



平成 17年 3月期 中間決算短信(連結)

平成 16年 10月 29日

上 場 会 社 名 三井不動産株式会社

上場取引所 東 大

コード番号 8801

本社所在都道府県

(URL http://www.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 齋 藤 敬 義

TEL (03) 3246 - 3155

中間決算取締役会開催日 平成 16年 10月 29日

米国会計基準採用の有無 無

1. 16年 9月中間期の連結業績(平成 16年 4月 1日 ~ 平成 16年 9月 30日)

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

	売 上 高		営 業 利 益		経 常 利 益	
	百万円	%	百万円	%	百万円	%
16年 9月中間期	456,512	6.1	38,843	14.0	28,796	13.9
15年 9月中間期	486,098	1.0	45,184	19.0	33,448	42.1
16年 3月期	1,102,844		109,246		87,236	

	中間(当期)純利益		1株当たり中間 (当期)純利益	潜在株式調整後1株当 たり中間(当期)純利益
	百万円	%	円 銭	円 銭
16年 9月中間期	7,490	-	9.11	-
15年 9月中間期	20,111	224.9	24.46	22.70
16年 3月期	14,454		17.45	16.29

(注) 持分法投資損益 16年9月中間期 1,410百万円 15年9月中間期 1,749百万円 16年3月期 3,534百万円
期中平均株式数(連結)

16年9月中間期 822,251,653株 15年9月中間期 822,291,866株 16年3月期 822,332,619株

会計処理の方法の変更 有

売上高、営業利益、経常利益、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)連結財政状態

	総 資 産	株 主 資 本	株主資本比率	1株当たり株主資本
	百万円	百万円	%	円 銭
16年 9月中間期	2,866,225	640,203	22.3	778.65
15年 9月中間期	2,934,839	664,252	22.6	807.67
16年 3月期	2,916,582	659,165	22.6	801.47

(注) 期末発行済株式数(連結)

16年9月中間期 822,195,731株 15年9月中間期 822,432,770株 16年3月期 822,311,949株

(3)連結キャッシュ・フローの状況

	営業活動による キャッシュ・フロー	投資活動による キャッシュ・フロー	財務活動による キャッシュ・フロー	現金及び現金同等物 期 末 残 高
	百万円	百万円	百万円	百万円
16年 9月中間期	96,565	49,794	83,700	79,359
15年 9月中間期	12,999	36,826	1,295	92,547
16年 3月期	141,600	21,122	92,509	141,717

(4)連結範囲及び持分法の適用に関する事項

連結子会社数 121 社 持分法適用非連結子会社数 0 社 持分法適用関連会社数 49 社

(5)連結範囲及び持分法の適用の異動状況

連結(新規)2 社 (除外)8 社 持分法(新規)0 社 (除外)3 社

2. 17年 3月期の連結業績予想(平成 16年 4月 1日 ~ 平成 17年 3月 31日)

通 期	売 上 高	経 常 利 益	当 期 純 利 益
	百万円	百万円	百万円
	1,105,000	93,000	24,000

(参考) 1株当たり予想当期純利益(通期) 29円 06銭

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

企業集団の状況

当社および当社の関係会社170社（うち、連結子会社121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ある。

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

< 賃貸事業 >

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

< 分譲事業 >

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

< 完成工事事業 >

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

< 仲介・販売受託・コンサルティング事業 >

三井不動産(株)は不動産の開発や流動化に関するコンサルティング業務を行っている。三井不動産販売(株)（連結子会社）は住宅等の販売代理および不動産の仲介を行っている。「リハウス」各社は「三井のリハウス」ネットワークによる不動産の売買・賃貸借の仲介業務を行っている。三井不動産投資顧問(株)（連結子会社）は、不動産の投資・評価・運用に関するコンサルティング業務を行っている。

< 管理受託事業 >

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

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

<住宅部材・商品等販売事業>

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

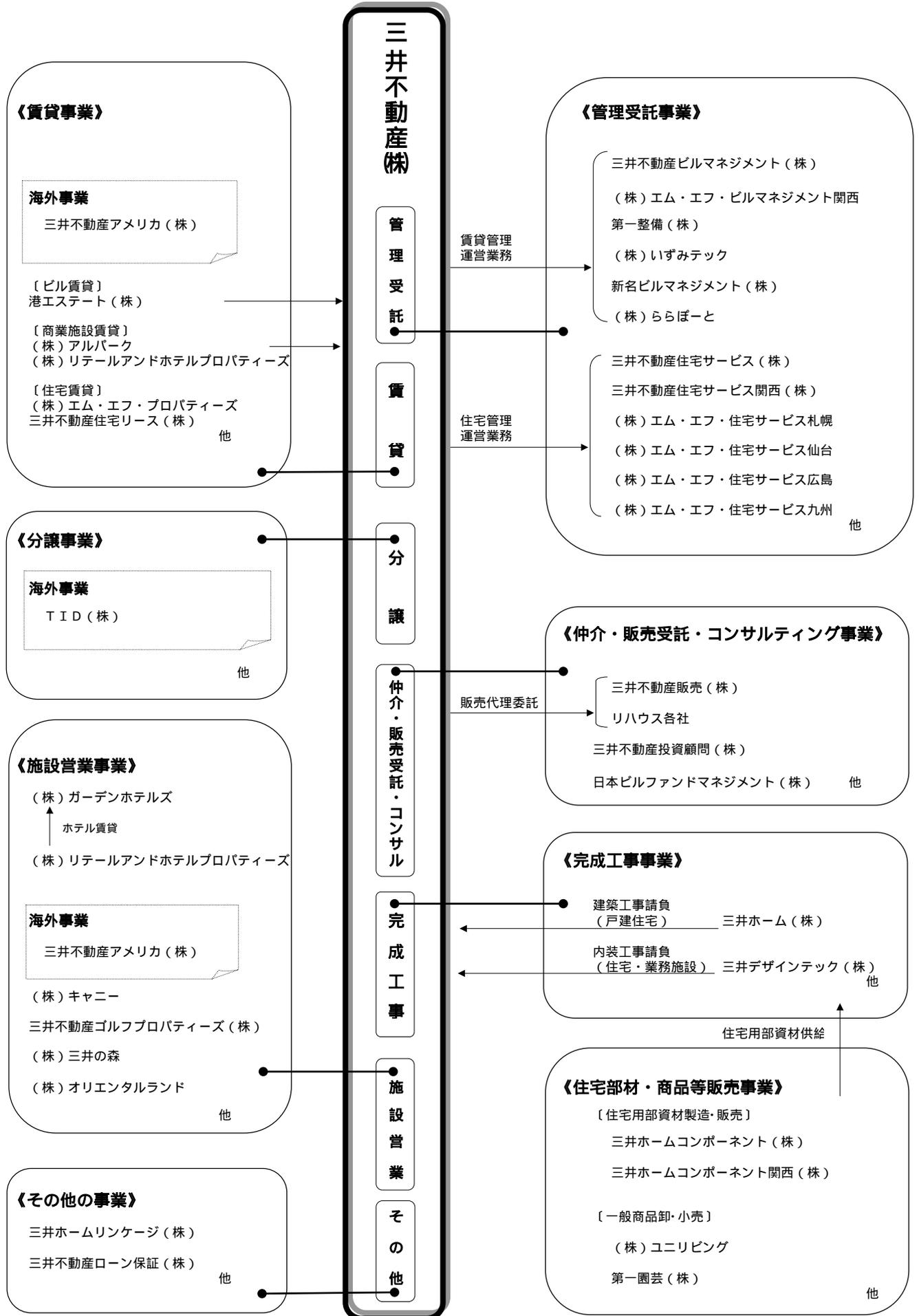
<施設営業事業>

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

<その他の事業>

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

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



経営方針

1. 経営の基本方針

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

2. 利益配分に関する基本方針

当社は、安定的な配当水準を確保するとともに、将来の事業展開に鑑み、内部留保の充実を図ることを利益配分に関する基本方針としており、より収益性の高い事業機会の獲得を通じてグループ総体としての企業価値向上に努めてまいります。

3. 投資単位引下げに関する考え方および方針

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

4. 中長期的な経営戦略および目標とする経営指標、対処すべき課題

当社は、昨年5月、平成15年度（2003年度）から平成20年度（2008年度）までの6年間を対象とするグループ長期経営計画「チャレンジ・プラン2008」を策定いたしました。

本計画において、総資産の増加を伴うことなく利益・キャッシュフローを増大させることにより、有利子負債の削減と株主資本の充実を推し進め、中長期的に安定した成長を実現するための堅固な経営基盤を作り上げることを目標として掲げました。

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

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

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

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

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

なお、具体的な目標数値については、次頁に記載のとおりです。

2008年度に向けて目標とする経営指標（連結）

	2008 年度目標
売上高	1兆3,000億円
営業利益	1,600億円
売上高営業利益率	12.3%
営業キャッシュフロー	1,300億円
総資産残高	2兆7,000億円
有利子負債残高	9,900億円
ROA(*1)	6.0%
D/Eレシオ	1.2

(*1)ROA = (営業利益 + 営業外収益) / 期末総資産残高

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

当社では、経営の健全性・透明性・効率性の確保という視点から、株主の皆様への信託に応えるために最適なコーポレート・ガバナンスの整備構築を目指しており、株主総会、取締役会、監査役会など法律上の必須機能に加え、それらを補完するための諸施策を講じております。

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

取締役会

- ・ 取締役会は、取締役8名（社内8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。なお、取締役会には監査役が出席し、必要に応じて意見を述べております。

