霞エンパワーメント研究所代 表 (現任) 19年6月 当社取締役 (現任)	平成19年 6月から 2年	—

役名	職名	氏名	生年月日	略歴	任期	所有株式数 (千株)
常任監査役 (常勤)		永田 和一	昭和22年1月9日生	昭和44年4月 当社入社 平成8年4月 グループ経営企画本部グループ経営企画部長 10年6月 当社取締役、グループ経営企画本部グループ経営企画部長 11年4月 当社取締役、グループ経営本部グループ経営企画部長 13年4月 当社取締役、常務執行役員、グループ経営本部長 13年6月 当社常務執行役員、グループ経営本部長 15年4月 当社専務執行役員、関連事業本部長 15年6月 当社専務取締役、専務執行役員、関連事業本部長 17年4月 当社専務取締役、専務執行役員、商業施設本部長 19年4月 当社専務取締役 19年6月 当社常任監査役(現任)	平成19年6月から4年	13
監査役 (常勤)		登張 信實	昭和22年3月8日生	昭和46年4月 当社入社 平成9年4月 当社広報部長 13年4月 当社執行役員、広報部長 16年4月 当社顧問 16年6月 当社監査役(現任)	平成16年6月から4年	23
監査役		渡邊 昭	昭和3年10月21日生	昭和34年4月 弁護士登録(第二東京弁護士会) 平成13年6月 当社監査役(現任)	平成16年6月から4年	13

役名	職名	氏名	生年月日	略歴	任期	所有株式数 (千株)
監査役		岡田 明重	昭和13年4月9日生	昭和38年4月 ㈱三井銀行入行 平成3年6月 ㈱太陽神戸三井銀行取締役 4年4月 ㈱さくら銀行取締役 7年6月 同行常務取締役 8年6月 同行専務取締役 9年6月 同行頭取 13年4月 ㈱三井住友銀行取締役会長 14年12月 ㈱三井住友フィナンシャルグループ取締役会長兼㈱三井住友銀行取締役会長 17年6月 ㈱三井住友銀行特別顧問 (現任) 17年6月 当社監査役 (現任)	平成19年 6月から 4年	—
監査役		西田 敬宇	昭和10年2月18日生	昭和33年4月 三井信託銀行㈱入社 61年6月 同社取締役 平成2年6月 同社常務取締役 5年6月 同社専務取締役 6年12月 同社取締役副社長 8年6月 同社取締役社長 11年4月 同社取締役会長 12年4月 中央三井信託銀行㈱特別顧問 13年5月 同社顧問 17年5月 同社特別顧問 (現任) 19年6月 当社監査役 (現任)	平成19年 6月から 4年	—
計		13名				174

- (注) 1. 取締役 青木利晴、早川吉春の両氏は、会社法第2条第15号に定める社外取締役であります。
2. 監査役 渡邊昭、岡田明重、西田敬宇の各氏は、会社法第2条第16号に定める社外監査役であります。
3. 平成19年6月28日現在における執行役員は18名、グループ執行役員は8名であります。

6【コーポレート・ガバナンスの状況】

(1)コーポレート・ガバナンスに関する基本的な考え方

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

当社では、「執行役員制度」を導入し経営機能と執行機能の分離・強化を推進することで経営の健全性と効率性をより高めるとともに、社外取締役を招聘し取締役の監督機能の強化と透明性の確保に努めており、さらに、企業経営者・学識専門家等で構成される「アドバイザー・コミッティ」を設置し経営の多面的な視野の拡充を図っております。

また、監査役が、内部監査部門である監査室および会計監査人と相互の連携を図りながら、取締役の業務執行に関する監査を実施するとともに、内部統制に関する体制の整備・運用を目的として、平成18年4月1日付で「内部統制委員会」を設置しております。

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

(2)会社の機関の内容、内部統制システムおよびリスク管理体制の整備の状況

①取締役会

取締役会は、取締役8名（内、社外取締役2名）で構成され、当社の重要事項を決定し、取締役の業務の執行状況を監督しております。また、当社は、特別取締役を置き、会社法第362条第4項に掲げる事項のうち緊急性が高く、重要な財産の譲受けについて特別取締役による取締役会の決議により決定することができる旨を定めております。

なお、当社と社外取締役の間に特別の利害関係はありません。

また、取締役会には監査役が出席し、必要に応じて意見を述べております。

②監査役会

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

なお、当社と社外監査役の間に特別の利害関係はありません。

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、従来、取締役が担っていた経営機能と執行機能の分離・強化を推進し、経営の健全性と効率性をより高めております。

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

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。また、重要な意思決定の過程及び業務の執行状況を把握するため、常勤の監査役が出席し、必要に応じて意見を述べております。

⑤アドバイザー・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「アドバイザー・コミッティ」を設置し、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。

⑥内部統制委員会

内部統制に関する体制の整備・運用を目的として、「内部統制委員会」を設置し、方針策定、課題に関する対応策の立案および全社への示達等を行っております。

⑦コンプライアンス委員会

コンプライアンス態勢の充実・強化に向け、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。

⑧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。

⑨社会環境委員会

三井不動産グループにおける社会貢献活動の推進ならびに環境活動の推進を目的として、「社会環境委員会」を設置し、社会貢献活動および環境推進活動に関する方針策定ならびに目的・目標・計画の調整・評価等を行っております。

⑩監査役の職務の補助体制

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

⑪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。

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

⑫会計監査の状況

当社は、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、同監査法人および当社監査に従事する同監査法人の業務執行社員と当社の間には、特別の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あります。

業務を執行した公認会計士の氏名

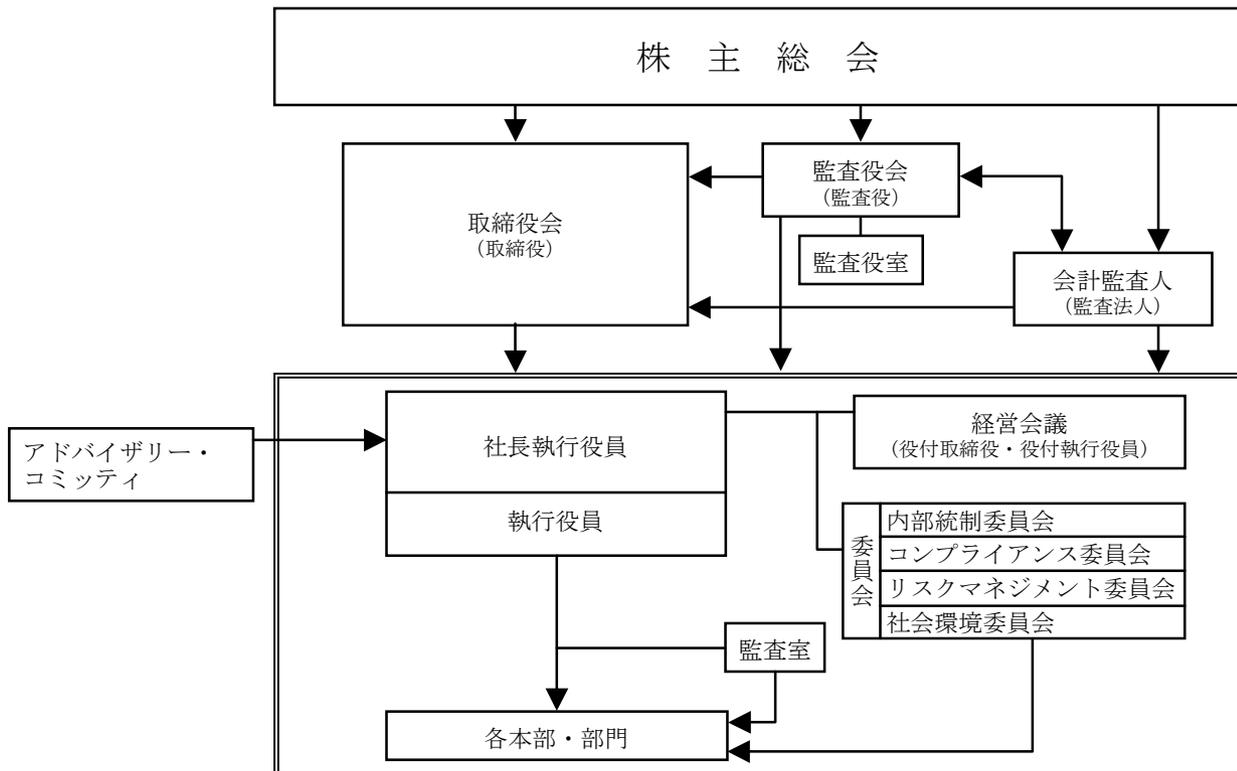
指定社員 業務執行社員： 河合利治（1年）、村尾裕（2年）、壁谷恵嗣（4年）

※（ ）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 11名、会計士補等 9名、その他 5名

以上をまとめて表にあらわすと次のとおりとなります。



(3) 責任限定契約の内容の概要

当社と社外取締役および社外監査役は、会社法第423条第1項に定める責任について、会社法第425条第1項各号に定める額の合計額を限度とする契約を締結しております。

(4) 役員報酬の内容

区 分	人 数	報酬等の額
取締役	10名	844百万円
監査役	5名	95百万円

(注) 上記報酬等の額には、取締役賞与および当事業年度の役員退職慰労引当金を含めております。

(5) 監査報酬の内容

当事業年度における監査法人に対する報酬は以下のとおりであります。

監査契約に基づく監査証明に係る報酬	70百万円
上記以外の報酬	6百万円

第5【経理の状況】

1. 連結財務諸表および財務諸表の作成方法について

(1) 当社の連結財務諸表は、「連結財務諸表の用語、様式及び作成方法に関する規則」（昭和51年大蔵省令第28号。以下「連結財務諸表規則」という。）に基づいて作成しています。

なお、前連結会計年度（平成17年4月1日から平成18年3月31日まで）は、改正前の連結財務諸表規則に基づき、当連結会計年度（平成18年4月1日から平成19年3月31日まで）は、改正後の連結財務諸表規則に基づいて作成しています。

(2) 当社の財務諸表は、「財務諸表等の用語、様式及び作成方法に関する規則」（昭和38年大蔵省令第59号。以下「財務諸表等規則」という。）に基づいて作成しています。

なお、前事業年度（平成17年4月1日から平成18年3月31日まで）は、改正前の財務諸表等規則に基づき、当事業年度（平成18年4月1日から平成19年3月31日まで）は、改正後の財務諸表等規則に基づいて作成しています。

2. 監査証明について

当社は、証券取引法第193条の2の規定に基づき、前連結会計年度（平成17年4月1日から平成18年3月31日まで）および前事業年度（平成17年4月1日から平成18年3月31日まで）並びに当連結会計年度（平成18年4月1日から平成19年3月31日まで）および当事業年度（平成18年4月1日から平成19年3月31日まで）の連結財務諸表および財務諸表について、あずさ監査法人の監査を受けています。

1 【連結財務諸表等】

(1) 【連結財務諸表】

① 【連結貸借対照表】

区分	注記 番号	前連結会計年度 (平成18年3月31日)		当連結会計年度 (平成19年3月31日)		
		金額 (百万円)	構成比 (%)	金額 (百万円)	構成比 (%)	
(資産の部)						
I. 流動資産						
現金及び預金	(※1)	62,845		83,050		
受取手形及び売掛金	(※1)	26,797		37,964		
有価証券		50		50		
販売用不動産		399,757		519,478		
未成工事支出金		9,632		11,040		
その他のたな卸資産		9,453		10,663		
前渡金		25,163		32,655		
短期貸付金		8,065		6,773		
営業出資金		81,545		121,670		
繰延税金資産		49,003		65,678		
その他の流動資産		45,588		68,420		
貸倒引当金		△531		△547		
流動資産合計		717,372	24.0	956,897	29.0	
II. 固定資産						
有形固定資産						
建物及び構築物	(※1, ※2)	929,083		888,989		
減価償却累計額		411,057	518,025	394,715	494,274	
機械装置及び運搬具	(※1)	19,071		18,618		
減価償却累計額		13,266	5,804	12,507	6,110	
土地	(※1, ※10)		1,082,012		1,155,208	
建設仮勘定			11,011		9,408	
その他の有形固定資産	(※1)	64,048		66,422		
減価償却累計額		38,553	25,495	40,339	26,083	
有形固定資産合計			1,642,348		1,691,086	51.4

区分	注記 番号	前連結会計年度 (平成18年3月31日)		当連結会計年度 (平成19年3月31日)	
		金額 (百万円)	構成比 (%)	金額 (百万円)	構成比 (%)
無形固定資産					
借地権		24,117		17,465	
その他の無形固定資産		7,810		8,280	
無形固定資産合計		31,928	1.1	25,745	0.8
投資その他の資産					
投資有価証券	(※1, ※3, ※9)	317,090		357,281	
長期貸付金		9,195		5,394	
差入敷金・保証金		184,670		186,952	
繰延税金資産		24,134		15,996	
再評価に係る繰延税金 資産	(※10)	18,423		13,064	
その他の投資その他の 資産	(※1)	50,905		50,228	
貸倒引当金		△9,567		△8,457	
投資その他の資産合計		594,851	19.9	620,460	18.8
固定資産合計		2,269,129	76.0	2,337,292	71.0
資産合計		2,986,501	100.0	3,294,190	100.0
(負債の部)					
I. 流動負債					
支払手形及び買掛金		106,346		131,947	
短期借入金	(※1)	192,670		226,767	
コマーシャルペーパー		36,000		16,000	
短期償還社債		30,000		—	
未払法人税等		16,462		20,596	
未成工事受入金		16,467		17,428	
繰延税金負債		0		1,183	
完成工事補償引当金		1,447		1,547	
債務保証損失引当金		142		146	
その他の流動負債	(※1)	182,479		270,290	
流動負債合計		582,016	19.5	685,907	20.8

区分	注記 番号	前連結会計年度 (平成18年3月31日)		当連結会計年度 (平成19年3月31日)	
		金額 (百万円)	構成比 (%)	金額 (百万円)	構成比 (%)
II. 固定負債					
社債			155,000		215,000
長期借入金	(※1)		785,621		800,658
預り敷金・保証金			288,313		322,785
繰延税金負債			59,599		52,891
再評価に係る繰延税金 負債	(※10)		163,001		185,104
退職給付引当金			27,294		27,478
役員退職慰労引当金			1,851		2,075
その他の固定負債	(※1, ※5, ※6)		46,992		39,074
固定負債合計			1,527,674	51.1	1,645,068
負債合計			2,109,691	70.6	2,330,976
(少数株主持分)					
I. 少数株主持分			18,446	0.7	—
(資本の部)					
I. 資本金	(※7)		174,296	5.8	—
II. 資本剰余金			248,295	8.3	—
III. 利益剰余金			199,706	6.7	—
IV. 土地再評価差額金	(※10)		191,096	6.4	—
V. その他有価証券評価差額 金			63,424	2.1	—
VI. 為替換算調整勘定			△16,308	△0.5	—
VII. 自己株式	(※8)		△2,147	△0.1	—
資本合計			858,363	28.7	—
負債、少数株主持分及 び資本合計			2,986,501	100.0	—

区分	注記 番号	前連結会計年度 (平成18年3月31日)		当連結会計年度 (平成19年3月31日)	
		金額 (百万円)	構成比 (%)	金額 (百万円)	構成比 (%)
(純資産の部)					
I. 株主資本					
資本金		—	—	174,296	5.3
資本剰余金		—	—	248,308	7.5
利益剰余金		—	—	218,682	6.6
自己株式		—	—	△3,125	△0.1
株主資本合計		—	—	638,161	19.3
II. 評価・換算差額等					
その他有価証券評価差 額金		—	—	72,159	2.2
繰延ヘッジ損益		—	—	53	0.0
土地再評価差額金	(※10)	—	—	247,263	7.5
為替換算調整勘定		—	—	△13,442	△0.4
評価・換算差額等合計		—	—	306,034	9.3
III. 少数株主持分		—	—	19,018	0.6
純資産合計		—	—	963,213	29.2
負債及び純資産合計		—	—	3,294,190	100.0

②【連結損益計算書】

区分	注記 番号	前連結会計年度 (自 平成17年4月1日 至 平成18年3月31日)		当連結会計年度 (自 平成18年4月1日 至 平成19年3月31日)	
		金額 (百万円)	百分比 (%)	金額 (百万円)	百分比 (%)
I. 営業収益		1,159,280	100.0	1,229,193	100.0
II. 営業原価	(※2)	904,200	78.0	942,928	76.7
営業総利益		255,079	22.0	286,265	23.3
III. 販売費及び一般管理費	(※1, ※2)	117,536	10.1	124,423	10.1
営業利益		137,543	11.9	161,842	13.2
IV. 営業外収益					
受取利息		667		782	
受取配当金		1,028		1,408	
持分法による投資利益		3,155		4,410	
その他の営業外収益		3,140		4,150	
営業外収益合計		7,993	0.7	10,751	0.9
V. 営業外費用					
支払利息		20,261		21,421	
その他の営業外費用		6,303		8,848	
営業外費用合計		26,565	2.3	30,269	2.5
経常利益		118,970	10.3	142,324	11.6
VI. 特別利益					
固定資産売却益	(※3)	9,418		17,320	
貸倒引当金戻入益		2,232		—	
その他の特別利益		460		284	
特別利益合計		12,111	1.0	17,604	1.4
VII. 特別損失					
固定資産売却損	(※4)	26,355		9,643	
関係会社整理損		4,760		—	
販売用不動産等評価損		4,274		28,735	
固定資産除却損		—		4,574	
その他の特別損失		2,729		955	
特別損失合計		38,120	3.3	43,909	3.6
税金等調整前当期純利益		92,962	8.0	116,020	9.4
法人税、住民税及び事業税		26,178	2.2	26,044	2.1
法人税等調整額		9,075	0.8	12,953	1.1
少数株主利益		1,166	0.1	1,807	0.1
当期純利益		56,541	4.9	75,213	6.1

③【連結剰余金計算書及び連結株主資本等変動計算書】

連結剰余金計算書

		前連結会計年度 (自 平成17年4月1日 至 平成18年3月31日)
区分	注記 番号	金額 (百万円)
(資本剰余金の部)		
I 資本剰余金期首残高		205,830
II 資本剰余金増加高		
1. 自己株式処分差益		16
2. 転換社債型新株予約権 付社債の転換による新 株発行		39,807
3. 株式交換による新株発 行		2,641
資本剰余金増加高計		42,465
III 資本剰余金期末残高		248,295
(利益剰余金の部)		
I 利益剰余金期首残高		155,097
II 利益剰余金増加高		
1. 当期純利益		56,541
2. 連結子会社の固定資産 再評価に係る増加額		2,648
利益剰余金増加高計		59,190
III 利益剰余金減少高		
1. 配当金		6,986
2. 役員賞与		123
3. 土地再評価差額金取崩 額		7,471
利益剰余金減少高計		14,580
IV 利益剰余金期末残高		199,706

連結株主資本等変動計算書

当連結会計年度（自 平成18年4月1日 至 平成19年3月31日）

	株主資本				
	資本金	資本剰余金	利益剰余金	自己株式	株主資本合計
平成18年3月31日 残高 (百万円)	174,296	248,295	199,706	△2,147	620,150
連結会計年度中の変動額					
剰余金の配当 (注1)			△8,795		△8,795
役員賞与 (注2)			△176		△176
当期純利益			75,213		75,213
土地再評価差額金取崩額			△49,719		△49,719
連結子会社の固定資産再評価			2,453		2,453
自己株式の取得				△995	△995
自己株式の処分		12		17	30
株主資本以外の項目の連結会計 年度中の変動額 (純額)					
連結会計年度中の変動額合計 (百万円)	—	12	18,976	△978	18,010
平成19年3月31日 残高 (百万円)	174,296	248,308	218,682	△3,125	638,161

	評価・換算差額等					少数株主持分	純資産合計
	その他有価証券 評価差額金	繰延ヘッジ損 益	土地再評価差 額金	為替換算調整 勘定	評価・換算差 額等合計		
平成18年3月31日 残高 (百万円)	63,424	—	191,096	△16,308	238,213	18,446	876,810
連結会計年度中の変動額							
剰余金の配当 (注1)							△8,795
役員賞与 (注2)							△176
当期純利益							75,213
土地再評価差額金取崩額							△49,719
連結子会社の固定資産再評価							2,453
自己株式の取得							△995
自己株式の処分							30
株主資本以外の項目の連結会計 年度中の変動額 (純額)	8,734	53	56,166	2,865	67,820	571	68,392
連結会計年度中の変動額合計 (百万円)	8,734	53	56,166	2,865	67,820	571	86,403
平成19年3月31日 残高 (百万円)	72,159	53	247,263	△13,442	306,034	19,018	963,213

