

平成 16年 3月期 個別中間財務諸表の概要

平成 15年 10月 31日

上 場 会 社 名 三井不動産株式会社

上場取引所 東 大 札

コード番号 8801

本社所在都道府県

(URL http://www.mitsuifudosan.co.jp)

東京都

代表者 役 職 名 代表取締役社長  
氏 名 岩 沙 弘 道

問合せ先 責任者役職名 執行役員広報部長  
氏 名 登 張 信 實

TEL (03) 3246 - 3155

中間決算取締役会開催日 平成 15年 10月 31日  
中間配当支払開始日 平成 15年 12月 5日

中間配当制度の有無 有  
単元株制度採用の有無 有 (1単元 1,000株)

1. 15年 9月中間期の業績 (平成 15年 4月 1日 ~ 平成 15年 9月 30日)

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

	売 上 高		営 業 利 益		経 常 利 益	
	百万円	%	百万円	%	百万円	%
15年 9月中間期	262,277	1.8	29,027	7.6	20,273	17.1
14年 9月中間期	267,180	11.4	26,975	20.6	17,307	31.2
15年 3月期	606,222		67,821		47,138	

	中間(当期)純利益		1株当たり中間 (当期)純利益
	百万円	%	円 銭
15年 9月中間期	11,553	172.0	14.05
14年 9月中間期	4,246	66.8	5.23
15年 3月期	13,209		16.02

(注) 期中平均株式数 15年9月中間期 822,484,621株 14年9月中間期 812,411,491株 15年3月期 817,584,112株  
会計処理の方法の変更 無  
売上高、営業利益、経常利益、中間(当期)純利益におけるパーセント表示は、対前年中間期増減率

(2)配当状況

	1株当たり中間配当金	1株当たり年間配当金
	円 銭	円 銭
15年 9月中間期	3.50	-
14年 9月中間期	3.50	-
15年 3月期	-	7.00

(3)財政状態

	総 資 産	株 主 資 本	株主資本比率	1株当たり株主資本
	百万円	百万円	%	円 銭
15年 9月中間期	2,612,989	668,416	25.6	812.72
14年 9月中間期	2,557,428	632,026	24.7	778.04
15年 3月期	2,589,242	642,046	24.8	780.45

(注) 期末発行済株式数 15年9月中間期 822,439,306株 14年9月中間期 812,330,471株 15年3月期 822,516,125株  
期末自己株式数 15年9月中間期 951,078株 14年9月中間期 229,530株 15年3月期 874,259株

2. 16年 3月期の業績予想 (平成 15年 4月 1日 ~ 平成 16年 3月 31日)

通 期	売 上 高 百万円	経 常 利 益 百万円	当 期 純 利 益 百万円	1株当たり年間配当金	
				期 末 円 銭	円 銭
	619,000	44,000	25,000	3.50	7.00

