



平成 20 年 3 月期 決算短信

平成 20 年 4 月 30 日

上場会社名 三井不動産株式会社 上場取引所 東証一部 大証一部
 コード番号 8801 URL <http://www.mitsuifudosan.co.jp>
 代表者 (役職名) 代表取締役社長 (氏名) 岩 沙 弘 道
 問合せ先責任者 (役職名) 広報部長 (氏名) 山 本 実 TEL (03) 3246 - 3155
 定時株主総会開催予定日 平成 20 年 6 月 27 日 配当支払開始予定日 平成 20 年 6 月 30 日
 有価証券報告書提出予定日 平成 20 年 6 月 27 日

(百万円未満切捨て)

1. 平成 20 年 3 月期の連結業績 (平成 19 年 4 月 1 日～平成 20 年 3 月 31 日)

(1) 連結経営成績

(%表示は対前期増減率)

	売上高		営業利益		経常利益		当期純利益	
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%
20 年 3 月期	1,360,023	10.6	179,282	10.8	162,835	14.4	87,378	16.2
19 年 3 月期	1,229,193	6.0	161,842	17.7	142,324	19.6	75,213	33.0

	1株当たり 当期純利益	潜在株式調整後 1株当たり当期純利益	自己資本 当期純利益率	総資産 経常利益率	売上高 営業利益率
	円 銭	円 銭	%	%	%
20 年 3 月期	99.40	99.39	9.1	4.7	13.2
19 年 3 月期	85.52	—	8.3	4.5	13.2

(参考) 持分法投資損益 20 年 3 月期 7,063 百万円 19 年 3 月期 4,410 百万円

(2) 連結財政状態

	総資産	純資産	自己資本比率	1株当たり純資産
	百万円	百万円	%	円 銭
20 年 3 月期	3,634,489	992,003	26.7	1,105.10
19 年 3 月期	3,294,190	963,213	28.7	1,073.82

(参考) 自己資本 20 年 3 月期 971,309 百万円 19 年 3 月期 944,195 百万円

(3) 連結キャッシュ・フローの状況

	営業活動による キャッシュ・フロー	投資活動による キャッシュ・フロー	財務活動による キャッシュ・フロー	現金及び現金同等物 期末残高
	百万円	百万円	百万円	百万円
20 年 3 月期	97,762	△392,160	276,136	63,495
19 年 3 月期	57,969	△77,006	38,085	81,816

2. 配当の状況

	1株当たり配当金			配当金総額 (年間)	配当性向 (連結)	純資産 配当率 (連結)
	(基準日) 中間期末	期末	年間			
	円 銭	円 銭	円 銭	百万円	%	%
19 年 3 月期	5.0	9.0	14.0	12,311	16.4	1.4
20 年 3 月期	9.0	11.0	20.0	17,579	20.1	1.8
21 年 3 月期 (予想)	11.0	11.0	22.0		20.4	

3. 平成 21 年 3 月期の連結業績予想 (平成 20 年 4 月 1 日～平成 21 年 3 月 31 日)

(%表示は、通期は対前期、第 2 四半期連結累計期間は対前年同四半期増減率)

	売上高		営業利益		経常利益		当期純利益		1株当たり 当期純利益
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%	円 銭
第 2 四半期 連結累計期間	670,000	12.8	75,000	17.7	68,000	18.6	32,000	△13.1	36.41
通 期	1,530,000	12.5	200,000	11.6	175,000	7.5	95,000	8.7	108.09

4. その他

- (1) 期中における重要な子会社の異動（連結範囲の変更を伴う特定子会社の異動） 無
- (2) 連結財務諸表作成に係る会計処理の原則・手続、表示方法等の変更（連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項の変更に記載されるもの）
- ① 会計基準等の改正に伴う変更 有
- ② ①以外の変更 有
- （注）詳細は、26 ページ「会計処理の変更」をご覧ください。
- (3) 発行済株式数（普通株式）
- ① 期末発行済株式数（自己株式を含む） 20年3月期 881,424,727株 19年3月期 881,424,727株
- ② 期末自己株式数 20年3月期 2,493,457株 19年3月期 2,137,375株
- （注）1株当たり当期純利益（連結）の算定の基礎となる株式数については、37 ページ「1株当たり情報」をご覧ください。

(参考)個別業績の概要

1. 平成20年3月期の個別業績(平成19年4月1日～平成20年3月31日)

(1) 個別経営成績 (%表示は対前期増減率)

	売上高		営業利益		経常利益		当期純利益	
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%
20年3月期	460,618	1.6	82,599	11.2	93,305	48.4	32,985	△21.0
19年3月期	453,227	△28.0	74,308	△12.3	62,871	△15.8	41,737	41.7

	1株当たり 当期純利益	潜在株式調整後 1株当たり当期純利益
	円 銭	円 銭
20年3月期	37.52	37.52
19年3月期	47.46	—

(2) 個別財政状態

	総資産	純資産	自己資本比率	1株当たり純資産
	百万円	百万円	%	円 銭
20年3月期	3,092,323	813,667	26.3	925.65
19年3月期	2,773,633	841,763	30.3	957.32

(参考) 自己資本 20年3月期 813,581百万円 19年3月期 841,763百万円

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

1. 経営成績

(1) 経営成績に関する分析

(当期の経営成績)

◆ 連結業績概要 (単位：百万円)

	当期 (平成19.4.1~20.3.31)	前期 (平成18.4.1~19.3.31)	増減(率)	
売上高	1,360,023	1,229,193	130,829	(10.6%)
営業利益	179,282	161,842	17,440	(10.8%)
経常利益	162,835	142,324	20,511	(14.4%)
当期純利益	87,378	75,213	12,164	(16.2%)

当期の売上高は1兆3,600億円となり対前期比で10.6%増収し、また、営業利益は1,792億円となり10.8%増益いたしました。

「賃貸」セグメントでは、前期に竣工・稼動した大規模複合施設「東京ミッドタウン」(東京都港区)や、「ららぽーと横浜」(神奈川県横浜市)など首都圏4ヶ所の大規模商業施設が収益寄与したことに加え、「グラントウキョウノースタワー」(東京都千代田区)や、「赤坂 Biz タワー」(東京都港区)など、当期竣工したオフィスビルおよび商業施設が収益寄与したことなどにより、前期に比べ、709億円増収、93億円増益となりました。

「分譲」セグメントについても、個人顧客向け住宅分譲において、計上戸数の増加および大規模開発物件や都心好立地物件などの収益性が向上した物件が寄与したことに加え、投資家向け分譲の賃貸マンション「パークアクシス」シリーズや、プライベートファンド向け収益不動産などの売却も伸長した結果、対前期比で406億円増収、85億円増益となりました。

「仲介・販売受託・コンサルティング」セグメントについては、個人・法人仲介が概ね堅調に推移し、また、当社グループが運用・管理を行う預かり資産の増加などによるアセットマネジメント事業が安定的に進捗するなど、前期に比べ、69億円の増収、5億円の増益となりました。