監査役会

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

執行役員制度

- ・ 事業環境と業容に最適な業務執行体制を構築することを目的として、「執行役員制度」を導入しており（平成13年4月導入）従来、取締役が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。
（平成16年9月30日現在：執行役員17名（内取締役兼務者7名））
- ・ また、グループ長期経営計画「チャレンジ・プラン2008」の遂行にあたり、グループ全体での経営者層の幅や厚みを増すことにより、グループ経営をさらに強固なものとするべく、グループ企業の執行責任者にも従来の執行役員と同等の立場と使命を付与する「グループ執行役員制度」を平成15年4月より導入しております。
（平成16年9月30日現在：グループ執行役員5名）

経営会議

- ・ 取締役および役付執行役員を構成員とする「経営会議」を設置し、業務執行上の重要事項の審議ならびに報告を行っております。なお、当会議には、取締役の職務遂行を監査する一環として、常勤の監査役が出席する体制としております。

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・学識専門家等の方々に構成される「アドバイザー・コミッティ」を設置し（平成13年7月設置）コミッティ委員より客観的な立場から大局的かつ先見的な助言を受け、経営の多面的な視野の拡充を図っております。

（平成16年9月30日現在：コミッティ委員5名）

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。

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。

環境推進委員会

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

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。

経営成績

1. 当中間期の業績概況

<連結>

売上高	4,565 億 1 千 2 百万円 (前中間期比	295 億 8 千 5 百万円、6.1%減)
営業利益	388 億 4 千 3 百万円 (前中間期比	63 億 4 千 1 百万円、14.0%減)
経常利益	287 億 9 千 6 百万円 (前中間期比	46 億 5 千 1 百万円、13.9%減)
中間純利益	74 億 9 千万円 (前中間期比	276 億 1 百万円)

当中間期の売上高は、対前中間期比で 295 億円減収し、4,565 億円となりました。当期は、分譲マンションの竣工・収益計上が第 4 四半期に特に集中しており、当中間期のマンション計上戸数が前中間期の 5 割程度 (当中間期 896 戸、前中間期 1,759 戸) に留まったことが、減収の主な要因であります。

なお、マンション分譲を含む「分譲」セグメントの売上高は、前中間期 1,321 億円に対し、当中間期は 972 億円となり、349 億円の減収となっております。一方、オフィスビルや商業施設を賃貸する「賃貸」セグメント、当社グループ全体で「ソリューション&サービス」を提供する「仲介・販売受託・コンサルティング」や「管理受託」のセグメントについては、いずれも対前中間期比で増収いたしました。

営業利益は、388 億円となり、対前中間期比で 63 億円の減益となりました。売上高と同様の理由による「分譲」セグメントでの減益 (55 億円) が、減益の主な要因であります。経常利益は、有利子負債の継続的な削減による純金利負担の減少もありましたが、営業利益の減益による影響が大きく、対前中間期比で 46 億円減益し、287 億円となりました。

固定資産に係る減損会計の早期適用による減損損失 338 億円を計上し、当中間期は純損失 74 億円となりました。なお、当期純利益は 240 億円を見込んでおります。

<単体>

売上高	2,247 億 5 千 5 百万円 (前中間期比	375 億 2 千 2 百万円、14.3%減)
営業利益	261 億 5 千 9 百万円 (前中間期比	28 億 6 千 8 百万円、9.9%減)
経常利益	205 億 9 千 2 百万円 (前中間期比	3 億 1 千 8 百万円、1.6%増)
中間純利益	51 億 6 千 8 百万円 (前中間期比	167 億 2 千 2 百万円)

利益配分の基本方針を踏まえ、平成 16 年 9 月期 (第 93 期中) の中間期末配当につきましては、1 株につき 3 円 50 銭とさせていただきます。

2. 連結セグメント別の業績概況

各セグメントの売上高は、外部顧客に対する売上高を記載しております。

(1) 賃貸

<当中間期の業績>

売上高 1,698億9千6百万円（前中間期比 37億3千6百万円、2.2%増）
 営業利益 318億9千6百万円（前中間期比 20億4百万円、5.9%減）

当中間期は、単体におけるオフィスビルや商業施設の新規・通期稼働、三井不動産住宅リース(株)における住宅賃貸事業の転貸戸数増加、三井不動産販売(株)におけるリパーク事業の管理台数増加などにより増収いたしました。また、既存オフィスビルの売却・建替やテナント入替時の賃料未発生床の増加もあり、対前中間期比で増収減益となりました。

都心好立地における大規模オフィスビルの相次ぐ竣工により、前期若干混乱したオフィス市場が、当中間期には落ち着きを取り戻し、当社単体の首都圏オフィスビルの空室率も4%台で堅調に推移いたしました。

<期末空室率>

5.2% 連結ベース（海外を含む）でのオフィスビル・商業施設の空室率（前期末5.0%）
 4.8% 単体ベースでの首都圏オフィスビルの空室率（前期末4.4%）

<当中間期における主要な異動物件>

新規稼働

LaLaテラス南千住	東京都荒川区	平成16年4月開業	商業施設
ステラタウン	埼玉県さいたま市	平成16年4月開業	商業施設

通期稼働

トレアージュ白旗	神奈川県藤沢市	平成15年4月開業	商業施設
六本木ティーキューブ	東京都港区	平成15年9月竣工	オフィスビル
日本橋一丁目ビルディング	東京都中央区	平成16年1月竣工	オフィスビル
（COREDO日本橋	東京都中央区	平成16年3月開業	商業施設）
LALAガーデンつくば	茨城県つくば市	平成16年3月開業	商業施設

<事業別の内訳>

区分	摘要	前中間期	当中間期	前期
オフィス 商業施設	収益（オフィス）	108,429 百万円	108,473 百万円	216,437 百万円
	（商業施設）	21,374 百万円	23,486 百万円	42,958 百万円
	貸付面積			
	所有建物	1,840,226 m ²	1,841,992 m ²	1,877,654 m ²
	転貸建物	1,379,845 m ²	1,441,454 m ²	1,434,888 m ²
	計	3,220,071 m ²	3,283,446 m ²	3,312,542 m ²
住宅	収益	24,682 百万円	25,322 百万円	49,295 百万円
	貸付戸数			
	所有建物	386 戸	272 戸	274 戸
	転貸建物	42,485 戸	46,775 戸	44,671 戸
	計	42,871 戸	47,047 戸	44,945 戸
リパーク・その他	収益	11,673 百万円	12,613 百万円	23,689 百万円
	収益合計	166,159 百万円	169,896 百万円	332,380 百万円

(2) 分譲

<当中間期の業績>

売上高	972億1千6百万円	(前中間期比	349億3千6百万円、26.4%減)
営業利益	70億2千7百万円	(前中間期比	55億1千9百万円、44.0%減)

当期は、分譲マンションの竣工・収益計上が第4四半期に特に集中しており、当中間期においては、マンションの計上戸数が対前中間期に比べ約5割程度と少なかったことによる影響が大きく、セグメント全体で減収減益となりました。なお、当中間期末時点における単体ベースの完成在庫は、250戸(マンション210戸、戸建40戸)となり、前期末480戸に比べ、230戸減少しております。

なお、当中間期は、当社が開発した賃貸マンション(当中間期は2棟を計上)を投資家に売却する事業が順調に進捗し、「その他の分譲」部門の増収に寄与いたしました。

<計上戸数>

マンション	896戸	(前中間期比	863戸減)
戸建	316戸	(前中間期比	23戸減)

<当中間期における主要計上物件>

パークマンション千鳥ヶ淵	東京都千代田区	マンション
パークホームズ吉祥寺ウェスト・コート	東京都武蔵野市	マンション
パークホームズ祖師谷ガーデンズコート	東京都世田谷区	マンション
ファインコートmono三鷹	東京都三鷹市	戸建
ファインコート津田沼グラン・ヒル	千葉県習志野市	戸建

<住宅分譲の内訳>

区 分		前中間期			当中間期			前期		
		戸数 (戸)	収 益 (百万円)	戸当り単価 (万円)	戸数 (戸)	収 益 (百万円)	戸当り単価 (万円)	戸数 (戸)	収 益 (百万円)	戸当り単価 (万円)
戸 建 住 宅	首都圏	293	15,600	5,324	258	13,489	5,229	655	35,117	5,361
	その他	46	1,438	3,127	58	1,263	2,179	186	4,573	2,459
	計	339	17,038	5,026	316	14,753	4,669	841	39,690	4,719
中 高 層 住 宅	首都圏	1,333	83,607	6,272	451	36,716	8,141	3,934	204,200	5,191
	その他	426	12,537	2,943	445	13,531	3,041	1,632	49,973	3,062
	計	1,759	96,145	5,466	896	50,247	5,608	5,566	254,173	4,567
住宅分譲 合 計	首都圏	1,626	99,207	6,101	709	50,206	7,081	4,589	239,317	5,215
	その他	472	13,975	2,961	503	14,795	2,941	1,818	54,546	3,000
	計	2,098	113,183	5,395	1,212	65,001	5,363	6,407	293,864	4,587

<その他の分譲の内訳>

区 分	前中間期	当中間期	前期
	収 益(百万円)	収 益(百万円)	収 益(百万円)
土 地 分 譲	9,858	9,268	28,892
建 物 分 譲	9,110	22,946	28,004
計	18,969	32,214	56,897

(3) 完成工事

<当中間期の業績>

売上高 701億6千9百万円（前中間期比 46億5千6百万円、6.2%減）
 営業利益 44億5千5百万円（前中間期比 12億3千7百万円）

当中間期は、三井ホーム(株)の建築請負事業の減収により、セグメント全体で減収減益となりました。なお、当中間期における同社の期中受注高、期末受注残高につきましては、前中間期を上回っております。

<受注工事高、完成工事高および次期繰越工事高の内訳> (単位：百万円)