(注1) 平成18年6月29日の定時株主総会における利益処分項目△4,398百万円を含みます。

(注2) 平成18年6月29日の定時株主総会における利益処分項目です。

④【連結キャッシュ・フロー計算書】

		前連結会計年度 (自 平成17年4月1日 至 平成18年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成18年4月1日 至 平成19年3月31日)
区分	注記 番号	金額 (百万円)	金額 (百万円)
I 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		92,962	116,020
減価償却費		40,159	40,122
持分法投資損益		△3,155	△4,410
関係会社整理損		4,760	—
販売用不動産等評価損		4,274	28,735
有形無形固定資産売却損益		16,936	△7,676
有形無形固定資産除却損		—	4,574
貸倒引当金戻入額		△2,232	—
受取利息配当金		△1,696	△2,190
支払利息		20,261	21,421
売上債権の増減額		2,151	△11,177
仕入債務の増減額		16	6,815
販売用不動産等の取得	(※2)	△359,857	△366,095
販売用不動産等の売却	(※2)	258,967	251,719
営業出資金の増減額		10,305	△40,124
役員賞与の支払額		△126	△177
その他		△16,775	59,937
小計		66,951	97,493
利息及び配当金の受取額		2,587	3,179
利息の支払額		△20,266	△20,554
法人税等の支払額		△26,762	△22,148
営業活動による キャッシュ・フロー		22,510	57,969

		前連結会計年度 (自 平成17年4月1日 至 平成18年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成18年4月1日 至 平成19年3月31日)
区分	注記 番号	金額 (百万円)	金額 (百万円)
II 投資活動による キャッシュ・フロー			
有価証券の取得		△30,737	△27,493
有価証券の売却		24,184	5,262
有形無形固定資産の取得		△99,756	△219,797
有形無形固定資産の売却		38,730	139,000
貸付金の貸付		△3,654	△4,050
貸付金の回収		7,582	7,699
預り敷金保証金の支出		△39,446	△38,544
預り敷金保証金の収入		39,608	70,281
差入敷金保証金の支出		△11,417	△23,962
差入敷金保証金の収入		25,658	22,435
連結範囲の変更を伴う株式 の取得		△1,649	△7,612
連結範囲の変更を伴う株式 の売却		△71	—
その他		△9,863	△224
投資活動による キャッシュ・フロー		△60,833	△77,006
III 財務活動による キャッシュ・フロー			
短期借入金の増減額		△370	△15,998
長期借入による収入		154,000	272,999
長期借入金の返済による支 出		△187,269	△237,629
社債発行による収入		30,000	60,000
社債償還による支出		△330	△30,000
配当金の支払額		△6,982	△8,793
少数株主への配当金の支払 額		△705	△1,511
自己株式の増減額		△786	△981
財務活動による キャッシュ・フロー		△12,445	38,085
IV 現金および現金同等物に係る 換算差額		277	180
V 現金および現金同等物の増減 額		△50,490	19,228
VI 現金および現金同等物の期首 残高		113,078	62,587
VII 現金および現金同等物の期末 残高	(※1)	62,587	81,816

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17年4月1日 至 平成18年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成18年4月1日 至 平成19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 120社</p> <p>連結子会社は、「第1. 企業の概況」の「4. 関係会社の状況」に記載しているため省略しました。</p> <p>三井不動産レジデンシャル(株)は新規設立により連結子会社となりました。黄楊(株)は株式の取得により連結子会社となりました。城南リハウス(株)は、従来持分法適用会社でしたが、株式の追加取得により、連結子会社となりました。(株)ホテルマネジメント、(株)KCプレミアホテル日立、(株)KCプレミアホテル長野および(株)KCプレミアホテル姫路は(株)ガーデンホテルズの会社分割により設立され、連結子会社となりました。</p> <p>(株)KCプレミアホテル日立、(株)KCプレミアホテル長野および(株)KCプレミアホテル姫路は株式の売却のため、連結の範囲から除外しています。米国三井不動産販売(株)ほか2社は清算終了のため、連結の範囲から除外しています。(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、他の連結子会社との合併のため、連結子会社数から除いています。</p> <p>(2) 非連結子会社の名称等 なし。</p>	<p>(1) 連結子会社数 132社</p> <p>連結子会社は、「第1. 企業の概況」の「4. 関係会社の状況」に記載しているため省略しました。</p> <p>ファースト・ファシリティーズ・チャレンジ(株)、(株)アコモデーションファースト、ティー・エム・パークレジデンシイズ(株)およびティー・エム・サービスアパートメント(株)ほか7社は新規設立により、連結子会社となりました。ケイ・ワイ・プロパティ(株)ほか3社は持分の取得により、連結子会社となりました。鹿島田駅西部地区再開発(株)は増資の引き受けに伴う持分比率の増加により、持分法適用関連会社から連結子会社となりました。</p> <p>(株)広島港坂地区開発および(株)ガーデンシティ坂ほか2社は清算終了により、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 プラネタリウム共同興行組合 (連結の範囲から除いた理由) 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す。</p>

項目	前連結会計年度 (自 平成17年4月1日 至 平成18年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成18年4月1日 至 平成19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 46社 主要な会社名 (株)オリエンタルランド、T I D(株) (株)東京ミッドタウンメディスン、(株)原宿の杜守ほか1社は新規設立により、持分法適用会社となりました。 城南リハウス(株)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ます。あきた千秋ホーム(株)は清算結了のため、持分法適用の範囲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および持分法を適用していない理由 日本アコモデーションファンド投資法人 日本アコモデーションファンド投資法人については、その支配が一時的であるため、持分法適用の範囲から除外しています。</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 49社 主要な会社名 (株)オリエンタルランド、T I D(株) 鹿島田駅西部地区再開発(株)ほか1社は新規設立により、持分法適用の関連会社となりました。(株)セノンほか1社は持分の取得により、持分法適用の関連会社となりました。 鹿島田駅西部地区再開発(株)は増資の引き受けに伴う持分比率の増加により、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。</p> <p>(2) 持分法を適用していない非連結子会社および持分法を適用していない理由 ブラネタリウム共同興行組合 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、持分法の適用の範囲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。 なお、前期に持分法を適用していない関連会社であった日本アコモデーションファンド投資法人は、公募増資に伴う持分比率の低下により、関連会社ではなくなったため、持分法を適用していない関連会社から除外しています。</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>

項目	前連結会計年度 (自 平成17年4月1日 至 平成18年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成18年4月1日 至 平成19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14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、(株)リハウスビジネスセンターおよび(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>また、リハウスエスクロー(株)(旧サンエスクロー(株))、(株)リスペクト建物調査の決算日を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>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22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、(株)リハウスビジネスセンター、(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、東京ミッドタウンマネジメント(株)は2月28日です。</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17年4月1日 至 平成18年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成18年4月1日 至 平成19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ヶ月の市場価格の平均に基づく時価法 (債券) 期末日の市場価格に基づく時価法 (その他) 期末前1ヶ月の市場価格の平均に基づく時価法 <p>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ます。</p> <p>＜時価のないもの＞ 移動平均法による原価法</p> <p>[デリバティブ]</p> <p>時価法</p> <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 ・その他のたな卸資産 主として総平均法による原価法 <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＞ (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＞ 同左</p> <p>[デリバティブ]</p> <p>同左</p> <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>同左</p>

項目	前連結会計年度 (自 平成17年4月1日 至 平成18年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成18年4月1日 至 平成19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>(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。 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。 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>[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24社は従業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>[無形固定資産] 同左</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> <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25社は従業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>

項目	前連結会計年度 (自 平成17年4月1日 至 平成18年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成18年4月1日 至 平成19年3月31日)		
	<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 ヘッジ手段とヘッジ対象 <table border="0" style="width: 100%;"> <tr> <td style="width: 50%; vertical-align: top;"> <ヘッジ手段> 為替予約 通貨スワップ 金利スワップ </td> <td style="width: 50%; vertical-align: top;"> <ヘッジ対象> 外貨建予定取引 外貨建借入金 借入金および社債 </td> </tr> </table> </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>(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>	<ヘッジ手段> 為替予約 通貨スワップ 金利スワップ	<ヘッジ対象> 外貨建予定取引 外貨建借入金 借入金および社債	<p>(4) 重要なリース取引の処理方法 同左</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 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> <p>(6) 完成工事高の計上基準 同左</p>
<ヘッジ手段> 為替予約 通貨スワップ 金利スワップ	<ヘッジ対象> 外貨建予定取引 外貨建借入金 借入金および社債			

項目	前連結会計年度 (自 平成17年4月1日 至 平成18年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成18年4月1日 至 平成19年3月31日)
	<p>(7) 消費税等の会計処理</p> <p>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。</p> <p>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) 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>(7) 消費税等の会計処理</p> <p>同左</p> <p>(8) 同左</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. 連結調整勘定の償却に関する事項	<p>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>	—————
7. 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>
8. 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されています。（確定方式）	—————
9. 連結キャッシュ・フロー計算書における資金の範囲	連結キャッシュ・フロー計算書における資金（現金および現金同等物）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

<p>前連結会計年度 (自 平成17年4月1日 至 平成18年3月31日)</p>	<p>当連結会計年度 (自 平成18年4月1日 至 平成19年3月31日)</p>
<p>(不動産投資信託からの配当収益)</p> <p>不動産投資信託 (J-REIT) からの配当収益については、前連結会計年度までは営業外収益に計上していましたが、当該収益は当社グループの主たる営業活動の成果であり、今後さらにその重要性が増すと見込まれるため、当連結会計年度より不動産投資信託 (J-REIT) に関連する配当を含むすべての収益については、営業収益として計上する方法に変更しました。これにより営業収益および営業総利益は618百万円増加していますが、経常利益に与える影響はありません。</p>	<p>(貸借対照表の純資産の部の表示に関する会計基準)</p> <p>当連結会計年度より「貸借対照表の純資産の部の表示に関する会計基準」(企業会計基準第5号 平成17年12月9日) および「貸借対照表の純資産の部の表示に関する会計基準等の適用指針」(企業会計基準適用指針第8号 平成17年12月9日) を適用しています。</p> <p>これまでの資本の部の合計に相当する金額は、944,141百万円です。</p> <p>なお、当連結会計年度における連結貸借対照表の純資産の部については、連結財務諸表規則の改正に伴い、改正後の連結財務諸表規則により作成しています。</p> <p>(役員賞与に関する会計基準)</p> <p>当連結会計年度より「役員賞与に関する会計基準」(企業会計基準第4号 平成17年11月29日) を適用しています。</p> <p>これにより営業利益、経常利益および税金等調整前当期純利益は、それぞれ269百万円減少しています。</p> <p>(たな卸資産の評価に関する会計基準)</p> <p>「連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項」に記載のとおり、「棚卸資産の評価に関する会計基準」(企業会計基準第9号 平成18年7月5日) が平成20年3月31日以前に開始する連結会計年度にかか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、受入準備が整った当連結会計年度末から同会計基準を適用しています。</p> <p>これにより、販売用不動産等評価損28,735百万円を特別損失に計上し、税金等調整前当期純利益が同額減少しています。</p> <p>また、当中間連結会計期間は従来の方法によっており、当連結会計年度と同一の方法によった場合と比較して、税金等調整前中間純利益が約28,700百万円多く計上されています。</p> <p>なお、セグメント情報に与える影響は、当該箇所に記載しています。</p>

<p>前連結会計年度 (自 平成17年4月1日 至 平成18年3月31日)</p>	<p>当連結会計年度 (自 平成18年4月1日 至 平成19年3月31日)</p>
	<p>(企業結合に係る会計基準等)</p> <p>当連結会計年度より「企業結合に係る会計基準」(企業会計審議会 平成15年10月31日)および「事業分離等に関する会計基準」(企業会計基準第7号 平成17年12月27日)ならびに「企業結合会計基準及び事業分離等会計基準に関する適用指針」(企業会計基準適用指針第10号 最終改正平成18年12月22日)を適用しています。</p>

注記事項
(連結貸借対照表関係)

前連結会計年度 (平成18年3月31日)	当連結会計年度 (平成19年3月31日)																																																																																											
<p>※1. 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。</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr><td>現金及び預金</td><td style="text-align: right;">369百万円</td></tr> <tr><td>受取手形及び売掛金</td><td style="text-align: right;">134</td></tr> <tr><td>建物及び構築物</td><td style="text-align: right;">78,870</td></tr> <tr><td>機械装置及び運搬具</td><td style="text-align: right;">0</td></tr> <tr><td>土地</td><td style="text-align: right;">52,020</td></tr> <tr><td>その他の有形固定資産</td><td style="text-align: right;">58</td></tr> <tr><td>投資有価証券</td><td style="text-align: right;">8</td></tr> <tr><td>その他の投資</td><td style="text-align: right;">11,871</td></tr> <tr><td>その他の資産</td><td style="text-align: right;"></td></tr> <tr><td style="border-top: 1px solid black;">計</td><td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">143,333百万円</td></tr> </table> <p>担保付債務は次のとおりであります。</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr><td>短期借入金</td><td style="text-align: right;">1,375百万円</td></tr> <tr><td>その他の流動負債</td><td style="text-align: right;">149</td></tr> <tr><td>長期借入金</td><td style="text-align: right;">64,623</td></tr> <tr><td>その他の固定負債</td><td style="text-align: right;">1,792</td></tr> <tr><td style="border-top: 1px solid black;">計</td><td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">67,939百万円</td></tr> </table> <p>※2. 国庫等補助金受入による圧縮記帳累計額は、建物605百万円であります。</p> <p>※3. 非連結子会社および関連会社の株式等</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse; margin-top: 10px;"> <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;">88,477</td> </tr> </tbody> </table> <p>4. 偶発債務</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse; margin-top: 10px;"> <thead> <tr> <th style="text-align: center;">被保証会社</th> <th style="text-align: center;">保証金額 (百万円)</th> <th style="text-align: center;">保証の内容</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>(株)メディヴァンス</td> <td style="text-align: center;">13</td> <td>借入保証</td> </tr> <tr> <td>合計</td> <td style="text-align: center;">13</td> <td></td> </tr> </tbody> </table> <p>なお、住宅ローン保証債務106,161百万円、住宅ローン保証予約250百万円があります。</p> <p>※5. その他の固定負債には連結調整勘定が、1,441百万円含まれています。</p> <p>※6. _____</p> <p>※7. 当社の発行済株式総数は、普通株式881,424千株であります。</p>	現金及び預金	369百万円	受取手形及び売掛金	134	建物及び構築物	78,870	機械装置及び運搬具	0	土地	52,020	その他の有形固定資産	58	投資有価証券	8	その他の投資	11,871	その他の資産		計	143,333百万円	短期借入金	1,375百万円	その他の流動負債	149	長期借入金	64,623	その他の固定負債	1,792	計	67,939百万円	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)	88,477	被保証会社	保証金額 (百万円)	保証の内容	(株)メディヴァンス	13	借入保証	合計	13		<p>※1. 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。</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr><td>現金及び預金</td><td style="text-align: right;">32百万円</td></tr> <tr><td>受取手形及び売掛金</td><td style="text-align: right;">208</td></tr> <tr><td>建物及び構築物</td><td style="text-align: right;">73,856</td></tr> <tr><td>機械装置及び運搬具</td><td style="text-align: right;">0</td></tr> <tr><td>土地</td><td style="text-align: right;">43,890</td></tr> <tr><td>その他の有形固定資産</td><td style="text-align: right;">45</td></tr> <tr><td>投資有価証券</td><td style="text-align: right;">8</td></tr> <tr><td>その他の投資</td><td style="text-align: right;">12,766</td></tr> <tr><td>その他の資産</td><td style="text-align: right;"></td></tr> <tr><td style="border-top: 1px solid black;">計</td><td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">130,809百万円</td></tr> </table> <p>担保付債務は次のとおりであります。</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr><td>短期借入金</td><td style="text-align: right;">1,422百万円</td></tr> <tr><td>その他の流動負債</td><td style="text-align: right;">149</td></tr> <tr><td>長期借入金</td><td style="text-align: right;">58,220</td></tr> <tr><td>その他の固定負債</td><td style="text-align: right;">1,642</td></tr> <tr><td style="border-top: 1px solid black;">計</td><td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">61,435百万円</td></tr> </table> <p>※2. 国庫等補助金受入による圧縮記帳累計額は、建物401百万円であります。</p> <p>※3. 非連結子会社および関連会社の株式等・社債</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse; margin-top: 10px;"> <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;">98,630</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;">3,010</td> </tr> </tbody> </table> <p>4. 偶発債務</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse; margin-top: 10px;"> <thead> <tr> <th style="text-align: center;">被保証会社</th> <th style="text-align: center;">保証金額 (百万円)</th> <th style="text-align: center;">保証の内容</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>(株)浅沼商会</td> <td style="text-align: center;">3,020</td> <td>借入保証</td> </tr> <tr> <td>(株)メディヴァンス</td> <td style="text-align: center;">23</td> <td>借入保証</td> </tr> <tr> <td>合計</td> <td style="text-align: center;">3,043</td> <td></td> </tr> </tbody> </table> <p>なお、住宅ローン保証債務92,752百万円、住宅ローン保証予約218百万円があります。</p> <p>※5. _____</p> <p>※6. その他の固定負債には負ののれんが、845百万円含まれています。</p> <p>※7. _____</p>	現金及び預金	32百万円	受取手形及び売掛金	208	建物及び構築物	73,856	機械装置及び運搬具	0	土地	43,890	その他の有形固定資産	45	投資有価証券	8	その他の投資	12,766	その他の資産		計	130,809百万円	短期借入金	1,422百万円	その他の流動負債	149	長期借入金	58,220	その他の固定負債	1,642	計	61,435百万円	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)	98,630	投資有価証券 (非連結子会社および関連会社社債)	3,010	被保証会社	保証金額 (百万円)	保証の内容	(株)浅沼商会	3,020	借入保証	(株)メディヴァンス	23	借入保証	合計	3,043	
現金及び預金	369百万円																																																																																											
受取手形及び売掛金	134																																																																																											
建物及び構築物	78,870																																																																																											
機械装置及び運搬具	0																																																																																											
土地	52,020																																																																																											
その他の有形固定資産	58																																																																																											
投資有価証券	8																																																																																											
その他の投資	11,871																																																																																											
その他の資産																																																																																												
計	143,333百万円																																																																																											
短期借入金	1,375百万円																																																																																											
その他の流動負債	149																																																																																											
長期借入金	64,623																																																																																											
その他の固定負債	1,792																																																																																											
計	67,939百万円																																																																																											
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)	88,477																																																																																											
被保証会社	保証金額 (百万円)	保証の内容																																																																																										
(株)メディヴァンス	13	借入保証																																																																																										
合計	13																																																																																											
現金及び預金	32百万円																																																																																											
受取手形及び売掛金	208																																																																																											
建物及び構築物	73,856																																																																																											
機械装置及び運搬具	0																																																																																											
土地	43,890																																																																																											
その他の有形固定資産	45																																																																																											
投資有価証券	8																																																																																											
その他の投資	12,766																																																																																											
その他の資産																																																																																												
計	130,809百万円																																																																																											
短期借入金	1,422百万円																																																																																											
その他の流動負債	149																																																																																											
長期借入金	58,220																																																																																											
その他の固定負債	1,642																																																																																											
計	61,435百万円																																																																																											
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)	98,630																																																																																											
投資有価証券 (非連結子会社および関連会社社債)	3,010																																																																																											
被保証会社	保証金額 (百万円)	保証の内容																																																																																										
(株)浅沼商会	3,020	借入保証																																																																																										
(株)メディヴァンス	23	借入保証																																																																																										
合計	3,043																																																																																											