また、「管理受託」セグメントにおいては、昨年度竣工した物件の増加などにより、増収増益になりました。

営業利益の増益により、経常利益は対前期比で205億円(14.4%)の増益、当期純利益は、同比121億円(16.2%)の増益となりました。

◆ 連結セグメント別業績 (単位：百万円)

	当期 (平成19.4.1~20.3.31)		前期 (平成18.4.1~19.3.31)		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	469,000	90,666	398,069	81,350	70,930	9,315
分譲	382,266	57,809	341,629	49,239	40,637	8,570
完成工事	188,658	1,900	193,970	2,718	△5,311	△818
仲介・販売受託・コンサルティング	84,269	26,595	77,349	26,049	6,919	545
管理受託	102,463	15,496	99,632	14,308	2,831	1,187
住宅部材・商品等販売	72,975	1,170	69,394	855	3,580	314
施設営業	49,745	269	40,200	1,754	9,544	△1,485
その他	10,643	3,903	8,946	2,811	1,696	1,092
消去又は全社	—	△18,528	—	△17,245	—	△1,283
合計	1,360,023	179,282	1,229,193	161,842	130,829	17,440

◆セグメント別の業績概況

各セグメントの売上高は、外部顧客に対する売上高を記載しております。

また、特に記載のない場合、単位は百万円となっております。

1. 賃貸

	当期 (平成 19. 4. 1～20. 3. 31)	前期 (平成 18. 4. 1～19. 3. 31)	増減
売上高	469,000	398,069	70,930
営業利益	90,666	81,350	9,315

当期は、前期に竣工・稼動した大規模複合施設「東京ミッドタウン」(東京都港区)や、「ららぽーと横浜」(神奈川県横浜市)など首都圏4ヶ所の大規模商業施設の通期稼動や、期中に新規稼動した「グラントウキョウノースタワー」(東京都千代田区)や、「赤坂 Biz タワー」(東京都港区)など、オフィスビルおよび商業施設(次頁参照)の通期および新規物件の収益寄与に加え、既存オフィスビルの収益も賃料改定が順調に進捗するなど、増収いたしました。さらに、三井不動産住宅リースの住宅賃貸事業における管理戸数の増加や、三井不動産アメリカにおけるオフィスビル賃貸事業も好調に進捗し、セグメント全体では、前期に比べ、709億円増収、93億円増益となりました。

都心部を中心とした堅調なオフィスビル需要により、単体ベースの首都圏オフィスビルの空室率は1.3%(前期末1.6%)と、引き続き低い水準で推移しております。また、連結ベース(海外を含む)の全オフィスビル・商業施設の空室率は1.3%(前期末1.4%)となっております。

<売上高の内訳>

	当期 (平成 19. 4. 1～20. 3. 31)	前期 (平成 18. 4. 1～19. 3. 31)	増減
オフィス(*1)	265,516	234,292	31,223
商業施設(*1)	92,295	68,255	24,040
住宅(*2)	71,139	59,909	11,229
リパーク・その他(*3)	40,048	35,611	4,436
合計	469,000	398,069	70,930

(注) 当期末の貸付面積等の状況

*1 オフィス・商業施設の貸付面積

所有 1,999,887 m² (前期末 : 2,054,563 m²)

転貸 2,065,210 m² (前期末 : 1,943,747 m²)

*2 住宅の貸付戸数

所有 296 戸 (前期末 : 241 戸)、転貸 69,288 戸 (前期末 : 60,744 戸)

*3 リパーク管理台数 : 116,661 台 (前期末 : 96,929 台)

<期末空室率推移 (%) >

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

＜当期における主要な新規・通期稼働物件＞

・新規稼働（当期稼働物件）

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

・通期稼働（前期稼働物件）

豊洲センタービルアネックス	東京都江東区	平成18年8月竣工	オフィス
ラゾーナ川崎プラザ	神奈川県川崎市	平成18年9月開業	商業施設
アパルトメント ららぽーと豊洲	東京都江東区	平成18年10月開業	商業施設
ららぽーと柏の葉	千葉県柏市	平成18年11月開業	商業施設
東京ミッドタウン	東京都港区	平成19年1月竣工	オフィス・商業施設・ホテル・賃貸住宅
LOVELA 万代	新潟県新潟市	平成19年3月開業	商業施設
ららぽーと横浜	神奈川県横浜市	平成19年3月開業	商業施設

2. 分譲

	当期 (平成19.4.1～20.3.31)	前期 (平成18.4.1～19.3.31)	増減
売上高	382,266	341,629	40,637
営業利益	57,809	49,239	8,570

当期は、個人顧客向け住宅分譲においては、市場での販売状況が二極化するなど、顧客による物件の選別が強まりましたが、三井不動産レジデンシャルにおけるマンションの計上戸数の大幅な増加に加え、大規模開発物件や都心好立地物件などの収益性の高い物件が順調に需要を吸収し、増収いたしました。また、投資家向け分譲においても賃貸マンション「パークアクシス」シリーズや、プライベートファンド向け収益不動産などの売却も伸長した結果、セグメント全体で、対前期比406億円増収、85億円増益となりました。

個人顧客向け住宅分譲における当期末の完成在庫は、対前期末比で192戸増加し、568戸（マンション453戸、戸建115戸）となっております。（前期末はマンション267戸、戸建109戸、計376戸）

＜売上高の内訳＞

	当期 (平成19.4.1～20.3.31)		前期 (平成18.4.1～19.3.31)		増減	
マンション	234,977	(5,249戸)	202,361	(4,487戸)	32,616	(762戸)
首都圏	199,318	(4,133戸)	159,056	(3,260戸)	40,261	(873戸)
その他	35,658	(1,116戸)	43,304	(1,227戸)	△7,645	(△111戸)
戸建	35,389	(713戸)	35,490	(707戸)	△100	(6戸)
首都圏	32,379	(630戸)	33,231	(631戸)	△852	(△1戸)
その他	3,009	(83戸)	2,258	(76戸)	751	(7戸)
その他	111,899		103,778		8,121	
合計	382,266		341,629		40,637	

<住宅分譲事業内訳(戸)>

① 契約状況

		マンション	戸建	合計
期首契約済み	(A)	4,754	78	4,832
期中契約	(B)	4,331	683	5,014
計上戸数	(C)	5,249	713	5,962
期末契約済み	(A)+(B)-(C)	3,836	48	3,884
完成在庫		453	115	568
新規発売		4,604	710	5,314

(注) 契約済み戸数、新規発売戸数には、次期以降に計上が予定されている戸数も含まれております。

② 期末完成在庫推移

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

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

<当期における主要な計上物件(住宅分譲)>

アーバンドック パークシティ豊洲	東京都江東区	マンション
芝浦アイランド グローヴタワー	東京都港区	マンション
パークシティー-LaLa 横浜	神奈川県横浜市	マンション
パークティ―柏の葉キャンパス一番街(A・B棟)	千葉県柏市	マンション
パークタワー目黒	東京都品川区	マンション
THE CENTER TOKYO	東京都新宿区	マンション
ファインコート新百合山手プレミア	神奈川県川崎市	戸建
ファインコート湘南台ブライトアベニュー	神奈川県藤沢市	戸建