(参考) 1株当たり予想当期純利益(通期) 30円26銭

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

## 中間比較貸借対照表（資産の部）

摘 要	前 期 (平成 15.3.31現在)		当中間期 (平成 15.9.30現在)		増 減		前中間期 (平成 14.9.30現在)	
	金額	構成比	金額	構成比	金額	前期比	金額	構成比
(資産の部)	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%
流動資産	617,631	23.9	625,118	23.9	7,487	1.2	588,813	23.0
現金・預金	57,581		32,613		24,967		40,724	
売掛金	14,897		13,293		1,604		6,610	
販売用不動産	173,305	6.7	178,255	6.8	4,950	2.9	174,919	6.8
仕掛不動産勘定	128,607	5.0	152,813	5.8	24,206	18.8	145,463	5.7
開発用土地	55,099	2.1	28,733	1.1	26,366	47.9	52,097	2.0
未成工事支出金	571		571		-		571	
前渡金	10,688		13,864		3,175		6,311	
前払費用	2,733		4,456		1,722		3,541	
短期貸付金	88,410		129,928		41,517		78,780	
未収金	29,098		11,001		18,097		4,476	
繰延税金資産	29,791		29,791		-		32,945	
その他の流動資産	28,153		30,750		2,596		42,983	
貸倒引当金	1,306		953		353		612	
固定資産	1,971,611	76.1	1,987,871	76.1	16,260	0.8	1,968,615	77.0
有形固定資産	1,194,689	46.1	1,192,165	45.7	2,524	0.2	1,200,844	47.0
建物	299,674	11.6	293,236	11.2	6,438	2.1	283,325	11.1
構築物	9,122		8,837		285		9,351	
機械装置	1,630		1,566		63		1,719	
車両・運搬具	61		52		9		78	
工具・器具・備品	3,653		3,485		167		3,556	
土地	868,922	33.6	869,264	33.3	341	0.0	871,186	34.1
建設仮勘定	6,818		10,916		4,097		26,822	
その他の有形固定資産	4,805		4,806		0		4,805	
無形固定資産	21,789	0.8	21,531	0.8	258	1.2	21,227	0.8
借地権	17,928		17,928		-		17,928	
ソフトウェア	3,665		3,414		251		3,086	
その他の無形固定資産	196		188		7		212	
投資その他の資産	755,131	29.2	774,174	29.6	19,042	2.5	746,542	29.2
投資有価証券	129,461		160,420		30,958		136,227	
関係会社株式・出資金	184,064		182,429		1,634		184,962	
出資金	23,486		23,250		236		24,868	
長期貸付金	15,109		15,079		29		15,367	
関係会社長期貸付金	173,669		166,296		7,373		149,608	
差入敷金・保証金	210,640	8.1	211,292	8.1	651	0.3	216,712	8.5
その他の投資等	30,286		24,972		5,313		29,116	
貸倒引当金	11,586		9,566		2,020		10,320	
資産合計	2,589,242	100.0	2,612,989	100.0	23,747	0.9	2,557,428	100.0

中間比較貸借対照表（負債・資本の部）

摘 要	前 期 (平成 15.3.31現在)		当中間期 (平成 15.9.30現在)		増 減		前中間期 (平成 14.9.30現在)	
	金額	構成比	金額	構成比	金額	前期比	金額	構成比
( 負 債 の 部 )	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%
流 動 負 債	457,896	17.7	515,765	19.7	57,868	12.6	482,111	18.9
買 掛 金	49,105		39,340		9,764		18,650	
短 期 借 入 金	167,863	6.5	218,146	8.3	50,282	30.0	132,055	5.2
コマーシャルペーパー	18,000		117,000		99,000		73,000	
短 期 債 還 社 債	81,242		10,000		71,242		131,242	
未 払 金	18,276		3,876		14,399		20,162	
未 払 法 人 税 等	-		8,720		8,720		2,401	
未 払 費 用 金	8,274		7,964		310		7,999	
前 受 金	38,672		42,756		4,083		40,823	
未 成 工 事 受 入 金	-		-		-		3	
預 り 金	66,854		56,228		10,625		44,888	
そ の 他 の 流 動 負 債	9,607		11,731		2,124		10,884	
固 定 負 債	1,489,299	57.5	1,428,808	54.7	60,491	4.1	1,443,289	56.4
社 債	215,000	8.3	215,000	8.2	-	-	215,000	8.4
長 期 借 入 金	776,579	30.0	713,081	27.3	63,498	8.2	727,545	28.4
預 り 敷 金 ・ 保 証 金	286,166	11.1	276,852	10.6	9,314	3.3	292,210	11.4
繰 延 税 金 負 債	9,236		21,481		12,245		3,970	
再評価に係る繰延税金負債	149,190		149,190		-		153,448	
退 職 給 付 引 当 金	7,538		9,572		2,033		7,725	
役 員 退 職 慰 勞 引 当 金	1,381		1,045		336		1,296	
そ の 他 の 固 定 負 債	44,207		42,586		1,620		42,093	
負 債 計	1,947,196	75.2	1,944,573	74.4	2,622	0.1	1,925,401	75.3
( 資 本 の 部 )								
資 本 金	134,433	5.2	134,433	5.1	-	-	134,433	5.3
資 本 剰 余 金	205,823	7.9	205,823	7.9	-	-	204,693	8.0
資 本 準 備 金	205,823		205,823		-		204,693	
利 益 剰 余 金	88,058	3.4	94,591	3.6	6,532	7.4	82,589	3.2
利 益 準 備 金	13,688		13,688		-		13,688	
別 途 積 立 金	16,790		16,790		-		16,790	
代 替 資 産 積 立 金	43,364		49,292		5,927		43,364	
中 間 ( 当 期 ) 未 処 分 利 益	14,214		14,819		604		8,745	
(うち中間(当期)純利益)	( 13,209 )		( 11,553 )		( 1,655 )		( 4,246 )	
土 地 再 評 価 差 額 金	217,885	8.4	219,918	8.4	2,032	0.9	212,180	8.3
そ の 他 有 価 証 券 評 価 差 額 金	3,383	0.1	14,485	0.6	17,868	528.2	1,628	0.1
自 己 株 式	771	0.0	835	0.0	64	8.3	241	0.0
資 本 計	642,046	24.8	668,416	25.6	26,370	4.1	632,026	24.7
負 債 ・ 資 本 合 計	2,589,242	100.0	2,612,989	100.0	23,747	0.9	2,557,428	100.0