前連結会計年度 (平成18年3月31日)	当連結会計年度 (平成19年3月31日)
<p>※8. 連結会社、持分法を適用した非連結子会社および関連会社が保有する自己株式の数は、普通株式1,796千株であります。</p> <p>※9. 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37,066百万円含まれています。</p> <p>※10. 土地の再評価に関する法律 土地の再評価に関する法律（平成10年3月31日公布法律第34号）および最終改正（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」として資本の部に計上しています。 再評価の方法 土地の再評価に関する法律施行令（平成10年3月31日公布政令第119号）第2条第5号に定める不動産鑑定士又は不動産鑑定士補による鑑定評価により算定 再評価を行った年月日 平成14年3月31日</p>	<p>※8. _____</p> <p>※9. 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38,956百万円含まれています。</p> <p>※10. 土地の再評価に関する法律 土地の再評価に関する法律（平成10年3月31日公布法律第34号）および最終改正（平成13年6月29日公布法律第94号）に基づき、事業用土地の再評価を行い、評価差額については、当該評価差額に係る税金相当額を「再評価に係る繰延税金負債」または「再評価に係る繰延税金資産」に計上し、これを控除した金額を「土地再評価差額金」として純資産の部に計上しています。 再評価の方法 土地の再評価に関する法律施行令（平成10年3月31日公布政令第119号）第2条第5号に定める不動産鑑定士又は不動産鑑定士補による鑑定評価により算定 再評価を行った年月日 平成14年3月31日</p>

(連結損益計算書関係)

前連結会計年度 (自 平成17年4月1日 至 平成18年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成18年4月1日 至 平成19年3月31日)																												
<p>※1. 販売費及び一般管理費の主要な費目</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th style="width: 80%;"></th> <th style="width: 20%; text-align: right;">百万円</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>給料・手当</td> <td style="text-align: right;">35,654</td> </tr> <tr> <td>広告宣伝費</td> <td style="text-align: right;">13,684</td> </tr> <tr> <td>退職給付費用</td> <td style="text-align: right;">3,700</td> </tr> <tr> <td>研究開発費</td> <td style="text-align: right;">570</td> </tr> <tr> <td>役員退職慰労引当金繰入額</td> <td style="text-align: right;">336</td> </tr> <tr> <td>貸倒引当金繰入額</td> <td style="text-align: right;">21</td> </tr> </tbody> </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、570百万円であります。</p> <p>※3. 土地等売却益6,645百万円、建物等売却益2,772百万円であります。</p> <p>※4. 土地等売却損5,987百万円、建物等売却損20,368百万円あります。</p>		百万円	給料・手当	35,654	広告宣伝費	13,684	退職給付費用	3,700	研究開発費	570	役員退職慰労引当金繰入額	336	貸倒引当金繰入額	21	<p>※1. 販売費及び一般管理費の主要な費目</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th style="width: 80%;"></th> <th style="width: 20%; text-align: right;">百万円</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>給料・手当</td> <td style="text-align: right;">36,222</td> </tr> <tr> <td>広告宣伝費</td> <td style="text-align: right;">16,039</td> </tr> <tr> <td>退職給付費用</td> <td style="text-align: right;">3,032</td> </tr> <tr> <td>研究開発費</td> <td style="text-align: right;">604</td> </tr> <tr> <td>役員退職慰労引当金繰入額</td> <td style="text-align: right;">333</td> </tr> <tr> <td>貸倒引当金繰入額</td> <td style="text-align: right;">93</td> </tr> </tbody> </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、604百万円あります。</p> <p>※3. 土地等売却益9,704百万円、建物等売却益7,616百万円あります。</p> <p>※4. 土地等売却損7,347百万円、建物等売却損2,296百万円あります。</p>		百万円	給料・手当	36,222	広告宣伝費	16,039	退職給付費用	3,032	研究開発費	604	役員退職慰労引当金繰入額	333	貸倒引当金繰入額	93
	百万円																												
給料・手当	35,654																												
広告宣伝費	13,684																												
退職給付費用	3,700																												
研究開発費	570																												
役員退職慰労引当金繰入額	336																												
貸倒引当金繰入額	21																												
	百万円																												
給料・手当	36,222																												
広告宣伝費	16,039																												
退職給付費用	3,032																												
研究開発費	604																												
役員退職慰労引当金繰入額	333																												
貸倒引当金繰入額	93																												

(連結株主資本等変動計算書関係)

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)	当連結会計年度末 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	1,796	351	10	2,137

(注) 1. 普通株式の自己株式の株式数の増加351千株は、単元未満株式の買取りによる増加です。

2. 普通株式の自己株式の株式数の減少10千株は、単元未満株式の売却および持分法適用関連会社が保有していた当社株式の売却による減少です。

2. 配当に関する事項

(1) 配当金支払額

平成18年6月29日開催の定時株主総会において、次のとおり決議しています。

・普通株式の配当に関する事項

配当金の総額	4,398百万円
1株当たり配当額	5円
基準日	平成18年3月31日
効力発生日	平成18年6月30日

平成18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	4,397百万円
1株当たり配当額	5円
基準日	平成18年9月30日
効力発生日	平成18年12月5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
配当の原資	利益剰余金
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

(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17年4月1日 至 平成18年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成18年4月1日 至 平成19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および現金同等物期末残高との調整 (平成18年3月31日現在)</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;"></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;">62,845</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;">△258</td> </tr> <tr> <td style="border-top: 1px solid black;">現金および現金同等物</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">62,587</td> </tr> </table>		(百万円)	現金及び預金	62,845	預入期間が3ヶ月を超える定期預金	△258	現金および現金同等物	62,587	<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および現金同等物期末残高との調整 (平成19年3月31日現在)</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;"></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;">83,050</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;">△1,233</td> </tr> <tr> <td style="border-top: 1px solid black;">現金および現金同等物</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">81,816</td> </tr> </table>		(百万円)	現金及び預金	83,050	預入期間が3ヶ月を超える定期預金	△1,233	現金および現金同等物	81,816
	(百万円)																
現金及び預金	62,845																
預入期間が3ヶ月を超える定期預金	△258																
現金および現金同等物	62,587																
	(百万円)																
現金及び預金	83,050																
預入期間が3ヶ月を超える定期預金	△1,233																
現金および現金同等物	81,816																
<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> <p>3. 当連結会計年度に、2010年満期円貨建転換社債型新株予約権付社債に付された新株予約権の行使により、新株式55,908,718株を発行しました。 株式発行による資本金増加額39,862百万円、資本剰余金増加額39,807百万円 また、当連結会計年度に、連結子会社である(株)国際観光会館を株式交換により完全子会社とするため、新株式2,125,625株を発行しました。 株式発行による資本剰余金増加額2,641百万円</p>	<p>※2. 同左</p> <p>3. _____</p>																

(特別目的会社に関する事項)

当連結会計年度(自平成18年4月1日至平成19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)34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19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)	128,841	営業収益(注2)	9,801
		営業原価(注3)	1,331
マネジメント業務	—	営業収益(注4)	1,746
仲介業務	—	営業収益(注5)	124

(注1) 出資金等の内訳は、営業出資金109,610百万円、投資有価証券19,231百万円であり、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1,758百万円、分譲セグメント8,042百万円

(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765百万円、分譲セグメント565百万円

(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1,746百万円

(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124百万円

また、いずれの特別目的会社についても、当社は議決権のある出資等は有しておらず、役員や従業員の派遣もありません。

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	375,072	借入金等(注6)	206,478
その他	33,439	出資預り金等(注7)	168,864
		その他	33,168
合計	408,511	合計	408,511

(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。これらの期末残高については、(注1)を参照してください。

(リース取引関係)

項目	前連結会計年度 (自 平成17年 4月 1日 至 平成18年 3月31日)	当連結会計年度 (自 平成18年 4月 1日 至 平成19年 3月31日)																																																												
1. 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 借主側	<p>1. リース物件の取得価額相当額、減価償却累計額相当額および期末残高相当額</p> <table border="1" data-bbox="507 336 951 668"> <thead> <tr> <th></th> <th>取得価額相当額 (百万円)</th> <th>減価償却累計額相当額 (百万円)</th> <th>期末残高相当額 (百万円)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>建物及び構築物</td> <td>2,007</td> <td>1,043</td> <td>964</td> </tr> <tr> <td>機械装置及び運搬具</td> <td>9,951</td> <td>4,400</td> <td>5,551</td> </tr> <tr> <td>その他</td> <td>1,549</td> <td>893</td> <td>655</td> </tr> <tr> <td>合計</td> <td>13,508</td> <td>6,337</td> <td>7,170</td> </tr> </tbody> </table> <p>(注) 取得価額相当額の算定は、未経過リース料期末残高が有形固定資産の期末残高等に占める割合が低いため、支払利子込み法によっています。</p> <p>2. 未経過リース料期末残高相当額</p> <table data-bbox="603 901 951 1006"> <tr> <td>1年内</td> <td>2,014百万円</td> </tr> <tr> <td>1年超</td> <td>5,156百万円</td> </tr> <tr> <td>合計</td> <td>7,170百万円</td> </tr> </table> <p>(注) 未経過リース料期末残高相当額の算定は、未経過リース料期末残高が、有形固定資産の期末残高等に占める割合が低いため、支払利子込み法によっています。</p> <p>3. 支払リース料および減価償却費相当額</p> <table data-bbox="576 1284 951 1349"> <tr> <td>支払リース料</td> <td>2,103百万円</td> </tr> <tr> <td>減価償却費相当額</td> <td>2,103百万円</td> </tr> </table> <p>4. 減価償却費相当額の算定方法 リース期間を耐用年数とし、残存価額を零とする定額法によっています。</p>		取得価額相当額 (百万円)	減価償却累計額相当額 (百万円)	期末残高相当額 (百万円)	建物及び構築物	2,007	1,043	964	機械装置及び運搬具	9,951	4,400	5,551	その他	1,549	893	655	合計	13,508	6,337	7,170	1年内	2,014百万円	1年超	5,156百万円	合計	7,170百万円	支払リース料	2,103百万円	減価償却費相当額	2,103百万円	<p>1. リース物件の取得価額相当額、減価償却累計額相当額および期末残高相当額</p> <table border="1" data-bbox="986 336 1430 668"> <thead> <tr> <th></th> <th>取得価額相当額 (百万円)</th> <th>減価償却累計額相当額 (百万円)</th> <th>期末残高相当額 (百万円)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>建物及び構築物</td> <td>4,161</td> <td>1,078</td> <td>3,082</td> </tr> <tr> <td>機械装置及び運搬具</td> <td>10,516</td> <td>4,525</td> <td>5,990</td> </tr> <tr> <td>その他</td> <td>983</td> <td>426</td> <td>556</td> </tr> <tr> <td>合計</td> <td>15,660</td> <td>6,030</td> <td>9,630</td> </tr> </tbody> </table> <p>(注) 同左</p> <p>2. 未経過リース料期末残高相当額</p> <table data-bbox="1082 901 1430 1006"> <tr> <td>1年内</td> <td>2,235百万円</td> </tr> <tr> <td>1年超</td> <td>7,395百万円</td> </tr> <tr> <td>合計</td> <td>9,630百万円</td> </tr> </table> <p>(注) 同左</p> <p>3. 支払リース料および減価償却費相当額</p> <table data-bbox="1054 1284 1430 1349"> <tr> <td>支払リース料</td> <td>2,171百万円</td> </tr> <tr> <td>減価償却費相当額</td> <td>2,171百万円</td> </tr> </table> <p>4. 減価償却費相当額の算定方法 同左</p>		取得価額相当額 (百万円)	減価償却累計額相当額 (百万円)	期末残高相当額 (百万円)	建物及び構築物	4,161	1,078	3,082	機械装置及び運搬具	10,516	4,525	5,990	その他	983	426	556	合計	15,660	6,030	9,630	1年内	2,235百万円	1年超	7,395百万円	合計	9,630百万円	支払リース料	2,171百万円	減価償却費相当額	2,171百万円
	取得価額相当額 (百万円)	減価償却累計額相当額 (百万円)	期末残高相当額 (百万円)																																																											
建物及び構築物	2,007	1,043	964																																																											
機械装置及び運搬具	9,951	4,400	5,551																																																											
その他	1,549	893	655																																																											
合計	13,508	6,337	7,170																																																											
1年内	2,014百万円																																																													
1年超	5,156百万円																																																													
合計	7,170百万円																																																													
支払リース料	2,103百万円																																																													
減価償却費相当額	2,103百万円																																																													
	取得価額相当額 (百万円)	減価償却累計額相当額 (百万円)	期末残高相当額 (百万円)																																																											
建物及び構築物	4,161	1,078	3,082																																																											
機械装置及び運搬具	10,516	4,525	5,990																																																											
その他	983	426	556																																																											
合計	15,660	6,030	9,630																																																											
1年内	2,235百万円																																																													
1年超	7,395百万円																																																													
合計	9,630百万円																																																													
支払リース料	2,171百万円																																																													
減価償却費相当額	2,171百万円																																																													

項目	前連結会計年度 (自 平成17年4月1日 至 平成18年3月31日)			当連結会計年度 (自 平成18年4月1日 至 平成19年3月31日)				
	取得価額 (百万円)	減価償却累 計額 (百万円)	期末残高 (百万円)	取得価額 (百万円)	減価償却累 計額 (百万円)	期末残高 (百万円)		
貸主側	1. リース物件の取得価額、減価償却累 計額および期末残高			1. リース物件の取得価額、減価償却累 計額および期末残高				
	建物及び 構築物	2,139	1,382	757	建物及び 構築物	2,164	1,241	923
	その他	1,742	1,042	699	その他	1,939	1,183	755
	合計	3,882	2,425	1,456	合計	4,104	2,424	1,679
	2. 未経過リース料期末残高相当額			2. 未経過リース料期末残高相当額				
	1年内	507百万円		1年内	510百万円			
	1年超	976百万円		1年超	1,120百万円			
	合計	1,484百万円		合計	1,630百万円			
	(注) 未経過リース料期末残高相当額の 算定は、未経過リース料期末残高お よび見積残存価額の残高の合計額 が、営業債権の期末残高等に占める 割合が低いため、受取利子込み法に よっています。			(注) 同左				
3. 受取リース料および減価償却費			3. 受取リース料および減価償却費					
受取リース料	636百万円		受取リース料	604百万円				
減価償却費	569百万円		減価償却費	509百万円				
2. オペレーティング・リー ス取引								
借主側	未経過リース料			未経過リース料				
	1年内	16,822百万円		1年内	33,290百万円			
	1年超	79,526百万円		1年超	111,424百万円			
	合計	96,349百万円		合計	144,715百万円			
貸主側	未経過リース料			未経過リース料				
	1年内	35,855百万円		1年内	33,841百万円			
	1年超	160,226百万円		1年超	182,750百万円			
	合計	196,081百万円		合計	216,591百万円			

(有価証券関係)

有価証券

1 満期保有目的の債券で時価のあるもの

種類	前連結会計年度（平成18年3月31日）			当連結会計年度（平成19年3月31日）		
	連結貸借対照表計上額 （百万円）	時価 （百万円）	差額 （百万円）	連結貸借対照表計上額 （百万円）	時価 （百万円）	差額 （百万円）
(時価が連結貸借対照表計上額を超えるもの)						
国債・地方債等	206	210	4	212	215	3
社債	—	—	—	—	—	—
その他	—	—	—	—	—	—
小計	206	210	4	212	215	3
(時価が連結貸借対照表計上額を超えないもの)						
国債・地方債等	314	307	△7	310	307	△3
社債	—	—	—	—	—	—
その他	—	—	—	—	—	—
小計	314	307	△7	310	307	△3
合計	520	517	△2	523	522	△0

2 その他有価証券で時価のあるもの

種類	前連結会計年度（平成18年3月31日）			当連結会計年度（平成19年3月31日）		
	取得原価 （百万円）	連結貸借対 照表計上額 （百万円）	差額 （百万円）	取得原価 （百万円）	連結貸借対 照表計上額 （百万円）	差額 （百万円）
(連結貸借対照表計上額が、取得原価を超えるもの)						
(1) 株式	57,316	151,768	94,451	60,167	155,535	95,367
(2) 債券						
(国債・地方債等)	40	40	0	40	40	0
(社債)	—	—	—	—	—	—
(その他)	—	—	—	—	—	—
(3) その他	11,295	21,304	10,009	15,576	41,594	26,018
小計	68,652	173,113	104,461	75,784	197,170	121,386
(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	2,032	1,964	△67	8,124	6,565	△1,559
(2) 債券						
(国債・地方債等)	—	—	—	—	—	—
(社債)	—	—	—	—	—	—
(その他)	—	—	—	—	—	—
(3) その他	1	1	△0	20	20	△0
小計	2,033	1,965	△67	8,145	6,585	△1,559
合計	70,685	175,079	104,394	83,929	203,756	119,826

3 前連結会計年度および当連結会計年度中に売却したその他有価証券

前連結会計年度 （自平成17年4月1日 至平成18年3月31日）			当連結会計年度 （自平成18年4月1日 至平成19年3月31日）		
売却額 （百万円）	売却益の合計 （百万円）	売却損の合計 （百万円）	売却額 （百万円）	売却益の合計 （百万円）	売却損の合計 （百万円）
179	144	—	5,191	576	—

4 時価のない主な有価証券の内容および連結貸借対照表計上額

前連結会計年度（平成18年3月31日）

営業出資金	81,545百万円
その他有価証券	
非上場株式	15,834百万円
その他（匿名組合出資金・優先出資証券等）	37,066百万円

当連結会計年度（平成19年3月31日）

営業出資金	121,670百万円
満期保有目的の債券	3,010百万円
その他有価証券	
非上場株式	10,803百万円
その他（匿名組合出資金・優先出資証券等）	38,956百万円

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

	前連結会計年度（平成18年3月31日）				当連結会計年度（平成19年3月31日）			
	1年以内 （百万円）	1年超 5年以内 （百万円）	5年超 10年以内 （百万円）	10年超 （百万円）	1年以内 （百万円）	1年超 5年以内 （百万円）	5年超 10年以内 （百万円）	10年超 （百万円）
(1) 債券								
（国債・地方債等）	50	496	15	—	90	457	15	—
（社債）	—	—	—	—	—	3,010	—	—
（その他）	—	—	—	—	—	—	—	—
(2) その他	—	—	—	—	—	—	—	—
合計	50	496	15	—	90	3,467	15	—

(デリバティブ取引関係)

1 取引の状況に関する事項

前連結会計年度 (自 平成17年 4月 1日 至 平成18年 3月31日)	当連結会計年度 (自 平成18年 4月 1日 至 平成19年 3月31日)
(1)取引の内容 当連結会社は為替予約、金利スワップ取引、通貨スワップ取引を行っています。	(1)取引の内容 同左
(2)取引に対する取組方針 金利スワップ取引、通貨スワップ取引を行う際には現存する有利子負債を対象として、為替予約を行う際には実需に基づき実行し、資産および負債と関連付けをして管理を行っています。投機的な取引および時価の変動率が大きい特殊な取引は行っていません。	(2)取引に対する取組方針 同左
(3)取引の利用目的 当連結会社は必要な資金について金融機関からの借入、社債の発行等の手段で資金の調達をしています。これらの有利子負債の固定変動比率を金利観に応じて機動的に変更できるよう、金利スワップ取引を導入しています。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回避するため通貨スワップ取引を行っています。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、為替変動リスクを回避するため為替予約を行っています。 重要なヘッジ会計の方法 ① ヘッジ会計の方法 繰延ヘッジ処理を採用しています。なお、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。 ② 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 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。	(3)取引の利用目的 同左

<p style="text-align: center;">前連結会計年度 (自 平成17年4月1日 至 平成18年3月31日)</p>	<p style="text-align: center;">当連結会計年度 (自 平成18年4月1日 至 平成19年3月31日)</p>
<p>④ ヘッジ有効性評価の方法</p> <p>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>(4) 取引にかかるリスクの内容</p> <p>デリバティブ取引には、取引相手方に係る信用リスクと、金利・為替等の市場変動によって発生する金利・為替変動リスクなどを内在します。当連結会社は、信用リスクを極力回避するため、デリバティブ取引の契約をする際には相手先の大手金融機関の財務状況を精査した上で取引を実行しています。また、金利変動リスクに対しては、将来の市況の変動が支払利息額に与える影響を、為替変動リスクに対しては、為替相場の変動が支払いの実額に与える影響を算出し、管理しています。</p>	<p>(4) 取引にかかるリスクの内容 同左</p>
<p>(5) 取引にかかるリスクの管理体制</p> <p>デリバティブ取引を行う際には、各社所定の決裁手続きを経た後実行の上、取引数量を常時把握し、適時各社担当役員への報告を行っています。また決算期末時には経営会議への報告等を行っています。</p>	<p>(5) 取引にかかるリスクの管理体制 同左</p>
<p>(6) 「取引の時価等に関する事項」に係る補足説明等</p> <p>当連結会計年度末における各デリバティブ取引の契約残高について信用リスクや市場リスク量を必ずしも示しているわけではありません。また、「取引の時価等に関する事項」の記載にあたっては、「外貨建取引等会計処理基準」により外貨建金銭債権債務に振り当てたデリバティブ取引として、通貨スワップを対象から除外しています。</p>	<p>(6) 「取引の時価等に関する事項」に係る補足説明等 同左</p>