3. 完成工事

	当期 (平成19.4.1~20.3.31)	前期 (平成18.4.1~19.3.31)	増減
売上高	188,658	193,970	△5,311
営業利益	1,900	2,718	△818

当期は、三井ホームの建築請負事業において、期首受注工事残高および期中受注高が少なかった影響で、売上は対前期比53億円の減収、営業利益は8億円の減益となりました。

<三井ホーム(連結)の建築請負事業の受注・売上実績>

	当期 (平成19.4.1~20.3.31)	前期 (平成18.4.1~19.3.31)	増減
期首受注工事残高(A)	110,841	112,510	△1,669
期中受注工事高(B)	187,441	198,106	△10,665
売上高(C)	194,219	199,776	△5,556
期末受注工事残高(A)+(B)-(C)	104,062	110,841	△6,778

4. 仲介・販売受託・コンサルティング

	当期 (平成 19. 4. 1~20. 3. 31)	前期 (平成 18. 4. 1~19. 3. 31)	増減
売上高	84,269	77,349	6,919
営業利益	26,595	26,049	545

当期は、三井不動産販売における仲介事業において、下期に市場で起こった環境変化などの影響を受けたものの、概ね堅調に推移いたしました。また、レジデントファーストにおける賃貸住宅仲介事業が順調に進捗し、日本ビルファンドマネジメントや三井不動産投資顧問におけるアセットマネジメントなどのコンサルティング事業も、当社グループ全体における預かり資産残高の増加によって、安定的に推移した結果、セグメント全体で増収増益となりました。

<売上高の内訳>

	当期 (平成 19. 4. 1~20. 3. 31)		前期 (平成 18. 4. 1~19. 3. 31)		増減	
仲介	62,097	(31,757 件)	52,161	(31,455 件)	9,936	(302 件)
販売受託	10,067	(5,358 件)	10,811	(7,660 件)	△744	(△2,302 件)
コンサルティング	12,104		14,377		△2,272	
合計	84,269		77,349		6,919	

・三井不動産販売の仲介事業内訳

	当期 (平成 19. 4. 1~20. 3. 31)		前期 (平成 18. 4. 1~19. 3. 31)		増減	
	取扱高	件数	取扱高	件数	取扱高	件数
仲介	1,378,571	(32,040 件)	1,382,097	(31,693 件)	△3,527	(347 件)

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

・三井不動産レジデンシャルの販売受託事業内訳

	当期 (平成 19. 4. 1~20. 3. 31)		前期 (平成 18. 4. 1~19. 3. 31)		増減	
	取扱高	件数	取扱高	件数	取扱高	件数
販売受託	266,625	(5,200 件)	201,954	(4,326 件)	64,671	(874 件)

(注) 平成 18 年 10 月 1 日以降、三井不動産販売が行っていた販売受託業務を三井不動産レジデンシャルに移管したため、同社の実績を記載しています。(前期の数値には、平成 18 年 9 月 30 日まで三井不動産販売が行っていた販売受託業務の実績を含みません。)

5. 管理受託

	当期 (平成 19. 4. 1～20. 3. 31)	前期 (平成 18. 4. 1～19. 3. 31)	増減
売上高	102,463	99,632	2,831
営業利益	15,496	14,308	1,187

当期は、前期に稼働した「アーバンドック ららぽーと豊洲」(東京都江東区) など首都圏4ヶ所の大規模商業施設や「東京ミッドタウン」(東京都港区)、当社グループが分譲した住宅などの運営・管理物件の増加により、対前期比で28億円の増収、11億円の増益となっております。

<売上高の内訳>

	当期 (平成 19. 4. 1～20. 3. 31)	前期 (平成 18. 4. 1～19. 3. 31)	増減
運営管理受託	73,141	66,026	7,115
管理工事受託	29,322	33,606	△4,283
合計	102,463	99,632	2,831

6. 住宅部材・商品等販売

	当期 (平成 19. 4. 1～20. 3. 31)	前期 (平成 18. 4. 1～19. 3. 31)	増減
売上高	72,975	69,394	3,580
営業利益	1,170	855	314

当期は、ユニリビングで前期に開店した店舗の通期稼働による増収に加え、三井ホームにおける住宅部資材加工・販売事業での増収などにより、セグメント全体で対前期比35億円の増収、3億円の増益となりました。

<売上高の内訳>

	当期 (平成 19. 4. 1～20. 3. 31)	前期 (平成 18. 4. 1～19. 3. 31)	増減
住宅部資材販売	25,496	23,688	1,807
その他商品販売	47,478	45,705	1,772
合計	72,975	69,394	3,580

7. 施設営業

	当期 (平成 19. 4. 1～20. 3. 31)	前期 (平成 18. 4. 1～19. 3. 31)	増減
売上高	49,745	40,200	9,544
営業利益	269	1,754	△1,485

当期は、期中に新規開業した「三井ガーデンホテル汐留イタリア街」(東京都港区) および「三井ガーデンホテルプラナ東京ベイ」(千葉県浦安市) の新規稼働に加え、「合歓の郷」(三重県志摩市) などリゾート4施設の取得によって、対前期比で95億円の増収となりましたが、新規開業や取得に伴う経費の計上により14億円の減益となっております。

<売上高の内訳>

	当期 (平成 19. 4. 1~20. 3. 31)	前期 (平成 18. 4. 1~19. 3. 31)	増減
ホテル施設	37,499	27,900	9,599
その他施設	12,245	12,300	△55
合計	49,745	40,200	9,544

8. その他

	当期 (平成 19. 4. 1~20. 3. 31)	前期 (平成 18. 4. 1~19. 3. 31)	増減
売上高	10,643	8,946	1,696
営業利益	3,903	2,811	1,092

<売上高の内訳>

	当期 (平成 19. 4. 1~20. 3. 31)	前期 (平成 18. 4. 1~19. 3. 31)	増減
金融・リース	1,362	1,206	155
その他	9,281	7,740	1,541
合計	10,643	8,946	1,696

(次期の業績見通し) (単位：百万円)

◆ 連結業績の見通し

	次期	当期	増減(率)	
	(平成20.4.1~21.3.31)	(平成19.4.1~20.3.31)		
売上高	1,530,000	1,360,023	169,977	(12.5%)
営業利益	200,000	179,282	20,718	(11.6%)
経常利益	175,000	162,835	12,165	(7.5%)
当期純利益	95,000	87,378	7,622	(8.7%)

次期の売上高は、当期に比べ、1,699億円(12.5%)の増収、営業利益は207億円(11.6%)の増益を見込んでおります。

営業利益の増益により、経常利益は121億円(7.5%)の増益を見込んでおります。また、特別損益では建替に伴う除却関連損失などを織り込んだうえで、当期純利益についても76億円(8.7%)の増益を見込んでおります。