## 中間比較損益計算書

摘 要		前中間期 (平成14.4.1～14.9.30)		当中間期 (平成15.4.1～15.9.30)		増 減		前 期 (平成14.4.1～15.3.31)	
		金 額	百分比	金 額	百分比	金 額	前 年 同期比	金 額	百分比
業 常 損 益	営 業 収 益	267,180	100.0	262,277	100.0	4,902	1.8	606,222	100.0
	賃 貸 事 業 収 益	120,851	45.2	119,683	45.6	1,167	1.0	240,423	39.7
	分 譲 事 業 収 益	126,258	47.3	123,556	47.1	2,702	2.1	327,044	53.9
	そ の 他 の 事 業 収 益	20,070	7.5	19,037	7.3	1,032	5.1	38,755	6.4
	営 業 原 価	222,199		212,143		10,056		494,352	
	賃 貸 事 業 費 用	95,988		95,976		12		192,617	
	分 譲 事 業 原 価	107,596		101,917		5,679		268,847	
	そ の 他 の 事 業 原 価	18,614		14,249		4,364		32,887	
	販 売 費 ・ 一 般 管 理 費	18,005		21,106		3,101		44,049	
	営 業 利 益	26,975	10.1	29,027	11.1	2,051	7.6	67,821	11.2
業 外 損 益	営 業 外 収 益	4,596		5,915		1,318		8,202	
	受 取 利 息	1,706		2,082		375		3,805	
	受 取 配 当 金	2,180		2,261		81		3,378	
	そ の 他 の 営 業 外 収 益	710		1,571		860		1,018	
	営 業 外 費 用	14,265		14,669		403		28,885	
	支 払 利 息	10,212		9,317		895		20,040	
そ の 他 の 営 業 外 費 用	4,052		5,351		1,298		8,845		
益 ( 差 引 営 業 外 損 益 )	( 9,668 )		( 8,753 )		( 914 )		( 20,682 )		
経 常 利 益	17,307	6.5	20,273	7.7	2,966	17.1	47,138	7.8	
特 別 損 益	特 別 利 益	2,246		-		2,246		4,829	
	固 定 資 産 売 却 益	1,727		-		1,727		4,273	
	投 資 有 価 証 券 売 却 益	519		-		519		555	
	特 別 損 失	11,914		-		11,914		28,362	
	投 資 有 価 証 券 評 価 損	5,690		-		5,690		20,090	
	固 定 資 産 除 却 損	2,396		-		2,396		4,130	
	固 定 資 産 売 却 損	-		-		-		232	
	分 譲 事 業 に 係 る 整 理 損 失	2,332		-		2,332		2,332	
	販 売 用 不 動 産 除 却 損	1,495		-		1,495		1,575	
	( 差 引 特 別 損 益 )	( 9,667 )		( - )		( 9,667 )		( 23,533 )	
税 引 前 中 間 ( 当 期 ) 純 利 益	7,639	2.9	20,273	7.7	12,633	165.4	23,605	3.9	
法 人 税 、 住 民 税 及 び 事 業 税	3,393		8,720		5,327		40		
法 人 税 等 調 整 額	-		-		-		10,355		
中 間 ( 当 期 ) 純 利 益	4,246	1.6	11,553	4.4	7,306	172.0	13,209	2.2	
前 期 繰 越 利 益	4,948		5,298		350		4,948		
中 間 配 当 額	-		-		-		2,843		
土 地 再 評 価 差 額 金 取 崩 額	449		2,032		1,583		1,099		
中 間 ( 当 期 ) 未 処 分 利 益	8,745		14,819		6,073		14,214		