2 取引の時価等に関する事項

前連結会計年度（平成18年3月31日）

ヘッジ会計を適用しているため、記載を省略しています。

当連結会計年度（平成19年3月31日）

ヘッジ会計を適用しているため、記載を省略しています。

（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、適格退職年金制度およ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ます。

連結子会社においては、厚生年金制度、適格退職年金制度および退職一時金制度を設けています。

当連結会計年度末現在、当社および連結子会社全体で退職給付一時金制度については61社が有しており、また、厚生年金基金は1基金、適格退職年金は20年金を有しています。

2 退職給付債務に関する事項

	前連結会計年度 (平成18年3月31日) (百万円)	当連結会計年度 (平成19年3月31日) (百万円)
イ. 退職給付債務	△85,708	△89,989
ロ. 年金資産	46,414	54,560
ハ. 未積立退職給付債務 (イ+ロ)	△39,293	△35,429
ニ. 未認識数理計算上の差異	12,276	8,300
ホ. 未認識過去勤務債務	△187	31
ヘ. 連結貸借対照表計上額純額 (ハ+ニ+ホ)	△27,203	△27,096
ト. 前払年金費用	90	381
チ. 退職給付引当金 (ヘ-ト)	△27,294	△27,478

(注) 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ます。

3 退職給付費用の内訳

	前連結会計年度 (自平成17年4月1日 至平成18年3月31日) (百万円)	当連結会計年度 (自平成18年4月1日 至平成19年3月31日) (百万円)
イ. 勤務費用 (注) 1.	4,331	4,267
ロ. 利息費用	1,965	2,050
ハ. 期待運用収益	△855	△1,087
ニ. 数理計算上の差異の費用処理額	2,568	2,226
ホ. 過去勤務債務の費用処理額	414	△10
ヘ. 臨時に支払った割増退職金 (注) 2.	204	102
ト. 退職給付費用 (イ+ロ+ハ+ニ+ホ+ヘ)	8,629	7,549

(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」に計上しています。

2. 臨時に支払った割増退職金には、特別損失に計上した三井ホーム(株)から三井ホームリモデリング(株) (いずれも連結子会社) への転籍実施に伴う割増退職金が、前連結会計年度には184百万円、当連結会計年度には93百万円含まれております。

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17年4月1日 至平成18年3月31日)	当連結会計年度 (自平成18年4月1日 至平成19年3月31日)
イ. 退職給付見込額の 期間配分方法	期間定額基準	同左
ロ. 割引率	2.5%	同左
ハ. 期待運用収益率	1.0~2.5%	同左
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 によります。)	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 によります。)	同左

(税効果会計関係)

前連結会計年度 (平成18年3月31日)	当連結会計年度 (平成19年3月31日)
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	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
(百万円)	(百万円)
繰延税金資産	繰延税金資産
販売用不動産等評価損損金不算入額	販売用不動産等評価損損金不算入額
34,163	42,613
税務上の繰越欠損金	税務上の繰越欠損金
18,046	18,274
有価証券等評価損損金不算入額	有価証券等評価損損金不算入額
17,320	17,233
固定資産減損失損金不算入額	固定資産減損失損金不算入額
13,952	13,519
退職給付引当金損金算入限度超過額	退職給付引当金損金算入限度超過額
11,412	11,768
未払賞与損金不算入額	未払賞与損金不算入額
5,135	5,540
未実現取引に係る税効果	未実現取引に係る税効果
4,935	4,996
貸倒引当金等損金算入限度超過額	減価償却費損金算入限度超過額
3,250	3,033
減価償却費損金算入限度超過額	貸倒引当金等損金算入限度超過額
2,553	1,807
長期前払費用損金算入限度超過額	長期前払費用損金算入限度超過額
1,727	1,875
その他有価証券評価差額金	その他有価証券評価差額金
209	633
その他	その他
13,136	16,521
繰延税金資産合計	繰延税金資産合計
125,840	137,816
繰延税金負債	繰延税金負債
その他有価証券評価差額金	その他有価証券評価差額金
△42,631	△49,341
代替資産積立金	代替資産積立金
△32,429	△22,835
連結子会社株式評価減消去に係る税効果	連結子会社株式評価減消去に係る税効果
△14,868	△14,025
資本連結に係る投資差額の税効果	資本連結に係る投資差額の税効果
△6,264	△5,470
未実現取引に係る税効果	未実現取引に係る税効果
△378	△427
その他	その他
△15,731	△18,117
繰延税金負債合計	繰延税金負債合計
△112,302	△110,216
繰延税金資産の純額	繰延税金資産の純額
13,538	27,599
(注) 評価性引当額20,786百万円を控除しています。	(注) 評価性引当額15,275百万円を控除しています。
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	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
(%)	(%)
法定実効税率	法定実効税率
40.7	40.7
(調整)	(調整)
交際費等永久に損金に算入されない項目	交際費等永久に損金に算入されない項目
1.1	1.0
受取配当金等永久に益金に算入されない項目	受取配当金等永久に益金に算入されない項目
△0.4	△0.2
持分法投資損益	持分法投資損益
△1.4	△1.5
海外子会社の税率差異	海外子会社の税率差異
△2.0	△2.0
その他	子会社清算による差異
△0.1	△3.6
税効果会計適用後の法人税等の負担率	税効果会計適用後の法人税等の負担率
37.9	33.6

(セグメント情報)

【事業の種類別セグメント情報】

前連結会計年度(自 平成17年4月1日 至 平成18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	364,339	336,917	187,496	68,748	90,437	65,065	38,976	7,297	1,159,280	—	1,159,280
(2) セグメン ト間の内 部売上高 又は振替 高	5,579	12	7,761	9,264	22,212	34,493	296	10,384	90,004	(90,004)	—
計	369,918	336,930	195,258	78,012	112,649	99,558	39,273	17,682	1,249,285	(90,004)	1,159,280
営業費用	301,989	292,275	192,907	55,420	99,903	98,727	37,351	15,211	1,093,786	(72,050)	1,021,736
営業利益	67,929	44,654	2,351	22,592	12,746	831	1,921	2,470	155,498	(17,954)	137,543
II. 資産、減価 償却費およ び資本的支 出											
資産	1,918,066	555,232	54,673	61,457	50,380	52,236	83,505	26,976	2,802,529	183,972	2,986,501
減価償却費	29,046	499	2,270	850	844	967	2,282	2,642	39,402	756	40,159
資本的支出	78,115	289	3,128	1,051	973	408	3,470	3,648	91,085	1,667	92,753

当連結会計年度(自 平成18年4月1日 至 平成19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	398,069	341,629	193,970	77,349	99,632	69,394	40,200	8,946	1,229,193	—	1,229,193
(2) セグメン ト間の内 部売上高 又は振替 高	6,399	8	5,896	4,645	23,161	37,127	332	10,328	87,899	(87,899)	—
計	404,469	341,637	199,866	81,995	122,793	106,522	40,533	19,275	1,317,093	(87,899)	1,229,193
営業費用	323,118	292,398	197,148	55,946	108,484	105,666	38,779	16,463	1,138,006	(70,654)	1,067,351
営業利益	81,350	49,239	2,718	26,049	14,308	855	1,754	2,811	179,087	(17,245)	161,842
II. 資産、減価 償却費およ び資本的支 出											
資産	1,970,251	732,667	59,031	51,794	69,050	50,694	84,857	22,567	3,040,915	253,274	3,294,190
減価償却費	29,137	559	2,168	771	890	907	2,627	2,248	39,311	811	40,122
資本的支出	203,955	2,917	2,528	1,282	1,743	1,221	2,038	2,095	217,782	2,574	220,357

- (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18,779百万円であり、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17,070百万円であり、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396,006百万円であり、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391,274百万円であり、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。
- (注4) 「会計処理の変更」に記載のとおり、当連結会計年度より「棚卸資産の評価に関する会計基準」（企業会計基準第9号 平成18年7月5日）を適用しています。これに伴い、従来の方法に比して、賃貸セグメントの資産が1,644百万円、分譲セグメントの資産が27,090百万円少なく計上されています。

【所在地別セグメント情報】

前連結会計年度（自 平成17年4月1日 至 平成18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18年4月1日 至 平成19年3月31日）

同 上

【海外売上高】

前連結会計年度（自 平成17年4月1日 至 平成18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18年4月1日 至 平成19年3月31日）

同 上

【関連当事者との取引】

前連結会計年度（自 平成17年4月1日 至 平成18年3月31日）

役員および個人株主等

属性	氏名又は会社名称	住所	資本金	事業の内容又は職業	議決権等の所有 (被所有) 割合	関係内容		取引の内容	取引金額 (百万円)	科目	期末残高 (百万円)
						役員の兼任等	事業上の関係				
役員 の 近親者	当社代表取締役 副社長林洋太郎 の次男	-	-	-	-	-	-	住宅の分譲 (※1)	52	前受金	2
役員	当社代表取締役 会長田中順一郎	-	-	社会福祉法 人三井記念 病院理事長	(被所有) 直接 0.00%	-	-	三井記念病院建替 え事業に伴うプロ ジェクトマネジメ ント業務無償受託 (※2)	-	-	-

取引条件および取引条件の決定方針

(※1) 住宅の分譲価格については、市場価格を勘案して一般的取引条件と同様に決定しています。

(※2) 当社代表取締役会長田中順一郎が社会福祉法人三井記念病院の理事長として行った取引です。

当連結会計年度（自 平成18年4月1日 至 平成19年3月31日）

役員および個人株主等

属性	氏名又は会社名称	住所	資本金	事業の内容又は職業	議決権等の所有 (被所有) 割合	関係内容		取引の内容	取引金額 (百万円)	科目	期末残高 (百万円)
						役員の兼任等	事業上の関係				
役員	当社代表取締役 会長田中順一郎	-	-	社会福祉法 人三井記念 病院理事長	(被所有) 直接 0.00%	-	-	三井記念病院建替 え事業に伴うプロ ジェクトマネジメ ント業務無償受託 (※1)	-	-	-
役員	当社代表取締役 会長田中順一郎	-	-	社会福祉法 人三井記念 病院理事長	(被所有) 直接 0.00%	-	-	三井記念病院建替 え事業に伴う寄付 金(※2)	400	-	-
役員 および 役員 の 近親者	当社常任監査役 権原久光 および長男	-	-	-	-	-	-	住宅の分譲 (※3)	本人 15 長男 22	-	-

取引条件及び取引条件の決定方針

(※1) 当社代表取締役会長田中順一郎が社会福祉法人三井記念病院の理事長として行った取引です。

(※2) 社会福祉法人三井記念病院より依頼された寄付願に基づいて実施しています。

(※3) 住宅の分譲価格については、市場価格を勘案して一般的取引条件と同様に決定しています。

(企業結合等関係)

当連結会計年度(自平成18年4月1日至平成19年3月31日)

(住宅分譲事業再編に関する会社分割)

1. 結合当事企業又は対象となった事業の名称およびその事業の内容、企業結合の法的形式、結合後企業の名称ならびに取引の目的を含む取引の概要

- (1) 結合当事企業又は対象となった事業の名称およびその事業の内容

三井不動産㈱：住宅分譲事業

三井不動産販売㈱：住宅販売受託事業

- (2) 企業結合の法的形式

当社および三井不動産販売㈱を分割会社とし、三井不動産レジデンシャル㈱を承継会社とする吸収分割

- (3) 結合後企業の名称

三井不動産レジデンシャル㈱

- (4) 取引の目的を含む取引の概要

当社グループにおける住宅分譲事業を製販一体で推進するため、平成18年10月1日付で当社および三井不動産販売㈱の住宅分譲事業と住宅販売受託事業、および当該事業に付随する一切の事業および付随する一切の権利義務を、三井不動産レジデンシャル㈱に承継させました。

2. 実施した会計処理の概要

「企業結合に係る会計基準」および「企業結合会計基準及び事業分離等会計基準に関する適用指針」に基づき、共通支配下の取引として会計処理を行っており、分割、承継された資産・負債の金額は以下のとおりです。

当社の分割部門

資産		負債	
項目	帳簿価額 (百万円)	項目	帳簿価額 (百万円)
流動資産	365,788	流動負債	210,560
固定資産	7,648	固定負債	105,038
合計	373,436	合計	315,599

三井不動産販売㈱の分割部門

資産		負債	
項目	帳簿価額 (百万円)	項目	帳簿価額 (百万円)
流動資産	27,596	流動負債	28,844
固定資産	1,347	固定負債	—
合計	28,944	合計	28,844

3. 子会社株式の追加取得に関する事項

当社に三井不動産レジデンシャル㈱の株式996,000株を割当交付し、三井不動産販売㈱に三井不動産レジデンシャル㈱の株式2,000株を交付し、三井不動産販売㈱は、その割当交付された株式を当社に剰余金として配当しました。

(三井不動産販売㈱のビル賃貸関連事業等に関する会社分割)

1. 結合当事企業又は対象となった事業の名称およびその事業の内容、企業結合の法的形式、結合後企業の名称ならびに取引の目的を含む取引の概要

- (1) 結合当事企業又は対象となった事業の名称およびその事業の内容

三井不動産販売㈱：ビル賃貸関連事業

- (2) 企業結合の法的形式

当社を承継会社とし、三井不動産販売㈱を分割会社とする吸収分割

- (3) 結合後企業の名称

三井不動産㈱

- (4) 取引の目的を含む取引の概要

三井不動産販売㈱の事業領域を更なる成長が期待される不動産流通事業へ特化させるとともに、当社へのビル賃貸事業の集約を図るため、平成18年10月1日付で三井不動産販売㈱の資産管理部におけるビル賃貸関連事業等および当該事業に付随する一切の権利義務を、当社で承継しました。

2. 実施した会計処理の概要

「企業結合に係る会計基準」および「企業結合会計基準及び事業分離等会計基準に関する適用指針」に基づき、共通支配下の取引として会計処理を行っており、分割、承継された資産・負債の金額は以下のとおりです。

資産		負債	
項目	帳簿価額 (百万円)	項目	帳簿価額 (百万円)
流動資産	4,368	流動負債	8,468
固定資産	27,311	固定負債	5,111
合計	31,679	合計	13,579

なお、「事業分離等に関する会計基準」および「企業結合に係る会計基準」の適用により、当該分割に伴う抱合株式消滅差益17,592百万円を、当社で特別利益として計上していますが、連結財務諸表作成にあたっては内部取引として消去しております。

(1株当たり情報)

前連結会計年度 (自 平成17年4月1日 至 平成18年3月31日)		当連結会計年度 (自 平成18年4月1日 至 平成19年3月31日)	
1株当たり純資産額	975円63銭	1株当たり純資産額	1,073円82銭
1株当たり当期純利益金額	67円53銭	1株当たり当期純利益金額	85円52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の算定上の基礎は、以下のとおりです。なお、潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額につきましては、潜在株式が存在していないため記載していません。

	前連結会計年度 (自 平成17年4月1日 至 平成18年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成18年4月1日 至 平成19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)	—	963,213
純資産の部の合計額から控除する金額(百万円)	—	19,018
(うち少数株主持分(百万円))	—	(19,018)
普通株式に係る期末の純資産額(百万円)	—	944,195
1株当たり純資産額の算定に用いられた期末の普通株式の数(千株)	—	879,287
1株当たり当期純利益金額		
当期純利益(百万円)	56,541	75,213
普通株主に帰属しない金額(百万円)	173	—
(うち利益処分による役員賞与金(百万円))	(173)	(—)
普通株式に係る当期純利益(百万円)	56,367	75,213
普通株式の期中平均株式数(千株)	834,705	879,485

(重要な後発事象)

前連結会計年度 (自 平成17年4月1日 至 平成18年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成18年4月1日 至 平成19年3月31日)
<p>(住宅分譲事業再編に関する分割契約書締結)</p> <p>当社グループにおける住宅分譲事業を製販一体で推進するため、三井不動産販売(株)および三井不動産レジデンシャル(株)との間で、会社分割契約を締結しました。</p> <p>会社分割の概要は、以下のとおりです。</p> <p>① 分割の日程</p> <p>分割契約書締結日 平成18年5月23日 効力発生日 平成18年10月1日(予定)</p> <p>② 分割方式</p> <p>当社および三井不動産販売(株)を分割会社とし、三井不動産レジデンシャル(株)を承継会社とする吸収分割です。</p> <p>なお、分割会社である当社にとって、本件分割は会社法第784条第3項に定める簡易吸収分割の要件を充足するものであり、会社法第783条第1項に定める株主総会の承認を得ることなく行うものです。</p> <p>③ 株式の割当</p> <p>当社に、三井不動産レジデンシャル(株)の株式996,000株を割当交付します。三井不動産販売(株)に、三井不動産レジデンシャル(株)の株式2,000株を割当交付します。なお、三井不動産販売(株)は、その割当交付された株式を当社に剰余金として配当する予定です。</p> <p>④ 資本の額</p> <p>当該分割により、当社の資本の額に変更はありません。</p> <p>⑤ 承継会社が承継する権利義務</p> <p>当社および三井不動産販売(株)の住宅分譲事業と住宅販売受託事業および当該事業に付随する一切の事業および付随する一切の権利義務を承継します。ただし、雇用契約は承継しません。</p> <p>なお、承継する権利義務については、免責的債務引受の方法によるものとします。</p> <p>⑥ 債務履行の見込み</p> <p>当該分割後の当社、三井不動産販売(株)および三井不動産レジデンシャル(株)の負担すべき債務につきましては、履行期における履行の確実性に問題はないものと判断しております。</p> <p>⑦ 新たに就任する役員</p> <p>承継会社に新たに就任する役員は未定です。</p>	<p>—————</p>

前連結会計年度
(自 平成17年4月1日
至 平成18年3月31日)

当連結会計年度
(自 平成18年4月1日
至 平成19年3月31日)

⑧ 分割する資産および負債の額(平成18年3月31日現在)

当社の分割部門 (単位:百万円)

資産		負債	
項目	帳簿価額	項目	帳簿価額
流動資産	296,366	流動負債	149,760
固定資産	6,650	固定負債	95,757
合計	303,016	合計	245,518

三井不動産販売(株)の分割部門 (単位:百万円)

資産		負債	
項目	帳簿価額	項目	帳簿価額
流動資産	47,514	流動負債	48,903
固定資産	1,488	固定負債	—
合計	49,003	合計	48,903

(三井不動産販売(株)のビル賃貸関連事業等に関する分割契約書締結)

三井不動産販売(株)の事業領域を更なる成長が期待される不動産流通事業へ特化するとともに、当社へのビル賃貸事業の集約を図るため、当社および三井不動産販売(株)との間で、会社分割契約を締結しました。

会社分割の概要は、以下のとおりです。

① 分割の日程

分割契約書締結日 平成18年5月23日

効力発生日 平成18年10月1日(予定)

② 分割方式

当社を承継会社とし、三井不動産販売(株)を分割会社とする吸収分割です。

なお、承継会社である当社にとって、本件分割は会社法第796条第3項に定める簡易吸収分割の要件を充足するものであり、会社法第795条第1項に定める株主総会の承認を得ることなく行うものです。

また、分割会社である三井不動産販売(株)にとって、本件分割は会社法第784条第1項に定める略式吸収分割の要件を充足するものであり、会社法第783条第1項に定める株主総会の承認を得ることなく行うものです。

③ 株式の割当

当社は新たな株式を発行せず、割当交付しません。

④ 資本の額

当該分割により、当社の資本の額に変更はありません。

前連結会計年度
(自 平成17年4月1日
至 平成18年3月31日)

当連結会計年度
(自 平成18年4月1日
至 平成19年3月31日)

- ⑤ 当社が承継する権利義務
三井不動産販売㈱の資産管理部におけるビル賃貸関連事業等および当該事業に付随する一切の権利義務を承継します。ただし、雇用契約は承継しません。
なお、承継する権利義務については免責的債務引受の方法によるものとします。
- ⑥ 債務履行の見込み
当該分割後の当社および三井不動産販売㈱の負担すべき債務につきましては、履行期における履行の確実性に問題はないものと判断しております。
- ⑦ 承継する資産および負債の額(平成18年3月31日現在)
(単位：百万円)

資産		負債	
項目	帳簿価額	項目	帳簿価額
流動資産	4,212	流動負債	10,133
固定資産	27,134	固定負債	3,112
合計	31,346	合計	13,246

