



平成19年3月期 中間決算短信(連結)

平成18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

コード番号 8801

本社所在都道府県

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

東京都

代表者 役職名 代表取締役社長

氏名 岩沙弘道

問合せ先 責任者役職名 執行役員広報部長

氏名 齋藤敬義

TEL (03) 3246 - 3155

中間決算取締役会開催日 平成18年10月31日

米国会計基準採用の有無 無

1. 18年9月中間期の連結業績(平成18年4月1日~平成18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	%
18年9月中間期	511,350	3.7	64,265	39.6	54,267	47.3
17年9月中間期	492,982	8.0	46,037	18.5	36,832	27.9
18年3月期	1,159,280		137,543		118,970	

	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
18年9月中間期	39,505	69.9	44.91		-	
17年9月中間期	23,246	-	28.28		26.47	
18年3月期	56,541		67.53		-	

(注) 持分法投資損益 18年9月中間期1,173百万円 17年9月中間期 999百万円 18年3月期 3,155百万円
期中平均株式数(連結)

18年9月中間期 879,578,191株 17年9月中間期 821,949,724株 18年3月期 834,705,530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)連結財政状態

	総資産		純資産		自己資本比率		1株当たり純資産	
	百万円		百万円		%		円 銭	
18年9月中間期	3,135,907		904,690		28.3		1,009.55	
17年9月中間期	2,972,434		720,566		24.2		876.75	
18年3月期	2,986,501		858,363		28.7		975.63	

(注) 期末発行済株式数(連結)

18年9月中間期879,505,751株 17年9月中間期821,856,920株 18年3月期879,628,283株

(注)17年9月中間期および18年3月期の数値につきましては、従来の「株主資本」を「純資産」の欄に、「株主資本比率」を「自己資本比率」の欄に、「1株当たり株主資本」を「1株当たり純資産」の欄に記載しております。

(3)連結キャッシュ・フローの状況

	営業活動による		投資活動による		財務活動による		現金及び現金同等物	
	キャッシュ・フロー		キャッシュ・フロー		キャッシュ・フロー		期末残高	
	百万円		百万円		百万円		百万円	
18年9月中間期	102,309		12,071		120,980		69,148	
17年9月中間期	107,549		18,737		79,899		66,707	
18年3月期	22,510		60,833		12,445		62,587	

(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 127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)9社 (除外)2社 持分法(新規)3社 (除外)0社

2. 19年3月期の連結業績予想(平成18年4月1日~平成19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	
	1,220,000		125,000		63,000	

(参考) 1株当たり予想当期純利益(通期) 71円 63銭

(注)平成18年4月28日公表の業績予想と変更ありません。

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。

企業集団の状況

当社および当社の関係会社176社(うち、連結子会社127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(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ます。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ます。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、これを転貸しています。(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ます。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ます。三井不動産販売(株)(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(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ます(1)。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ます。

< 完成工事事業 >

三井ホーム(株)(2)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(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ます。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ます。

< 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ます。三井不動産販売(株)は住宅等の販売代理および不動産の仲介を行っています(1)。「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(株)、ファースト・ファシリティーズ・ウエスト(株)(いずれも連結子会社)が行っています。三井不動

産(株)は、三井不動産ビルマネジメント(株)(連結子会社)ファースト・ファシリティーズ・ウエスト(株)にオフィスビルの一部の運営委託を行っています。(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(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(3) (株)エム・エフ・住宅サービス仙台(4) (株)エム・エフ・住宅サービス広島(5)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(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・販売等を行っています。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ます。

<施設営業事業>

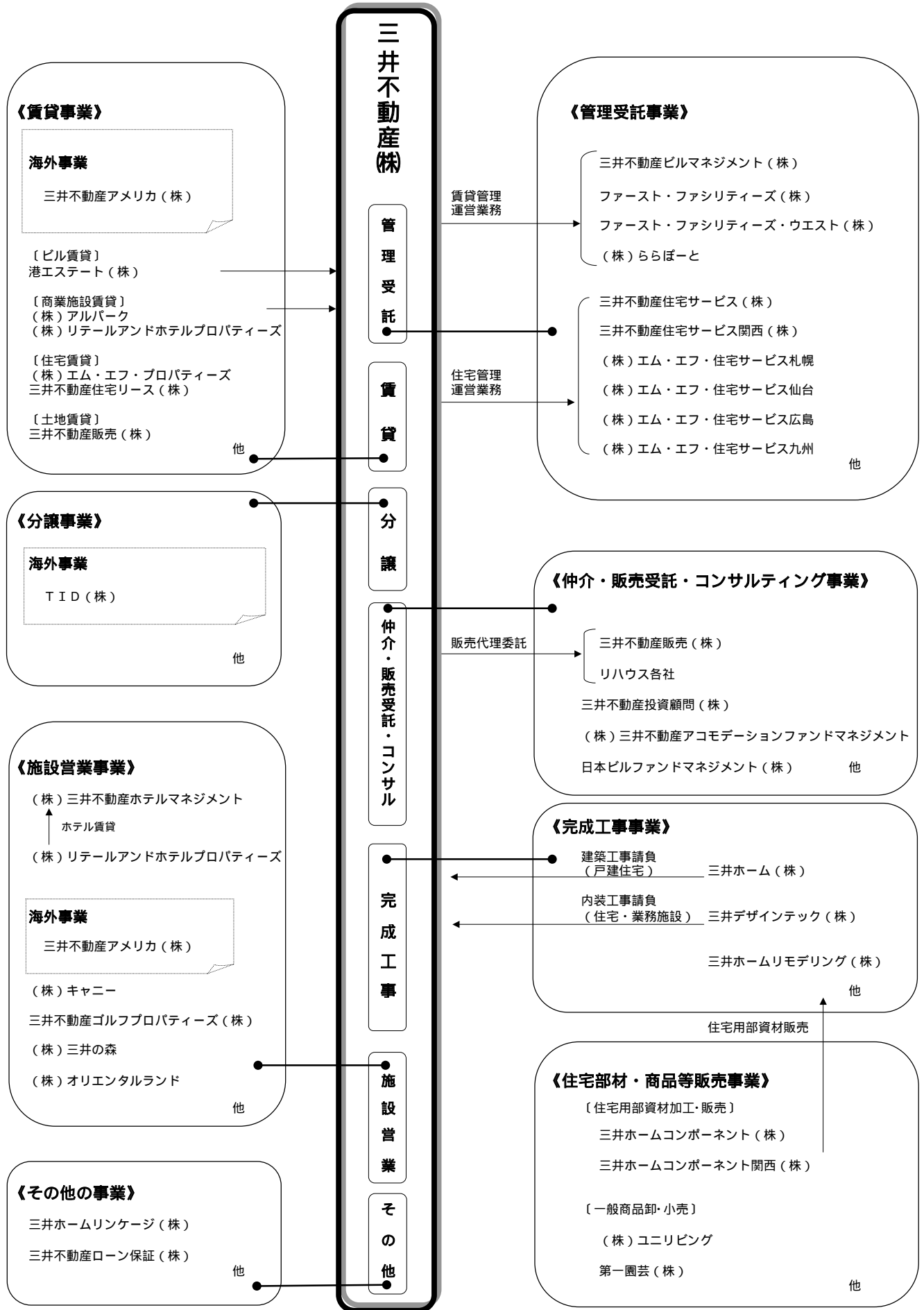
(株)三井不動産ホテルマネジメント(連結子会社)は、(株)リテールアンドホテルプロパティーズ(連結子会社)が所有するホテルを賃借し、ホテル営業を行っています。三井不動産アメリカ(株)は米国ハワイ州においてホテルの営業等を行っています。(株)キャニ-(連結子会社)は飲食業を行っています。(株)オリエンタルランド(持分法適用関連会社)は東京ディズニーランドおよび東京ディズニーシーを所有・運営しています。三井不動産ゴルフプロパティーズ(株)および(株)三井の森(いずれも連結子会社)はゴルフ場事業を行っています。

<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ます。

- (1)平成 18 年 10 月 1 日付にて、三井不動産(株)の戸建・中高層住宅分譲事業および三井不動産販売(株)の住宅等の販売代理事業は三井不動産レジデンシャル(株)(連結子会社)が承継しました。
- (2)三井ホーム(株)(連結子会社)は東京証券取引所第一部に株式上市しています。
- (3) (株)エム・エフ・住宅サービス札幌は平成 18 年 10 月 1 日付にて(株)エム・エフ・住宅サービス北海道に社名変更しました。
- (4) (株)エム・エフ・住宅サービス仙台は平成 18 年 10 月 1 日付にて(株)エム・エフ・住宅サービス東北に社名変更しました。
- (5) (株)エム・エフ・住宅サービス広島は平成 18 年 10 月 1 日付にて(株)エム・エフ・住宅サービス中国に社名変更しました。

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



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

企業価値の更なる拡大を目指し、収益性の高い事業への投資に充当するための内部留保の充実に努めるとともに、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す。

なお、平成 19 年 3 月期（第 95 期）の中間配当金につきましては、本日開催の取締役会において 1 株につき 5 円と決議させていただきました。（年間 10 円予定）

3. 投資単位引下げに関する考え方及び方針

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

4. 中長期的な経営戦略および目標とする経営指標、対処すべき課題

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

本計画の骨子は、総資産の増加を伴うことなく利益成長（最終年度の営業利益目標 1,600 億円）を図ることにより、有利子負債の削減と株主資本の充実（最終年度末の D/E レシオ目標 1.2 倍）を推し進め、中長期的に安定した成長を可能にする堅固な経営基盤を作り上げることであります。

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し、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・入居者のニーズがますます多様化・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が年々高まっており、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、第三の戦略は、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。

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

5 . 親会社等に関する事項

該当する事項はございません。

経営成績

◆ 連結業績概要（単位：百万円）

	当中間期	前中間期	増減(率)		通期予想
	(平成 18.4.1～9.30)	(平成 17.4.1～9.30)			
売上高	511,350	492,982	18,368	(3.7%)	1,220,000
営業利益	64,265	46,037	18,228	(39.6%)	145,000
経常利益	54,267	36,832	17,434	(47.3%)	125,000
中間(当期)	39,505	23,246	16,259	(69.9%)	63,000
純利益					

当中間期の売上高は 5,113 億円となり、対前中間期比で 3.7%増収し、また、営業利益は 642 億円となり、同比 39.6%増益いたしました。

「賃貸」セグメントは、前期に竣工稼働した日本橋三井タワーや銀座三井ビルディング（いずれも東京都中央区、オフィスおよびホテル）の収益寄与に加え、オフィス賃料の上昇などにより、対前中間期比で 108 億円増収、44 億円増益となりました。

「分譲」セグメントは、前中間期に比べ住宅分譲における計上戸数が少なかったため 39 億円減収となっておりますが、投資家向け分譲における物件売却が多かったこともあり、93 億円増益となりました。

さらに、「完成工事」「仲介・販売受託・コンサルティング」「管理受託」「施設営業」の各セグメントにおいても対前中間期比で増収増益となるなど、好調な決算となりました。