期別	受注工事高			期中完成 工事高	次期繰越 工事高
	前期繰越 工事高	期中受注 工事高	計		
前中間期	90,943	69,035	159,979	57,519	102,460
当中間期	88,845	73,612	162,458	51,619	110,838
前期	90,943	141,665	232,609	143,763	88,845

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

<施工高の内訳> (単位：百万円)

期別	期中完成 工事高	次期繰越工事高		期中 施工高	
		計	施工高		
前中間期	57,519	102,460	22.9%	23,476	68,002
当中間期	51,619	110,838	21.0%	23,248	65,956
前期	143,763	88,845	10.0%	8,910	139,681

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

(4) 仲介・販売受託・コンサルティング

<当中間期の業績>

売上高 266億1千万円（前中間期比 24億6百万円、9.9%増）
 営業利益 58億8千8百万円（前中間期比 21億7千1百万円、58.4%増）

当中間期は、三井不動産販売(株)を中心とした法人・個人仲介の取扱件数の増加に伴う「仲介」部門での増収、単体や日本ビルファンドマネジメント(株)における各種マネジメントフィーの増加に伴う「コンサルティング」部門での増収などにより、セグメント全体で増収増益となりました。

<事業別の内訳>

区 分	前中間期		当中間期		前期	
	件数(件)	収益 (百万円)	件数(件)	収益 (百万円)	件数(件)	収益 (百万円)
仲 介	13,941	17,443	14,199	20,314	28,499	37,919
販 売 受 託	2,532	4,020	1,816	2,195	7,632	9,172
コンサルティング	-	2,739	-	4,100	-	6,493
計	-	24,204	-	26,610	-	53,585

(5)管理受託**<当中間期の業績>**

売上高 365億9千9百万円（前中間期比 12億9千4百万円、3.7%増）
 営業利益 53億9千2百万円（前中間期比 1億9千万円、3.7%増）

当中間期は、「管理工事受託」部門で若干減収したものの、オフィスビルや住宅などの管理対象物件が増加したことにより「運営管理受託」部門が増収した結果、セグメント全体で増収増益となりました。

<事業別の内訳>

区 分	前中間期	当中間期	前期
	収益(百万円)	収益(百万円)	収益(百万円)
運営管理受託	24,757	27,423	51,511
管理工事受託	10,546	9,176	25,969
計	35,304	36,599	77,481

(6)住宅部材・商品等販売**<当中間期の業績>**

売上高 327億9千7百万円（前中間期比 22億4千3百万円、7.3%増）
 営業利益 1億1千8百万円（前中間期比 4億1百万円）

当中間期は、主に「その他商品等販売」部門における(株)ユニリビングの新規店舗開店により対前中間期比で増収いたしましたが、個人消費低迷による販売促進コストの増加などにより減益となりました。

<事業別の内訳>

区 分	前中間期	当中間期	前期
	収益(百万円)	収益(百万円)	収益(百万円)
住宅部資材販売	9,217	9,699	19,956
その他商品等販売	21,337	23,098	41,812
計	30,554	32,797	61,768

(7) 施設営業

< 当中間期の業績 >

売上高 194 億円 (前中間期比 10 億 2 千 4 百万円、5.6%増)
営業利益 5 億 2 百万円 (前中間期比 12 億 8 千 2 百万円増)

主に、ハワイのホテルの稼働率が向上したことにより、セグメント全体で増収増益となりました。

< 事業別の内訳 >

区 分	前中間期	当中間期	前期
	収益 (百万円)	収益 (百万円)	収益 (百万円)
ホ テ ル 施 設	11,771	12,630	24,485
そ の 他 施 設	6,604	6,770	13,144
計	18,375	19,400	37,629

(8) その他

< 当中間期の業績 >

売上高 38 億 2 千 1 百万円 (前中間期比 6 億 9 千 8 百万円、15.4%減)
営業利益 9 億 6 千 2 百万円 (前中間期比 2 億 4 千 4 百万円、20.3%減)

< 事業別の内訳 >

区 分	前中間期	当中間期	前期
	収益 (百万円)	収益 (百万円)	収益 (百万円)
金 融 ・ リ ー ス 事 業	773	770	1,583
そ の 他	3,745	3,051	7,150
計	4,519	3,821	8,734

3. 通期の業績見通し

当中間期の業績を織り込み、通期の業績見通しを下記のとおり変更いたします。

<連結>

(単位:百万円)

	平成16年4月 時点予想	平成16年9月 時点予想	今回予想	平成16年3月期 実績
売上高	1,105,000	1,105,000	1,105,000	1,102,844
営業利益	112,000	112,000	114,000	109,246
経常利益	91,000	91,000	93,000	87,236
当期純利益	45,500	23,000	24,000	14,454

<通期の連結セグメント別業績見通し>

(単位:百万円)

区 分	平成16年4月時点予想		今回予想		平成16年3月期実績	
	売上高	営業利益	売上高	営業利益	売上高	営業利益
賃貸	342,000	60,000	342,000	61,000	332,380	63,016
分譲	332,000	36,000	332,000	36,000	350,761	32,936
完成工事	184,000	3,000	184,000	3,000	180,502	1,332
仲介・販売受託・コンサルティング	56,000	16,000	57,000	17,000	53,585	14,078
管理受託	78,000	11,000	78,000	11,000	77,481	10,844
住宅部材・商品等販売	67,000	500	65,000	0	61,768	151
施設営業	38,000	500	39,000	1,000	37,629	527
その他	8,000	1,000	8,000	1,000	8,734	2,591
消去又は全社	-	(16,000)	-	(16,000)	-	(15,177)
計	1,105,000	112,000	1,105,000	114,000	1,102,844	109,246

平成16年9月時点予想においては、通期の連結セグメント別業績見通しを変更していません。

<単体>

(単位:百万円)

	平成16年4月 時点予想	平成16年9月 時点予想	今回予想	平成16年3月期 実績
売上高	598,000	598,000	595,000	615,984
営業利益	69,000	69,000	70,000	65,920
経常利益	55,500	55,500	56,500	62,922
当期純利益	26,500	12,500	13,000	6,605

財政状態

1. 当中間期末の資産、負債、資本

<連結>

総資産	2兆8,662億2千5百万円	(前期末比	503億5千7百万円減)
総負債	2兆2,114億1千5百万円	(前期末比	300億2千7百万円減)
少数株主持分	146億6百万円	(前期末比	13億6千7百万円減)
株主資本	6,402億3百万円	(前期末比	189億6千2百万円減)
有利子負債	1兆4,079億6千9百万円	(前期末比	864億6千8百万円増)
D/Eレシオ	2.20倍	(有利子負債/株主資本)	

<単体>

総資産	2兆5,890億5千6百万円	(前期末比	220億3千6百万円減)
総負債	1兆9,246億3千5百万円	(前期末比	145億9千8百万円減)
株主資本	6,644億2千万円	(前期末比	74億3千8百万円減)
有利子負債	1兆3,000億3千2百万円	(前期末比	945億1百万円増)
D/Eレシオ	1.96倍	(有利子負債/株主資本)	

2. 当中間期のキャッシュ・フロー(連結)

<営業活動によるキャッシュ・フロー>

営業活動によるキャッシュ・フローは、経常利益287億9千6百万円や減価償却費188億6千6百万円等の資金の増加があったものの、販売用不動産等の取得や仕入債務の返済等による減少があったため、965億6千5百万円の資金の減少となりました。(前年同期は、129億9千9百万円の増加)

<投資活動によるキャッシュ・フロー>

投資活動によるキャッシュ・フローは、有形無形固定資産の取得448億5千7百万円等があったため、497億9千4百万円の資金の減少となりました。(前年同期は、368億2千6百万円の減少)

<財務活動によるキャッシュ・フロー>

財務活動によるキャッシュ・フローは、長期借入金が増加した一方で、コマーシャルペーパー1,340億円の発行など、短期借入金が増加したこと等により、837億円の資金の増加となりました。(前年同期は、12億9千5百万円の増加)

3. 通期の財政状態の見通し(連結)

通期の設備投資額は650億円、減価償却費は380億円、期末有利子負債残高は、1兆2,800億円と見込んでおります。

4. 財政状態における指標の推移

項 目	平成 14 年 3 月期	平成 15 年 3 月期	平成 16 年 3 月期	平成 16 年 9 月期
自己資本比率	20.1%	21.5%	22.6%	22.3%
時価ベースの自己資本比率	28.3%	19.9%	35.5%	34.7%
債務償還年数	10.3 年	11.8 年	9.3 年	-
インタレスト・カバレッジ・レシオ	4.4	4.4	6.3	-

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

自己資本比率：自己資本 / 総資産

時価ベースの自己資本比率：株式時価総額 / 総資産

株式時価総額：決算期末月の月中平均株価 × 期末発行済株式数（自己株式控除後）

債務償還年数：有利子負債 / 営業キャッシュ・フロー

インタレスト・カバレッジ・レシオ：営業キャッシュ・フロー / 利払い

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

利払い：連結キャッシュ・フロー計算書の利息の支払額

債務償還年数およびインタレスト・カバレッジ・レシオにつきましては、当社グループにおける事業（住宅分譲、建築請負、販売受託）の特性として、中間期の営業キャッシュ・フロー変動が每期大きく、通期と比較することの有効性が低いと判断し、記載を省略しております。