⑤【連結附属明細表】

【社債明細表】

会社名	銘柄	発行年月日	前期末残高 (百万円)	当期末残高 (百万円)	利率 (%)	担保	償還期限
三井不動産㈱	第6回普通社債	平成 10. 6. 1	25,000	25,000	2.450	無担保	平成 20. 5. 30
"	第8回普通社債	10. 6. 1	10,000	10,000	3.000	"	25. 5. 31
"	第11回普通社債	11. 6. 3	10,000	—	1.560	"	18. 6. 2
"	第12回普通社債	11. 6. 3	10,000	10,000	2.080	"	21. 6. 3
"	第13回普通社債	11. 8. 5	10,000	—	1.770	"	18. 8. 4
"	第14回普通社債	11. 8. 5	10,000	10,000	2.200	"	21. 8. 5
"	第15回普通社債	11. 8. 5	10,000	10,000	2.330	"	21. 8. 5
"	第16回普通社債	11. 9. 30	5,000	5,000	2.170	"	20. 9. 30
"	第17回普通社債	11.12. 1	10,000	—	1.840	"	18.12. 1
"	第18回普通社債	11.12. 1	10,000	10,000	2.290	"	21.12. 1
"	第19回普通社債	12. 8. 10	5,000	5,000	2.250	"	24. 8. 10
"	第20回普通社債	12. 8. 10	10,000	10,000	2.040	"	22. 8. 10
"	第21回普通社債	15. 5. 20	10,000	10,000	1.040	"	25. 4. 15
"	第22回普通社債	16.10.22	10,000	10,000	1.810	"	26. 9. 22
"	第23回普通社債	16.12. 3	10,000	10,000	1.640	"	26. 9. 22
"	第24回普通社債	17.12.15	10,000	10,000	1.650	"	27.12.18
"	第25回普通社債	18. 3. 16	20,000	20,000	1.805	"	28. 3. 16
"	第26回普通社債	18. 9. 25	—	10,000	1.990	"	28. 9. 23
"	第27回普通社債	18.12.13	—	20,000	1.910	"	28.12.13
"	第28回普通社債	19. 3. 9	—	20,000	1.540	"	26. 3. 20
"	第29回普通社債	19. 3. 9	—	10,000	1.840	"	29. 3. 17
合計		—	185,000	215,000			

(注) 1. 連結決算日後5年内における償還予定額は以下のとおりであります。

1年以内 (百万円)	1年超2年以内 (百万円)	2年超3年以内 (百万円)	3年超4年以内 (百万円)	4年超5年以内 (百万円)
—	30,000	40,000	10,000	—

【借入金等明細表】

区分	前期末残高 (百万円)	当期末残高 (百万円)	平均利率 (注) 1 (%)	返済期限 (注) 2
短期借入金	64,355	71,038	0.906	—
コマーシャルペーパー (1年以内)	36,000	16,000	0.764	—
1年以内に返済予定の長期借入金	128,314	155,729	1.560	—
長期借入金 (1年以内に返済予定のものを除く。)(注) 3	785,621	800,658	1.837	平成 30. 5. 1
小計	1,014,291	1,043,426		
その他の利付負債				
預り金 (1年以内)	7,301	7,015	0.386	—
預り保証金 (1年以内)	3,900	3,575	1.859	—
預り保証金 (1年以内に返済予定のものを除く。)(注) 3	22,551	17,852	1.699	平成 42. 5. 31
その他 (1年以内)	680	680	4.469	—
その他 (1年以内に返済予定のものを除く。)(注) 3	4,447	3,824	2.662	平成 31. 3. 17
小計	38,882	32,948		
合計	1,053,173	1,076,375		

(注) 1. 期末時点の加重平均利率であります。

2. 返済の最終期限であります。

3. 長期借入金およびその他の利付負債 (いずれも1年以内に返済予定のものを除く) の連結決算日後5年以内における返済予定は以下のとおりであります。

	1年超2年以内 (百万円)	2年超3年以内 (百万円)	3年超4年以内 (百万円)	4年超5年以内 (百万円)
長期借入金	116,447	109,962	96,502	122,796
その他の利付負債	4,257	3,997	3,592	2,695

(2) 【その他】

該当事項はありません。

2 【財務諸表等】

(1) 【財務諸表】

① 【貸借対照表】

区分	注記 番号	前事業年度 (平成18年3月31日)		当事業年度 (平成19年3月31日)	
		金額 (百万円)	構成比 (%)	金額 (百万円)	構成比 (%)
(資産の部)					
I. 流動資産					
現金及び預金		31,852		52,842	
売掛金	(※6)	7,881		10,688	
販売用不動産		109,446		95,570	
仕掛不動産勘定		174,546		50,128	
開発用土地		78,685		44,390	
前渡金		24,802		4,704	
前払費用		3,014		3,347	
短期貸付金	(※4)	128,645		100,959	
未収金	(※4)	35,294		7,293	
営業出資金		84,991		123,451	
繰延税金資産		39,147		50,108	
その他の流動資産		20,599		17,511	
貸倒引当金		△16		△9	
流動資産合計		738,892	27.3	560,987	20.2

区分	注記 番号	前事業年度 (平成18年3月31日)		当事業年度 (平成19年3月31日)		
		金額 (百万円)	構成比 (%)	金額 (百万円)	構成比 (%)	
II. 固定資産						
1. 有形固定資産						
建物	(※1, ※5)	640,281		596,072		
減価償却累計額		287,438	352,842	269,938	326,134	
構築物	(※5)	16,763		17,205		
減価償却累計額		9,927	6,835	9,835	7,370	
機械装置	(※5)	6,606		6,547		
減価償却累計額		4,179	2,427	4,068	2,479	
車両・運搬具		130		129		
減価償却累計額		105	24	111	17	
工具・器具・備品	(※5)	18,044		18,649		
減価償却累計額		11,642	6,402	12,054	6,595	
土地	(※5, ※8)		860,968		934,462	
建設仮勘定			9,529		7,516	
その他の有形固定資産			1,291		1,299	
有形固定資産合計			1,240,323	45.7	1,285,874	46.4
2. 無形固定資産						
借地権			19,199		14,605	
ソフトウェア			2,185		1,585	
その他の無形固定資産			282		260	
無形固定資産合計			21,668	0.8	16,451	0.6

区分	注記 番号	前事業年度 (平成18年3月31日)		当事業年度 (平成19年3月31日)	
		金額 (百万円)	構成比 (%)	金額 (百万円)	構成比 (%)
3. 投資その他の資産					
投資有価証券	(※7)	227,074		252,669	
関係会社株式	(※5)	196,172		245,490	
関係会社出資金		5		20	
長期貸付金		8,861		5,107	
関係会社長期貸付金		97,358		218,844	
破産・更生債権等		504		299	
長期前払費用		17,603		16,909	
差入敷金・保証金	(※4)	184,951		185,592	
その他の投資その他の 資産		8,002		4,272	
貸倒引当金		△29,986		△18,884	
投資その他の資産合計		710,547	26.2	910,319	32.8
固定資産合計		1,972,539	72.7	2,212,645	79.8
資産合計		2,711,431	100.0	2,773,633	100.0
(負債の部)					
I. 流動負債					
買掛金		62,879		19,558	
短期借入金	(※5)	61,000		66,000	
一年以内に返済する長 期借入金		122,440		135,660	
コマーシャルペーパー		36,000		16,000	
短期償還社債		30,000		—	
未払金		12,120		18,832	
未払法人税等		9,336		—	
未払費用		7,468		8,445	
前受金		33,026		28,254	
預り金	(※4)	147,443		133,626	
その他の流動負債		7,279		10,427	
流動負債合計		528,995	19.5	436,806	15.8

		前事業年度 (平成18年3月31日)		当事業年度 (平成19年3月31日)	
区分	注記 番号	金額 (百万円)	構成比 (%)	金額 (百万円)	構成比 (%)
II. 固定負債					
社債			155,000		215,000
長期借入金	(※5)		706,363		742,670
預り敷金・保証金			269,925		304,824
繰延税金負債			24,002		16,779
再評価に係る繰延税金 負債	(※8)		163,001		179,669
退職給付引当金			12,675		12,713
役員退職慰労引当金			1,323		1,508
長期預り金			12,387		8,146
その他の固定負債			15,942		13,751
固定負債合計			1,360,621	50.2	1,495,063
負債合計			1,889,617	69.7	1,931,869
(資本の部)					
I. 資本金	(※2)		174,296	6.4	—
II. 資本剰余金					
1 資本準備金		248,272		—	
2 その他資本剰余金		14		—	
自己株式処分差益		14		—	
資本剰余金合計			248,286	9.1	—
III. 利益剰余金					
1 利益準備金		13,688		—	
2 任意積立金					
(1) 代替資産積立金		48,454		—	
(2) 別途積立金		16,790		—	
3 当期末処分利益		22,887		—	
利益剰余金合計			101,821	3.8	—
IV. 土地再評価差額金	(※8, ※10)		237,887	8.8	—
V. その他有価証券評価差額 金	(※10)		61,656	2.3	—
VI. 自己株式	(※9)		△2,134	△0.1	—
資本合計			821,814	30.3	—
負債・資本合計			2,711,431	100.0	—

区分	注記 番号	前事業年度 (平成18年3月31日)		当事業年度 (平成19年3月31日)	
		金額 (百万円)	構成比 (%)	金額 (百万円)	構成比 (%)
(純資産の部)					
I. 株主資本					
1 資本金			—	174,296	6.3
2 資本剰余金					
(1) 資本準備金		—		248,272	
(2) その他資本剰余金		—		28	
資本剰余金合計			—	248,300	8.9
3 利益剰余金					
(1) 利益準備金		—		13,688	
(2) その他利益剰余金					
代替資産積立金		—		29,675	
特別償却準備金		—		166	
別途積立金		—		16,790	
繰越利益剰余金		—		24,696	
利益剰余金合計			—	85,017	3.1
4 自己株式			—	△3,116	△0.1
株主資本合計			—	504,497	18.2
II. 評価・換算差額等					
1 その他有価証券評価差額金			—	70,784	2.5
2 繰延ヘッジ損益			—	13	0.0
3 土地再評価差額金	(※8)		—	266,467	9.6
評価・換算差額等合計			—	337,265	12.1
純資産合計			—	841,763	30.3
負債・純資産合計			—	2,773,633	100.0

②【損益計算書】

区分	注記 番号	前事業年度 (自 平成17年4月1日 至 平成18年3月31日)		当事業年度 (自 平成18年4月1日 至 平成19年3月31日)	
		金額 (百万円)	百分比 (%)	金額 (百万円)	百分比 (%)
I. 営業収益					
貸貸事業収益		258,599	41.1	282,707	62.4
分譲事業収益		318,679	50.6	115,959	25.6
その他の事業収益		52,039	8.3	54,560	12.0
営業収益計		629,318	100.0	453,227	100.0
II. 営業原価					
貸貸事業費用		215,125		228,162	
分譲事業原価		264,537		96,695	
その他の事業原価		26,349		32,533	
営業原価計		506,011	80.4	357,391	78.9
営業総利益		123,306	19.6	95,835	21.1
III. 販売費及び一般管理費					
販売手数料		6,989		1,688	
広告宣伝費		8,826		3,263	
販売促進費		4,696		1,037	
貸倒引当金繰入額		—		8	
給料・手当		5,594		4,398	
退職給付費用		2,324		1,507	
役員退職慰労引当金繰入額		189		184	
福利厚生費		1,052		944	
減価償却費		876		701	
その他		7,988		7,792	
販売費及び一般管理費計		38,539	6.1	21,527	4.7
営業利益		84,766	13.5	74,308	16.4
IV. 営業外収益					
受取利息	(※1)	3,034		4,449	
受取配当金	(※1)	5,288		7,382	
その他		2,461		829	
営業外収益計		10,784	1.7	12,660	2.8

区分	注記 番号	前事業年度 (自 平成17年4月1日 至 平成18年3月31日)		当事業年度 (自 平成18年4月1日 至 平成19年3月31日)	
		金額 (百万円)	百分比 (%)	金額 (百万円)	百分比 (%)
V. 営業外費用					
支払利息		11,821		12,614	
社債利息		3,253		3,656	
コマーシャルペーパー 利息		22		528	
投資有価証券評価損		—		2,883	
その他		5,815		4,414	
営業外費用計		20,913	3.3	24,098	5.3
経常利益		74,638	11.9	62,871	13.9
VI. 特別利益					
固定資産売却益	(※2)	6,139		14,799	
貸倒引当金戻入益		2,205		—	
抱合株式消滅差益		—		17,592	
特別利益計		8,344	1.3	32,391	7.2
VII. 特別損失					
固定資産売却損	(※3)	24,870		9,516	
関係会社整理損		4,567		—	
販売用不動産等評価損		4,274		25,490	
固定資産除却損		—		3,825	
特別損失計		33,712	5.4	38,832	8.6
税引前当期純利益		49,270	7.8	56,430	12.5
法人税、住民税及び事業 税		16,600	2.6	1,150	0.3
法人税等調整額		3,208	0.5	13,543	3.0
当期純利益		29,461	4.7	41,737	9.2
前期繰越利益		4,841		—	
中間配当額		4,109		—	
土地再評価差額金取崩額		△7,305		—	
当期未処分利益		22,887		—	

貸借事業費用内訳

区分	注記 番号	前事業年度 (自 平成17年4月1日 至 平成18年3月31日)		当事業年度 (自 平成18年4月1日 至 平成19年3月31日)	
		金額 (百万円)	構成比 (%)	金額 (百万円)	構成比 (%)
租税公課 (うち固定資産税)		10,003 (9,426)	4.6	10,421 (9,542)	4.6
人件費		6,651	3.1	8,397	3.7
諸経費 (うち水道光熱費) (うち外注委託費) (うち借地・借家料)		176,151 (21,281) (17,743) (107,864)	81.9	185,449 (21,437) (20,075) (115,307)	81.3
減価償却費		22,318	10.4	23,894	10.4
計		215,125	100.0	228,162	100.0

分譲事業原価内訳

区分	注記 番号	前事業年度 (自 平成17年4月1日 至 平成18年3月31日)		当事業年度 (自 平成18年4月1日 至 平成19年3月31日)	
		金額 (百万円)	構成比 (%)	金額 (百万円)	構成比 (%)
直接原価		249,253	94.2	86,853	89.8
人件費		8,069	3.1	5,450	5.6
諸経費		7,213	2.7	4,390	4.6
計		264,537	100.0	96,695	100.0

その他の事業原価内訳

区分	注記 番号	前事業年度 (自 平成17年4月1日 至 平成18年3月31日)		当事業年度 (自 平成18年4月1日 至 平成19年3月31日)	
		金額 (百万円)	構成比 (%)	金額 (百万円)	構成比 (%)
直接原価		20,305	77.1	26,288	80.8
人件費		3,191	12.1	3,459	10.6
諸経費		2,852	10.8	2,786	8.6
計		26,349	100.0	32,533	100.0

③【利益処分計算書及び株主資本等変動計算書】

利益処分計算書

		前事業年度 株主総会承認日 (平成18年6月29日)	
区分	注記 番号	金額 (百万円)	
I 当期末処分利益			22,887
II 任意積立金取崩額			
代替資産積立金取崩額		6,586	6,586
合計			29,473
III 利益処分量			
株主配当金		4,398	
取締役賞与金		167	
任意積立金			
代替資産積立金		1,723	6,289
IV 次期繰越利益			23,184

株主資本等変動計算書

当事業年度（自 平成18年4月1日 至 平成19年3月31日）

	株主資本											自己株式	株主資本合計
	資本金	資本剰余金			利益剰余金								
		資本準備金	その他資本剰余金	資本剰余金合計	利益準備金	その他利益剰余金				利益剰余金合計			
						代替資産積立金	特別償却準備金	別途積立金	繰越利益剰余金				
平成18年3月31日 残高 (百万円)	174,296	248,272	14	248,286	13,688	48,454	—	16,790	22,887	101,821	△2,134	522,269	
事業年度中の変動額													
代替資産積立金取崩額 (注1)						△22,292			22,292	—		—	
代替資産積立金 (注2)						3,512			△3,512	—		—	
特別償却準備金							166		△166	—		—	
剰余金の配当(注3)									△8,795	△8,795		△8,795	
役員賞与(注4)									△167	△167		△167	
当期純利益									41,737	41,737		41,737	
土地再評価差額金 取崩額									△49,578	△49,578		△49,578	
自己株式の取得											△995	△995	
自己株式の処分			14	14							13	28	
株主資本以外の項目の 事業年度中の変動額 (純額)													
事業年度中の変動額合計 (百万円)	—	—	14	14	—	△18,779	166	—	1,808	△16,804	△981	△17,771	
平成19年3月31日 残高 (百万円)	174,296	248,272	28	248,300	13,688	29,675	166	16,790	24,696	85,017	△3,116	504,497	

	評価・換算差額等				純資産合計
	その他 有価証券 評価差額金	繰延 ヘッジ 損益	土地 再評価 差額金	評価・ 換算差 額等 合計	
平成18年3月31日 残高 (百万円)	61,656	—	237,887	299,544	821,814
事業年度中の変動額					
代替資産積立金取崩額 (注1)					—
代替資産積立金 (注2)					—
特別償却準備金					—
剰余金の配当(注3)					△8,795
役員賞与(注4)					△167
当期純利益					41,737
土地再評価差額金 取崩額					△49,578
自己株式の取得					△995
自己株式の処分					28
株主資本以外の項目の 事業年度中の変動額 (純額)	9,127	13	28,580	37,721	37,721
事業年度中の変動額合計 (百万円)	9,127	13	28,580	37,721	19,949
平成19年3月31日 残高 (百万円)	70,784	13	266,467	337,265	841,763

- (注1) 平成18年6月29日の定時株主総会における利益処分項目として、代替資産積立金に△6,586百万円、繰越利益剰余金に6,586百万円を含んでいます。
- (注2) 平成18年6月29日の定時株主総会における利益処分項目として、代替資産積立金に1,723百万円、繰越利益剰余金に△1,723百万円を含んでいます。
- (注3) 平成18年6月29日の定時株主総会における利益処分項目として△4,398百万円を含んでいます。
- (注4) 平成18年6月29日の定時株主総会における利益処分項目です。

重要な会計方針

	前事業年度	当事業年度
1. 有価証券の評価基準および評価方法	<p>(1) 子会社株式および関連会社株式 …移動平均法による原価法</p> <p>(2) その他有価証券 (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)</p> <p>① 時価のあるもの 〔株式〕 …期末前1ヶ月の市場価格の平均に基づく時価法 〔債券〕 …期末日の市場価格に基づく時価法 〔その他〕 …期末前1ヶ月の市場価格の平均に基づく時価法</p> <p>② 時価のないもの …移動平均法による原価法</p>	<p>(1) 子会社株式および関連会社株式 …同左</p> <p>(2) その他有価証券 (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)</p> <p>① 時価のあるもの 〔株式〕 …同左 〔債券〕 …同左 〔その他〕 …同左</p> <p>② 時価のないもの …同左</p>
2. デリバティブ等の評価基準および評価方法	デリバティブ 時価法	デリバティブ 同左
3. たな卸資産の評価基準および評価方法	販売用不動産、仕掛不動産勘定、開発用土地および未成工事支出金 個別法による原価法	販売用不動産、仕掛不動産勘定、開発用土地および未成工事支出金 個別法による原価法 (貸借対照表価額は収益性の低下に基づく簿価切下げの方法により算定)
4. 固定資産の減価償却の方法	<p>① 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 …定額法を採用しています。 なお、事業用定期借地権を設定し賃借した土地にある建物については、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>② ①以外の有形固定資産 …定率法を採用しています。</p> <p>③ 無形固定資産 …定額法を採用しています。 なお、自社利用のソフトウェアについては、社内における見込利用可能期間(5年)に基づく定額法を採用しています。</p>	<p>① 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 …同左</p> <p>② ①以外の有形固定資産 …同左</p> <p>③ 無形固定資産 …同左</p>
5. 繰延資産の処理方法	社債発行費は支出時に全額費用として処理しています。	同左