(注) 百分比欄の印は、売上高利益率を示す。

[ 中間財務諸表作成の基本となる重要な事項 ]

- 1 . 有価証券のうち、子会社株式及び関連会社株式については、移動平均法による原価法により評価している。その他有価証券については、時価のある株式は中間期末前1カ月の市場価格の平均に基づく時価法により、時価のある債券は中間期末日の市場価格に基づく時価法により、時価のあるその他有価証券は中間期末前1カ月の市場価格の平均に基づく時価法により評価している。また、時価のないものは移動平均法による原価法により評価している。評価差額は全部資本直入法により処理し、売却原価は移動平均法により算定している。
- 2 . デリバティブ等の評価基準および評価方法は時価法による。
- 3 . たな卸資産は、個別法による原価法により評価している。
- 4 . 固定資産の減価償却の方法は、有形固定資産の建物（建物附属設備を除く。）のうち、オフィス用建物および平成10年4月1日以降取得の商業用、住宅用およびその他の建物については定額法、その他の有形固定資産については定率法、無形固定資産（自社利用のソフトウェアを除く。）については定額法を採用している。  
また、自社利用のソフトウェアについては、社内における見込利用可能期間（5年）に基づく定額法を採用している。  
なお、事業用定期借地権を設定し賃借した土地にある建物については、残存価額を0円として使用期限を耐用年数とした定額法を採用している。
- 5 . 貸倒引当金は、売掛金、貸付金等の貸倒れによる損失に備えるため、一般債権については貸倒実績率により、貸倒懸念債権等特定の債権については個別に回収可能性を検討し、回収不能見込額を計上している。
- 6 . 退職給付引当金は、従業員の退職給付に備えるため、当事業年度末における退職給付債務及び年金資産の見込額に基づき、当中間会計期間末において発生していると認められる額を計上している。  
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る。
- 7 . 役員退職慰労引当金は、役員の退職慰労金支給に備えるため、内規に基づく中間期末退職慰労金要支給額を計上している。
- 8 . リース物件の所有権が借主に移転すると認められるもの以外のファイナンス・リース取引については、通常の賃貸借取引に係る方法に準じた会計処理によっている。
- 9 . ヘッジ会計（主として借入金及び社債を対象とする金利スワップをヘッジ手段とする）の方法は、繰延ヘッジ処理を採用している。金利スワップについては特例処理の要件を満たしているものについては特例処理を採用している。金利スワップは、金利変動による借入金及び社債の時価変動リスク及びキャッシュ・フロー変動リスクをヘッジする目的で行っている。
- 10 . 消費税及び地方消費税の処理については、税抜方式を採用している。  
なお、仮払消費税等及び仮受消費税等は相殺のうえ、流動負債の「その他の流動負債」に計上している。  
また、控除対象外消費税等は、中間会計期間を一事業年度とみなして、中間会計期間末時点の実績により、固定資産に係わるものは投資その他の資産の「その他の投資等」に計上し（償却5年）、それ以外は発生年度の期間費用としている。

〔中間貸借対照表又は中間損益計算書に関する注記事項〕

(単位:百万円)

	前中間会計期間 (平成14.4.1~14.9.30)	当中間会計期間 (平成15.4.1~15.9.30)	前事業年度 (平成14.4.1~15.3.31)	
1.有形固定資産の減価償却累計額	291,298	306,190	296,332	
2.国庫等補助金受入による圧縮記帳累計額	605	607	605	
3.偶発債務 保証債務及び保証予約 なお、ほかに住宅ローン保証債務 および保証予約がある。	72,323 684	57,669 719	61,310 694	
4.担保に供している資産	土地	233	5,305	233
	建物	-	5,957	-
	構築物	-	50	-
	工具・器具・ 備品	-	70	-
	関連会社 株式	-	5	-
5.減価償却費	10,339	11,046	21,418	