営業利益の増益を受け、経常利益、中間純利益も前中間期に比べ、それぞれ 174 億円(47.3%)、162 億円(69.9%)の増益となりました。

◆ 連結セグメント別業績（単位：百万円）

	当中間期		前中間期		増減	
	(平成 18.4.1～9.30)		(平成 17.4.1～9.30)		売上高	営業利益
	売上高	営業利益	売上高	営業利益	売上高	営業利益
賃貸	191,239	39,779	180,361	35,349	10,878	4,429
分譲	108,468	18,574	112,462	9,230	3,994	9,344
完成工事	78,391	2,965	74,613	3,673	3,777	707
仲介・販売受託・コンサルティング	33,020	8,910	28,140	6,210	4,880	2,699
管理受託	43,348	6,307	43,179	6,067	168	239
住宅部材・商品等販売	32,948	295	32,186	440	762	145
施設営業	19,621	1,104	18,809	557	811	546
その他	4,312	1,400	3,227	1,027	1,084	372
消去又は全社	-	9,138	-	9,172	-	33
計	511,350	64,265	492,982	46,037	18,368	18,228

◆ セグメント別の業績概況

各セグメントの売上高は、外部顧客に対する売上高を記載しております。

また、特に記載のない場合、単位は百万円となっております。

1. 賃貸

	当中間期 (平成 18.4.1～9.30)	前中間期 (平成 17.4.1～9.30)	増減	通期予想
売上高	191,239	180,361	10,878	388,000
営業利益	39,779	35,349	4,429	72,000

当中間期は、前期に竣工した日本橋三井タワーや銀座三井ビルディング(いずれも東京都中央区)の通期稼働に加え、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ける管理戸数、管理台数の増加などにより、売上高は対前中間期比で 108 億円の増収となりました。また、増収に伴い、営業利益も対前中間期比で 44 億円の増益となっております。

連結ベース(海外を含む)の全オフィスビル・商業施設の当中間期末空室率は 1.3%となり、前期末の 1.4%とほぼ同水準となりました。また、都心部好立地の大規模オフィスビルを中心に需給が逼迫しており、単体ベースの首都圏オフィスビルの当中間期末空室率は 1.0%と、引き続き低い水準で推移しております。(前期末 1.0%)

< 売上高の内訳 >

	当中間期 (平成 18.4.1～9.30)	前中間期 (平成 17.4.1～9.30)	増減
オフィス(*1)	115,543	110,403	5,140
商業施設(*1)	29,198	28,472	725
住宅(*2)	29,383	27,222	2,161
リパーク・その他(*3)	17,113	14,263	2,850
合計	191,239	180,361	10,878

(注) 当中間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 1,938,255 m² (前期末: 1,950,660 m²)

転貸 1,623,315 m² (前期末: 1,450,452 m²)

*2 住宅の貸付戸数

所有 241 戸 (前期末: 236 戸) \ 転貸 57,762 戸 (前期末: 55,521 戸)

*3 リパーク管理台数: 82,758 台 (前期末: 75,879 台)

< 期末空室率推移 (%) >

	H18/9	H18/3	H17/9	H17/3	H16/9	H16/3
オフィス・商業施設(連結)	1.3	1.4	2.9	2.8	5.2	5.0
首都圏オフィス(単体)	1.0	1.0	2.7	3.0	4.8	4.4
地方オフィス(単体)	4.9	5.7	7.0	7.0	6.9	7.6

< 当中間期における主要な異動物件 >

・ 新規稼働（当期稼働物件）

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
豊洲センタービルナックス	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

・ 通期稼働（前期稼働物件）

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

	当中間期 (平成 18.4.1~9.30)	前中間期 (平成 17.4.1~9.30)	増減	通期予想
売上高	108,468	112,462	3,994	355,000
営業利益	18,574	9,230	9,344	46,000

当中間期の住宅分譲においては、マンション 897 戸、戸建 256 戸、計 1,153 戸（前中間期はマンション 1,210 戸、戸建 450 戸、計 1,660 戸）を計上いたしました。

当期の住宅分譲は、前期に比べ、下期、特に第 4 四半期に売上が集中するため、中間期比較で減収となっておりますが、好調な販売状況が継続しており、当中間期末における完成在庫は 140 戸（マンション 100 戸、戸建 40 戸）まで減少（前期末はマンション 235 戸、戸建 20 戸、計 255 戸）し、マンションの通期計上予定戸数 4,400 戸に対する契約済み戸数も約 90%まで進捗しております。

一方、主として都心エリアで開発した賃貸マンション「パークアクセス」シリーズを日本アコモデーションファンド投資法人に売却（当中間期売却戸数 1,072 戸）するなど、投資家向け分譲（分譲セグメントの「その他」に計上）が順調に進捗し、セグメント全体の増益に寄与いたしました。

< 売上高の内訳 >

	当中間期 (平成 18.4.1~9.30)		前中間期 (平成 17.4.1~9.30)		増減	
マンション	38,881	(897 戸)	52,278	(1,210 戸)	13,396	(313 戸)
首都圏	23,237	(464 戸)	44,300	(963 戸)	21,063	(499 戸)
その他	15,644	(433 戸)	7,977	(247 戸)	7,666	(186 戸)
戸建	12,331	(256 戸)	23,564	(450 戸)	11,232	(194 戸)
首都圏	11,522	(233 戸)	20,879	(387 戸)	9,356	(154 戸)
その他	809	(23 戸)	2,684	(63 戸)	1,875	(40 戸)
その他	57,255		36,620		20,634	
合計	108,468		112,462		3,994	

< 単体期末完成在庫推移（戸） >

	H18/9	H18/3	H17/9	H17/3	H16/9	H16/3
マンション	100	235	200	490	210	455
戸建	40	20	45	55	40	25
合計	140	255	245	545	250	480

< 当中間期における主要な計上物件（住宅分譲） >

クロスタワー大阪ベイ	大阪府大阪市	マンション
パークホームズ武蔵小金井フォレスト	東京都小金井市	マンション
パークホームズ市川一丁目	千葉県市川市	マンション
ファインコート西東京	東京都西東京市	戸建
ファインコート大森	東京都大田区	戸建

3. 完成工事

	当中間期 (平成 18.4.1～9.30)	前中間期 (平成 17.4.1～9.30)	増減	通期予想
売上高	78,391	74,613	3,777	194,000
営業利益	2,965	3,673	707	3,000

三井ホームの建築請負事業において建物の完成引渡し下期、特に第4四半期に集中するため、営業赤字となっております。なお、当中間期は、前中間期に比べ三井ホームの期首受注工事残高が多く増収となり、営業損益も改善いたしました。

< 三井ホーム（連結）の建築請負事業内訳 >

	当中間期 (平成 18.4.1～9.30)	前中間期 (平成 17.4.1～9.30)	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)	102,832	100,699	2,132
売上高 (C)	80,323	78,286	2,037
期末受注工事残高 (A) + (B) - (C)	135,019	130,637	4,381

4. 仲介・販売受託・コンサルティング

	当中間期 (平成 18.4.1～9.30)	前中間期 (平成 17.4.1～9.30)	増減	通期予想
売上高	33,020	28,140	4,880	74,000
営業利益	8,910	6,210	2,699	23,000

当中間期は、三井不動産販売の法人・個人仲介や販売受託が前中間期実績を上回り好調に推移したことに加え、上場不動産投資信託（J-REIT）や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の拡大に伴うフィー収益の増加もあり、対前中間期比で増収増益となりました。

< 売上高の内訳 >

	当中間期 (平成 18.4.1～9.30)		前中間期 (平成 17.4.1～9.30)		増減	
仲介	24,075	(15,135 件)	21,248	(14,644 件)	2,827	(491 件)
販売受託	3,777	(3,067 件)	2,815	(1,869 件)	962	(1,198 件)
コンサルティング*	5,166		4,076		1,090	
合計	33,020		28,140		4,880	

< 三井不動産販売の仲介・販売受託事業内訳 >

	当中間期 (平成 18.4.1～9.30)		前中間期 (平成 17.4.1～9.30)		増減	
	取扱高	件数	取扱高	件数	取扱高	件数
仲介	683,463	(15,352 件)	520,332	(14,995 件)	163,131	(357 件)
販売受託	186,960	(3,843 件)	139,354	(3,066 件)	47,606	(777 件)
合計	870,423	(19,195 件)	659,686	(18,061 件)	210,737	(1,134 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。

5. 管理受託

	当中間期 (平成 18.4.1～9.30)	前中間期 (平成 17.4.1～9.30)	増減	通期予想
売上高	43,348	43,179	168	94,000
営業利益	6,307	6,067	239	13,000

前中間期において大型のテナント入居工事を計上したため、当中間期は管理工事受託が減収しておりますが、一方、オフィスビル、商業施設、住宅などの新規稼働により、運営管理受託が増収した結果、セグメント全体では対前中間期比で増収増益となりました。

< 売上高の内訳 >

	当中間期 (平成 18.4.1～9.30)	前中間期 (平成 17.4.1～9.30)	増減
運営管理受託	31,178	29,310	1,867
管理工事受託	12,169	13,868	1,699
合計	43,348	43,179	168

6. 住宅部材・商品等販売

	当中間期 (平成 18.4.1～9.30)	前中間期 (平成 17.4.1～9.30)	増減	通期予想
売上高	32,948	32,186	762	68,000
営業利益	295	440	145	1,000

当中間期は、三井ホームの住宅部資材加工・販売事業において部資材販売が伸長した一方、仕入コスト上昇の影響もあり、対前中間期比で増収減益となっております。

<売上高の内訳>

	当中間期 (平成 18.4.1～9.30)	前中間期 (平成 17.4.1～9.30)	増減
住宅部資材販売	10,010	9,315	694
その他商品販売	22,937	22,870	67
合計	32,948	32,186	762

7. 施設営業

	当中間期 (平成 18.4.1～9.30)	前中間期 (平成 17.4.1～9.30)	増減	通期予想
売上高	19,621	18,809	811	40,000
営業利益	1,104	557	546	2,000

当中間期は、三井ガーデンホテル銀座（東京都中央区）の新規開業（平成 17 年 11 月）に加え、ハレクラニホテル（米国ハワイ州）やセレスティンホテル（東京都港区）における稼働率、客室単価の上昇もあり、対前中間期比で増収増益となっております。

<売上高の内訳>

	当中間期 (平成 18.4.1～9.30)	前中間期 (平成 17.4.1～9.30)	増減
ホテル施設	13,394	12,224	1,170
その他施設	6,226	6,585	358
合計	19,621	18,809	811

8. その他

	当中間期 (平成 18.4.1～9.30)	前中間期 (平成 17.4.1～9.30)	増減	通期予想
売上高	4,312	3,227	1,084	7,000
営業利益	1,400	1,027	372	2,000

< 売上高の内訳 >

	当中間期 (平成 18.4.1～9.30)	前中間期 (平成 17.4.1～9.30)	増減
金融・リース	644	724	80
その他	3,668	2,502	1,165
合計	4,312	3,227	1,084

◆ 連結業績予想

当中間期の業績は、期初（平成 18 年 4 月 28 日）に公表いたしました通期の売上高、営業利益、経常利益、当期純利益の見通しに対し順調に推移しており、当該予想数値の変更はありません。

1. 連結業績の見通し

	通期予想 (平成 18.4.1～19.3.31)	前期実績 (平成 17.4.1～18.3.31)	増減(率)	
売上高	1,220,000	1,159,280	60,720	(5.2%)
営業利益	145,000	137,543	7,457	(5.4%)
経常利益	125,000	118,970	6,030	(5.1%)
当期純利益	63,000	56,541	6,459	(11.4%)