	前事業年度	当事業年度
6. 引当金の計上基準	<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>[退職給付引当金] 従業員の退職給付に備えるため、期末における退職給付債務および年金資産の見込額に基づき、期末において発生していると認められる額を計上しています。</p> <p>数理計算上の差異は、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（10年）による定額法により翌事業年度から費用処理することとしています。</p> <p>[役員退職慰労引当金] 役員の退職慰労金支給に備えるため、内規に基づく期末退職慰労金要支給額を計上しています。</p>	<p>[貸倒引当金] 同左</p> <p>[退職給付引当金] 同左</p> <p>[役員退職慰労引当金] 同左</p>
7. 収益および費用の計上基準	<p>長期かつ大型（工期24ヶ月以上、請負金額50億円以上）の請負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ます。</p> <p>なお、当期において工事進行基準による収益および費用の計上はありません。</p>	同左
8. リース取引の処理方法	<p>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>	同左
9. ヘッジ会計の方法	<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には特例処理を採用しています。</p> <p>② ヘッジ手段とヘッジ対象 <ヘッジ手段>金利スワップ <ヘッジ対象>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の変動リスクおよびキャッシュ・フロー変動リスクをヘッジする目的で金利スワップを行っています。</p>	<p>① ヘッジ会計の方法 同左</p> <p>② ヘッジ手段とヘッジ対象 同左</p> <p>③ ヘッジ方針 同左</p>

	前事業年度	当事業年度
	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。	④ ヘッジ有効性評価の方法 同左
10. その他財務諸表作成のための重要な事項	[不動産流動化関連事業に係る配当の損益処理] 投資有価証券に計上されている不動産流動化関連事業に係る匿名組合出資金および優先出資証券の配当は営業損益に計上しています。 [消費税等の処理] 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。	[不動産流動化関連事業に係る配当の損益処理] 同左 [消費税等の処理] 同左

会計処理の変更

前事業年度	当事業年度
<p>(不動産投資信託からの配当収益)</p> <p>不動産投資信託（J-REIT）からの配当収益については、前事業年度までは営業外収益に計上していましたが、当該収益は当社の主たる営業活動の成果であり、今後さらにその重要性が増すと見込まれるため、当事業年度より不動産投資信託（J-REIT）に関連する配当を含むすべての収益については、営業収益として計上する方法に変更しました。これにより営業収益および営業総利益は618百万円増加していますが、経常利益に与える影響はありません。</p>	<p>(貸借対照表の純資産の部の表示に関する会計基準)</p> <p>当事業年度より「貸借対照表の純資産の部の表示に関する会計基準」（企業会計基準第5号 平成17年12月9日）および「貸借対照表の純資産の部の表示に関する会計基準等の適用指針」（企業会計基準適用指針第8号 平成17年12月9日）を適用しています。</p> <p>これまでの資本の部の合計に相当する金額は、841,750百万円です。</p> <p>なお、当事業年度における貸借対照表の純資産の部については、財務諸表等規則の改正に伴い、改正後の財務諸表等規則により作成しています。</p>

前事業年度	当事業年度
	<p>(役員賞与に関する会計基準) 当事業年度より「役員賞与に関する会計基準」(企業会計基準第4号 平成17年11月29日)を適用しています。</p> <p>これにより営業利益、経常利益および税引前当期純利益は、それぞれ264百万円減少しています。</p> <p>(たな卸資産の評価に関する会計基準) 「重要な会計方針」に記載のとおり、「棚卸資産の評価に関する会計基準」(企業会計基準第9号 平成18年7月5日)が平成20年3月31日以前に開始する事業年度にかかる財務諸表から適用できることになったことに伴い、受入準備が整った当事業年度末から同会計基準を適用しています。</p> <p>これにより、販売用不動産等評価損25,490百万円を特別損失に計上し、税引前当期純利益が同額減少しています。</p> <p>また、当中間会計期間は従来の方法によっており、当事業年度と同一の方法によった場合と比較して、税引前中間純利益が約25,400百万円多く計上されています。</p> <p>(企業結合に係る会計基準等) 当事業年度より「企業結合に係る会計基準」(企業会計審議会 平成15年10月31日)および「事業分離等に関する会計基準」(企業会計基準第7号 平成17年12月27日)ならびに「企業結合会計基準及び事業分離等会計基準に関する適用指針」(企業会計基準適用指針第10号 最終改正平成18年12月22日)を適用しています。</p>

注記事項
(貸借対照表関係)

前事業年度 (平成18年3月31日)	当事業年度 (平成19年3月31日)																																																											
<p>※1. 国庫等補助金受入による圧縮記帳累計額は、建物605百万円であります。</p> <p>※2. 授權並びに発行済株式数</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="padding-left: 20px;">授權株式数</td> <td style="padding-left: 20px;">普通株式</td> <td style="text-align: right;">3,290,000,000株</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">発行済株式数</td> <td style="padding-left: 20px;">普通株式</td> <td style="text-align: right;">881,424,727株</td> </tr> </table> <p>3. 偶発債務 次のとおり保証を行っています。</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th style="text-align: center;">被保証会社</th> <th style="text-align: center;">保証金額 (百万円)</th> <th style="text-align: center;">保証の内容</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>英国三井不動産㈱</td> <td style="text-align: right;">15,484</td> <td>借入保証</td> </tr> <tr> <td>㈱アルパーク</td> <td style="text-align: right;">11,904</td> <td>借入保証</td> </tr> <tr> <td>三井不動産アメリカ㈱</td> <td style="text-align: right;">2,000</td> <td>借入保証</td> </tr> <tr> <td>その他2件</td> <td style="text-align: right;">1,317</td> <td>借入保証2件</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">計</td> <td style="text-align: right;">30,706</td> <td style="text-align: center;">—</td> </tr> </tbody> </table> <p>保証金額には保証債務および保証予約が含まれており、保証予約の残高は合計28,084百万円であります。</p> <p>他に、住宅ローン保証債務1,149百万円、住宅ローン保証予約29,584百万円があります。</p> <p>住宅ローン保証予約には三井不動産ローン保証(株)の保証債務に対する共同保証予約が含まれており、その残高は29,333百万円であります。</p> <p>※4. 関係会社に対する主な資産・負債 区分掲記されたもの以外で、関係会社に対する主な資産・負債は次のとおりであります。</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="padding-left: 20px;">短期貸付金</td> <td style="text-align: right;">128,641百万円</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">未収金</td> <td style="text-align: right;">30,777百万円</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">差入敷金・保証金</td> <td style="text-align: right;">25,277百万円</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">預り金</td> <td style="text-align: right;">119,380百万円</td> </tr> </table>	授權株式数	普通株式	3,290,000,000株	発行済株式数	普通株式	881,424,727株	被保証会社	保証金額 (百万円)	保証の内容	英国三井不動産㈱	15,484	借入保証	㈱アルパーク	11,904	借入保証	三井不動産アメリカ㈱	2,000	借入保証	その他2件	1,317	借入保証2件	計	30,706	—	短期貸付金	128,641百万円	未収金	30,777百万円	差入敷金・保証金	25,277百万円	預り金	119,380百万円	<p>※1. 国庫等補助金受入による圧縮記帳累計額は、建物401百万円であります。</p> <p>※2. _____</p> <p>3. 偶発債務 次のとおり保証を行っています。</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th style="text-align: center;">被保証会社</th> <th style="text-align: center;">保証金額 (百万円)</th> <th style="text-align: center;">保証の内容</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>英国三井不動産㈱</td> <td style="text-align: right;">18,065</td> <td>借入保証</td> </tr> <tr> <td>㈱アルパーク</td> <td style="text-align: right;">8,427</td> <td>借入保証</td> </tr> <tr> <td>三井不動産アメリカ㈱</td> <td style="text-align: right;">7,359</td> <td>借入保証</td> </tr> <tr> <td>㈱浅沼商会</td> <td style="text-align: right;">3,020</td> <td>借入保証</td> </tr> <tr> <td>その他1件</td> <td style="text-align: right;">23</td> <td>借入保証1件</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">計</td> <td style="text-align: right;">36,895</td> <td style="text-align: center;">—</td> </tr> </tbody> </table> <p>保証金額には保証債務および保証予約が含まれており、保証予約の残高は合計32,619百万円であります。</p> <p>他に住宅ローン保証債務709百万円、住宅ローン保証予約17,104百万円があります。</p> <p>住宅ローン保証予約には三井不動産ローン保証(株)の保証債務に対する共同保証予約が含まれており、その残高は16,885百万円です。</p> <p>※4. 関係会社に対する主な資産・負債 区分掲記されたもの以外で、関係会社に対する主な資産・負債は次のとおりであります。</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="padding-left: 20px;">短期貸付金</td> <td style="text-align: right;">100,655百万円</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">差入敷金・保証金</td> <td style="text-align: right;">23,062百万円</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">預り金</td> <td style="text-align: right;">112,348百万円</td> </tr> </table>	被保証会社	保証金額 (百万円)	保証の内容	英国三井不動産㈱	18,065	借入保証	㈱アルパーク	8,427	借入保証	三井不動産アメリカ㈱	7,359	借入保証	㈱浅沼商会	3,020	借入保証	その他1件	23	借入保証1件	計	36,895	—	短期貸付金	100,655百万円	差入敷金・保証金	23,062百万円	預り金	112,348百万円
授權株式数	普通株式	3,290,000,000株																																																										
発行済株式数	普通株式	881,424,727株																																																										
被保証会社	保証金額 (百万円)	保証の内容																																																										
英国三井不動産㈱	15,484	借入保証																																																										
㈱アルパーク	11,904	借入保証																																																										
三井不動産アメリカ㈱	2,000	借入保証																																																										
その他2件	1,317	借入保証2件																																																										
計	30,706	—																																																										
短期貸付金	128,641百万円																																																											
未収金	30,777百万円																																																											
差入敷金・保証金	25,277百万円																																																											
預り金	119,380百万円																																																											
被保証会社	保証金額 (百万円)	保証の内容																																																										
英国三井不動産㈱	18,065	借入保証																																																										
㈱アルパーク	8,427	借入保証																																																										
三井不動産アメリカ㈱	7,359	借入保証																																																										
㈱浅沼商会	3,020	借入保証																																																										
その他1件	23	借入保証1件																																																										
計	36,895	—																																																										
短期貸付金	100,655百万円																																																											
差入敷金・保証金	23,062百万円																																																											
預り金	112,348百万円																																																											

前事業年度 (平成18年3月31日)	当事業年度 (平成19年3月31日)																																								
<p>※5. 担保資産および担保付債務</p> <p>担保に供している資産は次のとおりであります。</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr><td style="width: 80%;">土地</td><td style="text-align: right;">8,214百万円</td></tr> <tr><td>建物</td><td style="text-align: right;">6,803百万円</td></tr> <tr><td>工具・器具・備品</td><td style="text-align: right;">58百万円</td></tr> <tr><td>構築物</td><td style="text-align: right;">51百万円</td></tr> <tr><td>関係会社株式</td><td style="text-align: right;">8百万円</td></tr> <tr><td>機械装置</td><td style="text-align: right;">0百万円</td></tr> <tr><td style="border-top: 1px solid black;">計</td><td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">15,136百万円</td></tr> </table> <p>担保付債務は次のとおりであります。</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr><td style="width: 80%;">短期借入金</td><td style="text-align: right;">11百万円</td></tr> <tr><td>長期借入金</td><td style="text-align: right;">321百万円</td></tr> <tr><td style="border-top: 1px solid black;">計</td><td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">333百万円</td></tr> </table> <p>※6. 当期末の売掛金残高は、債権譲渡契約に基づく債権の一部譲渡によって、2,612百万円減少していません。</p> <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37,066百万円含まれています。</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）および最終改正（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」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ます。</p> <p>再評価の方法</p> <p>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> <p>※9. 自己株式</p> <p>当社が保有する自己株式の数は、普通株式1,794千株であります。</p> <p>※10. 配当制限</p> <p>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299,544百万円であります。</p>	土地	8,214百万円	建物	6,803百万円	工具・器具・備品	58百万円	構築物	51百万円	関係会社株式	8百万円	機械装置	0百万円	計	15,136百万円	短期借入金	11百万円	長期借入金	321百万円	計	333百万円	<p>※5. 担保資産および担保付債務</p> <p>担保に供している資産は次のとおりであります。</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr><td style="width: 80%;">土地</td><td style="text-align: right;">8,214百万円</td></tr> <tr><td>建物</td><td style="text-align: right;">6,406百万円</td></tr> <tr><td>工具・器具・備品</td><td style="text-align: right;">45百万円</td></tr> <tr><td>構築物</td><td style="text-align: right;">45百万円</td></tr> <tr><td>関係会社株式</td><td style="text-align: right;">8百万円</td></tr> <tr><td>機械装置</td><td style="text-align: right;">0百万円</td></tr> <tr><td style="border-top: 1px solid black;">計</td><td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">14,721百万円</td></tr> </table> <p>担保付債務は次のとおりであります。</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr><td style="width: 80%;">短期借入金</td><td style="text-align: right;">11百万円</td></tr> <tr><td>長期借入金</td><td style="text-align: right;">309百万円</td></tr> <tr><td style="border-top: 1px solid black;">計</td><td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">321百万円</td></tr> </table> <p>※6. _____</p> <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38,956百万円含まれています。</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）および最終改正（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」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」として純資産の部に計上しています。</p> <p>再評価の方法</p> <p>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> <p>※9. _____</p> <p>※10. _____</p>	土地	8,214百万円	建物	6,406百万円	工具・器具・備品	45百万円	構築物	45百万円	関係会社株式	8百万円	機械装置	0百万円	計	14,721百万円	短期借入金	11百万円	長期借入金	309百万円	計	321百万円
土地	8,214百万円																																								
建物	6,803百万円																																								
工具・器具・備品	58百万円																																								
構築物	51百万円																																								
関係会社株式	8百万円																																								
機械装置	0百万円																																								
計	15,136百万円																																								
短期借入金	11百万円																																								
長期借入金	321百万円																																								
計	333百万円																																								
土地	8,214百万円																																								
建物	6,406百万円																																								
工具・器具・備品	45百万円																																								
構築物	45百万円																																								
関係会社株式	8百万円																																								
機械装置	0百万円																																								
計	14,721百万円																																								
短期借入金	11百万円																																								
長期借入金	309百万円																																								
計	321百万円																																								

(損益計算書関係)

前事業年度 (自 平成17年4月1日 至 平成18年3月31日)		当事業年度 (自 平成18年4月1日 至 平成19年3月31日)	
※1. 関係会社からの受取配当金	4,257百万円	※1. 関係会社からの受取配当金	5,976百万円
関係会社からの受取利息	2,569百万円	関係会社からの受取利息	3,954百万円
※2. 愛知県名古屋市所在土地・建物等の売却益であり、内容は下記の通りであります。		※2. 東京都品川区所在土地・建物等の売却益であり、内容は下記の通りであります。	
土地	5,598百万円	土地	7,528百万円
建物等	541百万円	建物等	7,271百万円
※3. 千葉県千葉市所在土地・建物等の売却損であり、内容は下記の通りであります。		※3. 大阪府大阪市所在土地等の売却損であり、内容は下記の通りであります。	
土地	4,733百万円	土地	7,334百万円
建物等	20,137百万円	建物等	2,181百万円

(株主資本等変動計算書関係)

1. 当事業年度 (自 平成18年4月1日 至 平成19年3月31日)
自己株式の種類および株式数に関する事項

	前事業年度末株式数 (千株)	当事業年度増加株式数 (千株)	当事業年度減少株式数 (千株)	当事業年度末株式数 (千株)
自己株式				
普通株式	1,794	351	10	2,135

- (注) 1. 普通株式の自己株式の株式数の増加351千株は、単元未満株式の買取りによる増加です。
2. 普通株式の自己株式の株式数の減少10千株は、単元未満株式の売却による減少です。

(企業結合等関係)

当事業年度 (自 平成18年4月1日 至 平成19年3月31日)

連結財務諸表の注記事項 (企業結合等関係) における記載内容と同一であるため、記載しておりません。

(リース取引関係)

摘要	前事業年度 (自 平成17年 4月 1日 至 平成18年 3月31日)	当事業年度 (自 平成18年 4月 1日 至 平成19年 3月31日)																																																												
<p>1. 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 借主側</p>	<p>1. リース物件の取得価額相当額、減価償却累計額相当額および期末残高相当額</p> <table border="1" data-bbox="512 336 951 668"> <thead> <tr> <th></th> <th>取得価額相当額 (百万円)</th> <th>減価償却累計額相当額 (百万円)</th> <th>期末残高相当額 (百万円)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>建物</td> <td>1,986</td> <td>1,018</td> <td>968</td> </tr> <tr> <td>工具・器具・備品</td> <td>192</td> <td>55</td> <td>136</td> </tr> <tr> <td>その他</td> <td>357</td> <td>84</td> <td>272</td> </tr> <tr> <td>合計</td> <td>2,536</td> <td>1,158</td> <td>1,377</td> </tr> </tbody> </table> <p>(注) 取得価額相当額の算定は、未経過リース料期末残高が有形固定資産の期末残高等に占める割合が低い ため、支払利子込み法によつてい ます。</p> <p>2. 未経過リース料期末残高相当額</p> <table data-bbox="571 901 895 1006"> <tr> <td>1年内</td> <td>312百万円</td> </tr> <tr> <td>1年超</td> <td>1,064百万円</td> </tr> <tr> <td>合計</td> <td>1,377百万円</td> </tr> </table> <p>(注) 未経過リース料期末残高相当額の算定は、未経過リース料期末残高が有形固定資産の期末残高等に占める割合が低い ため、支払利子込み法によつてい ます。</p> <p>3. 支払リース料および減価償却費相当額</p> <table data-bbox="576 1284 946 1349"> <tr> <td>支払リース料</td> <td>281百万円</td> </tr> <tr> <td>減価償却費相当額</td> <td>281百万円</td> </tr> </table> <p>4. 減価償却費相当額の算定方法 リース期間を耐用年数とし、残存価額を零とする定額法によつてい ます。</p>		取得価額相当額 (百万円)	減価償却累計額相当額 (百万円)	期末残高相当額 (百万円)	建物	1,986	1,018	968	工具・器具・備品	192	55	136	その他	357	84	272	合計	2,536	1,158	1,377	1年内	312百万円	1年超	1,064百万円	合計	1,377百万円	支払リース料	281百万円	減価償却費相当額	281百万円	<p>1. リース物件の取得価額相当額、減価償却累計額相当額および期末残高相当額</p> <table border="1" data-bbox="987 336 1426 668"> <thead> <tr> <th></th> <th>取得価額相当額 (百万円)</th> <th>減価償却累計額相当額 (百万円)</th> <th>期末残高相当額 (百万円)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>建物</td> <td>4,132</td> <td>1,071</td> <td>3,060</td> </tr> <tr> <td>工具・器具・備品</td> <td>166</td> <td>59</td> <td>106</td> </tr> <tr> <td>その他</td> <td>528</td> <td>189</td> <td>338</td> </tr> <tr> <td>合計</td> <td>4,826</td> <td>1,320</td> <td>3,505</td> </tr> </tbody> </table> <p>(注) 同左</p> <p>2. 未経過リース料期末残高相当額</p> <table data-bbox="1046 901 1370 1006"> <tr> <td>1年内</td> <td>529百万円</td> </tr> <tr> <td>1年超</td> <td>2,976百万円</td> </tr> <tr> <td>合計</td> <td>3,505百万円</td> </tr> </table> <p>(注) 同左</p> <p>3. 支払リース料および減価償却費相当額</p> <table data-bbox="1051 1284 1422 1349"> <tr> <td>支払リース料</td> <td>413百万円</td> </tr> <tr> <td>減価償却費相当額</td> <td>413百万円</td> </tr> </table> <p>4. 減価償却費相当額の算定方法 同左</p>		取得価額相当額 (百万円)	減価償却累計額相当額 (百万円)	期末残高相当額 (百万円)	建物	4,132	1,071	3,060	工具・器具・備品	166	59	106	その他	528	189	338	合計	4,826	1,320	3,505	1年内	529百万円	1年超	2,976百万円	合計	3,505百万円	支払リース料	413百万円	減価償却費相当額	413百万円
	取得価額相当額 (百万円)	減価償却累計額相当額 (百万円)	期末残高相当額 (百万円)																																																											
建物	1,986	1,018	968																																																											
工具・器具・備品	192	55	136																																																											
その他	357	84	272																																																											
合計	2,536	1,158	1,377																																																											
1年内	312百万円																																																													
1年超	1,064百万円																																																													
合計	1,377百万円																																																													
支払リース料	281百万円																																																													
減価償却費相当額	281百万円																																																													
	取得価額相当額 (百万円)	減価償却累計額相当額 (百万円)	期末残高相当額 (百万円)																																																											
建物	4,132	1,071	3,060																																																											
工具・器具・備品	166	59	106																																																											
その他	528	189	338																																																											
合計	4,826	1,320	3,505																																																											
1年内	529百万円																																																													
1年超	2,976百万円																																																													
合計	3,505百万円																																																													
支払リース料	413百万円																																																													
減価償却費相当額	413百万円																																																													
<p>2. オペレーティング・リース取引 借主側</p> <p>貸主側</p>	<p>未経過リース料</p> <table data-bbox="571 1622 895 1727"> <tr> <td>1年内</td> <td>17,698百万円</td> </tr> <tr> <td>1年超</td> <td>78,466百万円</td> </tr> <tr> <td>合計</td> <td>96,165百万円</td> </tr> </table> <p>未経過リース料</p> <table data-bbox="571 1786 895 1891"> <tr> <td>1年内</td> <td>22,198百万円</td> </tr> <tr> <td>1年超</td> <td>62,268百万円</td> </tr> <tr> <td>合計</td> <td>84,466百万円</td> </tr> </table>	1年内	17,698百万円	1年超	78,466百万円	合計	96,165百万円	1年内	22,198百万円	1年超	62,268百万円	合計	84,466百万円	<p>未経過リース料</p> <table data-bbox="1046 1622 1370 1727"> <tr> <td>1年内</td> <td>34,938百万円</td> </tr> <tr> <td>1年超</td> <td>112,568百万円</td> </tr> <tr> <td>合計</td> <td>147,506百万円</td> </tr> </table> <p>未経過リース料</p> <table data-bbox="1046 1786 1370 1891"> <tr> <td>1年内</td> <td>19,105百万円</td> </tr> <tr> <td>1年超</td> <td>65,677百万円</td> </tr> <tr> <td>合計</td> <td>84,782百万円</td> </tr> </table>	1年内	34,938百万円	1年超	112,568百万円	合計	147,506百万円	1年内	19,105百万円	1年超	65,677百万円	合計	84,782百万円																																				
1年内	17,698百万円																																																													
1年超	78,466百万円																																																													
合計	96,165百万円																																																													
1年内	22,198百万円																																																													
1年超	62,268百万円																																																													
合計	84,466百万円																																																													
1年内	34,938百万円																																																													
1年超	112,568百万円																																																													
合計	147,506百万円																																																													
1年内	19,105百万円																																																													
1年超	65,677百万円																																																													
合計	84,782百万円																																																													