◆ 連結セグメント別業績の見通し

	次期		当期		増減	
	(平成20.4.1~21.3.31)		(平成19.4.1~20.3.31)			
	売上高	営業利益	売上高	営業利益	売上高	営業利益
賃貸	530,000	95,000	469,000	90,666	61,000	4,334
分譲	478,000	76,000	382,266	57,809	95,734	18,191
完成工事	191,000	3,000	188,658	1,900	2,342	1,100
仲介・販売受託・コンサルティング	84,000	25,000	84,269	26,595	△269	△1,595
管理受託	107,000	16,000	102,463	15,496	4,537	504
住宅部材・商品等販売	73,000	1,000	72,975	1,170	25	△170
施設営業	57,000	1,000	49,745	269	7,255	731
その他	10,000	3,000	10,643	3,903	△643	△903
消去又は全社	—	△20,000	—	△18,528	—	△1,472
合計	1,530,000	200,000	1,360,023	179,282	169,977	20,718

「賃貸」セグメントにおいては、物件の売却や、修理費の増加がある一方、当期に竣工したグラントウキョウウノースタワーや赤坂Bizタワーなどの通期稼動に加え、既存物件の賃料増収などにより、セグメント全体では増収増益を見込んでおります。

「分譲」セグメントにおいては、主として住宅事業での戸当たり単価の上昇や販売戸数の増加に加え、「その他」(投資家向け分譲等)における分譲物件および不動産流動化関連事業の増加によって、増収増益を見込んでおります。

また、「仲介・販売受託・コンサルティング」セグメントにおいては、仲介市場が調整局面にある影響を慎重に織り込み、減収減益を見込んでおります。

(2) 財政状態に関する分析

◆ 当期末の資産、負債、純資産

	当期末 (平成20.3.31)	前期末 (平成19.3.31)	増減
総資産	3,634,489	3,294,190	340,299
総負債	2,642,486	2,330,976	311,509
うち有利子負債	1,550,420	1,258,426	291,994
純資産	992,003	963,213	28,789
うち自己資本	971,309	944,195	27,114
D/Eレシオ(倍)	1.6	1.3	0.3

(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

◆ 当期のキャッシュ・フロー

当期末における現金および現金同等物の残高は、対前期末比で183億円減少し、634億円となりました。

1. 営業活動によるキャッシュ・フロー

当期は、営業活動により977億円の増加となりました。これは税金等調整前当期純利益1,550億円と対前期比で390億円増加したことに加え、主に営業出資金が減少したことによるものです。また、販売用不動産の取得・売却によるキャッシュ・フローは、取得による支出が売却による回収を上回り、1,004億円の減少となっています。

2. 投資活動によるキャッシュ・フロー

当期は、投資活動により3,921億円の減少となりました。有価証券の取得により1,294億円減少したことや、有形無形固定資産において、売却による359億円の回収があったものの、取得による3,467億円の支出があったことなどによります。

3. 財務活動によるキャッシュ・フロー

当期は、借入金の調達などにより、財務活動のキャッシュ・フローは2,761億円の増加となりました。(前期は、380億円の増加)

◆ 次期の財政状態の見通し

通期の設備投資額は1,600億円、減価償却費は470億円、期末有利子負債残高は1兆6,400億円と見込んでおります。

◆ キャッシュ・フロー指標の推移

項目	平成17年3月期	平成18年3月期	平成19年3月期	平成20年3月期
自己資本比率	23.5%	28.7%	28.7%	26.7%
時価ベースの自己資本比率	36.3%	75.4%	88.8%	46.8%
債務償還年数	12.8年	53.3年	21.7年	15.9年
インタレスト・カバレッジ・レシオ	4.8	1.1	2.8	3.9

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

自己資本比率：自己資本／総資産

時価ベースの自己資本比率：株式時価総額／総資産

株式時価総額：決算期末月の月中平均株価×期末発行済株式数（自己株式控除後）

債務償還年数：有利子負債／営業キャッシュ・フロー

インタレスト・カバレッジ・レシオ：営業キャッシュ・フロー／利払い

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

利払い：連結キャッシュ・フロー計算書の利息の支払額

(3) 利益配分に関する基本方針及び当期・次期の配当

企業価値の更なる増大を目指し、収益性の高い事業への投資に充当するための内部留保の充実を図るとともに、事業環境や業績財政状態の推移を見据えた上で、配当水準の維持向上に努めております。当期から株主還元策として、連結業績に連動した配当を実施する方針といたしました。連結での配当性向につきましては、当面連結当期純利益の20%程度を目途としております。

当期の期末配当につきましては、当期の好調な業績および上記配当方針を総合的に勘案した結果、平成20年3月31日を基準日とする1株あたりの配当金につきましては、2円増配の11円（年間20円）を予定しております。

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

2. 企業集団の状況

当社および当社の関係会社 183 社（うち、連結子会社 139 社、持分法適用関連会社 44 社）が営んでいる主な事業内容、当該事業に携わっている主要な会社名および各社の当該事業における位置付けは次のとおりです。

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

<賃貸事業>

三井不動産㈱はオフィスビルおよび商業施設等を賃貸しています。また、三井不動産㈱は㈱アルパーク（連結子会社）が所有する商業施設および港エステート㈱（連結子会社）が所有するオフィスビルを賃借し、これらを転貸しています。三井不動産住宅リース㈱（連結子会社）は賃貸住宅の転貸および運営の代行を行っています。㈱エム・エフ・プロパティーズ（連結子会社）は中高層住宅の賃貸を行っています。三井不動産アメリカ㈱（連結子会社）は米国においてオフィスビル賃貸等を行っています。三井不動産販売㈱（連結子会社）は時間貸および月極の駐車場事業「リパーク」を行っています。

<分譲事業>

三井不動産㈱は業務施設等の分譲を行っています。三井不動産レジデンシャル㈱（連結子会社）は戸建・中高層住宅等の分譲を行っています。T I D㈱（持分法適用関連会社）はシンガポールにおいて中高層住宅分譲を行っています。

<完成工事事業>

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

<仲介・販売受託・コンサルティング事業>

三井不動産㈱は不動産の開発や流動化に関するコンサルティング業務を行っています。三井不動産販売㈱および「リハウス」各社は「三井のリハウス」ネットワークによる不動産の売買・賃貸借の仲介業務を行っています。三井不動産レジデンシャル㈱は住宅等の販売代理事業を行っています。三井不動産投資顧問㈱（連結子会社）は、不動産の投資・評価・運用に関するコンサルティング業務を行っています。日本ビルファンドマネジメント㈱、㈱三井不動産アコモデーションファンドマネジメントおよび三井不動産フロンティアリートマネジメント㈱（すべて連結子会社）は不動産投資信託の資産運用業務を行っております。