2. 連結セグメント別業績の見通し

	通期予想 (平成 18.4.1～19.3.31)		前期実績 (平成 17.4.1～18.3.31)		増減	
	売上高	営業利益	売上高	営業利益	売上高	営業利益
賃貸	388,000	72,000	364,339	67,929	23,661	4,071
分譲	355,000	46,000	336,917	44,654	18,083	1,346
完成工事	194,000	3,000	187,496	2,351	6,504	649
仲介・販売受託・コンサルティング*	74,000	23,000	68,748	22,592	5,252	408
管理受託	94,000	13,000	90,437	12,746	3,563	254
住宅部材・商品等販売	68,000	1,000	65,065	831	2,935	169
施設営業	40,000	2,000	38,976	1,921	1,024	79
その他	7,000	2,000	7,297	2,470	297	470
消去又は全社	-	17,000	-	17,954	-	954
合計	1,220,000	145,000	1,159,280	137,543	60,720	7,457

財政状態

◆ 当中間期末の資産、負債、純資産

	当中間期末 (平成 18.9.30)	前期末 (平成 18.3.31)	増減
総資産	3,135,907	2,986,501	149,406
総負債	2,231,217	2,109,691	121,525
うち有利子負債	1,329,963	1,199,291	130,672
純資産	904,690	858,363	-
うち自己資本	887,903	858,363	29,540
D / E レシオ (倍)	1.5	1.4	0.1

(注) 有利子負債：連結貸借対照表に計上されている短期借入金、コマーシャルペーパー、短期償還社債、社債、長期借入金の合計

D / E レシオ = 有利子負債 / 自己資本

前期末の数値につきましては、従来の「株主資本」を「純資産」および「自己資本」の欄に記載しております。

◆ 主要な資産負債の概要

< 販売用不動産 >

当中間期末における販売用不動産（前渡金を含む）残高は 5,270 億円（対前期末比 1,021 億円増）となり、増加の主な要因は、単体の分譲事業において新規取得が原価回収を上回ったことによります。（単体の分譲事業における当中間期の用地取得関係費は 1,262 億円）

< 有形・無形固定資産 >

当中間期においては、ラゾーナ川崎プラザ（神奈川県川崎市）やアーバンドック ららぽーと豊洲（東京都江東区）などの建築投資に加え、日本ビルファンド投資法人との固定資産の交換による資産入替を実施いたしました結果、当中間期末の有形・無形固定資産残高は 1 兆 6,669 億円（対前期末比 73 億円減）となっております。

< 有利子負債 >

当中間期末における有利子負債残高は 1 兆 3,299 億円となり、対前期末比で 1,306 億円の増加となりました。この増加は、当中間期における販売用不動産残高の増加に加え、前期竣工したマンションの建築費の支払い、三井不動産販売での販売受託物件の売買代金預り金の支払いなど季節要因によるものです。なお、対前中間期末比では 352 億円減少しております。

当中間期のキャッシュ・フロー

当中間期末における現金および現金同等物の残高は、対前期末比で 65 億円増加し、691 億円となりました。各キャッシュ・フローの状況は次のとおりとなっております。

< 営業活動によるキャッシュ・フロー >

当中間期は、営業活動により 1,023 億円の減少となりました。これは、税金等調整前中間純利益 530 億円や減価償却費 191 億円等の増加要因に対し、販売用不動産等の取得による支出が売却による回収を上回ったためであります。（前中間期は、1,075 億円の減少）

<投資活動によるキャッシュ・フロー>

当中間期は、投資活動により 120 億円の減少となりました。これは、オフィスビルや商業施設の新規稼働による預り敷金保証金の増加があった一方、有価証券や有形無形固定資産において取得による支出が売却による収入を上回ったためであります。（前中間期は、187 億円の減少）

<財務活動によるキャッシュ・フロー>

当中間期は、財務活動により1,209億円の増加となりました。これは、当中間期中の営業活動および投資活動における資金需要に対し借入金による調達を行ったことによります。（前中間期は、798億円の増加）

◆ キャッシュ・フロー指標の推移

項 目	平成16年3月期	平成17年3月期	平成18年3月期	平成18年9月期
自己資本比率	22.6%	23.5%	28.7%	28.3%
時価ベースの自己資本比率	35.5%	36.3%	75.4%	74.3%
債務償還年数	9.3 年	12.8 年	53.3 年	-
インタレスト・カバレッジ・レシオ	6.3	4.8	1.1	-

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

本資料記載の将来の業績の見通しに関する事項につきましては、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。

中間連結貸借対照表

区分	注記 番号	前連結会計年度の 要約連結貸借対照表 (平成18年3月31日)		当中間連結会計期間末 (平成18年9月30日)		増減		前中間連結会計期間末 (平成17年9月30日)	
		金額(百万円)	構成比 (%)	金額(百万円)	構成比 (%)	金額(百万円)	前期比(%)	金額(百万円)	構成比 (%)
(資産の部)									
. 流動資産									
現金及び預金	(2)	62,845		69,406		6,561		66,945	
受取手形及び売掛金	(2)	26,797		24,269		2,528		24,411	
有価証券		50		50		-		106	
販売用不動産		399,757		493,276		93,518		402,171	
未成工事支出金		9,632		16,896		7,264		16,830	
その他のたな卸資産		9,453		10,666		1,213		9,766	
前渡金		25,163		33,811		8,647		21,003	
短期貸付金		8,065		8,235		170		9,513	
営業出資金		81,545		96,570		15,024		103,841	
繰延税金資産		49,003		50,233		1,229		53,133	
その他の流動資産		45,588		61,986		16,397		43,381	
貸倒引当金		531		510		20		1,098	
流動資産合計		717,372	24.0	864,892	27.6	147,519	20.6	750,006	25.2
. 固定資産									
1. 有形固定資産									
建物及び構築物	(1, 2, 3)	518,025		496,029		21,995		512,054	
機械装置及び運搬具	(1, 2)	5,804		5,993		188		5,688	
土地	(2)	1,082,012		1,107,098		25,086		1,090,137	
建設仮勘定		11,011		8,506		2,504		4,378	
その他の有形固定資産	(1, 2)	25,495		24,283		1,211		24,162	
有形固定資産合計		1,642,348	55.0	1,641,911	52.3	437	0.0	1,636,421	55.0
2. 無形固定資産									
借地権		24,117		17,460		6,657		23,869	
その他の無形固定資産		7,810		7,579		231		7,667	
無形固定資産合計		31,928	1.1	25,039	0.8	6,889	21.6	31,536	1.1
3. 投資その他の資産									
投資有価証券	(2, 4, 6)	317,090		329,652		12,561		254,747	
長期貸付金		9,195		5,073		4,122		8,692	
差入敷金・保証金		184,670		188,432		3,762		197,963	
繰延税金資産		24,134		24,110		23		30,796	
再評価に係る繰延税金資産		18,423		18,423		-		21,262	
その他の投資その他の資産	(2)	50,905		47,888		3,016		50,921	
貸倒引当金		9,567		9,517		50		9,915	
投資その他の資産合計		594,851	19.9	604,064	19.3	9,212	1.5	554,469	18.7
固定資産合計		2,269,129	76.0	2,271,015	72.4	1,886	0.1	2,222,427	74.8
. 繰延資産									
		-	-	-	-	-	-	0	0.0
資産合計		2,986,501	100.0	3,135,907	100.0	149,406	5.0	2,972,434	100.0

中間連結貸借対照表

区分	注記 番号	前連結会計年度の 要約連結貸借対照表 (平成18年3月31日)		当中間連結会計期間末 (平成18年9月30日)		増減		前中間連結会計期間末 (平成17年9月30日)	
		金額(百万円)	構成比 (%)	金額(百万円)	構成比 (%)	金額(百万円)	前期比(%)	金額(百万円)	構成比 (%)
(負債の部)									
・流動負債									
支払手形及び買掛金		106,346		56,362		49,984		78,162	
短期借入金	(2)	192,670		268,711		76,040		229,960	
コマーシャルペーパー		36,000		132,000		96,000		135,000	
短期償還社債		30,000		10,000		20,000		20,000	
未払法人税等		16,462		17,062		599		19,448	
未成工事受入金		16,467		22,297		5,829		19,564	
完成工事補償引当金		1,447		1,497		49		1,469	
債務保証損失引当金		142		147		4		207	
繰延税金負債		0		0		-		-	
その他の流動負債	(2)	182,479		206,089		23,609		159,837	
流動負債合計		582,016	19.5	714,167	22.8	132,150	22.7	663,649	22.3
・固定負債									
社債		155,000		165,000		10,000		215,000	
長期借入金	(2)	785,621		754,252		31,368		765,265	
預り敷金・保証金		288,313		309,024		20,711		292,348	
退職給付引当金		27,294		29,506		2,212		29,354	
役員退職慰労引当金		1,851		1,917		66		1,708	
繰延税金負債		59,599		53,606		5,993		53,329	
再評価に係る繰延税金負債		163,001		163,001		-		157,995	
その他の固定負債	(2)	46,992		40,740		6,251		54,357	
固定負債合計		1,527,674	51.1	1,517,049	48.4	10,624	0.7	1,569,359	52.8
負債合計		2,109,691	70.6	2,231,217	71.2	121,525	5.8	2,233,008	75.1
(少数株主持分)									
・少数株主持分		18,446	0.7	-	-	-	-	18,858	0.7
(資本の部)									
・資本金		174,296	5.8	-	-	-	-	134,433	4.5
・資本剰余金		248,295	8.3	-	-	-	-	205,832	6.9
・利益剰余金		199,706	6.7	-	-	-	-	170,225	5.7
・土地再評価差額金		191,096	6.4	-	-	-	-	188,743	6.3
・その他有価証券評価差額金		63,424	2.1	-	-	-	-	43,344	1.5
・為替換算調整勘定		16,308	0.5	-	-	-	-	20,451	0.6
・自己株式		2,147	0.1	-	-	-	-	1,561	0.1
資本合計		858,363	28.7	-	-	-	-	720,566	24.2
負債、少数株主持分及び資本合計		2,986,501	100.0	-	-	-	-	2,972,434	100.0
(純資産の部)									
・株主資本									
資本金		-	-	174,296	5.6	-	-	-	-
資本剰余金		-	-	248,303	7.9	-	-	-	-
利益剰余金		-	-	188,101	6.0	-	-	-	-
自己株式		-	-	2,464	0.1	-	-	-	-
株主資本合計		-	-	608,236	19.4	-	-	-	-
・評価・換算差額等									
その他有価証券評価差額金		-	-	58,961	1.9	-	-	-	-
繰延ヘッジ損益		-	-	54	0.0	-	-	-	-
土地再評価差額金		-	-	237,633	7.6	-	-	-	-
為替換算調整勘定		-	-	16,981	0.6	-	-	-	-
評価・換算差額等合計		-	-	279,667	8.9	-	-	-	-
・少数株主持分		-	-	16,786	0.5	-	-	-	-
純資産合計		-	-	904,690	28.8	-	-	-	-
負債及び純資産合計		-	-	3,135,907	100.0	-	-	-	-