注意事項

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

中間比較連結貸借対照表

科 目	前 期 (平成16.3.31現在)		当中間期 (平成16.9.30現在)		増 減		前中間期 (平成15.9.30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	671,847	23.0	648,945	22.6	22,902	3.4	669,951	22.8
現金及び預金	142,018		79,736		62,281		92,894	
受取手形及び売掛金	28,477		20,722		7,755		28,040	
有価証券	105		328		222		49	
販売用不動産	323,307	11.1	353,119	12.3	29,811	9.2	407,274	13.9
未成工事支出金	8,211		18,179		9,968		16,434	
その他のたな卸資産	8,586		9,699		1,112		8,554	
前渡金	20,265		19,934		331		14,683	
短期貸付金	14,020		10,498		3,522		18,870	
繰延税金資産	56,329		63,937		7,608		39,460	
その他の流動資産	73,437		74,480		1,043		47,001	
貸倒引当金	2,913		1,692		1,220		3,313	
.固定資産	2,244,734	77.0	2,217,280	77.4	27,454	1.2	2,264,887	77.2
1.有形固定資産	1,620,778	55.6	1,596,388	55.7	24,390	1.5	1,646,431	56.1
建物及び構築物	476,521	16.3	451,502	15.8	25,018	5.3	497,923	17.0
機械装置及び運搬具	5,058		4,491		566		5,684	
土地	1,087,266	37.3	1,083,058	37.8	4,207	0.4	1,093,121	37.2
建設仮勘定	18,860		34,479		15,619		16,388	
その他の有形固定資産	33,072		22,856		10,216		33,312	
2.無形固定資産	34,675	1.2	29,589	1.0	5,085	14.7	34,896	1.2
借地権	25,947		21,485		4,461		25,965	
その他の無形固定資産	8,728		8,103		624		8,930	
3.投資その他の資産	589,280	20.2	591,302	20.7	2,021	0.3	583,560	19.9
投資有価証券	262,763		272,214		9,451		234,425	
長期貸付金	10,390		10,616		226		16,364	
差入敷金・保証金	201,845		200,451		1,394		217,155	
繰延税金資産	11,984		11,767		216		16,157	
再評価に係る繰延税金資産	33,305		32,273		1,031		33,163	
その他の投資その他の資産	88,143		83,351		4,791		91,121	
貸倒引当金	19,151		19,372		221		24,827	
.繰延資産	0		0		0		0	
資産合計	2,916,582	100.0	2,866,225	100.0	50,357	1.7	2,934,839	100.0

中間比較連結貸借対照表

科 目	前 期 (平成16.3.31現在)		当中間期 (平成16.9.30現在)		増 減		前中間期 (平成15.9.30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	615,292	21.1	588,051	20.5	27,240	4.4	641,963	21.9
支払手形及び買掛金	117,965		51,855		66,109		75,987	
短期借入金	228,209	7.8	192,469	6.7	35,740	15.7	245,900	8.4
コマーシャルペーパー	37,000		171,000		134,000		117,000	
短期償還社債	10,000		-		10,000		10,000	
未払法人税等	16,975		4,981		11,993		13,170	
未成工事受入金	16,604		21,556		4,952		21,481	
完成工事補償引当金	1,929		1,801		127		1,886	
債務保証損失引当金	309		249		60		221	
繰延税金負債	0		0		-		239	
その他の流動負債	186,298		144,137		42,161		156,075	
. 固定負債	1,626,151	55.8	1,623,364	56.7	2,787	0.2	1,612,269	54.9
社債	215,000		215,000		-		215,000	
長期借入金	831,291	28.5	829,500	28.9	1,791	0.2	812,756	27.7
預り敷金・保証金	291,322		284,750		6,571		300,033	
退職給付引当金	23,420		26,068		2,648		23,118	
役員退職慰労引当金	1,682		1,720		38		1,552	
繰延税金負債	46,099		51,134		5,034		42,169	
再評価に係る繰延税金負債	151,018		151,018		-		149,190	
その他の固定負債	66,316		64,170		2,146		68,447	
負債計	2,241,443	76.9	2,211,415	77.2	30,027	1.3	2,254,232	76.8
(少数株主持分)								
. 少数株主持分	15,973	0.5	14,606	0.5	1,367	8.6	16,354	0.6
(資本の部)								
. 資本金	134,433	4.6	134,433	4.7	-	-	134,433	4.6
. 資本剰余金	205,823	7.1	205,825	7.2	2	0.0	205,823	7.0
. 利益剰余金	167,890	5.8	122,697	4.3	45,192	26.9	177,298	6.0
. 土地再評価差額金	158,227		182,373		24,145		157,603	
. その他有価証券評価差額金	26,317		27,188		871		14,738	
. 為替換算調整勘定	32,545		31,188		1,356		24,797	
	660,145	22.6	641,329	22.4	18,816	2.9	665,099	22.7
. 自己株式	979		1,125		146		847	
資本計	659,165	22.6	640,203	22.3	18,962	2.9	664,252	22.6
負債、少数株主持分及び資本合計	2,916,582	100.0	2,866,225	100.0	50,357	1.7	2,934,839	100.0

中間比較連結損益計算書

科 目	前中間期 (自平成15.4.1 至平成15.9.30)		当中間期 (自平成16.4.1 至平成16.9.30)		増 減		前 期 (自平成15.4.1 至平成16.3.31)	
	金 額	百分比	金 額	百分比	金 額	前年 同期比	金 額	百分比
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%
・ 営 業 収 益	486,098	100.0	456,512	100.0	29,585	6.1	1,102,844	100.0
・ 営 業 原 価	381,763	78.5	363,379	79.6	18,384	4.8	873,627	79.2
営 業 総 利 益	104,335	21.5	93,133	20.4	11,201	10.7	229,217	20.8
・ 販 売 費 ・ 一 般 管 理 費	59,150	12.2	54,289	11.9	4,860	8.2	119,971	10.9
営 業 利 益	45,184	9.3	38,843	8.5	6,341	14.0	109,246	9.9
・ 営 業 外 収 益	5,534	1.1	5,466	1.2	67	1.2	9,521	0.9
受 取 利 息	527		536		8		1,219	
受 取 配 当 金	1,198		1,213		14		1,942	
持 分 法 に よ る 投 資 利 益	1,749		1,410		339		3,534	
そ の 他 の 営 業 外 収 益	2,058		2,306		248		2,824	
・ 営 業 外 費 用	17,270	3.5	15,513	3.4	1,757	10.2	31,531	2.9
支 払 利 息	11,926		10,589		1,337		22,757	
そ の 他 の 営 業 外 費 用	5,343		4,924		419		8,773	
経 常 利 益	33,448	6.9	28,796	6.3	4,651	13.9	87,236	7.9
・ 特 別 利 益	697	0.1	776	0.2	78	11.3	5,665	0.5
固 定 資 産 売 却 益	354		-		354		410	
貸 倒 引 当 金 戻 入 益	238		-		238		478	
投 資 有 価 証 券 売 却 益	-		450		450		4,669	
関 係 会 社 株 式 売 却 益	-		220		220		-	
そ の 他 の 特 別 利 益	104		106		1		106	
・ 特 別 損 失	1,620	0.3	34,695	7.6	33,074	2,041.2	69,254	6.3
貸 倒 引 当 金 繰 入 額	693		362		331		1,518	
固 定 資 産 除 却 損	340		-		340		855	
減 損 損 失	-		33,806		33,806		-	
販 売 用 不 動 産 等 評 価 損	-		-		-		64,231	
そ の 他 の 特 別 損 失	586		526		59		2,649	
税 金 等 調 整 前 中 間 (当 期) 純 利 益	32,525	6.7	5,122	1.1	37,647	-	23,647	2.1
法 人 税 、 住 民 税 及 び 事 業 税	11,517		3,376		14,893		23,914	
法 人 税 等 調 整 額	1,469		6,785		5,316		15,057	
少 数 株 主 損 益	572		1,041		469		335	
中 間 (当 期) 純 利 益	20,111	4.1	7,490	1.6	27,601	-	14,454	1.3

中間比較連結剰余金計算書

科 目	前中間期 (自平成15.4.1 至平成15.9.30)	当中間期 (自平成16.4.1 至平成16.9.30)	増 減		前 期 (自平成15.4.1 至平成16.3.31)
	金 額	金 額	金 額	前年同期比	金 額
	百万円	百万円	百万円	%	百万円
(資 本 剰 余 金 の 部)					
・ 資本剰余金期首残高	205,823	205,823	-	-	205,823
・ 資本剰余金増加高	-	2	2	-	-
自己株式処分差益	-	2	2	-	-
・ 資本剰余金中間期末(期末)残高	205,823	205,825	2	0.0	205,823
(利 益 剰 余 金 の 部)					
・ 利益剰余金期首残高	155,390	167,890	12,499	8.0	155,390
・ 利益剰余金増加高	24,906	-	24,906	100.0	18,658
中間(当期)純利益	20,111	-	20,111	100.0	14,454
土地再評価差額金取崩額	4,685	-	4,685	100.0	4,204
連結子会社の固定資産 再評価に係る増加額	109	-	109	100.0	-
・ 利益剰余金減少高	2,998	45,192	42,193	1,407.0	6,159
配 当 金	2,878	2,878	0	0.0	5,755
取 締 役 賞 与	113	105	7	6.6	113
自己株式処分に係る減少額	7	-	7	100.0	6
土地再評価差額金取崩額	-	25,177	25,177	-	-
連結子会社の 合併による減少高	-	8,876	8,876	-	-
中間(当期)純損失	-	7,490	7,490	-	-
連結子会社の 減少による減少高	-	664	664	-	-
連結子会社の固定資産 再評価に係る減少額	-	-	-	-	284
・ 利益剰余金中間期末(期末)残高	177,298	122,697	54,600	30.8	167,890

中間比較連結キャッシュ・フロー計算書

(単位:百万円)