<管理受託事業>

賃貸事業における管理・清掃・保守業務等については主にファースト・ファシリティーズ㈱、ファースト・ファシリティーズ・ウエスト㈱（いずれも連結子会社）が行っています。三井不動産㈱は、三井不動産ビルマネジメント㈱（連結子会社）、ファースト・ファシリティーズ・ウエスト㈱にオフィスビルの一部の運営委託を行っています。㈱ららぼーと（※2）は商業施設の運営管理業務を行っています。また、住宅分譲後の管理・清掃・保守業務等を三井不動産住宅サービス㈱、三井不動産住宅サービス関西㈱、㈱エム・エフ・住宅サービス北海道、㈱エム・エフ・住宅サービス東北、㈱エム・エフ・住宅サービス中国および㈱エム・エフ・住宅サービス九州（すべて連結子会社）が行っています。

<住宅部材・商品等販売事業>

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

<施設営業事業>

㈱三井不動産ホテルマネジメント（連結子会社）は、三井不動産㈱が所有するホテルを賃借し、ホテ

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

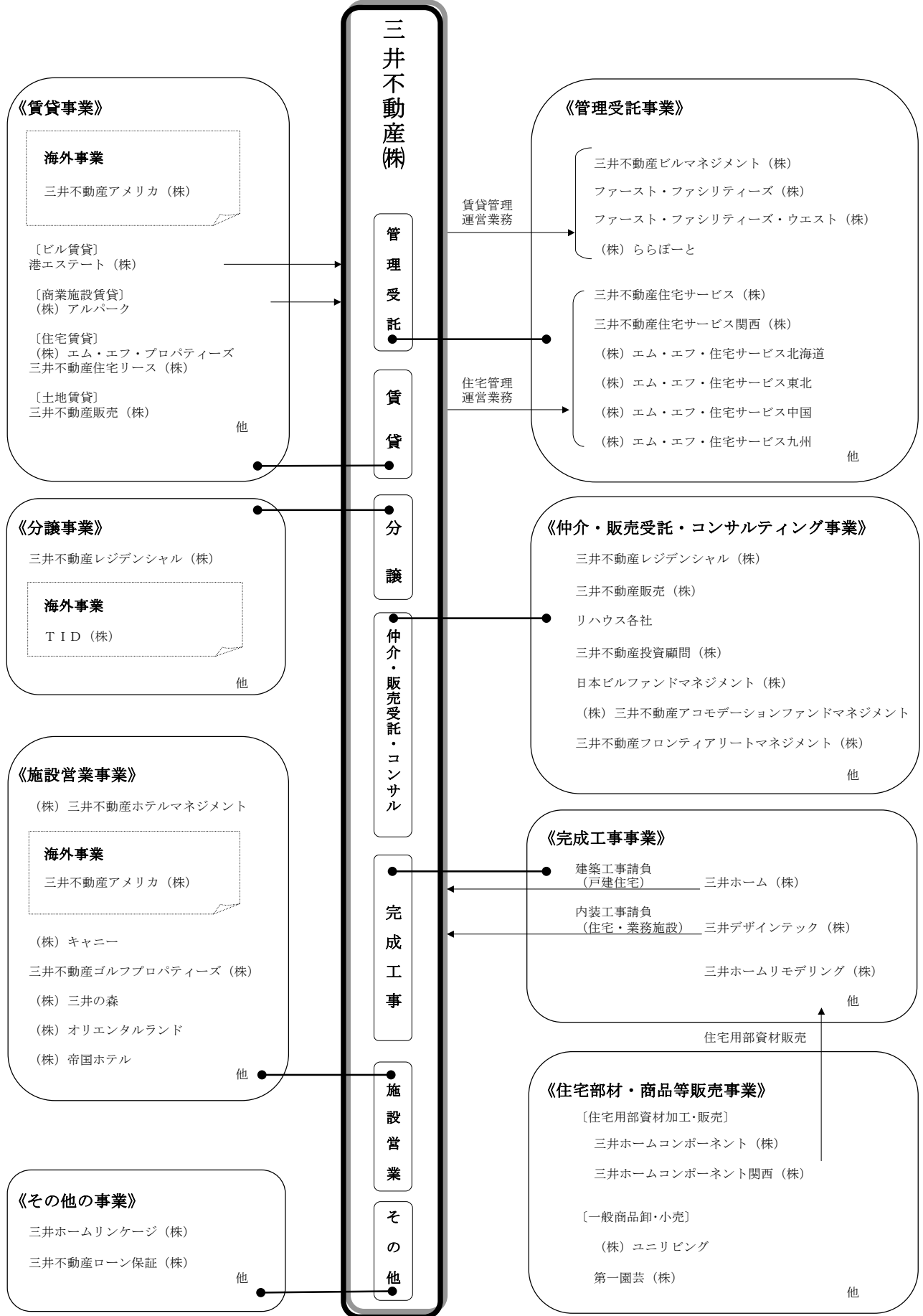
<その他の事業>

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

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

(※2) ㈱ららぽーと(連結子会社)は、平成20年4月1日付にて、ららぽーとマネジメント㈱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。



3. 経営方針

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

かかる状況下、当社グループは、社会・経済の構造変化を長期的視点からとらえ、長期経営計画「チャレンジ・プラン 2008」の成果を基盤に、2007年度から2016年度を対象期間とした長期経営計画「新チャレンジ・プラン 2016」を策定いたしました。

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

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

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

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

4. 連結財務諸表

三井不動産㈱ (8801) 平成20年3月期決算短信

(1) 連結貸借対照表

区分	注記 番号	前連結会計年度 (平成19年3月31日)		当連結会計年度 (平成20年3月31日)		増減		
		金額(百万円)	構成比 (%)	金額(百万円)	構成比 (%)	金額(百万円)	前期比 (%)	
(資産の部)								
I. 流動資産								
現金及び預金	(※1)	83,050		50,722		△ 32,327		
受取手形及び売掛金	(※1)	37,964		34,593		△ 3,370		
有価証券		50		13,094		13,044		
販売用不動産	(※7)	519,478		643,560		124,082		
未成工事支出金		11,040		8,492		△ 2,547		
その他のたな卸資産		10,663		10,206		△ 456		
前渡金		32,655		16,926		△ 15,729		
短期貸付金		6,773		8,170		1,396		
営業出資金		121,670		97,151		△ 24,518		
繰延税金資産		65,678		60,059		△ 5,618		
その他の流動資産		68,420		73,718		5,297		
貸倒引当金		△ 547		△ 568		△ 21		
流動資産合計		956,897	29.0	1,016,128	28.0	59,230		6.2
II. 固定資産								
1. 有形固定資産								
建物及び構築物	(※1, ※2)	888,989		931,508				
減価償却累計額		394,715	494,274	411,837	519,671	25,396		
機械装置及び運搬具	(※1)	18,618		21,856				
減価償却累計額		12,507	6,110	14,206	7,649	1,538		
土地	(※1, ※7)		1,155,208		1,363,479	208,270		
建設仮勘定			9,408		13,839	4,430		
その他の有形固定資産	(※1)	66,422		70,696				
減価償却累計額		40,339	26,083	43,743	26,953	870		
有形固定資産合計			1,691,086	51.4	1,931,592	53.2	240,506	14.2
2. 無形固定資産								
借地権			17,465		17,455	△ 9		
その他の無形固定資産	(※6)		8,280		12,762	4,482		
無形固定資産合計			25,745	0.8	30,218	4,472		17.4
3. 投資その他の資産								
投資有価証券	(※1, ※3, ※8)		357,281		390,418	33,137		
長期貸付金			5,394		4,670	△ 723		
差入敷金・保証金			186,952		196,788	9,836		
繰延税金資産			15,996		15,022	△ 974		
再評価に係る繰延税金資産	(※7)		13,064		8,308	△ 4,756		
その他の投資その他の資産	(※1)		50,228		49,074	△ 1,154		
貸倒引当金			△ 8,457		△ 7,732	724		
投資その他の資産合計			620,460	18.8	656,550	36,089		5.8
固定資産合計			2,337,292	71.0	2,618,361	281,068		12.0
資産合計			3,294,190	100.0	3,634,489	340,299		10.3