中間連結損益計算書

区分	注記 番号	前中間連結会計期間 (自平成17年4月1日 至平成17年9月30日)		当中間連結会計期間 (自平成18年4月1日 至平成18年9月30日)		増減		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)	
		金額(百万円)	百分比 (%)	金額(百万円)	百分比 (%)	金額(百万円)	前年同期比 (%)	金額(百万円)	百分比 (%)
・ 営業収益		492,982	100.0	511,350	100.0	18,368	3.7	1,159,280	100.0
・ 営業原価	(2)	391,602	79.4	392,081	76.7	478	0.1	904,200	78.0
営業総利益		101,379	20.6	119,269	23.3	17,890	17.6	255,079	22.0
・ 販売費及び一般管理費	(1, 2)	55,342	11.3	55,004	10.7	337	0.6	117,536	10.1
営業利益		46,037	9.3	64,265	12.6	18,228	39.6	137,543	11.9
・ 営業外収益									
受取利息		376		408		32		667	
受取配当金		777		1,029		251		1,028	
持分法による投資利益		999		1,173		173		3,155	
その他の営業外収益		2,653		1,494		1,159		3,140	
営業外収益合計		4,806	1.0	4,104	0.8	702	14.6	7,993	0.7
・ 営業外費用									
支払利息		10,199		10,281		81		20,261	
その他の営業外費用		3,811		3,820		9		6,303	
営業外費用合計		14,011	2.8	14,102	2.8	90	0.6	26,565	2.3
経常利益		36,832	7.5	54,267	10.6	17,434	47.3	118,970	10.3
・ 特別利益									
貸倒引当金戻入益		1,899		-		1,899		2,232	
固定資産売却益	(3)	856		9,195		8,339		9,418	
その他の特別利益		70		190		119		460	
特別利益合計		2,825	0.6	9,385	1.9	6,559	232.1	12,111	1.0
・ 特別損失									
固定資産売却損	(4)	606		7,567		6,961		26,355	
貸倒引当金繰入額		200		-		200		-	
固定資産除却損		-		2,588		2,588		-	
関係会社整理損		-		-		-		4,760	
販売用不動産等評価損		-		-		-		4,274	
その他の特別損失		792		432		359		2,729	
特別損失合計		1,598	0.3	10,588	2.1	8,989	562.2	38,120	3.3
税金等調整前中間 (当期)純利益		38,059	7.8	53,064	10.4	15,004	39.4	92,962	8.0
法人税、住民税及び事業税	(5)	15,116	3.1	17,243	3.4	2,127		26,178	2.2
法人税等調整額		276	0.1	3,202	0.6	3,478		9,075	0.8
少数株主利益		-	-	-	-	-		1,166	0.1
少数株主損失		579	0.1	482	0.1	96		-	-
中間(当期)純利益		23,246	4.7	39,505	7.7	16,259	69.9	56,541	4.9

中間連結剰余金計算書

		前中間連結会計期間 (自 平成17年4月1日 至 平成17年9月30日)	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)	金額(百万円)
(資本剰余金の部)			
資本剰余金期首残高		205,830	205,830
資本剰余金増加高			
1. 自己株式処分差益		1	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		1	42,465
資本剰余金中間期末 (期末)残高		205,832	248,295
(利益剰余金の部)			
利益剰余金期首残高		155,097	155,097
利益剰余金増加高			
1. 中間(当期)純利益		23,246	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		23,246	59,190
利益剰余金減少高			
1. 配当金		2,877	6,986
2. 役員賞与		123	123
3. 土地再評価差額金取崩 額		5,117	7,471
利益剰余金減少高計		8,118	14,580
利益剰余金中間期末 (期末)残高		170,225	199,706

中間連結株主資本等変動計算書

当中間連結会計期間（自 平成18年 4月 1日 至 平成18年 9月30日） （単位：百万円）

	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	174,296	248,295	199,706	2,147	620,150
中間連結会計期間中の変動額					
剰余金の配当 (注)			4,398		4,398
役員賞与 (注)			176		176
中間純利益			39,505		39,505
土地再評価差額金取崩額			46,536		46,536
自己株式の取得				325	325
自己株式の処分			7	8	16
株主資本以外の項目の 中間連結会計期間中の 変動額（純額）					
中間連結会計期間中の変動額合計	-	7	11,604	316	11,913
平成18年 9月30日 残高	174,296	248,303	188,101	2,464	608,236

（単位：百万円）

	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	63,424	-	191,096	16,308	238,213	18,446	876,810
中間連結会計期間中の変動額							
剰余金の配当 (注)							4,398
役員賞与 (注)							176
中間純利益							39,505
土地再評価差額金取崩額							46,536
自己株式の取得							325
自己株式の処分							16
株主資本以外の項目の 中間連結会計期間中の 変動額（純額）	4,463	54	46,536	673	41,454	1,659	39,794
中間連結会計期間中の変動額合計	4,463	54	46,536	673	41,454	1,659	27,880
平成18年 9月30日 残高	58,961	54	237,633	16,981	279,667	16,786	904,690

(注) 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。

中間連結キャッシュ・フロー計算書

区 分	注記 番号	前中間連結会計期間	当中間連結会計期間	前連結会計年度の要約 連結キャッシュ・フロー 計算書
		(自 平成17年4月 1日 至 平成17年9月30日)	(自 平成18年4月 1日 至 平成18年9月30日)	(自 平成17年4月 1日 至 平成18年3月31日)
		金額(百万円)	金額(百万円)	金額(百万円)
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		38,059	53,064	92,962
減価償却費		19,174	19,152	40,159
持分法投資損益		999	1,173	3,155
関係会社整理損		-	-	4,760
有形無形固定資産売却損益		249	1,627	16,936
有形無形固定資産除却損		-	2,588	-
販売用不動産等評価損		-	-	4,274
貸倒引当金繰入額		200	-	-
貸倒引当金戻入額		1,899	-	2,232
受取利息配当金		1,153	1,437	1,696
支払利息		10,199	10,281	20,261
売上債権の増減額		4,067	2,508	2,151
仕入債務の増減額		10,321	8,542	16
販売用不動産等の取得	(2)	164,887	213,954	359,857
販売用不動産等の売却	(2)	88,050	76,258	258,967
営業出資金の増減額		11,990	15,024	10,305
役員賞与の支払額		126	177	126
その他		52,056	1,521	16,775
小 計		83,934	76,562	66,951
利息及び配当金の受取額		1,731	1,780	2,587
利息の支払額		9,667	9,972	20,266
法人税等の支払額		15,679	17,555	26,762
営業活動によるキャッシュ・フロー		107,549	102,309	22,510
投資活動によるキャッシュ・フロー				
有価証券の取得		2,895	23,550	30,737
有価証券の売却		23,119	5,095	24,184
有形無形固定資産の取得		60,584	126,079	99,756
有形無形固定資産の売却		14,824	111,768	38,730
貸付金の貸付		2,124	2,414	3,654
貸付金の回収		6,536	6,331	7,582
預り敷金保証金の支出		20,478	16,043	39,446
預り敷金保証金の収入		24,544	35,262	39,608
差入敷金保証金の支出		7,379	12,312	11,417
差入敷金保証金の収入		9,201	9,662	25,658
連結範囲の変更を伴う株式の取得		-	1,685	1,649
連結範囲の変更を伴う株式の売却		71	-	71
その他		3,428	1,894	9,863
投資活動によるキャッシュ・フロー		18,737	12,071	60,833
財務活動によるキャッシュ・フロー				
短期借入金の増減額		105,975	185,784	370
長期借入による収入		51,106	22,449	154,000
長期借入金の返済による支出		73,598	71,231	187,269
社債発行による収入		-	10,000	30,000
社債償還による支出		-	20,000	330
配当金の支払額		2,876	4,396	6,982
少数株主への配当金の支払額		506	1,309	705
自己株式の増減額		200	316	786
財務活動によるキャッシュ・フロー		79,899	120,980	12,445
現金および現金同等物に係る換算差額		16	37	277
現金および現金同等物の増減額		46,371	6,560	50,490
現金および現金同等物の期首残高		113,078	62,587	113,078
現金および現金同等物の中間期末(期末)残高	(1)	66,707	69,148	62,587

〔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 127社

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

新規 9社

ファースト・ファシリティーズ・チャレンジド(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3社は新規設立により、連結子会社となりました。1090 Vermont Avenue GP, LLC ほか1社は持分の取得により、連結子会社となりました。

除外 2社

(株)広島港坂地区開発および(株)ガーデンシティ坂は清算終了により、連結の範囲から除外しています。

(2) 非連結子会社 1社

日本商業施設ファンド投資法人

連結の範囲から除いた理由

日本商業施設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、連結の範囲から除外しています。

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 3社

鹿島田西部地区再開発(株)は新規設立により、持分法適用の関連会社となりました。(有)チャレンジャーズおよび(株)セノン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。

除外 なし

(2) 持分法を適用していない非連結子会社 1社

日本商業施設ファンド投資法人

持分法を適用していない理由

日本商業施設ファンド投資法人については、その影響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。

(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。

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 19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)常盤橋ガレーチの中間決算日は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、東京ミッドタウンマネジメント(株)は8月31日です。

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ますが、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ます。

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す。

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。

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ます。

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ます。

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 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。

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。

(3) 重要な引当金の計上基準

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。

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。

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、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。

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。

役員退職慰労引当金

中間連結財務諸表提出会社ほか24社は役員退職慰労金支給に備えるため、内規に基づく中間期末退職慰労金要支給額を計上しています。

（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。

（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。

主なヘッジ手段とヘッジ対象

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

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。

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、ヘッジの有効性の判定は省略しています。

（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。

（7）消費税等の会計処理

消費税および地方消費税の会計処理は、税抜方式を採用しています。

なお、控除対象外消費税等は、固定資産等に係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。

（8）固定資産の時価評価

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

5．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ります。

〔会計処理の変更〕

（貸借対照表の純資産の部の表示に関する会計基準）

当中間連結会計期間より、「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。

これまでの資本の部の合計に相当する金額は、887,849百万円です。

なお、当中間連結会計期間における中間連結貸借対照表の純資産の部については、中間連結財務諸表規則の改正に伴い、改正後の中間連結財務諸表規則により作成しています。

（役員賞与に関する会計基準）

当中間連結会計期間より「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。

これにより営業利益、経常利益および税金等調整前中間純利益は、それぞれ83百万円減少しています。

〔中間連結貸借対照表に関する注記事項〕

	前連結会計年度末 (平成18年3月31日)	当中間連結会計期間末 (平成18年9月30日)	前中間連結会計期間末 (平成17年9月30日)
1. 有形固定資産の減価償却累計額	462,878 百万円	449,671 百万円	488,491 百万円
2. 担保資産および担保付債務			
担保に供している資産は次のとおりです。			
現金及び預金	369 百万円	30 百万円	29 百万円
受取手形及び売掛金	134 百万円	50 百万円	48 百万円
建物及び構築物	78,870 百万円	74,608 百万円	76,498 百万円
機械装置及び運搬具	0 百万円	0 百万円	81 百万円
土地	52,020 百万円	41,956 百万円	47,722 百万円
その他の有形固定資産	58 百万円	51 百万円	73 百万円
投資有価証券	8 百万円	8 百万円	5 百万円
その他の投資その他の資産	11,871 百万円	11,635 百万円	11,169 百万円
計	143,333 百万円	128,343 百万円	135,629 百万円
担保付債務は次のとおりです。			
短期借入金	1,375 百万円	1,381 百万円	1,298 百万円
その他の流動負債	149 百万円	149 百万円	149 百万円
長期借入金	64,623 百万円	57,905 百万円	62,694 百万円
その他の固定負債	1,792 百万円	1,737 百万円	1,866 百万円
計	67,939 百万円	61,173 百万円	66,008 百万円
3. 国庫等補助金受け入れによる圧縮記帳累計額			
建物	605 百万円	605 百万円	607 百万円
4. 非連結子会社および関連会社の株式等			
投資有価証券	88,477 百万円	103,431 百万円	80,161 百万円
5. 偶発債務	13 百万円	11 百万円	-
うち、保証債務	13 百万円	11 百万円	-
(被保証会社・保証の内容)	(株)メディヴァンス ・借入保証)	(株)メディヴァンス ・借入保証)	
なお、他に住宅ローン保証債務	106,161 百万円	99,226 百万円	113,773 百万円
保証予約	250 百万円	236 百万円	272 百万円
があります。			
6. 投資有価証券に含まれる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			
投資有価証券	37,066 百万円	38,091 百万円	30,714 百万円