- 6.法人税等の表示方法 当中間会計期間及び前中間会計期間については、税効果会計の適用にあたり「簡便法」を採用しており、法人税等調整額は「法人税、住民税及び事業税」に含めて記載している。

[ 有価証券関係 ]

( 前中間会計期間 ) ( 平成 1 4 年 9 月 3 0 日現在 )

有 価 証 券

子会社株式及び関連会社株式で時価のあるもの

( 単位 : 百万円 )

	中間貸借対照表計上額	時 価	差 額
子 会 社 株 式	43,893	57,954	14,061
関連会社株式	1,845	121,085	119,240
合 計	45,739	179,040	133,301

( 当中間会計期間 ) ( 平成 1 5 年 9 月 3 0 日現在 )

有 価 証 券

子会社株式及び関連会社株式で時価のあるもの

( 単位 : 百万円 )

	中間貸借対照表計上額	時 価	差 額
子 会 社 株 式	9,999	16,503	6,504
関連会社株式	1,845	90,789	88,944
合 計	11,844	107,293	95,449

( 前会計年度末 ) ( 平成 1 5 年 3 月 3 1 日現在 )

有 価 証 券

子会社株式及び関連会社株式で時価のあるもの

( 単位 : 百万円 )

	貸借対照表計上額	時 価	差 額
子 会 社 株 式	9,999	16,358	6,359
関連会社株式	1,845	87,654	85,809
合 計	11,844	104,013	92,168

## 〔 1 株当たり情報 〕

前中間期 自 平成 14 年 4 月 1 日 至 平成 14 年 9 月 30 日	当中間期 自 平成 15 年 4 月 1 日 至 平成 15 年 9 月 30 日	前期 自 平成 14 年 4 月 1 日 至 平成 15 年 3 月 31 日
1 株 当 た り 純 資 産 額 778 円 04 銭	1 株 当 た り 純 資 産 額 812 円 72 銭	1 株 当 た り 純 資 産 額 780 円 45 銭
1 株 当 た り 中 間 純 利 益 金 額 5 円 23 銭	1 株 当 た り 中 間 純 利 益 金 額 14 円 05 銭	1 株 当 た り 当 期 純 利 益 金 額 16 円 02 銭
潜在株式調整後 1 株 当 た り 中 間 純 利 益 金 額 4 円 89 銭	潜在株式調整後 1 株 当 た り 中 間 純 利 益 金 額 13 円 15 銭	潜在株式調整後 1 株 当 た り 当 期 純 利 益 金 額 14 円 99 銭

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

	前中間期	当中間期	前期
1 株 当 た り 中 間 ( 当 期 ) 純 利 益 金 額			
中間(当期)純利益(百万円)	4,246	11,553	13,209
普通株主に帰属しない金額(百万円)	-	-	109
(うち利益処分による役員賞与金(百万円))	-	-	109
普通株式に係る 中間(当期)純利益(百万円)	4,246	11,553	13,099
普通株式の期中平均株式数(千株)	812,411	822,484	817,584
潜在株式調整後 1 株 当 た り 中間(当期)純利益金額			
中間(当期)純利益調整額(百万円)	-	-	-
(うち支払利息(税額相当額控除後)(百万円))	-	-	-
(うち事務手数料(税額相当額控除後)(百万円))	-	-	-
普通株式増加数(千株)	56,140	56,140	56,140
(うち転換社債(千株))	-	-	-
(うち転換社債型新株予約権付社債(千株))	56,140	56,140	56,140
希薄化効果を有しないため潜在株式調整 後 1 株 当 た り 中 間 ( 当 期 ) 純 利 益 の 算 定 に 含めなかった潜在株式の概要	第 12 回 転 換 社 債 普 通 株 式 20,829 千 株	第 12 回 転 換 社 債 普 通 株 式 20,829 千 株	第 12 回 転 換 社 債 普 通 株 式 20,829 千 株