区分	注記 番号	前連結会計年度 (平成19年3月31日)		当連結会計年度 (平成20年3月31日)		増減		
		金額(百万円)	構成比 (%)	金額(百万円)	構成比 (%)	金額(百万円)	前期比 (%)	
(負債の部)								
I. 流動負債								
支払手形及び買掛金		131,947		110,942		△ 21,004		
短期借入金	(※1)	226,767		180,173		△ 46,593		
コマーシャルペーパー		16,000		53,000		37,000		
短期償還社債		—		30,000		30,000		
未払法人税等		20,596		35,632		15,035		
未成工事受入金		17,428		13,731		△ 3,696		
繰延税金負債		1,183		921		△ 262		
完成工事補償引当金		1,547		1,688		141		
債務保証損失引当金		146		198		52		
その他の流動負債	(※1)	270,290		290,715		20,425		
流動負債合計		685,907	20.8	717,004	19.7	31,097	4.5	
II. 固定負債								
社債		215,000		235,000		20,000		
長期借入金	(※1)	800,658		1,052,247		251,588		
預り敷金・保証金		322,785		356,612		33,826		
繰延税金負債		52,891		30,310		△ 22,581		
再評価に係る繰延税金負債	(※7)	185,104		186,189		1,084		
退職給付引当金		27,478		28,034		556		
役員退職慰労引当金		2,075		1,468		△ 607		
その他の固定負債	(※1, ※5, ※6)	39,074		35,620		△ 3,454		
固定負債合計		1,645,068	50.0	1,925,481	53.0	280,412	17.0	
負債合計		2,330,976	70.8	2,642,486	72.7	311,509	13.4	
(純資産の部)								
I. 株主資本								
資本金		174,296	5.3	174,296	4.8	—	—	
資本剰余金		248,308	7.5	248,328	6.8	20	0.0	
利益剰余金		218,682	6.6	278,748	7.7	60,066	27.5	
自己株式		△ 3,125	△ 0.1	△ 4,333	△ 0.1	△ 1,208	38.7	
株主資本合計		638,161	19.3	697,039	19.2	58,878	9.2	
II. 評価・換算差額等								
その他有価証券評価差額金		72,159	2.2	32,575	0.9	△ 39,583	△ 54.9	
繰延ヘッジ損益		53	0.0	△ 106	0.0	△ 159	△ 298.5	
土地再評価差額金	(※7)	247,263	7.5	257,728	7.1	10,464	4.2	
為替換算調整勘定		△ 13,442	△ 0.4	△ 15,927	△ 0.5	△ 2,484	18.5	
評価・換算差額等合計		306,034	9.3	274,269	7.5	△ 31,764	△ 10.4	
III. 新株予約権		—	—	86	0.0	86	—	
IV. 少数株主持分		19,018	0.6	20,607	0.6	1,589	8.4	
純資産合計		963,213	29.2	992,003	27.3	28,789	3.0	
負債及び純資産合計		3,294,190	100.0	3,634,489	100.0	340,299	10.3	

(2) 連結損益計算書

区分	注記 番号	前連結会計年度 (自平成18年4月1日 至平成19年3月31日)		当連結会計年度 (自平成19年4月1日 至平成20年3月31日)		増減	
		金額(百万円)	百分比 (%)	金額(百万円)	百分比 (%)	金額(百万円)	前期比 (%)
I. 営業収益		1,229,193	100.0	1,360,023	100.00	130,829	10.6
II. 営業原価	(※2)	942,928	76.7	1,039,342	76.4	96,414	10.2
営業総利益		286,265	23.3	320,680	23.6	34,415	12.0
III. 販売費及び一般管理費	(※1, ※2)	124,423	10.1	141,398	10.4	16,974	13.6
営業利益		161,842	13.2	179,282	13.2	17,440	10.8
IV. 営業外収益							
受取利息		782		659		△ 122	
受取配当金		1,408		2,163		755	
持分法による投資利益		4,410		7,063		2,653	
その他の営業外収益		4,150		2,485		△ 1,665	
営業外収益合計		10,751	0.9	12,372	0.9	1,620	15.1
V. 営業外費用							
支払利息		21,421		26,030		4,609	
その他の営業外費用		8,848		2,787		△ 6,060	
営業外費用合計		30,269	2.5	28,818	2.1	△ 1,450	△ 4.8
経常利益		142,324	11.6	162,835	12.0	20,511	14.4
VI. 特別利益							
固定資産売却益	(※3)	17,320		18,871		1,551	
投資有価証券売却益		223		2,869		2,645	
その他の特別利益		60		459		399	
特別利益合計		17,604	1.4	22,200	1.6	4,595	26.1
VII. 特別損失							
販売用不動産等評価損		28,735		—		△ 28,735	
固定資産売却損	(※4)	9,643		1,544		△ 8,098	
固定資産除却損		4,574		—		△ 4,574	
持分法のれん相当額一括償却額	(※5)	—		12,961		12,961	
固定資産除却関連損		—		7,479		7,479	
投資有価証券評価損		—		5,416		5,416	
その他の特別損失		955		2,567		1,612	
特別損失合計		43,909	3.6	29,969	2.2	△ 13,939	△ 31.7
税金等調整前当期純利益		116,020	9.4	155,066	11.4	39,046	33.7
法人税、住民税及び事業税		26,044	2.1	48,638	3.6	22,593	
法人税等調整額		12,953	1.1	17,610	1.3	4,657	
少数株主利益		1,807	0.1	1,439	0.1	△ 368	
当期純利益		75,213	6.1	87,378	6.4	12,164	16.2