〔中間連結損益計算書に関する注記事項〕

	前中間連結会計期間 (自平成17年4月1日 至平成17年9月30日)	当中間連結会計期間 (自平成18年4月1日 至平成18年9月30日)	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)
1. 販売費及び一般管理費の主要な費目			
給料・手当	17,774 百万円	17,659 百万円	35,654 百万円
広告宣伝費	5,545 百万円	4,666 百万円	13,684 百万円
退職給付費用	1,821 百万円	1,407 百万円	3,700 百万円
研究開発費	264 百万円	253 百万円	570 百万円
役員退職慰労引当金繰入額	158 百万円	163 百万円	336 百万円
貸倒引当金繰入額	6 百万円	15 百万円	21 百万円
2. 販売費及び一般管理費並びに営業原価に含まれる研究開発費	264 百万円	253 百万円	570 百万円
3. 特別利益に含まれる固定資産売却益			
土地等	230 百万円	5,223 百万円	6,645 百万円
建物等	625 百万円	3,971 百万円	2,772 百万円
計	856 百万円	9,195 百万円	9,418 百万円
4. 特別損失に含まれる固定資産売却損			
土地等	508 百万円	6,336 百万円	5,987 百万円
建物等	98 百万円	1,230 百万円	20,368 百万円
計	606 百万円	7,567 百万円	26,355 百万円

5. 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ます。

〔中間連結株主資本等変動計算書に関する注記事項〕

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)	当中間連結会計期間 増加株式数(千株)	当中間連結会計期間 減少株式数(千株)	当中間連結会計期間末 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	129	6	1,918

(注) 1. 普通株式の自己株式の株式数の増加 129 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 6 千株は、単元未満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

(2) 基準日が当中間連結会計期間に属する配当のうち、配当の効力発生日が当中間連結会計期間後となるもの
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
配当の原資	利益剰余金
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

〔中間連結キャッシュ・フロー計算書に関する注記事項〕

1. 中間連結貸借対照表上の現金及び預金勘定中間期末(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中間期末(期末)残高との調整

	前中間連結会計期間末 (平成 17 年 9 月 30 日)	当中間連結会計期間末 (平成 18 年 9 月 30 日)	前連結会計年度末 (平成 18 年 3 月 31 日)
現金及び預金	66,945 百万円	69,406 百万円	62,845 百万円
預入期間が 3 ヶ月を超える 定期預金	237 百万円	258 百万円	258 百万円
現金及び現金同等物	66,707 百万円	69,148 百万円	62,587 百万円

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。

〔リース取引関係〕

半期報告書において E D I N E T による開示を行っているため記載を省略しています。

〔デリバティブ取引関係〕

半期報告書において E D I N E T による開示を行っているため記載を省略しています。

[有価証券関係]

前中間連結会計期間末 (平成 17 年 9 月 30 日現在)

1. 満期保有目的の債券で時価のあるもの

	中間連結貸借対照表 計上額 (百万円)	時価 (百万円)	差額 (百万円)
(1) 国債・地方債等	530	535	4

2. その他有価証券で時価のあるもの

	取得原価 (百万円)	中間連結貸借対照表 計上額 (百万円)	差額 (百万円)
(1) 株式	47,002	111,299	64,297
(2) 債券			
国債・地方債等	40	41	1
社債	-	-	-
(3) その他	9,766	16,882	7,115
合計	56,809	128,223	71,413

3. 時価のない主な有価証券の内容

	中間連結貸借対照表計上額(百万円)
(1) 営業出資金	103,841
(2) その他有価証券	
非上場株式	15,062
その他 (匿名組合出資金・優先出資証券等)	30,714

当中間連結会計期間末 (平成 18 年 9 月 30 日現在)

1. 満期保有目的の債券で時価のあるもの

	中間連結貸借対照表 計上額 (百万円)	時価 (百万円)	差額 (百万円)
(1) 国債・地方債等	521	522	0

2. その他有価証券で時価のあるもの

	取得原価 (百万円)	中間連結貸借対照表 計上額 (百万円)	差額 (百万円)
(1) 株式	63,512	147,717	84,205
(2) 債券			
国債・地方債等	40	40	0
社債	-	-	-
(3) その他	15,596	28,851	13,254
合計	79,149	176,609	97,460

3. 時価のない主な有価証券の内容

	中間連結貸借対照表計上額(百万円)
(1) 営業出資金	96,570
(2) その他有価証券	
非上場株式	10,864
その他 (匿名組合出資金・優先出資証券等)	38,092

前連結会計年度末(平成 18 年 3 月 31 日現在)

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	206	210	4
	(2)社債	-	-	-
	(3)その他	-	-	-
	小計	206	210	4
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	314	307	7
	(2)社債	-	-	-
	(3)その他	-	-	-
	小計	314	307	7
合計		520	517	2

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	57,316	151,768	94,451
	(2)債券			
	国債・地方債等	40	40	0
	社債	-	-	-
	その他	-	-	-
	(3)その他	11,295	21,304	10,009
	小計	68,652	173,113	104,461
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
	(2)債券			
	国債・地方債等	-	-	-
	社債	-	-	-
	その他	-	-	-
	(3)その他	1	1	0
	小計	2,033	1,965	67
合計		70,685	175,079	104,394

3. 当連結会計年度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
179	144	-

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

(1) 営業出資金		81,545 百万円
(2) 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

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

(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	50	496	15	-
社債	-	-	-	-
その他	-	-	-	-
その他	-	-	-	-
合計	50	496	15	-

〔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17年4月1日～平成17年9月30日）

（単位：百万円）

	賃貸	分譲	完成 工事	仲介・販売 受託・ノウハウ 移行	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	180,361	112,462	74,613	28,140	43,179	32,186	18,809	3,227	492,982	-	492,982
(2)セグメント間の内部売上高又は振替額	2,477	-	3,717	3,791	10,210	15,736	143	5,141	41,218	(41,218)	-
計	182,839	112,462	78,331	31,931	53,389	47,922	18,953	8,368	534,201	(41,218)	492,982
営業費用	147,490	103,232	82,005	25,721	47,321	47,482	18,396	7,341	478,992	(32,046)	446,945
営業利益	35,349	9,230	3,673	6,210	6,067	440	557	1,027	55,209	(9,172)	46,037
.資産、減価償却費及び資本的支出											
資産	1,933,080	515,798	59,484	24,015	42,765	43,229	77,753	23,448	2,719,576	252,858	2,972,434
減価償却費	13,687	262	1,150	406	406	476	1,090	1,355	18,836	337	19,174
資本的支出	42,763	177	1,875	360	316	264	1,871	2,300	49,929	1,226	51,156

当中間連結会計期間（平成18年4月1日～平成18年9月30日）

（単位：百万円）

	賃貸	分譲	完成 工事	仲介・販売 受託・ノウハウ 移行	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	191,239	108,468	78,391	33,020	43,348	32,948	19,621	4,312	511,350	-	511,350
(2)セグメント間の内部売上高又は振替額	2,663	-	1,982	2,649	10,611	16,684	167	5,127	39,885	(39,885)	-
計	193,903	108,468	80,373	35,670	53,959	49,632	19,788	9,439	551,236	(39,885)	511,350
営業費用	154,123	89,894	83,338	26,760	47,652	49,337	18,684	8,039	477,832	(30,746)	447,085
営業利益	39,779	18,574	2,965	8,910	6,307	295	1,104	1,400	73,404	(9,138)	64,265
.資産、減価償却費及び資本的支出											
資産	1,930,513	642,007	56,460	54,992	49,567	47,332	84,099	22,592	2,887,566	248,341	3,135,907
減価償却費	13,860	170	1,074	394	387	426	1,296	1,143	18,754	397	19,152
資本的支出	116,461	534	1,608	557	310	267	981	1,023	121,746	529	122,275

前連結会計年度（平成17年4月1日～平成18年3月31日）

（単位：百万円）

	賃貸	分譲	完成 工事	仲介・販売 受託・ノウハウ 移行	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	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額	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
.資産、減価償却費及び資本的支出											
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

(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、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、不動産の流動化・開発・運用等に関するコンサルティング業務

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8,902百万円であり、親会社の一般管理部門に係る費用です。

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8,326百万円であり、親会社の一般管理部門に係る費用です。

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。

(注3) 前中間連結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354,872百万円であり、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す。

当中間連結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390,928百万円であり、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す。

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・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す。

2. 所在地別セグメント情報

前中間連結会計期間（平成17年4月1日～平成17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ました。

当中間連結会計期間（平成18年4月1日～平成18年9月30日）

同 上

前連結会計年度（平成17年4月1日～平成18年3月31日）

同 上

3. 海外売上高

前中間連結会計期間（平成17年4月1日～平成17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ました。

当中間連結会計期間（平成18年4月1日～平成18年9月30日）

同 上

前連結会計年度（平成17年4月1日～平成18年3月31日）

同 上

〔1株当たり情報〕

前中間連結会計期間 (自平成17年4月1日 至平成17年9月30日)	当中間連結会計期間 (自平成18年4月1日 至平成18年9月30日)	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)
1株当たり純資産額 876円75銭	1株当たり純資産額 1,009円55銭	1株当たり純資産額 975円63銭
1株当たり中間純利益金額 28円28銭	1株当たり中間純利益金額 44円91銭	1株当たり当期純利益金額 67円53銭
潜在株式調整後 1株当たり中間純利益金額 26円47銭	潜在株式調整後 1株当たり中間純利益金額 -	潜在株式調整後 1株当たり当期純利益金額 -

(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、以下のとおりです。なお、当中間連結会計期間および前連結会計年度の潜在株式調整後1株当たり中間(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。

	前中間連結会計期間 (自平成17年4月1日 至平成17年9月30日)	当中間連結会計期間 (自平成18年4月1日 至平成18年9月30日)	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)
1株当たり中間(当期)純利益金額			
中間(当期)純利益(百万円)	23,246	39,505	56,541
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 中間(当期)純利益(百万円)	23,246	39,505	56,367
普通株式の期中平均株式数(千株)	821,949	879,578	834,705
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)	-	-	-
普通株式増加数(千株)	56,140	-	-
(うち転換社債型新株予約権付社債(千株))	(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	—————	—————	—————

[重要な後発事象]

<p>前中間連結会計期間 (自 平成17年4月1日 至 平成17年9月30日)</p>	<p>当中間連結会計期間 (自 平成18年4月1日 至 平成18年9月30日)</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>(住宅分譲事業再編に関する会社分割の実施)</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㈱および三井不動産レジデンシャル㈱との間で、平成18年5月23日付会社分割契約に基づく会社分割を実施しました。</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 効力発生日 平成18年10月1日</p> <p>② 分割方式 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ったものです。</p> <p>③ 株式の割当 当社に、三井不動産レジデンシャル㈱の株式996,000株を割当交付しました。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株を割当交付しました。なお、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する予定です。</p> <p>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。</p> <p>⑤ 承継会社が承継した権利義務 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承継しました。ただし、雇用契約は承継しておりません。</p> <p>なお、承継した権利義務については、免責的債務引受の方法によっております。</p>	<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㈱および三井不動産レジデンシャル㈱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 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 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 当社に、三井不動産レジデンシャル㈱の株式996,000株を割当交付します。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株を割当交付します。なお、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する予定です。</p> <p>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。</p> <p>⑤ 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㈱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>