摘 要	前中間期 (自 平成15.4.1 至 平成15.9.30)	当中間期 (自 平成16.4.1 至 平成16.9.30)	前 期 (自 平成15.4.1 至 平成16.3.31)
	金 額	金 額	金 額
営業活動によるキャッシュ・フロー			
税金等調整前中間(当期)純利益	32,525	5,122	23,647
減価償却費	20,106	18,866	40,415
減損損失	-	33,806	-
持分法投資損益	1,749	1,410	3,534
有価証券売却損益	-	670	4,669
有形無形固定資産売却損益	354	-	410
有形無形固定資産除却損	340	-	855
販売用不動産等評価損	-	-	64,231
貸倒引当金繰入額	693	362	1,518
貸倒引当金戻入額	238	-	478
受取利息配当金	1,726	1,749	3,162
支払利息	12,072	10,589	22,757
売上債権の増減額	4,510	7,644	3,962
仕入債務の増減額	8,292	9,865	2,711
販売用不動産等の取得 ¹	109,991	166,670	235,185
販売用不動産等の売却 ¹	99,233	78,399	271,136
取締役賞与の支払額	117	109	117
その他	23,666	35,684	12,055
小 計	23,346	71,614	166,197
利息及び配当金の受取額	2,172	2,263	3,819
利息の支払額	12,448	10,436	22,651
法人税等の支払額	71	16,777	5,764
営業活動によるキャッシュ・フロー	12,999	96,565	141,600
投資活動によるキャッシュ・フロー			
有価証券の取得	1,024	2,697	14,956
有価証券の売却	2,628	910	11,525
有形無形固定資産の取得	32,877	44,857	45,120
有形無形固定資産の売却	2,626	4,567	13,441
貸付金の貸付	3,523	4,489	6,403
貸付金の回収	10,145	4,211	26,089
預り敷金保証金の支出	30,531	27,161	63,605
預り敷金保証金の収入	22,169	20,689	51,100
差入敷金保証金の支出	9,384	7,332	18,961
差入敷金保証金の収入	7,985	8,529	30,845
連結範囲の変更を伴う株式の取得	221	221	197
連結範囲の変更を伴う株式の売却	-	466	-
その他	5,259	2,853	5,274
投資活動によるキャッシュ・フロー	36,826	49,794	21,122
財務活動によるキャッシュ・フロー			
短期借入金の増減額	103,298	161,126	24,250
長期借入による収入	66,084	123,834	180,140
長期借入金の返済による支出	94,041	188,042	219,781
社債発行による収入	10,000	-	10,000
社債償還による支出	81,242	10,000	81,242
配当金の支払額	2,880	2,876	5,757
少数株主への配当金の支払額	358	341	554
自己株式の売却	434	-	434
財務活動によるキャッシュ・フロー	1,295	83,700	92,509
現金および現金同等物に係る換算差額	247	301	1,082
現金および現金同等物の増減額	22,284	62,357	26,885
現金および現金同等物の期首残高	114,831	141,717	114,831
現金および現金同等物の中間期末(期末)残高	92,547	79,359	141,717

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

〔中間連結財務諸表作成のための基本となる事項〕

1．連結の範囲に関する事項

(1) 連結子会社 121社

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

新規 2社

日本オートパーク(株)および東九州ホーム(株)は、従来持分法適用会社であったが、株式の追加取得により、連結子会社となった。

除外 8社

エム・ディ・エス(株)および(株)ピカは株式の売却により連結の範囲から除外している。エーゲプランテック花卉園芸(有)は出資持分の売却により連結の範囲から除外している。三井ホームアメリカ(株)ほか2社は、清算終了のため連結の範囲から除外している。また、南東京リハウス(株)ほか1社は、他の連結子会社との合併のため連結の範囲から除外している。

(2) 非連結子会社 なし

2．持分法の適用に関する事項

(1) 持分法適用会社 49社

(株)オリエンタルランド、T I D(株)ほか)

新規 なし

除外 3社

日本オートパーク(株)および東九州ホーム(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る。また、(株)大阪ワールドトレードセンタービルディングは、第三者割当増資により、関連会社ではなくなったため、持分法適用の範囲から除外している。

(2) 持分法を適用していない非連結子会社及び関連会社 なし

3．連結子会社の中間決算日等に関する事項

連結子会社のうち在外連結子会社 20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、エヌ・ビー・エフ・オフィスマネジメント(株)、臼津開発(株)、(株)エム・エフ・クリエイティブ、e-デスク(株)、サンエスクロー(株)、(株)リハウスビジネスセンター、(株)リスペクト建物調査および(有)常盤橋ガレージの中間決算日は6月30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・アドバイザーズは8月31日である。

中間連結財務諸表の作成にあたっては、各社の中間決算日の財務諸表を使用しているが、中間連結決算日との間に生じた重要な取引については連結上必要な調整が行なわれている。

他の連結子会社の中間決算日はすべて中間連結決算日と同一である。

4．会計処理基準に関する事項

(1) 重要な資産の評価基準及び評価方法

有価証券

- ・ 満期保有目的債券
償却原価法
- ・ その他有価証券

時価のあるもの

[株式] 中間期末前 1 カ月の市場価格の平均に基づく時価法

[債券] 中間期末日の市場価格に基づく時価法

[その他] 中間期末前 1 カ月の市場価格の平均に基づく時価法

評価差額は全部資本直入法により処理し、売却原価は移動平均法により算定。

時価のないもの

移動平均法による原価法

デリバティブ

時価法

たな卸資産

- ・ 販売用不動産及び未成工事支出金

個別法による原価法

- ・ その他のたな卸資産

主として総平均法による原価法

(2) 重要な減価償却資産の減価償却の方法

有形固定資産

主として定率法によっている。

ただし、中間連結財務諸表提出会社のオフィス用建物(建物附属設備を除く)、国内連結会社の平成 10 年 4 月 1 日以降取得建物(建物附属設備を除く)および在外連結子会社は定額法を採用している。

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

無形固定資産

定額法を採用している。

なお、自社利用のソフトウェアについては、社内における利用可能期間(5 年)に基づく定額法を採用している。

(3) 重要な引当金の計上基準

貸倒引当金

貸倒引当金は、売掛金、貸付金等の貸倒れによる損失に備えるため、一般債権については貸倒実績率により、貸倒懸念債権等特定の債権については個別に回収可能性を検討し、回収不能見込額を計上している。

債務保証損失引当金

債務保証等による損失に備えるため、被保証先の財政状態等を勘案して、損失負担見込額を計上している。

退職給付引当金

従業員の退職給付に備える為、当連結会計年度末における退職給付債務および年金資産の見込額に基づき、当中間連結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、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る。

完成工事補償引当金

主として引渡し物件の補修工事費の支出に備えるため、過年度補修実績率に基づく見積補修額を計上している。

役員退職慰労引当金

中間連結財務諸表提出会社ほか 22 社は役員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。

(4) 重要なリース取引の処理方法

リース物件の所有権が借主に移転すると認められるもの以外のファイナンス・リース取引については、通常の賃貸借取引に係る方法に準じた会計処理によっている。

(5) 重要なヘッジ会計の方法

ヘッジ会計の方法

繰延ヘッジ処理を採用している。なお、通貨スワップについては振当処理の要件を満たしている場合は振当処理を、金利スワップについては特例処理の要件を満たしている場合は特例処理を採用している。

ヘッジ手段とヘッジ対象

<ヘッジ手段>	<ヘッジ対象>
為替予約	外貨建予定取引
通貨スワップ	外貨建借入金
金利スワップ	借入金及び社債

ヘッジ方針

金利変動による、借入金および社債の時価変動リスクおよびキャッシュ・フロー変動リスクをヘッジする目的で金利スワップを行っている。また、各社の主要決済通貨と異なる通貨での借入および社債発行については上記目的に加え為替変動リスクをヘッジするために通貨スワップを行っている。また、将来実現確実な取引において各社の主要決済通貨と異なる通貨での決済が予定されている場合には、為替変動リスクをヘッジするため為替予約を行っている。

ヘッジ有効性評価の方法

ヘッジ手段の想定元本とヘッジ対象に関する重要な条件が同一であり、かつヘッジ開始時およびその後も継続して、相場変動又はキャッシュ・フロー変動を完全に相殺するものと想定する事ができるため、ヘッジの有効性判定は省略している。

(6) 完成工事高の計上基準

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

(7) 消費税等の会計処理について

消費税等の会計処理は、税抜方式を採用している。

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

(8) 固定資産の時価評価について

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

5. 連結子会社の資産及び負債の評価に関する事項

連結子会社の資産および負債の評価については、全面時価評価法を採用している。

6. 連結調整勘定の償却に関する事項

連結調整勘定の償却に関しては原則として5年間の均等償却を行っている。

ただし、金額が僅少の場合は、発生した期の損益として処理している。

7. 利益処分項目等の取扱いに関する事項

中間連結剰余金計算書は、中間連結会計期間に確定した連結会社の利益処分に基ついて作成している。(確定方式)

8. 中間連結キャッシュ・フロー計算書における資金の範囲

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

〔会計処理の変更〕

(固定資産の減損に係る会計基準)

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

〔追加情報〕

(外形標準課税)

「地方税法等の一部を改正する法律」(平成15年法律第9号)が平成15年3月31日に公布され、平成16年4月1日以降に開始する事業年度より外形標準課税制度が導入されたことに伴い、当中間連結会計期間から「法人事業税における外形標準課税部分の損益計算書上の表示についての実務上の取扱い」(平成16年2月13日 企業会計基準委員会 実務対応報告第12号)に従い、法人事業税の付加価値割及び資本割812百万円を販売費及び一般管理費として処理している。