(有価証券関係)

子会社株式および関連会社株式で時価のあるもの

区分	前事業年度 (平成18年3月31日)			当事業年度 (平成19年3月31日)		
	貸借対照表計 上額 (百万円)	時価 (百万円)	差額 (百万円)	貸借対照表計 上額 (百万円)	時価 (百万円)	差額 (百万円)
子会社株式	9,999	32,087	22,088	9,999	27,874	17,875
関連会社株式	6,714	114,077	107,362	8,699	118,738	110,038
合計	16,713	146,165	129,451	18,698	146,613	127,914

(税効果会計関係)

前事業年度 (平成18年3月31日)	当事業年度 (平成19年3月31日)																																																																																												
<p>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</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">繰延税金資産</td> <td style="text-align: right;">(百万円)</td> </tr> <tr> <td>販売用不動産等評価損損金不算入額</td> <td style="text-align: right;">34,036</td> </tr> <tr> <td>有価証券等評価損損金不算入額</td> <td style="text-align: right;">16,557</td> </tr> <tr> <td>貸倒引当金等損金算入限度超過額</td> <td style="text-align: right;">11,914</td> </tr> <tr> <td>固定資産減損損失損金不算入額</td> <td style="text-align: right;">9,944</td> </tr> <tr> <td>退職給付引当金損金算入限度超過額</td> <td style="text-align: right;">6,275</td> </tr> <tr> <td>保証金時価会計損金不算入額</td> <td style="text-align: right;">3,504</td> </tr> <tr> <td>長期前払費用損金算入限度超過額</td> <td style="text-align: right;">1,617</td> </tr> <tr> <td>未払賞与損金不算入額</td> <td style="text-align: right;">1,481</td> </tr> <tr> <td>減価償却費損金算入限度超過額</td> <td style="text-align: right;">973</td> </tr> <tr> <td>未払事業税</td> <td style="text-align: right;">926</td> </tr> <tr> <td>役員退職慰労引当金損金不算入額</td> <td style="text-align: right;">538</td> </tr> <tr> <td>その他有価証券評価差額金</td> <td style="text-align: right;">27</td> </tr> <tr> <td>その他</td> <td style="text-align: right;">4,390</td> </tr> <tr> <td>繰延税金資産合計</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">92,188</td> </tr> <tr> <td>繰延税金負債</td> <td></td> </tr> <tr> <td>その他有価証券評価差額金</td> <td style="text-align: right;">△42,276</td> </tr> <tr> <td>代替資産積立金</td> <td style="text-align: right;">△29,870</td> </tr> <tr> <td>保証金時価会計益金不算入額</td> <td style="text-align: right;">△3,240</td> </tr> <tr> <td>退職給付信託設定益</td> <td style="text-align: right;">△1,656</td> </tr> <tr> <td>繰延税金負債合計</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">△77,043</td> </tr> <tr> <td>繰延税金資産の純額</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black; border-bottom: 1px solid black;">15,145</td> </tr> </table>	繰延税金資産	(百万円)	販売用不動産等評価損損金不算入額	34,036	有価証券等評価損損金不算入額	16,557	貸倒引当金等損金算入限度超過額	11,914	固定資産減損損失損金不算入額	9,944	退職給付引当金損金算入限度超過額	6,275	保証金時価会計損金不算入額	3,504	長期前払費用損金算入限度超過額	1,617	未払賞与損金不算入額	1,481	減価償却費損金算入限度超過額	973	未払事業税	926	役員退職慰労引当金損金不算入額	538	その他有価証券評価差額金	27	その他	4,390	繰延税金資産合計	92,188	繰延税金負債		その他有価証券評価差額金	△42,276	代替資産積立金	△29,870	保証金時価会計益金不算入額	△3,240	退職給付信託設定益	△1,656	繰延税金負債合計	△77,043	繰延税金資産の純額	15,145	<p>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</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">繰延税金資産</td> <td style="text-align: right;">(百万円)</td> </tr> <tr> <td>販売用不動産等評価損損金不算入額</td> <td style="text-align: right;">37,870</td> </tr> <tr> <td>有価証券等評価損損金不算入額</td> <td style="text-align: right;">16,844</td> </tr> <tr> <td>固定資産減損損失損金不算入額</td> <td style="text-align: right;">13,519</td> </tr> <tr> <td>貸倒引当金等損金算入限度超過額</td> <td style="text-align: right;">7,421</td> </tr> <tr> <td>退職給付引当金損金算入限度超過額</td> <td style="text-align: right;">6,655</td> </tr> <tr> <td>税務上の繰越欠損金</td> <td style="text-align: right;">5,743</td> </tr> <tr> <td>子会社株式等に係る一時差異</td> <td style="text-align: right;">3,809</td> </tr> <tr> <td>保証金時価会計損金不算入額</td> <td style="text-align: right;">3,677</td> </tr> <tr> <td>長期前払費用損金算入限度超過額</td> <td style="text-align: right;">1,774</td> </tr> <tr> <td>減価償却費損金算入限度超過額</td> <td style="text-align: right;">1,213</td> </tr> <tr> <td>未払賞与損金不算入額</td> <td style="text-align: right;">1,182</td> </tr> <tr> <td>その他有価証券評価差額金</td> <td style="text-align: right;">633</td> </tr> <tr> <td>その他</td> <td style="text-align: right;">7,637</td> </tr> <tr> <td>繰延税金資産合計</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">107,981</td> </tr> <tr> <td>繰延税金負債</td> <td></td> </tr> <tr> <td>その他有価証券評価差額金</td> <td style="text-align: right;">△49,137</td> </tr> <tr> <td>代替資産積立金</td> <td style="text-align: right;">△20,278</td> </tr> <tr> <td>保証金時価会計益金不算入額</td> <td style="text-align: right;">△3,455</td> </tr> <tr> <td>退職給付信託設定益</td> <td style="text-align: right;">△1,656</td> </tr> <tr> <td>特別償却準備金</td> <td style="text-align: right;">△114</td> </tr> <tr> <td>その他</td> <td style="text-align: right;">△9</td> </tr> <tr> <td>繰延税金負債合計</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">△74,651</td> </tr> <tr> <td>繰延税金資産の純額</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black; border-bottom: 1px solid black;">33,329</td> </tr> </table>	繰延税金資産	(百万円)	販売用不動産等評価損損金不算入額	37,870	有価証券等評価損損金不算入額	16,844	固定資産減損損失損金不算入額	13,519	貸倒引当金等損金算入限度超過額	7,421	退職給付引当金損金算入限度超過額	6,655	税務上の繰越欠損金	5,743	子会社株式等に係る一時差異	3,809	保証金時価会計損金不算入額	3,677	長期前払費用損金算入限度超過額	1,774	減価償却費損金算入限度超過額	1,213	未払賞与損金不算入額	1,182	その他有価証券評価差額金	633	その他	7,637	繰延税金資産合計	107,981	繰延税金負債		その他有価証券評価差額金	△49,137	代替資産積立金	△20,278	保証金時価会計益金不算入額	△3,455	退職給付信託設定益	△1,656	特別償却準備金	△114	その他	△9	繰延税金負債合計	△74,651	繰延税金資産の純額	33,329
繰延税金資産	(百万円)																																																																																												
販売用不動産等評価損損金不算入額	34,036																																																																																												
有価証券等評価損損金不算入額	16,557																																																																																												
貸倒引当金等損金算入限度超過額	11,914																																																																																												
固定資産減損損失損金不算入額	9,944																																																																																												
退職給付引当金損金算入限度超過額	6,275																																																																																												
保証金時価会計損金不算入額	3,504																																																																																												
長期前払費用損金算入限度超過額	1,617																																																																																												
未払賞与損金不算入額	1,481																																																																																												
減価償却費損金算入限度超過額	973																																																																																												
未払事業税	926																																																																																												
役員退職慰労引当金損金不算入額	538																																																																																												
その他有価証券評価差額金	27																																																																																												
その他	4,390																																																																																												
繰延税金資産合計	92,188																																																																																												
繰延税金負債																																																																																													
その他有価証券評価差額金	△42,276																																																																																												
代替資産積立金	△29,870																																																																																												
保証金時価会計益金不算入額	△3,240																																																																																												
退職給付信託設定益	△1,656																																																																																												
繰延税金負債合計	△77,043																																																																																												
繰延税金資産の純額	15,145																																																																																												
繰延税金資産	(百万円)																																																																																												
販売用不動産等評価損損金不算入額	37,870																																																																																												
有価証券等評価損損金不算入額	16,844																																																																																												
固定資産減損損失損金不算入額	13,519																																																																																												
貸倒引当金等損金算入限度超過額	7,421																																																																																												
退職給付引当金損金算入限度超過額	6,655																																																																																												
税務上の繰越欠損金	5,743																																																																																												
子会社株式等に係る一時差異	3,809																																																																																												
保証金時価会計損金不算入額	3,677																																																																																												
長期前払費用損金算入限度超過額	1,774																																																																																												
減価償却費損金算入限度超過額	1,213																																																																																												
未払賞与損金不算入額	1,182																																																																																												
その他有価証券評価差額金	633																																																																																												
その他	7,637																																																																																												
繰延税金資産合計	107,981																																																																																												
繰延税金負債																																																																																													
その他有価証券評価差額金	△49,137																																																																																												
代替資産積立金	△20,278																																																																																												
保証金時価会計益金不算入額	△3,455																																																																																												
退職給付信託設定益	△1,656																																																																																												
特別償却準備金	△114																																																																																												
その他	△9																																																																																												
繰延税金負債合計	△74,651																																																																																												
繰延税金資産の純額	33,329																																																																																												
<p>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</p> <p>法定実効税率と税効果会計適用後の法人税等の負担率との間の差異が法定実効税率の100分の5以下であるため注記を省略しています。</p>	<p>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</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td></td> <td style="text-align: right;">(%)</td> </tr> <tr> <td>法定実効税率</td> <td style="text-align: right;">40.7</td> </tr> <tr> <td>(調整)</td> <td></td> </tr> <tr> <td>交際費等永久に損金に算入されない項目</td> <td style="text-align: right;">1.2</td> </tr> <tr> <td>受取配当金等永久に益金に算入されない項目</td> <td style="text-align: right;">△3.5</td> </tr> <tr> <td>抱合株式消滅差益</td> <td style="text-align: right;">△12.7</td> </tr> <tr> <td>その他</td> <td style="text-align: right;">0.3</td> </tr> <tr> <td>税効果会計適用後の法人税等の負担率</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black; border-bottom: 1px solid black;">26.0</td> </tr> </table>		(%)	法定実効税率	40.7	(調整)		交際費等永久に損金に算入されない項目	1.2	受取配当金等永久に益金に算入されない項目	△3.5	抱合株式消滅差益	△12.7	その他	0.3	税効果会計適用後の法人税等の負担率	26.0																																																																												
	(%)																																																																																												
法定実効税率	40.7																																																																																												
(調整)																																																																																													
交際費等永久に損金に算入されない項目	1.2																																																																																												
受取配当金等永久に益金に算入されない項目	△3.5																																																																																												
抱合株式消滅差益	△12.7																																																																																												
その他	0.3																																																																																												
税効果会計適用後の法人税等の負担率	26.0																																																																																												

(1株当たり情報)

前事業年度 (平成18年3月31日)		当事業年度 (平成19年3月31日)	
1株当たり純資産額	934円08銭	1株当たり純資産額	957円32銭
1株当たり当期純利益金額	35円10銭	1株当たり当期純利益金額	47円46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の算定上の基礎は、以下のとおりです。なお、潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額につきましては、潜在株式が存在していないため記載していません。

	前事業年度 (平成18年3月31日)	当事業年度 (平成19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)	—	841,763
純資産の部の合計額から控除する金額(百万円)	—	—
普通株式に係る期末の純資産額(百万円)	—	841,763
1株当たりの純資産額の算定に用いられた期末の普通株式の数(千株)	—	879,289
1株当たり当期純利益金額		
当期純利益(百万円)	29,461	41,737
普通株主に帰属しない金額(百万円)	167	—
(うち利益処分による役員賞与金(百万円))	(167)	(—)
普通株式に係る当期純利益(百万円)	29,294	41,737
普通株式の期中平均株式数(千株)	834,709	879,488

(重要な後発事象)

前事業年度 (自 平成17年4月1日 至 平成18年3月31日)	当事業年度 (自 平成18年4月1日 至 平成19年3月31日)
<p>(住宅分譲事業再編に関する分割契約書締結)</p> <p>当社グループにおける住宅分譲事業を製販一体で推進するため、三井不動産販売(株)および三井不動産レジデンシャル(株)との間で、会社分割契約を締結しました。</p> <p>会社分割の概要は、以下のとおりです。</p> <p>① 分割の日程</p> <p>分割契約書締結日 平成18年5月23日 効力発生日 平成18年10月1日(予定)</p> <p>② 分割方式</p> <p>当社および三井不動産販売(株)を分割会社とし、三井不動産レジデンシャル(株)を承継会社とする吸収分割です。</p> <p>なお、分割会社である当社にとって、本件分割は会社法第784条第3項に定める簡易吸収分割の要件を充足するものであり、会社法第783条第1項に定める株主総会の承認を得ることなく行うものです。</p> <p>③ 株式の割当</p> <p>当社に、三井不動産レジデンシャル(株)の株式996,000株を割当交付します。三井不動産販売(株)に、三井不動産レジデンシャル(株)の株式2,000株を割当交付します。なお、三井不動産販売(株)は、その割当交付された株式を当社に剰余金として配当する予定です。</p> <p>④ 資本の額</p> <p>当該分割により、当社の資本の額に変更はありません。</p> <p>⑤ 承継会社が承継する権利義務</p> <p>当社および三井不動産販売(株)の住宅分譲事業と住宅販売受託事業および当該事業に付随する一切の事業および付随する一切の権利義務を承継します。ただし、雇用契約は承継しません。</p> <p>なお、承継する権利義務については、免責的債務引受の方法によるものとします。</p> <p>⑥ 債務履行の見込み</p> <p>当該分割後の当社、三井不動産販売(株)および三井不動産レジデンシャル(株)の負担すべき債務につきましては、履行期における履行の確実性に問題はないものと判断しております。</p> <p>⑦ 新たに就任する役員</p> <p>承継会社に新たに就任する役員は未定です。</p>	<p>—————</p>

前事業年度
(自 平成17年4月1日
至 平成18年3月31日)

当事業年度
(自 平成18年4月1日
至 平成19年3月31日)

⑧ 分割する資産および負債の額(平成18年3月31日現在)
当社の分割部門 (単位:百万円)

資産		負債	
項目	帳簿価額	項目	帳簿価額
流動資産	296,366	流動負債	149,760
固定資産	6,650	固定負債	95,757
合計	303,016	合計	245,518

三井不動産販売(株)の分割部門 (単位:百万円)

資産		負債	
項目	帳簿価額	項目	帳簿価額
流動資産	47,514	流動負債	48,903
固定資産	1,488	固定負債	—
合計	49,003	合計	48,903

(三井不動産販売(株)のビル賃貸関連事業等に関する分割契約書締結)

三井不動産販売(株)の事業領域を更なる成長が期待される不動産流通事業へ特化するとともに、当社へのビル賃貸事業の集約を図るため、当社および三井不動産販売(株)との間で、会社分割契約を締結しました。

会社分割の概要は、以下のとおりです。

① 分割の日程

分割契約書締結日 平成18年5月23日

効力発生日 平成18年10月1日(予定)

② 分割方式

当社を承継会社とし、三井不動産販売(株)を分割会社とする吸収分割です。

なお、承継会社である当社にとって、本件分割は会社法第796条第3項に定める簡易吸収分割の要件を充足するものであり、会社法第795条第1項に定める株主総会の承認を得ることなく行うものです。

また、分割会社である三井不動産販売(株)にとって、本件分割は会社法第784条第1項に定める略式吸収分割の要件を充足するものであり、会社法第783条第1項に定める株主総会の承認を得ることなく行うものです。

③ 株式の割当

当社は新たな株式を発行せず、割当交付しません。

④ 資本の額

当該分割により、当社の資本の額に変更はありません。

前事業年度
(自 平成17年4月1日
至 平成18年3月31日)

当事業年度
(自 平成18年4月1日
至 平成19年3月31日)

⑤ 当社が承継する権利義務
三井不動産販売㈱の資産管理部におけるビル賃貸関連事業等および当該事業に付随する一切の権利義務を承継します。ただし、雇用契約は承継しません。
なお、承継する権利義務については免責的債務引受の方法によるものとします。

⑥ 債務履行の見込み
当該分割後の当社および三井不動産販売㈱の負担すべき債務につきましては、履行期における履行の確実性に問題はないものと判断しております。

⑦ 承継する資産および負債の額(平成18年3月31日現在)
(単位：百万円)

資産		負債	
項目	帳簿価額	項目	帳簿価額
流動資産	4,212	流動負債	10,133
固定資産	27,134	固定負債	3,112
合計	31,346	合計	13,246

⑧ 平成19年3月期の業績に与える影響
「事業分離等に関する会計基準」および「企業結合に係る会計基準」の適用により、当該分割に伴う抱合株式消滅差益約170億円を特別利益として計上する見込みです。

④【附属明細表】

【有価証券明細表】

【株式】

銘柄		株式数 (株)	貸借対照表計上額 (百万円)	
投資有価 証券	その他 有価証 券	(株)三井住友フィナンシャルグループ	24,992	27,296
		(株)東京放送	3,301,528	14,921
		三井住友海上火災保険(株)	9,975,179	14,207
		三井物産(株)	6,493,466	13,881
		(株)T&Dホールディングス	1,564,780	12,648
		三井トラスト・ホールディングス(株)	8,169,963	9,914
		三井生命保険(株)	120,050	6,000
		(株)千葉銀行	5,600,250	5,907
		(株)ミレアホールディングス	1,128,870	4,748
		新日本製鐵(株)	4,904,000	4,175
		東日本旅客鉄道(株)	3,809	3,501
		(株)日本製鋼所	2,802,706	3,403
		(株)群馬銀行	4,047,004	3,270
		鹿島建設(株)	4,931,541	2,920
		旭化成(株)	3,247,084	2,746
		大和ハウス工業(株)	1,385,000	2,713
		(株)常陽銀行	3,614,693	2,703
		富士フイルムホールディングス(株)	514,300	2,466
		東レ(株)	2,465,720	2,094
		あいおい損害保険(株)	2,533,246	2,072
(株)商船三井	1,500,875	2,001		
(株)丸井	1,374,600	1,951		
三井住友建設(株)	7,165,525	1,923		
その他(146銘柄)	47,694,250	24,505		
計		124,553,362	171,974	