前中間連結会計期間 (自 平成17年4月1日 至 平成17年9月30日)	当中間連結会計期間 (自 平成18年4月1日 至 平成18年9月30日)	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>⑥ 債務履行の見込み 当該分割後の当社、三井不動産販売㈱および三井不動産レジデンシャル㈱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 分割した資産および負債の額 (平成18年9月30日現在) 当社の分割部門 (単位：百万円)</p> <table border="1" data-bbox="571 591 1002 790"> <thead> <tr> <th colspan="2">資産</th> <th colspan="2">負債</th> </tr> <tr> <th>項目</th> <th>帳簿価額</th> <th>項目</th> <th>帳簿価額</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>流動資産</td> <td>365,788</td> <td>流動負債</td> <td>210,560</td> </tr> <tr> <td>固定資産</td> <td>7,648</td> <td>固定負債</td> <td>105,038</td> </tr> <tr> <td>合計</td> <td>373,436</td> <td>合計</td> <td>315,599</td> </tr> </tbody> </table> <p>三井不動産販売㈱の分割部門 (単位：百万円)</p> <table border="1" data-bbox="571 869 1002 1068"> <thead> <tr> <th colspan="2">資産</th> <th colspan="2">負債</th> </tr> <tr> <th>項目</th> <th>帳簿価額</th> <th>項目</th> <th>帳簿価額</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>流動資産</td> <td>27,596</td> <td>流動負債</td> <td>28,844</td> </tr> <tr> <td>固定資産</td> <td>1,347</td> <td>固定負債</td> <td>—</td> </tr> <tr> <td>合計</td> <td>28,944</td> <td>合計</td> <td>28,844</td> </tr> </tbody> </table> <p>(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の実施) 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㈱との間で、平成18年5月23日付会社分割契約に基づく会社分割を実施しました。 会社分割の概要は、以下のとおりです。</p> <p>① 分割の日程 効力発生日 平成18年10月1日</p>	資産		負債		項目	帳簿価額	項目	帳簿価額	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	資産		負債		項目	帳簿価額	項目	帳簿価額	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	<p>⑥ 債務履行の見込み 当該分割後の当社、三井不動産販売㈱および三井不動産レジデンシャル㈱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 承継会社に新たに就任する役員は未定です。</p> <p>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)</p> <table border="1" data-bbox="1021 705 1457 904"> <thead> <tr> <th colspan="2">資産</th> <th colspan="2">負債</th> </tr> <tr> <th>項目</th> <th>帳簿価額</th> <th>項目</th> <th>帳簿価額</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>流動資産</td> <td>296,366</td> <td>流動負債</td> <td>149,760</td> </tr> <tr> <td>固定資産</td> <td>6,650</td> <td>固定負債</td> <td>95,757</td> </tr> <tr> <td>合計</td> <td>303,016</td> <td>合計</td> <td>245,518</td> </tr> </tbody> </table> <p>三井不動産販売㈱の分割部門 (単位：百万円)</p> <table border="1" data-bbox="1021 983 1457 1182"> <thead> <tr> <th colspan="2">資産</th> <th colspan="2">負債</th> </tr> <tr> <th>項目</th> <th>帳簿価額</th> <th>項目</th> <th>帳簿価額</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>流動資産</td> <td>47,514</td> <td>流動負債</td> <td>48,903</td> </tr> <tr> <td>固定資産</td> <td>1,488</td> <td>固定負債</td> <td>—</td> </tr> <tr> <td>合計</td> <td>49,003</td> <td>合計</td> <td>48,903</td> </tr> </tbody> </table> <p>(三井不動産販売㈱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㈱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㈱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。</p> <p>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)</p>	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	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
資産		負債																																																																																
項目	帳簿価額	項目	帳簿価額																																																																															
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																																																																															
資産		負債																																																																																
項目	帳簿価額	項目	帳簿価額																																																																															
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																																																																															
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																																																																															
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																																																																															

前中間連結会計期間 (自 平成17年4月1日 至 平成17年9月30日)	当中間連結会計期間 (自 平成18年4月1日 至 平成18年9月30日)	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>	<p>② 分割方式 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ったものです。 また、分割会社である三井不動産販売㈱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ったものです。</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>⑤ 当社が承継した権利義務 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した。ただし、雇用契約は承継しておりません。 なお、承継した権利義務については、免責的債務引受の方法によっております。</p> <p>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。</p> <p>⑦ 承継した資産および負債の額 (平成18年9月30日現在) (単位：百万円)</p> <table border="1" data-bbox="571 1709 1005 1910"> <thead> <tr> <th colspan="2">資産</th> <th colspan="2">負債</th> </tr> <tr> <th>項目</th> <th>帳簿価額</th> <th>項目</th> <th>帳簿価額</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>流動資産</td> <td>4,368</td> <td>流動負債</td> <td>8,468</td> </tr> <tr> <td>固定資産</td> <td>27,311</td> <td>固定負債</td> <td>5,111</td> </tr> <tr> <td>合計</td> <td>31,679</td> <td>合計</td> <td>13,579</td> </tr> </tbody> </table>	資産		負債		項目	帳簿価額	項目	帳簿価額	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	<p>② 分割方式 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㈱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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>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)</p> <table border="1" data-bbox="1021 1709 1455 1910"> <thead> <tr> <th colspan="2">資産</th> <th colspan="2">負債</th> </tr> <tr> <th>項目</th> <th>帳簿価額</th> <th>項目</th> <th>帳簿価額</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>流動資産</td> <td>4,212</td> <td>流動負債</td> <td>10,133</td> </tr> <tr> <td>固定資産</td> <td>27,134</td> <td>固定負債</td> <td>3,112</td> </tr> <tr> <td>合計</td> <td>31,346</td> <td>合計</td> <td>13,246</td> </tr> </tbody> </table>	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
資産		負債																																								
項目	帳簿価額	項目	帳簿価額																																							
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																																							
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																																							



平成19年3月期 個別中間財務諸表の概要

平成18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

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18年10月31日

中間配当支払開始日 平成18年12月5日

単元株制度採用の有無 有 (1単元 1,000株)

1. 18年9月中間期の業績 (平成18年4月1日～平成18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	%
18年9月中間期	254,019	△0.3	41,952	40.3	39,835	55.0
17年9月中間期	254,896	13.4	29,899	14.3	25,695	24.8
18年3月期	629,318		84,766		74,638	

	中間(当期)純利益		1株当たり中間 (当期)純利益
	百万円	%	円 銭
18年9月中間期	28,943	75.6	32.91
17年9月中間期	16,484	—	20.06
18年3月期	29,461		35.10

(注)①期中平均株式数 18年9月中間期 879,580,598株 17年9月中間期 821,952,131株 18年3月期 834,709,700株

②会計処理の方法の変更 無

③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) 財政状態

	総資産	純資産	自己資本比率	1株当たり純資産
	百万円	百万円	%	円 銭
18年9月中間期	2,830,763	841,799	29.7	957.13
17年9月中間期	2,643,633	711,518	26.9	865.74
18年3月期	2,711,431	821,814	30.3	934.08

(注)①期末発行済株式数 18年9月中間期 879,508,158株 17年9月中間期 821,859,327株 18年3月期 879,630,690株

②期末自己株式数 18年9月中間期 1,916,569株 17年9月中間期 1,531,057株 18年3月期 1,794,037株

(注)17年9月中間期および18年3月期の数値につきましては、従来の「株主資本」を「純資産」の欄に、「株主資本比率」を「自己資本比率」の欄に、「1株当たり株主資本」を「1株当たり純資産」の欄に記載しております。

2. 19年3月期の業績予想 (平成18年4月1日～平成19年3月31日)

	売上高	経常利益	当期純利益
	百万円	百万円	百万円
通期	462,000	59,000	41,000

(参考) 1株当たり予想当期純利益(通期) 46円62銭

(注)平成18年5月23日、当社および三井不動産販売株式会社は、三井不動産販売株式会社のビル賃貸関連事業等を当社に承継する分割契約書を締結いたしました。これに伴い、「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」に基づき、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ことにより、同日付で単体の当期純利益を修正いたしました。なお、連結業績に与える影響はありません。

3. 配当状況

現金配当	1株当たり配当金(円)		
	中間期末	期末	年間
18年3月期	5.00	5.00	10.00
19年3月期(実績)	5.00	—	10.00
19年3月期(予想)	—	5.00	

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。

中間貸借対照表

区分	注記 番号	前事業年度の要約貸借対照表 (平成18年3月31日)		当中間会計期間末 (平成18年9月30日)		増 減		前中間会計期間末 (平成17年9月30日)	
		金額 (百万円)	構成比 (%)	金額 (百万円)	構成比 (%)	金額 (百万円)	前期比 (%)	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		38,463		6,611		40,045	
売掛金		7,881		7,135		△ 746		7,930	
販売用不動産		109,446		97,449		△ 11,997		144,962	
仕掛不動産勘定		174,546		235,259		60,713		131,736	
開発用土地		78,685		118,678		39,992		92,791	
前渡金		24,802		33,274		8,472		20,686	
短期貸付金		128,645		112,810		△ 15,835		94,524	
営業出資金		84,991		99,437		14,446		104,584	
繰延税金資産		39,147		39,147		—		41,558	
その他の流動資産		58,909		51,929		△ 6,979		36,970	
貸倒引当金		△ 16		△ 11		5		△ 322	
流動資産合計		738,892	27.3	833,574	29.4	94,681	12.8	715,471	27.1
II. 固定資産									
1. 有形固定資産									
建物	(※2, ※4)	352,842		333,492		△ 19,350		336,248	
土地	(※4)	860,968		885,992		25,023		844,950	
建設仮勘定		9,529		6,335		△ 3,194		3,874	
その他の有形固定資産	(※4)	16,982		17,898		915		16,721	
有形固定資産合計	(※1)	1,240,323	45.7	1,243,718	43.9	3,394	0.3	1,201,794	45.4
2. 無形固定資産		21,668	0.8	15,679	0.6	△ 5,988	△ 27.6	21,726	0.8
3. 投資その他の資産									
投資有価証券	(※5)	227,074		224,771		△ 2,303		172,958	
関係会社株式	(※4)	196,172		210,521		14,348		191,129	
関係会社出資金		5		—		△ 5		5	
長期貸付金		8,861		4,752		△ 4,109		8,336	
関係会社長期貸付金		97,358		102,786		5,428		137,377	
差入敷金・保証金		184,951		188,859		3,907		196,999	
その他の投資その他の資産		26,109		23,237		△ 2,872		25,531	
貸倒引当金		△ 29,986		△ 17,137		12,849		△ 27,696	
投資その他の資産合計		710,547	26.2	737,791	26.1	27,243	3.8	704,641	26.7
固定資産合計		1,972,539	72.7	1,997,188	70.6	24,649	1.2	1,928,162	72.9
資産合計		2,711,431	100.0	2,830,763	100.0	119,331	4.4	2,643,633	100.0