(3) 連結株主資本等変動計算書

前連結会計年度(自 平成18年4月1日 至 平成19年3月31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
連結会計年度中の変動額					
剰余金の配当 (注1)			△ 8,795		△ 8,795
役員賞与 (注2)			△ 176		△ 176
当期純利益			75,213		75,213
土地再評価差額金取崩額			△ 49,719		△ 49,719
連結子会社の固定資産再評価			2,453		2,453
自己株式の取得				△ 995	△ 995
自己株式の処分		12		17	30
株主資本以外の項目の 連結会計年度中の変動額(純額)					
連結会計年度中の変動額合計	-	12	18,976	△ 978	18,010
平成19年3月31日 残高	174,296	248,308	218,682	△ 3,125	638,161

(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
連結会計年度中の変動額							
剰余金の配当 (注1)							△ 8,795
役員賞与 (注2)							△ 176
当期純利益							75,213
土地再評価差額金取崩額							△ 49,719
連結子会社の固定資産再評価							2,453
自己株式の取得							△ 995
自己株式の処分							30
株主資本以外の項目の 連結会計年度中の変動額(純額)	8,734	53	56,166	2,865	67,820	571	68,392
連結会計年度中の変動額合計	8,734	53	56,166	2,865	67,820	571	86,403
平成19年3月31日 残高	72,159	53	247,263	△ 13,442	306,034	19,018	963,213

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

(注2) 平成18年6月29日の定時株主総会における利益処分項目です。

当連結会計年度(自 平成19年4月1日 至 平成20年3月31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19年3月31日 残高	174,296	248,308	218,682	△ 3,125	638,161
連結会計年度中の変動額					
剰余金の配当			△ 15,824		△ 15,824
当期純利益			87,378		87,378
土地再評価差額金取崩額			△ 9,780		△ 9,780
連結子会社の固定資産再評価			△ 1,777		△ 1,777
持分法適用除外による増加高			70		70
自己株式の取得				△ 1,239	△ 1,239
自己株式の処分		20		30	51
株主資本以外の項目の 連結会計年度中の変動額(純額)					
連結会計年度中の変動額合計	-	20	60,066	△ 1,208	58,878
平成20年3月31日 残高	174,296	248,328	278,748	△ 4,333	697,039

(単位:百万円)

	評価・換算差額等					新株予約権	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19年3月31日 残高	72,159	53	247,263	△ 13,442	306,034	-	19,018	963,213
連結会計年度中の変動額								
剰余金の配当								△ 15,824
当期純利益								87,378
土地再評価差額金取崩額								△ 9,780
連結子会社の固定資産再評価								△ 1,777
持分法適用除外による増加高								70
自己株式の取得								△ 1,239
自己株式の処分								51
株主資本以外の項目の 連結会計年度中の変動額(純額)	△ 39,583	△ 159	10,464	△ 2,484	△ 31,764	86	1,589	△ 30,088
連結会計年度中の変動額合計	△ 39,583	△ 159	10,464	△ 2,484	△ 31,764	86	1,589	28,789
平成20年3月31日 残高	32,575	△ 106	257,728	△ 15,927	274,269	86	20,607	992,003

(4) 連結キャッシュ・フロー計算書

(単位:百万円)

区 分	前連結会計年度 (自 平成18年4月1日 至 平成19年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成19年4月1日 至 平成20年3月31日)	増 減
	金 額	金 額	金 額
I 営業活動によるキャッシュ・フロー			
税金等調整前当期純利益	116,020	155,066	39,046
減価償却費	40,122	44,312	4,189
持分法投資損益	△ 4,410	△ 7,063	△ 2,653
持分法のれん相当額一括償却額	—	12,961	12,961
有価証券評価損	—	5,416	5,416
有価証券売却損益	—	△ 2,869	△ 2,869
販売用不動産等評価損	28,735	—	△ 28,735
有形無形固定資産売却損益	△ 7,676	△ 17,326	△ 9,649
有形無形固定資産除却損	4,574	—	△ 4,574
有形無形固定資産除却関連損	—	3,407	3,407
受取利息配当金	△ 2,190	△ 2,823	△ 632
支払利息	21,421	26,030	4,609
売上債権の増減額	△ 11,177	3,474	14,651
仕入債務の増減額	6,815	△ 7,481	△ 14,297
販売用不動産等の取得 ※2	△ 366,095	△ 376,013	△ 9,917
販売用不動産等の売却 ※2	251,719	275,594	23,874
営業出資金の増減額	△ 40,124	23,478	63,603
役員賞与の支払額	△ 177	△ 24	153
その他	59,937	15,234	△ 44,702
小 計	97,493	151,375	53,882
利息及び配当金の受取額	3,179	4,808	1,629
利息の支払額	△ 20,554	△ 25,363	△ 4,808
法人税等の支払額	△ 22,148	△ 33,059	△ 10,910
営業活動によるキャッシュ・フロー	57,969	97,762	39,792
II 投資活動によるキャッシュ・フロー			
有価証券の取得	△ 27,493	△ 129,477	△ 101,984
有価証券の売却	5,262	4,531	△ 730
有形無形固定資産の取得	△ 219,797	△ 346,764	△ 126,967
有形無形固定資産の売却	139,000	35,921	△ 103,078
貸付金の貸付	△ 4,050	△ 4,682	△ 632
貸付金の回収	7,699	6,074	△ 1,625
預り敷金保証金の支出	△ 38,544	△ 47,225	△ 8,681
預り敷金保証金の収入	70,281	78,802	8,520
差入敷金保証金の支出	△ 23,962	△ 28,546	△ 4,583
差入敷金保証金の収入	22,435	20,702	△ 1,732
連結範囲の変更を伴う子会社株式の取得	△ 7,612	△ 598	7,013
その他	△ 224	19,103	19,328
投資活動によるキャッシュ・フロー	△ 77,006	△ 392,160	△ 315,153
III 財務活動によるキャッシュ・フロー			
短期借入金の増減額	△ 15,998	28,919	44,917
長期借入による収入	272,999	369,351	96,352
長期借入金の返済による支出	△ 237,629	△ 154,717	82,912
社債発行による収入	60,000	50,000	△ 10,000
社債償還による支出	△ 30,000	—	30,000
少数株主への株式発行による収入	—	611	609
配当金の支払額	△ 8,793	△ 15,812	△ 7,018
少数株主への配当金の支払額	△ 1,511	△ 1,027	483
自己株式の増減額	△ 981	△ 1,187	△ 206
財務活動によるキャッシュ・フロー	38,085	276,136	238,051
IV 現金および現金同等物に係る換算差額	180	△ 59	△ 239
V 現金および現金同等物の増減額	19,228	△ 18,320	△ 37,548
VI 現金および現金同等物の期首残高	62,587	81,816	19,228
VII 現金および現金同等物の期末残高 ※1	81,816	63,495	△ 18,320

[連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項]

1. 連結の範囲に関する事項

(1) 連結子会社 139社

(三井不動産レジデンシャル㈱、三井不動産販売㈱、三井ホーム㈱、㈱ららぼーと、三井不動産アメリカ㈱ほか)