〔中間連結貸借対照表に関する注記事項〕

	前 期	当中間期	前中間期
1. 有形固定資産の減価償却累計額	463,128 百万円	469,983 百万円	455,751 百万円
2. 自己株式の数	1,078,435 株	1,194,653 株	957,614 株
3. 偶発債務	728 百万円	2 百万円	1,154 百万円
うち、保証債務	728 百万円	2 百万円	1,154 百万円
なお、他に住宅ローン保証債務	160,671 百万円	149,934 百万円	171,291 百万円
保証予約	2,293 百万円	1,153 百万円	1,838 百万円

がある。

4. 投資有価証券

投資有価証券には、不動産流動化関連事業を目的とした特定目的会社への優先出資証券のうち、その投資対象となった不動産または当該優先出資証券を販売目的とする優先出資証券が 41,221 百万円含まれている。

当該優先出資証券は時価のない有価証券であるため、固定資産の「投資有価証券」に含まれており、前期は 40,387 百万円、前中間期は 27,985 百万円含まれている。

〔中間連結損益計算書に関する注記事項〕

1. 販売費・一般管理費の主要な科目

	前中間期	当中間期	前 期
給料・手当	17,482 百万円	17,031 百万円	33,681 百万円
広告宣伝費	8,585 百万円	4,890 百万円	19,074 百万円
研究開発費	315 百万円	261 百万円	682 百万円
役員退職慰労引当金繰入額	153 百万円	141 百万円	296 百万円
貸倒引当金繰入額	111 百万円	28 百万円	94 百万円
退職給付費用	1,800 百万円	1,752 百万円	3,702 百万円

2. 法人税等の表示方法

当中間連結会計期間および前中間連結会計期間における連結会社の個別財務諸表上の税金費用については、簡便法により計算しているため、「法人税、住民税及び事業税」に一括して表示している。

3. 減損損失

当中間連結会計期間において、当社グループは以下の資産グループについて減損損失を計上した。

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

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

その結果、当中間連結会計期間において、地価の下落に伴い帳簿価額に対して著しく時価が下落している資産グループおよび賃料水準の低下や市況の悪化等により収益性が著しく低下した資産グループ 22 件について帳簿価額を回収可能価額まで減額し、当該減少額を減損損

失（33,806百万円）として特別損失に計上した。その内訳は、土地・借地権 12,384百万円、建物・構築物 11,179百万円、その他 10,243百万円である。

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

〔中間連結キャッシュ・フロー計算書に関する注記事項〕

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

	前中間期	当中間期	前 期
現金及び預金	92,894 百万円	79,736 百万円	142,018 百万円
預入期間が3ヶ月を超える定期預金	347 百万円	376 百万円	301 百万円
現金及び現金同等物	<u>92,547 百万円</u>	<u>79,359 百万円</u>	<u>141,717 百万円</u>

[有価証券関係]

前中間連結会計期間末（平成 15 年 9 月 30 日現在）

有価証券

1. 満期保有目的の債券で時価のあるもの (単位：百万円)

	中間連結貸借対照表 計上額	時価	差額
(1) 国債・地方債等	566	576	10

2. その他有価証券で時価のあるもの (単位：百万円)

	取得原価	中間連結貸借対照表 計上額	差額
(1) 株式	51,681	73,813	22,131
(2) 債券			
国債・地方債等	69	72	2
社債	-	-	-
(3) その他	8,191	10,497	2,305
合計	59,942	84,382	24,439

3. 時価のない主な有価証券の内容 (単位：百万円)

	中間連結貸借対照表計上額
(1) その他有価証券	
非上場株式（店頭売買株式を除く）	32,635
その他（優先出資証券等）	43,734

当中間連結会計期間末（平成 16 年 9 月 30 日現在）

有価証券

1. 満期保有目的の債券で時価のあるもの (単位：百万円)

	中間連結貸借対照表 計上額	時価	差額
(1) 国債・地方債等	612	622	9

2. その他有価証券で時価のあるもの (単位：百万円)

	取得原価	中間連結貸借対照表 計上額	差額
(1) 株式	46,759	86,533	39,773
(2) 債券			
国債・地方債等	50	52	2
社債	-	-	-
(3) その他	9,744	15,104	5,360
合計	56,553	101,689	45,135

3. 時価のない主な有価証券の内容 (単位：百万円)

	中間連結貸借対照表計上額
(1) その他有価証券	
非上場株式（店頭売買株式を除く）	37,980
その他（優先出資証券等）	58,052

前連結会計年度末(平成 16 年 3 月 31 日現在)
有価証券

1. 満期保有目的の債券で時価のあるもの

(単位：百万円)

	種類	連結貸借対照表 計上額	時 価	差 額
時価が連結貸借対照表 計上額を超えるもの	(1)国債・地方債等	435	446	10
	(2)社債	-	-	-
	(3)その他	-	-	-
	小計	435	446	10
時価が連結貸借対照表 計上額を超えないもの	(1)国債・地方債等	121	121	0
	(2)社債	-	-	-
	(3)その他	-	-	-
	小計	121	121	0
合計		557	567	10

2. その他有価証券で時価のあるもの

(単位：百万円)

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

3. 前連結会計期間中に売却したその他有価証券

(単位：百万円)

売 却 額	売却益の合計	売却損の合計
11,029	4,669	159

4. 時価評価されていない主な有価証券の内容及び連結貸借対照表計上額

(1)その他有価証券

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

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

(単位:百万円)

	1年以内	1年超5年以内	5年超10年以内	10年超
債券				
国債・地方債等	116	514	-	-
社債	-	-	-	-
その他	-	-	-	-
その他	-	-	-	-
合計	116	514	-	-

〔セグメント情報〕

1. 事業の種類別セグメント情報

前中間連結会計期間（平成15年4月1日～平成15年9月30日）

（単位：百万円）

	賃貸	分譲	完成 工事	仲介・販売 受託・コン プレイング	管理 受託	住宅部 材・商品 等販売	施設 営業	その他	計	消去又は 全社	連結
.売上高及び営業損益											
(1)外部顧客に対する売上高	166,159	132,153	74,826	24,204	35,304	30,554	18,375	4,519	486,098	-	486,098
(2)セグメント間の内部売上高又は振替額	2,889	-	3,243	4,007	10,365	15,370	237	5,436	41,549	(41,549)	-
計	169,048	132,153	78,069	28,211	45,669	45,924	18,612	9,956	527,647	(41,549)	486,098
営業費用	135,148	119,606	81,287	24,494	40,468	45,641	19,392	8,748	474,788	(33,874)	440,913
営業利益	33,901	12,547	3,217	3,716	5,201	282	779	1,207	52,859	(7,674)	45,184
.資産、減価償却費及び資本的支出											
資産	1,955,676	449,133	60,592	27,474	41,155	46,112	118,124	30,857	2,729,127	205,712	2,934,839
減価償却費	13,738	248	1,049	394	446	540	1,779	1,582	19,779	327	20,106
資本的支出	10,306	795	1,512	1,130	467	521	990	1,038	16,762	315	17,077

当中間連結会計期間（平成16年4月1日～平成16年9月30日）

（単位：百万円）

	賃貸	分譲	完成 工事	仲介・販売 受託・コン プレイング	管理 受託	住宅部 材・商品 等販売	施設 営業	その他	計	消去又は 全社	連結
.売上高及び営業損益											
(1)外部顧客に対する売上高	169,896	97,216	70,169	26,610	36,599	32,797	19,400	3,821	456,512	-	456,512
(2)セグメント間の内部売上高又は振替額	2,815	-	1,801	3,434	9,023	15,721	241	5,091	38,129	(38,129)	-
計	172,712	97,216	71,971	30,045	45,622	48,519	19,641	8,912	494,642	(38,129)	456,512
営業費用	140,815	90,188	76,426	24,157	40,230	48,637	19,139	7,949	447,545	(29,876)	417,669
営業利益	31,896	7,027	4,455	5,888	5,392	118	502	962	47,096	(8,252)	38,843
.資産、減価償却費及び資本的支出											
資産	1,894,359	440,685	63,408	21,589	37,165	45,432	77,101	23,873	2,603,615	262,610	2,866,225
減価償却費	12,812	325	1,224	386	446	570	1,361	1,410	18,537	328	18,866
減損損失	8,272	2,475	83	-	-	-	22,975	-	33,806	-	33,806
資本的支出	31,735	157	1,673	315	409	1,013	1,698	1,478	38,480	194	38,675

前連結会計年度（平成15年4月1日～平成16年3月31日）

（単位：百万円）

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

- (注1) 事業区分の方法および各区分に属する主要な製品等の名称
 事業区分は事業内容を勘案して、次のとおり分類した。
 賃貸：オフィスビル、商業施設および住宅等の賃貸
 分譲：戸建住宅、中高層住宅、宅地およびオフィスビル等の業務施設の分譲
 完成工事：戸建住宅、中高層住宅、オフィスビル等の建築工事等の請負（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) 前中間連結会計期間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7,679百万円であり、親会社の一般管理部門に係る費用である。
 当中間連結会計期間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8,127百万円であり、親会社の一般管理部門に係る費用である。
 前連結会計年度における営業費用のうち、消去又は全社の項目に含めた配賦不能営業費用の金額は15,411百万円であり、親会社の一般管理部門に係る費用である。
- (注3) 前連結中間会計期間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369,750百万円であり、その主なものは、親会社での余資運用資金（現金・預金及び有価証券）、長期投資資金（投資有価証券）および管理部門に係る資産等である。
 当連結中間会計期間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392,729百万円であり、その主なものは、親会社での余資運用資金（現金・預金及び有価証券）、長期投資資金（投資有価証券）および管理部門に係る資産等である。
 前連結会計年度における資産のうち、消去又は全社の項目に含めた全社資産の金額は381,947百万円であり、その主なものは、親会社での余資運用資金（現金・預金及び有価証券）、長期投資資金（投資有価証券）および管理部門に係る資産等である。