【その他】

	種類および銘柄	株数・投資口数等	貸借対照表計上額 (百万円)
営 業 出 資 金	[優先出資証券]		
	アール・ピー・ガンマ特定目的会社	273,700	13,685
	アール・ピー・デルタ特定目的会社	273,700	13,685
	新浦安ツインズ特定目的会社	139,800	6,990
	アール・ピー・イプシロン特定目的会社	137,450	6,872
	アール・ピー・エータ特定目的会社	137,450	6,872
	新三郷デベロップメント・スリー特定目的会社	116,960	5,848
	入間デベロップメント特定目的会社	92,000	4,600
	春日部デベロップメント特定目的会社	80,000	4,000
	日本橋ファーストインベストメント特定目的会社	70,000	3,500
	M&K特定目的会社	64,000	3,200
	クールスプリングインベストメント特定目的会社	42,000	2,100
	[匿名組合出資金]		
	エム・エフ・ニュー有限会社	—	8,300
	有限会社コーラス・プロパティ	—	5,217
	有限会社シンフォニー・ナンバーワン	—	4,928
	神戸・プロパティーズ合同会社	—	4,455
	エム・エフ・ミュー有限会社	—	3,185
	エム・エフ・神戸有限会社	—	3,000
	エム・エフ・ベータ有限会社	—	2,775
	レゾン・プロパティーズ有限会社	—	2,231
	ジースリーデベロップメント有限会社	—	1,923
	エム・エフ・イオタ有限会社	—	1,846
	その他の営業出資金 (18銘柄)	—	14,236
	小 計	—	123,451

種類および銘柄		株数・投資口数等	貸借対照表計上額 (百万円)	
投資有価 証券	その他 有価証 券	[優先出資証券] アール・ピー・ベータ特定目的会社	273,700	13,685
		オーズヴィル特定目的会社	104,000	5,200
		[匿名組合出資金] エイエムティー・ベンチャーズ・コー ポレーション	—	7,215
		東京ベイプロパティーズ有限会社	—	3,301
		ポルタチッタ有限会社	—	2,950
		その他匿名組合出資金 (13銘柄)	—	6,603
		[その他] 日本ビルファンド投資法人	19,735	35,100
		日本アコモデーションファンド投資法 人	6,600	5,318
		その他の投資証券 (4銘柄)	4	4
		ゴルフ会員権(14銘柄)	2,691	163
		その他の出資証券 (2銘柄)	10,007	1,152
		小 計	—	80,695
計		—	204,146	

【有形固定資産等明細表】

資産の種類	期首残高 (百万円)	当期増加額 (百万円)	当期減少額 (百万円)	期末残高 (百万円)	当期末減価償却累計額又は償却累計額 (百万円)	当期償却額 (百万円)	差引期末残高 (百万円)
有形固定資産							
建物※1、3	640,281	44,321	88,530	596,072	269,938	21,333	326,134
構築物	16,763	2,079	1,637	17,205	9,835	788	7,370
機械装置	6,606	630	690	6,547	4,068	361	2,479
車両・運搬具	130	8	8	129	111	6	17
工具・器具・備品	18,044	2,745	2,140	18,649	12,054	1,646	6,595
土地※2、3	860,968	158,707	85,213	934,462	—	—	934,462
建設仮勘定	9,529	4,049	6,062	7,516	—	—	7,516
その他の有形固定資産	1,291	7	—	1,299	—	—	1,299
計	1,553,617	212,549	184,282	1,581,883	296,009	24,136	1,285,874
無形固定資産							
借地権	19,199	1,860	6,454	14,605	—	—	14,605
ソフトウェア	7,812	957	1,468	7,301	5,715	1,028	1,585
その他の無形固定資産	536	12	14	535	275	21	260
計	27,548	2,830	7,937	22,442	5,991	1,049	16,451
長期前払費用※4、5	19,299 [15,755]	720 [635]	1,684 [703]	18,336 [15,686]	1,426	262	16,909 [15,686]

(注) 1. 当期増減額の主要内訳

※1: アーバンドックららぼーと豊洲の建設仮勘定からの振替および

新規取得による増加	14,077百万円
ラゾーナ川崎の建設仮勘定からの振替および新規取得による増加	5,990百万円
西新宿三井ビルの売却による減少	11,119百万円
ゲートシティ大崎の売却による減少	9,557百万円
虎ノ門琴平タワーの売却による減少	4,709百万円

※2: JFEビルの新規取得による増加 91,000百万円
西新宿三井ビルの売却による減少 29,755百万円
ゲートシティ大崎の売却による減少 16,130百万円

2. ※3: 建物および土地の取得価額は、圧縮記帳累計額6,663百万円が控除されています。

3. ※4: 長期前払費用のうち償却対象のものは、法人税法に規定する均等償却を行っています。

4. ※5: 長期前払費用の〔 〕内の金額は内数で、前払賃借料等の期間配分に係るものであり、減価償却と性格が異なるため、償却累計額、当期償却額には含めていません。

【引当金明細表】

区分	前期末残高 (百万円)	当期増加額 (百万円)	当期減少額 (目的使用) (百万円)	当期減少額 (その他) (百万円)	当期末残高 (百万円)
貸倒引当金	30,002	2,019	12,856	270	18,893
役員退職慰労引当金	1,323	184	—	—	1,508

(注) 貸倒引当金の当期減少額(その他)は、一般債権の貸倒実績率による洗替額19百万円、債権回収に伴う減少額167百万円、および三井不動産レジデンシャル㈱への住宅分譲事業の分割による減少額84百万円であります。

(2) 【主な資産および負債の内容】

① 資産の部

(イ) 現金および預金

種類	金額 (百万円)
現金	52
預金	
当座・普通預金	52,680
定期預金	110
計	52,790
現金・預金計	52,842

(ロ) 売掛金

(a) 相手先別内訳

相手先	金額 (百万円)
全国共済農業協同組合連合会	761
住友信託銀行 (株)	610
アール・ピー・アルファ特定目的会社	570
(有) シンフォニー・ナンバーワン	467
富国生命保険 (相)	381
その他	7,897
計	10,688

(b) 期中発生・回収・滞留状況

摘要	金額 (百万円)
繰越高 a	7,881
期中発生高 b	473,979
期中回収高 c	471,172
期末残高 d	10,688
回収率(※1)	97.8 (%)
滞留日数(※2)	7.2 (日)

※1. 回収率 = $c \div (a + b) \times 100$

※2. 滞留日数 = $(a + d) \div b \div 2 \times 365$

(ハ) 販売用不動産、仕掛不動産勘定および開発用土地

(a) 科目別内訳

科目	摘要	面積 (千㎡)	金額 (百万円)
販売用不動産	土地	2,882	49,304
	建物	308	46,266
	計	3,191	95,570
仕掛不動産勘定	土地	226	41,580
	建物	—	8,548
	計	226	50,128
開発用土地	土地	287	39,902
	建物	25	4,487
	計	312	44,390
合計	土地	3,396	130,787
	建物	334	59,302
	計	3,730	190,089

(注) 上記の土地には借地権が含まれています。

(b) 地域別内訳

地域	面積 (千㎡)			金額 (百万円)
	土地	借地権	建物	
北海道地方	2	0	—	3,019
東北地方	587	—	—	1,507
関東地方	2,540	6	320	176,352
中部地方	106	—	3	2,768
近畿地方	88	—	—	2,853
中国・四国地方	0	—	1	587
九州地方	62	—	8	3,000
計	3,389	6	334	190,089

(二)関係会社株式

内容	金額 (百万円)
子会社株式	226,375
関連会社株式	19,115
計	245,490

(ホ)関係会社長期貸付金

内容	金額 (百万円)
子会社貸付金	218,844
関連会社貸付金	—
計	218,844

(ヘ)差入敷金・保証金

内容	金額 (百万円)
敷金	173,324
保証金	12,268
計	185,592

② 負債の部

(イ)買掛金

相手先	金額 (百万円)
鹿島建設 (株)	4,107
(株) 前田建設工業	1,112
(株) 竹中工務店	1,017
ファースト・ファシリティーズ (株)	961
(株) ららぽーと	954
その他	11,404
合計	19,558

(ロ)社債

社債の明細については、「1. 連結財務諸表等」の「(1) 連結財務諸表」の「⑤連結附属明細表」の「社債明細表」に記載されています。

(ハ) 一年以内に返済する長期借入金

相手先	金額 (百万円)
(株) 三井住友銀行	17,023
中央三井信託銀行 (株)	16,108
日本生命保険 (相)	14,000
全国共済農業共同組合連合会	11,500
(株) みずほコーポレート銀行	11,000
その他	66,029
計	135,660

(ニ) 預り金

内容	金額 (百万円)
子会社預り金	107,043
その他	26,583
計	133,626

(ホ) 長期借入金

相手先	金額 (百万円)
明治安田生命保険 (相)	62,000
三井生命保険 (株)	59,000
日本生命保険 (相)	52,100
中央三井信託銀行 (株)	50,860
(株) 三井住友銀行	40,085
その他	478,624
計	742,670

(ヘ) 預り敷金・保証金

内容	金額 (百万円)
敷金	283,551
保証金	21,272
計	304,824

(ト) 再評価に係る繰延税金負債

内容	金額 (百万円)
土地再評価に係る繰延税金負債	179,669
計	179,669

(3) 【その他】

該当事項はありません。

第6【提出会社の株式事務の概要】

事業年度	4月1日から3月31日まで
定時株主総会	6月中
基準日	3月31日
株券の種類	1,000株券、10,000株券 1,000株未満の表示株券
剰余金の配当の基準日	3月31日、9月30日
1単元の株式数	1,000株
株式の名義書換え	
取扱場所	東京都港区芝三丁目33番1号 中央三井信託銀行株式会社 本店
株主名簿管理人	東京都港区芝三丁目33番1号 中央三井信託銀行株式会社
取次所	中央三井信託銀行株式会社 全国各支店 日本証券代行株式会社 本店および全国各支店
名義書換手数料	無料
新券交付手数料	印紙税相当額およびこれに係る消費税額等の合計額（注1）
株券喪失登録に伴う手数料	1. 喪失登録 1件につき9,030円（消費税額等を含む） 2. 喪失登録株券 1枚につき525円（消費税額等を含む）
単元未満株式の買取り・買増し	
取扱場所	東京都港区芝三丁目33番1号 中央三井信託銀行株式会社 本店
株主名簿管理人	東京都港区芝三丁目33番1号 中央三井信託銀行株式会社
取次所	中央三井信託銀行株式会社 全国各支店 日本証券代行株式会社 本店および全国各支店
買取・買増手数料	株式の売買委託に係る手数料として別途定める金額およびこれに係る消費税額等の合計額
公告掲載方法	当会社の公告方法は、電子公告とします。ただし、事故その他やむを得ない事由によって電子公告による公告をすることができない場合は、東京都内において発行する日本経済新聞に掲載して行います。 なお、電子公告を掲載する当社ホームページのアドレスは次のとおりであります。 http://www.mitsuifudosan.co.jp/
株主に対する特典	なし

(注) 1 株券の併合、1,000株券への分割および株券の名義人欄の満欄による新券交付手数料は、無料としております。

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

第7【提出会社の参考情報】

1【提出会社の親会社等の情報】

該当事項はありません。

2【その他の参考情報】

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

- | | |
|--|--|
| (1) 有価証券報告書及びその添付書類
(事業年度(第94期) 自平成17年4月1日 至平成18年3月31日) | 平成18年6月29日
関東財務局長に提出 |
| (2) 半期報告書
(第95期中 自平成18年4月1日 至平成18年9月30日) | 平成18年12月18日
関東財務局長に提出 |
| (3) 臨時報告書

企業内容等の開示に関する内閣府令第19条第2項第7号に基づく臨時報告書であります。

企業内容等の開示に関する内閣府令第19条第2項第9号に基づく臨時報告書であります。

企業内容等の開示に関する内閣府令第19条第2項第12号および第19号に基づく臨時報告書であります。 | 平成18年5月23日
関東財務局長に提出

平成19年3月2日
関東財務局長に提出

平成19年4月27日
関東財務局長に提出 |
| (4) 発行登録書およびその添付資料 | 平成19年2月1日
関東財務局長に提出 |
| (5) 発行登録追補書類およびその添付資料 | 平成18年9月15日
平成18年12月6日
平成19年3月5日
関東財務局長に提出 |
| (6) 訂正発行登録書 | 平成18年5月23日
平成18年6月29日
平成19年1月10日
平成19年3月2日
平成19年4月27日
関東財務局長に提出 |

第二部【提出会社の保証会社等の情報】

該当事項はありません。

独立監査人の監査報告書

三井不動産株式会社
取締役会 御中

平成18年 6月29日

あずさ監査法人

指定社員
業務執行社員 公認会計士 亀岡 義一 印

指定社員
業務執行社員 公認会計士 村尾 裕 印

指定社員
業務執行社員 公認会計士 壁谷 惠嗣 印

当監査法人は、証券取引法第193条の2の規定に基づく監査証明を行うため、「経理の状況」に掲げられている三井不動産株式会社の平成17年4月1日から平成18年3月31日までの連結会計年度の連結財務諸表、すなわち、連結貸借対照表、連結損益計算書、連結剰余金計算書、連結キャッシュ・フロー計算書及び連結附属明細表について監査を行った。この連結財務諸表の作成責任は経営者にあり、当監査法人の責任は独立の立場から連結財務諸表に対する意見を表明することにある。

当監査法人は、我が国において一般に公正妥当と認められる監査の基準に準拠して監査を行った。監査の基準は、当監査法人に連結財務諸表に重要な虚偽の表示がないかどうかの合理的な保証を得ることを求めている。監査は、試査を基礎として行われ、経営者が採用した会計方針及びその適用方法並びに経営者によって行われた見積りの評価も含め全体としての連結財務諸表の表示を検討することを含んでいる。当監査法人は、監査の結果として意見表明のための合理的な基礎を得たと判断している。

当監査法人は、上記の連結財務諸表が、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して、三井不動産株式会社及び連結子会社の平成18年3月31日現在の財政状態並びに同日をもって終了する連結会計年度の経営成績及びキャッシュ・フローの状況をすべての重要な点において適正に表示しているものと認める。

追記情報

重要な後発事象に記載されているとおり、会社は平成18年5月23日会社分割契約を締結した。

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

以 上

※ 上記は、当社（有価証券報告書提出会社）が、監査報告書の原本に記載された事項を電子化したものであり、その原本は当社（有価証券報告書提出会社）が別途保管しております。

独立監査人の監査報告書

三井不動産株式会社
取締役会 御中

平成19年 6月28日

あずさ監査法人

指定社員
業務執行社員 公認会計士 河合 利治 印

指定社員
業務執行社員 公認会計士 村尾 裕 印

指定社員
業務執行社員 公認会計士 壁谷 惠嗣 印

当監査法人は、証券取引法第193条の2の規定に基づく監査証明を行うため、「経理の状況」に掲げられている三井不動産株式会社の平成18年4月1日から平成19年3月31日までの連結会計年度の連結財務諸表、すなわち、連結貸借対照表、連結損益計算書、連結株主資本等変動計算書、連結キャッシュ・フロー計算書及び連結附属明細表について監査を行った。この連結財務諸表の作成責任は経営者にあり、当監査法人の責任は独立の立場から連結財務諸表に対する意見を表明することにある。

当監査法人は、我が国において一般に公正妥当と認められる監査の基準に準拠して監査を行った。監査の基準は、当監査法人に連結財務諸表に重要な虚偽の表示がないかどうかの合理的な保証を得ることを求めている。監査は、試査を基礎として行われ、経営者が採用した会計方針及びその適用方法並びに経営者によって行われた見積りの評価も含め全体としての連結財務諸表の表示を検討することを含んでいる。当監査法人は、監査の結果として意見表明のための合理的な基礎を得たと判断している。

当監査法人は、上記の連結財務諸表が、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して、三井不動産株式会社及び連結子会社の平成19年3月31日現在の財政状態並びに同日をもって終了する連結会計年度の経営成績及びキャッシュ・フローの状況をすべての重要な点において適正に表示しているものと認める。

追記情報

会計処理の変更に記載されているとおり、会社は当連結会計年度より棚卸資産の評価に関する会計基準を適用しているため、この会計基準により連結財務諸表を作成している。

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

以 上

※ 上記は、当社（有価証券報告書提出会社）が、監査報告書の原本に記載された事項を電子化したものであり、その原本は当社（有価証券報告書提出会社）が別途保管しております。

独立監査人の監査報告書

三井不動産株式会社
取締役会 御中

平成18年 6 月29日

あずさ監査法人

指定社員
業務執行社員 公認会計士 亀岡 義一 印

指定社員
業務執行社員 公認会計士 村尾 裕 印

指定社員
業務執行社員 公認会計士 壁谷 惠嗣 印

当監査法人は、証券取引法第193条の2の規定に基づく監査証明を行うため、「経理の状況」に掲げられている三井不動産株式会社の平成17年4月1日から平成18年3月31日までの第94期事業年度の財務諸表、すなわち、貸借対照表、損益計算書、利益処分計算書及び附属明細表について監査を行った。この財務諸表の作成責任は経営者にあり、当監査法人の責任は独立の立場から財務諸表に対する意見を表明することにある。

当監査法人は、我が国において一般に公正妥当と認められる監査の基準に準拠して監査を行った。監査の基準は、当監査法人に財務諸表に重要な虚偽の表示がないかどうかの合理的な保証を得ることを求めている。監査は、試査を基礎として行われ、経営者が採用した会計方針及びその適用方法並びに経営者によって行われた見積りの評価も含め全体としての財務諸表の表示を検討することを含んでいる。当監査法人は、監査の結果として意見表明のための合理的な基礎を得たと判断している。

当監査法人は、上記の財務諸表が、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して、三井不動産株式会社の平成18年3月31日現在の財政状態及び同日をもって終了する事業年度の経営成績をすべての重要な点において適正に表示しているものと認める。

追記情報

重要な後発事象に記載されているとおり、会社は平成18年5月23日会社分割契約を締結した。

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

以 上

※ 上記は、当社（有価証券報告書提出会社）が、監査報告書の原本に記載された事項を電子化したものであり、その原本は当社（有価証券報告書提出会社）が別途保管しております。

独立監査人の監査報告書

三井不動産株式会社

平成19年 6月28日

取締役会 御中

あずさ監査法人

指定社員
業務執行社員 公認会計士 河合 利治 印

指定社員
業務執行社員 公認会計士 村尾 裕 印

指定社員
業務執行社員 公認会計士 壁谷 惠嗣 印

当監査法人は、証券取引法第193条の2の規定に基づく監査証明を行うため、「経理の状況」に掲げられている三井不動産株式会社の平成18年4月1日から平成19年3月31日までの第95期事業年度の財務諸表、すなわち、貸借対照表、損益計算書、株主資本等変動計算書及び附属明細表について監査を行った。この財務諸表の作成責任は経営者にあり、当監査法人の責任は独立の立場から財務諸表に対する意見を表明することにある。

当監査法人は、我が国において一般に公正妥当と認められる監査の基準に準拠して監査を行った。監査の基準は、当監査法人に財務諸表に重要な虚偽の表示がないかどうかの合理的な保証を得ることを求めている。監査は、試査を基礎として行われ、経営者が採用した会計方針及びその適用方法並びに経営者によって行われた見積りの評価も含め全体としての財務諸表の表示を検討することを含んでいる。当監査法人は、監査の結果として意見表明のための合理的な基礎を得たと判断している。

当監査法人は、上記の財務諸表が、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して、三井不動産株式会社の平成19年3月31日現在の財政状態及び同日をもって終了する事業年度の経営成績をすべての重要な点において適正に表示しているものと認める。

追記情報

1. 会計処理の変更に記載されているとおり、会社は当事業年度より棚卸資産の評価に関する会計基準を適用しているため、この会計基準により財務諸表を作成している。
2. 会計処理の変更に記載されているとおり、会社は当事業年度より企業結合に係る会計基準、事業分離等に関する会計基準、企業結合会計基準及び事業分離等会計基準に関する適用指針を適用しているため、この会計基準により財務諸表を作成している。

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

以 上

※ 上記は、当社（有価証券報告書提出会社）が、監査報告書の原本に記載された事項を電子化したものであり、その原本は当社（有価証券報告書提出会社）が別途保管しております。