中間貸借対照表

区分	注記 番号	前事業年度の要約貸借対照表 (平成18年3月31日)		当中間会計期間末 (平成18年9月30日)		増 減		前中間会計期間末 (平成17年9月30日)	
		金額 (百万円)	構成比 (%)	金額 (百万円)	構成比 (%)	金額 (百万円)	前期比 (%)	金額 (百万円)	構成比 (%)
(負債の部)									
I. 流動負債									
買掛金	(※4)	62,879		17,303		△ 45,576		40,929	
短期借入金		183,440		259,981		76,541		209,654	
コマーシャルペーパー		36,000		132,000		96,000		135,000	
短期償還社債		30,000		10,000		△ 20,000		20,000	
未払金		12,120		15,324		3,204		10,650	
未払法人税等		9,336		8,349		△ 986		12,565	
未払費用		7,468		8,246		777		7,443	
前受金		33,026		57,484		24,458		43,917	
預り金		147,443		104,779		△ 42,664		61,424	
その他の流動負債		7,279		11,572		4,292		9,771	
流動負債合計		528,995	19.5	625,042	22.1	96,046	18.2	551,358	20.9
II. 固定負債									
社債	(※4)	155,000		165,000		10,000		135,000	
転換社債型新株予約権付社債		—		—		—		80,000	
長期借入金		706,363		683,819		△ 22,543		668,779	
預り敷金・保証金		269,925		291,176		21,251		273,317	
繰延税金負債		24,002		21,204		△ 2,797		14,719	
再評価に係る繰延税金負債		163,001		163,001		—		157,995	
退職給付引当金		12,675		14,513		1,838		14,043	
役員退職慰労引当金		1,323		1,416		92		1,233	
その他の固定負債	28,330		23,788		△ 4,541		35,668		
固定負債合計		1,360,621	50.2	1,363,921	48.2	3,299	0.2	1,380,756	52.2
負債合計		1,889,617	69.7	1,988,963	70.3	99,345	5.3	1,932,114	73.1
(資本の部)									
I. 資本金									
		174,296	6.4	—	—	—	—	134,433	5.1
II. 資本剰余金									
1. 資本準備金		248,272		—	—	—	—	205,823	
2. その他資本剰余金		14		—	—	—	—	9	
資本剰余金合計		248,286	9.1	—	—	—	—	205,833	7.8
III. 利益剰余金									
1. 利益準備金		13,688		—	—	—	—	13,688	
2. 代替資産積立金		48,454		—	—	—	—	48,454	
3. 別途積立金		16,790		—	—	—	—	16,790	
4. 中間(当期)未処分利益		22,887		—	—	—	—	17,051	
利益剰余金合計		101,821	3.8	—	—	—	—	95,985	3.6
IV. 土地再評価差額金									
		237,887	8.8	—	—	—	—	234,857	8.9
V. その他有価証券評価差額金									
		61,656	2.3	—	—	—	—	41,967	1.6
VI. 自己株式									
		△ 2,134	△ 0.1	—	—	—	—	△ 1,557	△ 0.1
資本合計		821,814	30.3	—	—	—	—	711,518	26.9
負債・資本合計		2,711,431	100.0	—	—	—	—	2,643,633	100.0

中間貸借対照表

区分	注記 番号	前事業年度の要約貸借対照表 (平成18年3月31日)		当中間会計期間末 (平成18年9月30日)		増 減		前中間会計期間末 (平成17年9月30日)	
		金額 (百万円)	構成比 (%)	金額 (百万円)	構成比 (%)	金額 (百万円)	前期比 (%)	金額 (百万円)	構成比 (%)
(純資産の部)									
I. 株主資本									
1. 資本金		—	—	174,296	6.2	—	—	—	—
2. 資本剰余金									
資本準備金		—	—	248,272		—	—	—	—
その他資本剰余金		—	—	21		—	—	—	—
資本剰余金合計		—	—	248,294	8.8	—	—	—	—
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		—	—	43,592		—	—	—	—
別途積立金		—	—	16,790		—	—	—	—
繰越利益剰余金		—	—	5,598		—	—	—	—
利益剰余金合計		—	—	79,670	2.8	—	—	—	—
4. 自己株式		—	—	△ 2,451	△ 0.1	—	—	—	—
株主資本合計		—	—	499,809	17.7	—	—	—	—
II. 評価・換算差額等									
1. その他有価証券評価差額金		—	—	57,558	2.0	—	—	—	—
2. 繰延ヘッジ損益		—	—	14	0.0	—	—	—	—
3. 土地再評価差額金		—	—	284,417	10.0	—	—	—	—
評価・換算差額等合計		—	—	341,990	12.0	—	—	—	—
純資産合計		—	—	841,799	29.7	—	—	—	—
負債・純資産合計		—	—	2,830,763	100.0	—	—	—	—

中間損益計算書

区分	注記 番号	前中間会計期間 (自平成17年4月1日 至平成17年9月30日)		当中間会計期間 (自平成18年4月1日 至平成18年9月30日)		増 減		前事業年度の要約損益計算書 (自平成17年4月1日 至平成18年3月31日)	
		金額(百万円)	百分比 (%)	金額(百万円)	百分比 (%)	金額(百万円)	前年 同期比 (%)	金額(百万円)	百分比 (%)
I. 営業収益									
貸貸事業収益		128,971	50.6	134,707	53.0	5,735	4.4	258,599	41.1
分譲事業収益		102,070	40.0	95,150	37.5	△ 6,920	△ 6.8	318,679	50.6
その他の事業収益		23,854	9.4	24,161	9.5	307	1.3	52,039	8.3
営業収益合計		254,896	100.0	254,019	100.0	△ 876	△ 0.3	629,318	100.0
II. 営業原価									
貸貸事業費用		105,468		108,232		2,764		215,125	
分譲事業原価		91,227		78,857		△ 12,369		264,537	
その他の事業原価		12,671		12,241		△ 430		26,349	
営業原価合計	(※1)	209,367	82.1	199,330	78.5	△ 10,036	△ 4.8	506,011	80.4
営業総利益		45,529	17.9	54,689	21.5	9,159	20.1	123,306	19.6
III. 販売費及び一般管理費	(※1)	15,630	6.1	12,736	5.0	△ 2,894	△ 18.5	38,539	6.1
営業利益		29,899	11.8	41,952	16.5	12,053	40.3	84,766	13.5
IV. 営業外収益									
受取利息		1,610		1,497		△ 113		3,034	
受取配当金		4,090		6,041		1,950		5,288	
その他		1,533		668		△ 864		2,461	
営業外収益合計		7,234	2.8	8,207	3.2	972	13.4	10,784	1.7
V. 営業外費用									
支払利息		6,117		6,084		△ 32		11,821	
社債利息		1,598		1,785		186		3,253	
コマーシャルペーパー利息		5		146		140		22	
その他	(※1)	3,715		2,307		△ 1,408		5,815	
営業外費用合計		11,437	4.5	10,324	4.0	△ 1,113	△ 9.7	20,913	3.3
経常利益		25,695	10.1	39,835	15.7	14,139	55.0	74,638	11.9
VI. 特別利益									
貸倒引当金戻入益		1,780		—		△ 1,780		2,205	
固定資産売却益	(※2)	—		9,195		9,195		6,139	
特別利益合計		1,780	0.7	9,195	3.6	7,415	—	8,344	1.3
VII. 特別損失									
固定資産売却損	(※3)	—		7,567		7,567		24,870	
固定資産除却損		—		2,351		2,351		—	
関係会社整理損		—		—		—		4,567	
販売用不動産等評価損		—		—		—		4,274	
特別損失合計		—	—	9,919	3.9	9,919	—	33,712	5.4
税引前中間(当期)純利益		27,475	10.8	39,111	15.4	11,635	42.3	49,270	7.8
法人税、住民税及び事業税	(※4)	10,991	4.3	10,168	4.0	△ 823	△ 7.5	16,600	2.6
法人税等調整額		—	—	—	—	—	—	3,208	0.5
中間(当期)純利益		16,484	6.5	28,943	11.4	12,458	75.6	29,461	4.7
前期繰越利益		4,841		—		—		4,841	
中間配当額		—		—		—		4,109	
土地再評価差額金取崩額		△ 4,274		—		—		△ 7,305	
中間(当期)未処分利益		17,051		—		—		22,887	

中間株主資本等変動計算書

当中間会計期間(自 平成18年4月1日 至 平成18年9月30日)

(単位:百万円)

	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
		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	別途積立金	繰越利益剰余金			
平成18年3月31日 残高	174,296	248,272	14	248,286	13,688	48,454	16,790	22,887	101,821	△ 2,134	522,269
中間会計期間中の変動額											
剰余金の配当 (注)								△ 4,398	△ 4,398		△ 4,398
役員賞与 (注)								△ 167	△ 167		△ 167
代替資産積立金取崩額 (注)						△ 6,586		6,586	-		-
代替資産積立金 (注)						1,723		△ 1,723	-		-
中間純利益								28,943	28,943		28,943
土地再評価差額金取崩額								△ 46,529	△ 46,529		△ 46,529
自己株式の取得										△ 325	△ 325
自己株式の処分			7	7						8	16
株主資本以外の項目の中間会計期間中の変動額(純額)											
中間会計期間中の変動額合計	-	-	7	7	-	△ 4,862	-	△ 17,288	△ 22,150	△ 316	△ 22,459
平成18年9月30日 残高	174,296	248,272	21	248,294	13,688	43,592	16,790	5,598	79,670	△ 2,451	499,809

(単位:百万円)

	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	61,656	-	237,887	299,544	821,814
中間会計期間中の変動額					
剰余金の配当 (注)					△ 4,398
役員賞与 (注)					△ 167
代替資産積立金取崩額 (注)					-
代替資産積立金 (注)					-
中間純利益					28,943
土地再評価差額金取崩額					△ 46,529
自己株式の取得					△ 325
自己株式の処分					16
株主資本以外の項目の中間会計期間中の変動額(純額)	△ 4,098	14	46,529	42,445	42,445
中間会計期間中の変動額合計	△ 4,098	14	46,529	42,445	19,985
平成18年9月30日 残高	57,558	14	284,417	341,990	841,799

(注) 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。

[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ます。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ヶ月の市場価格の平均に基づく時価法により、時価のある債券は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ヶ月の市場価格の平均に基づく時価法により評価しています。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ます。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。
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ります。
3. たな卸資産は、個別法による原価法により評価しています。
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ます。
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。
5. 社債発行費は、支出時に全額費用として処理しています。
6. 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ます。
7. 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ます。
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。
8. 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ます。
9. 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。
10. 長期大型（工期24ヶ月以上かつ請負金額50億円以上）の工事に係る収益の計上については工事進行基準を適用し、その他の工事については工事完成基準を適用しています。
11. 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ます。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ます。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ます。
12. 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。
13. 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ます。
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」に計上しています。
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ます。

[会計処理の変更]

(貸借対照表の純資産の部の表示に関する会計基準)

当中間会計期間より、「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。

これまでの資本の部の合計に相当する金額は、841,785百万円です。

なお、当中間会計期間における中間貸借対照表の純資産の部については、中間財務諸表等規則の改正に伴い、改正後の中間財務諸表等規則により作成しています。

(役員賞与に関する会計基準)

当中間会計期間より、「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。

これにより営業利益、経常利益および税引前中間純利益は、それぞれ83百万円減少しています。

〔中間貸借対照表に関する注記事項〕

(単位：百万円)

		前事業年度末 (平成18年3月31日)	当中間会計期間末 (平成18年9月30日)	前中間会計期間末 (平成17年9月30日)
1. 有形固定資産の減価償却累計額		313,293	297,648	335,336
2. 国庫等補助金受入による圧縮記帳累計額		605	605	607
3. 偶発債務				
保証債務 および 保証予約	英国三井不動産株	15,484(借入保証)	16,288(借入保証)	15,142(借入保証)
	株アルパーク	11,904(借入保証)	10,021(借入保証)	13,998(借入保証)
	大崎新都心ビル株	—	—	12,599(借入保証)
	大崎プロパティ株	—	—	12,156(借入保証)
	三井不動産アメリカ株	2,000(借入保証)	2,000(借入保証)	2,000(借入保証)
	その他	1,317(借入保証・2件)	11(借入保証・1件)	1,388(借入保証・1件)
	計	30,706	28,321	57,285
		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28,084百万円です。 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。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29,333百万円です。	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27,040百万円です。 他に住宅ローン保証債務1,161百万円、住宅ローン保証予約19,663百万円があります。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19,426百万円です。	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29,800百万円です。 他に住宅ローン保証債務1,203百万円、住宅ローン保証予約31,646百万円があります。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31,374百万円です。
4. 担保資産および担保付債務				
担保資産	土地	8,214	8,214	5,531
	建物	6,803	6,605	5,737
	工具・器具・備品	58	51	48
	構築物	51	48	43
	関係会社株式	8	8	5
	機械装置	0	0	0
	計	15,136	14,929	11,367
担保付債務	短期借入金	11	11	11
	長期借入金	321	315	327
	計	333	327	339
5. 投資有価証券に含まれる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				
投資有価証券	37,066	38,091	30,714	