2. 所在地別セグメント情報

前中間連結会計期間（平成15年4月1日～平成15年9月30日）
 全セグメントの売上高の合計および全セグメントの資産の金額の合計額に占める「本邦」の割合がいずれも90%を超えているため所在地別セグメント情報の記載を省略した。
 当中間連結会計期間（平成16年4月1日～平成16年9月30日）
 同 上
 前連結会計年度（平成15年4月1日～平成16年3月31日）
 同 上

3. 海外売上高

前中間連結会計期間（平成15年4月1日～平成15年9月30日）
 海外売上高が、連結売上高の10%未満のため、海外売上高の記載を省略した。
 当中間連結会計期間（平成16年4月1日～平成16年9月30日）
 同 上
 前連結会計年度（平成15年4月1日～平成16年3月31日）
 同 上

〔 1株当たり情報 〕

前中間期 自 平成 15 年 4 月 1 日 至 平成 15 年 9 月 30 日	当中間期 自 平成 16 年 4 月 1 日 至 平成 16 年 9 月 30 日	前期 自 平成 15 年 4 月 1 日 至 平成 16 年 3 月 31 日
1株当たり純資産額 807円67銭	1株当たり純資産額 778円65銭	1株当たり純資産額 801円47銭
1株当たり中間純利益金額 24円46銭	1株当たり中間純利益金額 9円11銭	1株当たり当期純利益金額 17円45銭
潜在株式調整後 1株当たり中間純利益金額 22円70銭	なお、潜在株式調整後1株 当たり中間純利益金額につ いては、1株当たり中間純損 失が計上されているため、記 載していない。	潜在株式調整後 1株当たり当期純利益金額 16円29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、以下のとおりである。

	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)	20,111	7,490	14,454
普通株主に帰属しない金額(百万円)	-	-	105
(うち利益処分による役員賞与金(百万円))	-	-	105
普通株式に係る 中間(当期)純利益(百万円)	20,111	7,490	14,349
普通株式の期中平均株式数(千株)	822,291	822,251	822,332
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)	303	-	303
(うち支払利息(税額相当額控除後)(百万円))	187	-	187
(うち事務手数料(税額相当額控除後)(百万円))	115	-	115
普通株式増加数(千株)	76,970	-	76,970
(うち転換社債(千株))	20,829	-	20,829
(うち転換社債型新株予約権付社債(千株))	56,140	-	56,140
希薄化効果を有しないため潜在株式調整 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	—	—	—



平成 17年 3月期 個別中間財務諸表の概要

平成 16年 10月 29日

上場会社名 三井不動産株式会社

上場取引所 東大

コード番号 8801

本社所在都道府県

(URL <http://www.mitsufudosan.co.jp>)

東京都

代表者 役職名 代表取締役社長

氏名 岩沙弘道

問合せ先 責任者役職名 執行役員広報部長

氏名 齋藤敬義 TEL (03) 3246 - 3155

中間決算取締役会開催日 平成 16年 10月 29日

中間配当制度の有無 有

中間配当支払開始日 平成 16年 12月 7日

単元株制度採用の有無 有 (1単元 1,000株)

1. 16年 9月中間期の業績 (平成 16年 4月 1日 ~ 平成 16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	%
16年 9月中間期	224,755	14.3	26,159	9.9	20,592	1.6
15年 9月中間期	262,277	1.8	29,027	7.6	20,273	17.1
16年 3月期	615,984		65,920		62,922	

	中間(当期)純利益		1株当たり中間(当期)純利益	
	百万円	%	円	銭
16年 9月中間期	5,168	-	6.29	
15年 9月中間期	11,553	172.0	14.05	
16年 3月期	6,605		7.91	

(注) 期中平均株式数 16年9月中間期 822,260,252株 15年9月中間期 822,484,621株 16年3月期 822,432,264株

会計処理の方法の変更 有

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
16年 9月中間期	3.50		-	
15年 9月中間期	3.50		-	
16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	百万円	百万円	%	円	銭	
16年 9月中間期	2,589,056		664,420		25.7	808.09		
15年 9月中間期	2,612,989		668,416		25.6	812.72		
16年 3月期	2,611,093		671,859		25.7	816.91		

(注) 期末発行済株式数 16年9月中間期 822,207,220株 15年9月中間期 822,439,306株 16年3月期 822,318,485株

期末自己株式数 16年9月中間期 1,183,164株 15年9月中間期 951,078株 16年3月期 1,071,899株

2. 17年 3月期の業績予想 (平成 16年 4月 1日 ~ 平成 17年 3月 31日)

通期	売上高		経常利益		当期純利益		1株当たり年間配当金	
	百万円	百万円	百万円	百万円	円	銭	円	銭
	595,000		56,500		13,000	3.50	7.00	

(参考) 1株当たり予想当期純利益(通期) 15円69銭

本資料およ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16.3.31現在)		当中間期 (平成16.9.30現在)		増 減		前中間期 (平成15.9.30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	616,108	23.6	606,215	23.4	9,893	1.6	625,118	23.9
現金・預金	69,767		24,561		45,205		32,613	
売掛金	11,061		5,548		5,513		13,293	
販売用不動産	150,431	5.8	139,869	5.4	10,562	7.0	178,255	6.8
仕掛不動産勘定	110,381	4.2	144,211	5.6	33,829	30.6	152,813	5.8
開発用土地	20,826	0.8	38,786	1.5	17,959	86.2	28,733	1.1
未成工事支出金	-		-		-		571	
前払費用	20,065		19,591		473		13,864	
短期貸付金	3,505		3,957		451		4,456	
未収金	96,406		115,275		18,869		129,928	
営業出資金	32,955		10,209		22,745		11,001	
繰延税金資産	40,160		36,778		3,381		-	
その他の流動資産	47,969		51,386		3,417		29,791	
貸倒引当金	13,886		16,587		2,701		30,750	
	1,309		548		761		953	
固定資産	1,994,984	76.4	1,982,841	76.6	12,142	0.6	1,987,871	76.1
有形固定資産	1,189,263	45.6	1,194,372	46.2	5,108	0.4	1,192,165	45.7
建物	289,620	11.1	282,014	10.9	7,606	2.6	293,236	11.2
構築物	8,784		7,353		1,430		8,837	
機械装置	1,545		1,346		199		1,566	
車両・運搬具	50		21		28		52	
工具・器具・備品	4,122		3,814		307		3,485	
土地	867,472	33.2	869,373	33.6	1,901	0.2	869,264	33.3
建設仮勘定	12,858		29,159		16,301		10,916	
その他の有形固定資産	4,809		1,287		3,521		4,806	
無形固定資産	21,387	0.8	19,175	0.7	2,212	10.3	21,531	0.8
借地権	17,926		15,976		1,949		17,928	
ソフトウェア	3,271		3,016		254		3,414	
その他の無形固定資産	190		181		8		188	
投資その他の資産	784,333	30.0	769,294	29.7	15,039	1.9	774,174	29.6
投資有価証券	188,371		197,315		8,943		160,420	
関係会社株式・出資金	181,975		178,821		3,154		182,429	
出資金	24,729		25,039		310		23,250	
長期貸付金	9,165		9,378		212		15,079	
関係会社長期貸付金	165,174		161,888		3,285		166,296	
差入敷金・保証金	197,100	7.5	196,809	7.6	291	0.1	211,292	8.1
その他の投資その他の資産	31,046		26,547		4,499		24,972	
貸倒引当金	13,230		26,506		13,275		9,566	
資産合計	2,611,093	100.0	2,589,056	100.0	22,036	0.8	2,612,989	100.0

中間比較貸借対照表（負債・資本の部）

摘 要	前 期 (平成16.3.31現在)		当中間期 (平成16.9.30現在)		増 減		前中間期 (平成15.9.30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	487,722	18.7	476,887	18.4	10,834	2.2	515,765	19.7
買 掛 金	78,611		13,963		64,648		39,340	
短 期 借 入 金	205,416	7.9	176,098	6.8	29,318	14.3	218,146	8.3
コマーシャルペーパー	37,000		171,000		134,000		117,000	
短 期 償 還 社 債	10,000		-		10,000		10,000	
未 払 金	10,207		2,300		7,906		3,876	
未 払 法 人 税 等	12,319		456		11,863		8,720	
未 払 費 用	8,568		8,026		542		7,964	
前 受 金	34,376		42,472		8,096		42,756	
預 り 金	81,140		54,404		26,735		56,228	
そ の 他 の 流 動 負 債	10,081		8,164		1,916		11,731	
固 定 負 債	1,451,511	55.6	1,447,748	55.9	3,763	0.3	1,428,808	54.7
社 債	215,000	8.2	215,000	8.3	-	-	215,000	8.2
長 期 借 入 金	738,113	28.3	737,933	28.5	179	0.0	713,081	27.3
預 り 敷 金 ・ 保 証 金	270,229	10.3	264,536	10.2	5,693	2.1	276,852	10.6
繰 延 税 金 負 債	25,275		25,859		584		21,481	
再評価に係る繰延税金負債	151,018		151,018		-		149,190	
退 職 給 付 引 当 金	9,979		11,933		1,954		9,572	
役 員 退 職 慰 労 引 当 金	1,129		1,185		56		1,045	
そ の 他 の 固 定 負 債	40,765		40,280		485		42,586	
負 債 計	1,939,234	74.3	1,924,635	74.3	14,598	0.8	1,944,573	74.4
(資 本 の 部)								
資 本 金	134,433	5.1	134,433	5.2	-	-	134,433	5.1
資 本 剰 余 金	205,824	7.9	205,826	7.9	2	0.0	205,823	7.9
資 本 準 備 金	205,823		205,823		-		205,823	
そ の 他 資 本 剰 余 金 (うち自己株式処分差益)	0		3		2		-	
	(0)		(3)		(2)		(-)	
利 益 剰 余 金	86,282	3.3	69,150	2.7	17,132	19.9	94,591	3.6
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	49,292		48,844		447		49,292	
中 間 (当 期) 未 処 分 利 益	6,511		10,173		16,685		14,819	
土 地 再 評 価 差 額 金	220,399	8.4	229,383	8.9	8,983	4.1	219,918	8.4
そ の 他 有 価 証 券 評 価 差 額 金	25,887	1.0	26,736	1.0	849	3.3	14,485	0.6
自 己 株 式	967	0.0	1,108	0.0	140	14.6	835	0.0
資 本 計	671,859	25.7	664,420	25.7	7,438	1.1	668,416	25.6
負 債 ・ 資 本 合 計	2,611,093	100.0	2,589,056	100.0	22,036	0.8	2,612,989	100.0