[中間損益計算書に関する注記事項]

		前中間会計期間 (自 平成17年4月1日 至 平成17年9月30日)	当中間会計期間 (自 平成18年4月1日 至 平成18年9月30日)	前事業年度 (自 平成17年4月1日 至 平成18年3月31日)
1. 減価償却費	有形固定資産	10,549	11,386	22,672
	無形固定資産	591	634	1,216
	計	11,141	12,020	23,889
2. 特別利益に含まれる固定資産売却益	土地等	—	5,223	5,598
	建物等	—	3,971	541
	計	—	9,195	6,139
3. 特別損失に含まれる固定資産売却損	土地等	—	6,336	4,733
	建物等	—	1,230	20,137
	計	—	7,567	24,870

4. 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ます。

[中間株主資本等変動計算書に関する注記事項]

1. 当中間会計期間 (自 平成18年4月1日 至 平成18年9月30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)	当中間会計期間 増加株式数 (千株)	当中間会計期間 減少株式数 (千株)	当中間会計期間末 株式数 (千株)
自己株式				
普通株式	1,794	129	6	1,916

(注) 1. 普通株式の自己株式の株式数の増加129千株は、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6千株は、単元未満株式の売却による減少です。

[リース取引関係]

半期報告書においてEDINETによる開示を行っているため記載を省略しています。

[有価証券関係]

I. 前中間会計期間末(平成 17 年 9 月 30 日現在)

子会社株式およ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	23,384	13,385
関連会社株式	6,714	108,374	101,659
合 計	16,713	131,758	115,045

II. 当中間会計期間末(平成 18 年 9 月 30 日現在)

子会社株式およ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	33,216	23,217
関連会社株式	8,699	111,038	102,338
合 計	18,698	144,255	125,556

III. 前事業年度末(平成 18 年 3 月 31 日現在)

子会社株式およ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	32,087	22,088
関連会社株式	6,714	114,077	107,362
合 計	16,713	146,165	129,451

〔1株当たり情報〕

前中間会計期間 (自 平成17年4月1日 至 平成17年9月30日)	当中間会計期間 (自 平成18年4月1日 至 平成18年9月30日)	前事業年度 (自 平成17年4月1日 至 平成18年3月31日)
1株当たり純資産額 865円74銭 1株当たり中間純利益金額 20円06銭 潜在株式調整後1株当たり中間純利益金額 18円77銭	1株当たり純資産額 957円13銭 1株当たり中間純利益金額 32円91銭 潜在株式調整後1株当たり中間純利益金額 —	1株当たり純資産額 934円08銭 1株当たり当期純利益金額 35円10銭 潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額 —

(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、以下のとおりです。なお、当中間会計期間および前事業年度の潜在株式調整後1株当たり中間(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。

	前中間会計期間 (自 平成17年4月1日 至 平成17年9月30日)	当中間会計期間 (自 平成18年4月1日 至 平成18年9月30日)	前事業年度 (自 平成17年4月1日 至 平成18年3月31日)
1株当たり中間(当期)純利益金額			
中間(当期)純利益(百万円)	16,484	28,943	29,461
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)
普通株式に係る中間(当期)純利益 (百万円)	16,484	28,943	29,294
普通株式の期中平均株式数(千株)	821,952	879,580	834,709
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)	—	—	—
普通株式増加数(千株)	56,140	—	—
(うち転換社債型新株予約権付社債 (千株))	(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)純利益金額の算定に含めなかった潜在株式の概要	—	—	—

[重要な後発事象]

<p>前中間会計期間 (自 平成17年4月1日 至 平成17年9月30日)</p>	<p>当中間会計期間 (自 平成18年4月1日 至 平成18年9月30日)</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)</p>
	<p>(住宅分譲事業再編に関する会社分割の実施)</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㈱および三井不動産レジデンシャル㈱との間で、平成18年5月23日付会社分割契約に基づく会社分割を実施しました。</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 効力発生日 平成18年10月1日</p> <p>② 分割方式 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ったものです。</p> <p>③ 株式の割当 当社に、三井不動産レジデンシャル㈱の株式996,000株を割当交付しました。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株を割当交付しました。なお、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する予定です。</p> <p>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。</p> <p>⑤ 承継会社が承継した権利義務 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承継しました。ただし、雇用契約は承継しておりません。</p> <p>なお、承継した権利義務については、免責的債務引受の方法によっております。</p>	<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㈱および三井不動産レジデンシャル㈱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 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 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 当社に、三井不動産レジデンシャル㈱の株式996,000株を割当交付します。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株を割当交付します。なお、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する予定です。</p> <p>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。</p> <p>⑤ 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㈱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>

前中間会計期間 (自 平成17年4月1日 至 平成17年9月30日)	当中間会計期間 (自 平成18年4月1日 至 平成18年9月30日)	前事業年度 (自 平成17年4月1日 至 平成18年3月31日)																																																																																
	<p>⑥ 債務履行の見込み 当該分割後の当社、三井不動産販売㈱および三井不動産レジデンシャル㈱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 分割した資産および負債の額 (平成18年9月30日現在) 当社の分割部門 (単位：百万円)</p> <table border="1" data-bbox="571 591 1002 790"> <thead> <tr> <th colspan="2">資産</th> <th colspan="2">負債</th> </tr> <tr> <th>項目</th> <th>帳簿価額</th> <th>項目</th> <th>帳簿価額</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>流動資産</td> <td>365,788</td> <td>流動負債</td> <td>210,560</td> </tr> <tr> <td>固定資産</td> <td>7,648</td> <td>固定負債</td> <td>105,038</td> </tr> <tr> <td>合計</td> <td>373,436</td> <td>合計</td> <td>315,599</td> </tr> </tbody> </table> <p>三井不動産販売㈱の分割部門 (単位：百万円)</p> <table border="1" data-bbox="571 869 1002 1068"> <thead> <tr> <th colspan="2">資産</th> <th colspan="2">負債</th> </tr> <tr> <th>項目</th> <th>帳簿価額</th> <th>項目</th> <th>帳簿価額</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>流動資産</td> <td>27,596</td> <td>流動負債</td> <td>28,844</td> </tr> <tr> <td>固定資産</td> <td>1,347</td> <td>固定負債</td> <td>—</td> </tr> <tr> <td>合計</td> <td>28,944</td> <td>合計</td> <td>28,844</td> </tr> </tbody> </table> <p>(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の実施) 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㈱との間で、平成18年5月23日付会社分割契約に基づく会社分割を実施しました。 会社分割の概要は、以下のとおりです。</p> <p>① 分割の日程 効力発生日 平成18年10月1日</p>	資産		負債		項目	帳簿価額	項目	帳簿価額	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	資産		負債		項目	帳簿価額	項目	帳簿価額	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	<p>⑥ 債務履行の見込み 当該分割後の当社、三井不動産販売㈱および三井不動産レジデンシャル㈱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 承継会社に新たに就任する役員は未定です。</p> <p>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)</p> <table border="1" data-bbox="1021 705 1452 904"> <thead> <tr> <th colspan="2">資産</th> <th colspan="2">負債</th> </tr> <tr> <th>項目</th> <th>帳簿価額</th> <th>項目</th> <th>帳簿価額</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>流動資産</td> <td>296,366</td> <td>流動負債</td> <td>149,760</td> </tr> <tr> <td>固定資産</td> <td>6,650</td> <td>固定負債</td> <td>95,757</td> </tr> <tr> <td>合計</td> <td>303,016</td> <td>合計</td> <td>245,518</td> </tr> </tbody> </table> <p>三井不動産販売㈱の分割部門 (単位：百万円)</p> <table border="1" data-bbox="1021 983 1452 1182"> <thead> <tr> <th colspan="2">資産</th> <th colspan="2">負債</th> </tr> <tr> <th>項目</th> <th>帳簿価額</th> <th>項目</th> <th>帳簿価額</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>流動資産</td> <td>47,514</td> <td>流動負債</td> <td>48,903</td> </tr> <tr> <td>固定資産</td> <td>1,488</td> <td>固定負債</td> <td>—</td> </tr> <tr> <td>合計</td> <td>49,003</td> <td>合計</td> <td>48,903</td> </tr> </tbody> </table> <p>(三井不動産販売㈱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㈱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㈱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。</p> <p>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)</p>	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	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
資産		負債																																																																																
項目	帳簿価額	項目	帳簿価額																																																																															
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																																																																															
資産		負債																																																																																
項目	帳簿価額	項目	帳簿価額																																																																															
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																																																																															
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																																																																															
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																																																																															

前中間会計期間 (自 平成17年4月1日 至 平成17年9月30日)	当中間会計期間 (自 平成18年4月1日 至 平成18年9月30日)	前事業年度 (自 平成17年4月1日 至 平成18年3月31日)																																								
<p style="text-align: center;">—————</p>	<p>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ったものです。 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ったものです。</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>⑤ 当社が承継した権利義務 三井不動産販売(株)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した。ただし、雇用契約は承継しておりません。 なお、承継した権利義務については、免責的債務引受の方法によっております。</p> <p>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(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 承継した資産および負債の額 (平成18年9月30日現在) (単位：百万円)</p> <table border="1" data-bbox="571 1709 1005 1910"> <thead> <tr> <th colspan="2">資産</th> <th colspan="2">負債</th> </tr> <tr> <th>項目</th> <th>帳簿価額</th> <th>項目</th> <th>帳簿価額</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>流動資産</td> <td>4,368</td> <td>流動負債</td> <td>8,468</td> </tr> <tr> <td>固定資産</td> <td>27,311</td> <td>固定負債</td> <td>5,111</td> </tr> <tr> <td>合計</td> <td>31,679</td> <td>合計</td> <td>13,579</td> </tr> </tbody> </table>	資産		負債		項目	帳簿価額	項目	帳簿価額	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	<p>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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>⑤ 当社が承継する権利義務 三井不動産販売(株)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。</p> <p>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(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 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)</p> <table border="1" data-bbox="1021 1709 1457 1910"> <thead> <tr> <th colspan="2">資産</th> <th colspan="2">負債</th> </tr> <tr> <th>項目</th> <th>帳簿価額</th> <th>項目</th> <th>帳簿価額</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>流動資産</td> <td>4,212</td> <td>流動負債</td> <td>10,133</td> </tr> <tr> <td>固定資産</td> <td>27,134</td> <td>固定負債</td> <td>3,112</td> </tr> <tr> <td>合計</td> <td>31,346</td> <td>合計</td> <td>13,246</td> </tr> </tbody> </table>	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
資産		負債																																								
項目	帳簿価額	項目	帳簿価額																																							
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																																							
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																																							

<p>前中間会計期間 (自 平成17年4月1日 至 平成17年9月30日)</p>	<p>当中間会計期間 (自 平成18年4月1日 至 平成18年9月30日)</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)</p>
<p>—————</p>	<p>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。</p>	<p>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。</p>