中間比較損益計算書

摘 要		前中間期 (自平成15.4.1 至平成15.9.30)		当中間期 (自平成16.4.1 至平成16.9.30)		増 減		前 期 (自平成15.4.1 至平成16.3.31)	
		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	262,277	100.0	224,755	100.0	37,522	14.3	615,984	100.0
	賃 貸 事 業 収 益	119,683	45.6	122,645	54.6	2,961	2.5	240,484	39.0
	分 譲 事 業 収 益	123,556	47.1	79,822	35.5	43,733	35.4	333,901	54.2
	そ の 他 の 事 業 収 益	19,037	7.3	22,288	9.9	3,250	17.1	41,599	6.8
	営 業 原 価	212,143		184,173		27,969		503,830	
	賃 貸 事 業 費 用	95,976		100,912		4,936		196,320	
	分 譲 事 業 原 価	101,917		73,306		28,610		278,593	
	そ の 他 の 事 業 原 価	14,249		9,954		4,295		28,916	
	販 売 費 ・ 一 般 管 理 費	21,106		14,422		6,684		46,233	
	営 業 利 益	29,027	11.1	26,159	11.6	2,868	9.9	65,920	10.7
業 外 損 益	営 業 外 収 益	5,915		5,699		215		23,688	
	受 取 利 息	2,082		1,837		245		4,114	
	受 取 配 当 金	2,261		2,308		46		17,460	
	そ の 他 の 営 業 外 収 益	1,571		1,554		17		2,113	
	営 業 外 費 用	14,669		11,266		3,402		26,687	
	支 払 利 息	9,317		8,342		974		18,084	
	そ の 他 の 営 業 外 費 用	5,351		2,923		2,427		8,602	
(差 引 営 業 外 損 益)	(8,753)		(5,567)		(3,186)		(2,998)		
経 常 利 益	20,273	7.7	20,592	9.2	318	1.6	62,922	10.2	
特 別 損 益	特 別 利 益	-		450		450		4,664	
	投 資 有 価 証 券 売 却 益	-		450		450		4,664	
	特 別 損 失	-		29,627		29,627		64,392	
	減 損 損 失	-		13,323		13,323		-	
	貸 倒 引 当 金 繰 入 額	-		13,077		13,077		4,660	
	関 係 会 社 株 式 評 価 損	-		3,226		3,226		-	
	販 売 用 不 動 産 等 評 価 損	-		-		-		59,732	
(差 引 特 別 損 益)	(-)		(29,177)		(29,177)		(59,728)		
税 引 前 中 間 (当 期) 純 利 益	20,273	7.7	8,585	3.8	28,859	-	3,193	0.5	
法 人 税 、 住 民 税 及 び 事 業 税	8,720		3,417		12,137		16,955		
法 人 税 等 調 整 額	-		-		-		20,366		
中 間 (当 期) 純 利 益	11,553	4.4	5,168	2.3	16,722	-	6,605	1.1	
前 期 繰 越 利 益	5,298		3,978		1,319		5,298		
中 間 配 当 額	-		-		-		2,878		
土 地 再 評 価 差 額 金 取 崩 額	2,032		8,983		6,951		2,513		
中 間 (当 期) 未 処 分 利 益	14,819		10,173		24,993		6,511		

[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、子会社株式および関連会社株式については、移動平均法による原価法により評価している。その他有価証券については、時価のある株式は中間期末前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およ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（主として借入金および社債を対象とする金利スワップをヘッジ手段とする）の方法は、繰延ヘッジ処理を採用している。金利スワップについては特例処理の要件を満たしているものについては特例処理を採用している。金利スワップは、金利変動による借入金および社債の時価変動リスクおよびキャッシュ・フロー変動リスクをヘッジする目的で行っている。
- 10 . 不動産流動化関連事業に係る匿名組合出資金の配当および投資有価証券に含まれる不動産流動化関連事業に係る優先出資証券の配当は営業損益に計上している。
投資有価証券には、不動産流動化関連事業に係る優先出資証券のうち、その投資対象となった不動産または当該優先出資証券を販売目的とする優先出資証券（以下、「販売目的優先出資証券」という。）が含まれており、この販売目的優先出資証券の売却に係る損益は、売却利益または売却損失のみを営業損益に計上している。

11. 消費税およ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、仮払消費税等およ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「その他の投資その他の資産」に計上し（5年償却）、それ以外は発生年度の期間費用としている。

〔会計処理の変更〕

（固定資産の減損に係る会計基準）

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

〔表示方法の変更〕

前中間期まで「その他の流動資産」に含めて表示していた営業出資金は、重要性が増したため当中間期より区分掲記している。

なお、営業出資金とは、不動産流動化関連事業に係る匿名組合出資金のうち、その投資対象となった不動産または当該出資金を販売目的とする出資金をいう。前中間期は、流動資産の「その他の流動資産」に10,571百万円含まれている。

〔追加情報〕

（外形標準課税）

「地方税法等の一部を改正する法律」（平成15年法律第9号）が平成15年3月31日に公布され、平成16年4月1日以降に開始する事業年度より外形標準課税制度が導入されたことに伴い、当中間会計期間から「法人事業税における外形標準課税部分の損益計算書上の表示についての実務上の取扱い」（平成16年2月13日 企業会計基準委員会 実務対応報告第12号）に従い、法人事業税の付加価値割及び資本割456百万円を販売費及び一般管理費として処理している。

〔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15.4.1~15.9.30)	当中間会計期間 (平成16.4.1~16.9.30)	前事業年度 (平成15.4.1~16.3.31)
1.有形固定資産の減価償却累計額	306,190	322,793	315,445
2.国庫等補助金受入による圧縮記帳累計額	607	607	607
3.偶発債務 保証債務および保証予約 なお、他に住宅ローン保証債務 および保証予約がある。	57,669 72,119	50,375 62,739	53,993 67,708
4.担保に供している資産			
土地	5,305	5,531	5,531
建物	5,957	6,146	6,277
構築物	50	50	52
工具・器具・備品	70	68	69
関係会社株式	5	5	5
機械装置	-	0	0
5.減価償却費	11,046	10,457	22,369

6.投資有価証券

投資有価証券には、不動産流動化関連事業を目的とした特定目的会社への優先出資証券のうち、販売目的優先出資証券が41,221百万円含まれている。

当該優先出資証券は時価のない有価証券であるため、固定資産の「投資有価証券」に含めており、前期は40,387百万円、前中間期は27,985百万円含まれている。

7.法人税等の表示方法

当中間会計期間およ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。

8.減損損失

当中間会計期間において、当社は以下の資産グループについて減損損失を計上した。

主な用途	種類	場所
ゴルフ場 (計1ヶ所)	建物 土地 その他の有形固定資産 等	長野県北佐久郡軽井沢町
賃貸資産その他 (計4ヶ所)	建物 土地 借地権 等	栃木県宇都宮市 他

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

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

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

[有価証券関係]

(前中間会計期間) (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

(当中間会計期間) (平成 1 6 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	21,844	11,845
関連会社株式	1,845	106,689	104,844
合 計	11,844	128,534	116,689

(前会計年度末) (平成 1 6 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	21,008	11,009
関連会社株式	1,845	115,190	113,345
合 計	11,844	136,198	124,354

〔1株当たり情報〕

前中間期 自 平成 15 年 4 月 1 日 至 平成 15 年 9 月 30 日	当中間期 自 平成 16 年 4 月 1 日 至 平成 16 年 9 月 30 日	前期 自 平成 15 年 4 月 1 日 至 平成 16 年 3 月 31 日
1株当たり純資産額 812円72銭	1株当たり純資産額 808円09銭	1株当たり純資産額 816円91銭
1株当たり中間純利益金額 14円05銭	1株当たり中間純利益金額 6円29銭	1株当たり当期純利益金額 7円91銭
潜在株式調整後 1株当たり中間純利益金額 13円15銭	なお、潜在株式調整後1株 当たり中間純利益金額につ いては、1株当たり中間純損 失が計上されているため、記 載していない。	潜在株式調整後 1株当たり当期純利益金額 7円40銭

(注) 1株当たり中間(当期)純利益金額および潜在株式調整後1株当たり中間(当期)純利益金額の算定上の基礎は、以下のとおりである。

	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)	11,553	5,168	6,605
普通株主に帰属しない金額(百万円)	-	-	102
(うち利益処分による役員賞与金(百万円))	-	-	102
普通株式に係る 中間(当期)純利益(百万円)	11,553	5,168	6,503
普通株式の期中平均株式数(千株)	822,484	822,260	822,432
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
(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
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