新規 18社

三井不動産リゾート㈱、MFA Investor LLC ほか5社は、新規設立により、連結子会社となりました。浦和リハウス㈱、調布リハウス㈱、三井不動産フロンティアリートマネジメント㈱ほか8社は、持分の取得により、連結子会社となりました。

除外 11社

西九州ホーム㈱ほか7社は清算終了により、㈱リテールアンドホテルプロパティーズほか2社は吸収合併により、連結の範囲から除外しています。

(2) 非連結子会社 なし

なお、前期に非連結子会社であったプラネタリウム共同興行組合は、事業を行う期間が短く、連結財務諸表に重要な影響をおよぼしていないため、連結の範囲から除外していましたが、清算終了により、非連結子会社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 44社

(㈱オリエンタルランド、㈱帝国ホテル、T I D㈱ほか)

新規 2社

㈱帝国ホテルは持分取得により、持分法適用の関連会社となりました。アマンテス・ゴルフ・アンド・リゾーツ有限責任事業組合は、新規設立により、持分法適用の関連会社となりました。

除外 7社

浦和リハウス㈱、調布リハウス㈱ほか3社は、持分の取得により、連結子会社となったため、持分法適用の関連会社から除外しています。㈱ウエルネスは、清算終了により持分法適用の関連会社から除外しています。㈱メディヴァンスは第三者割当増資に伴う持分比率の低下により、持分法適用の関連会社から除外しています。

(2) 持分法を適用していない非連結子会社 なし

なお、前期に持分法を適用していない非連結子会社であったプラネタリウム共同興行組合は、清算終了により、持分法を適用していない非連結子会社から除外しています。

(3) 持分法を適用していない関連会社 なし

3. 連結子会社の事業年度等に関する事項

連結子会社のうち在外連結子会社 28社と㈱益子カントリー倶楽部、成田スポーツ開発㈱、日本みどり開発㈱、㈱三井の森、三井不動産ゴルフプロパティーズ㈱、㈱エム・エフ・サービスアパートメント、㈱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、臼津開発㈱、(有)常盤橋ガレーヂおよび日本商業施設ファンド投資法人の決算日は12月31日、ケイ・ワイ・プロパティ㈱は1月31日、㈱ユニリビング、㈱ユーコーポレーション、㈱エム・エフ・コンストラクション・アドバイザーズ、および東京ミッドタウンマネジメント㈱は2月29日です。また、TMアセットマネジメント㈱の決算日を連結決算日から2月29日に変更したため、当該連結子会社の事業年度の月数が11ヶ月となっています。また、リパークサービス㈱の

決算日を12月31日から連結決算日に変更したため、当該連結子会社の事業年度の月数が15ヶ月となっています。

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

他の連結子会社の決算日はすべて連結決算日と同一です。

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

① 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] 期末前1カ月の市場価格の平均に基づく時価法

[債券] 期末日の市場価格に基づく時価法

[その他] 期末前1カ月の市場価格の平均に基づく時価法

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

② デリバティブ

時価法

③ たな卸資産

- ・ 販売用不動産および未成工事支出金

個別法による原価法

(貸借対照表価額は収益性の低下に基づく簿価切下げの方法により算定)

- ・ その他のたな卸資産

主として総平均法による原価法

(貸借対照表価額は収益性の低下に基づく簿価切下げの方法により算定)

(2) 重要な減価償却資産の減価償却の方法

① 有形固定資産

主として定率法によっています。

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

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。

② 無形固定資産

定額法を採用しています。

なお、自社利用のソフトウェアについては、社内における利用可能期間(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

① 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。

② 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。

③ 退職給付引当金

従業員の退職給付に備えるため、連結会計年度末における退職給付債務および年金資産の見込額に基づき、連結会計年度末において発生していると認められる額を計上しています。

過去勤務債務は、その発生時の従業員の平均残存勤務期間以内の一定の年数（1～10年）による定額法により処理することとしています。

数理計算上の差異は、各連結会計年度の発生時における従業員の平均残存勤務期間内の一定の年数（5～10年）による定額法により按分した額をそれぞれ発生の翌連結会計年度から費用処理することとしています。

④ 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。

⑤ 役員退職慰労引当金

連結財務諸表提出会社ほか35社は役員退職慰労金支給に備えるため、内規に基づく期末退職慰労金要支給額を計上しています。

(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

① ヘッジ会計の方法

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

② 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

③ ヘッジ方針

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

④ ヘッジ有効性評価の方法

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

消費税等の会計処理は、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. 連結子会社の資産および負債の評価に関する事項

連結子会社の資産および負債の評価については、全面時価評価法を採用しています。

6. のれんおよび負ののれんの償却に関する事項

原則として5年間の均等償却を行っています。

ただし、金額が僅少の場合は、発生した期の損益として処理しています。

7. 連結キャッシュ・フロー計算書における資金の範囲

連結キャッシュ・フロー計算書における資金（現金及び現金同等物）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〕

(固定資産の減価償却の方法)

平成19年度の法人税法改正に伴い、当連結会計年度より、平成19年4月1日以降に取得した固定資産については、改正後の法人税法に基づく償却方法により減価償却費を計上しております。

なお、この変更による営業利益、経常利益、税金等調整前当期純利益に与える影響は軽微であります。

(ストック・オプション等に関する会計基準等)

当連結会計年度より「ストック・オプション等に関する会計基準」（企業会計基準第8号 平成17年12月27日）および「ストック・オプション等に関する会計基準の適用指針」（企業会計基準適用指針第11号 最終改正平成18年5月31日）を適用しています。

なお、この変更による営業利益、経常利益、税金等調整前当期純利益に与える影響は軽微であります。

〔追加情報〕

(固定資産の減価償却の方法)

平成19年度の法人税法改正に伴い、平成19年3月31日以前に取得した資産については、改正前の法人税法に基づく減価償却の方法の適用により、取得価格の5%に到達した連結会計年度の翌連結会計年度より、取得価額の5%相当額と備忘価額との差額を5年間にわたり均等償却し、減価償却費に含めて計上しています。

なお、この変更による営業利益、経常利益、税金等調整前当期純利益に与える影響は軽微であります。

[連結貸借対照表に関する注記事項]

	前連結会計年度 (平成19年3月31日)	当連結会計年度 (平成20年3月31日)
※1. 担保資産および担保付債務		
担保に供している資産は次のとおりです。		
現金及び預金	32 百万円	143 百万円
受取手形及び売掛金	208 百万円	432 百万円
建物及び構築物	73,856 百万円	92,948 百万円
機械装置及び運搬具	0 百万円	0 百万円
土地	43,890 百万円	51,691 百万円
その他の有形固定資産	45 百万円	36 百万円
投資有価証券	8 百万円	8 百万円
その他の投資その他の資産	12,766 百万円	10,114 百万円
計	130,809 百万円	155,374 百万円
担保付債務は次のとおりです。		
短期借入金	1,422 百万円	1,394 百万円
その他の流動負債	149 百万円	—
長期借入金	58,220 百万円	69,473 百万円
その他の固定負債	1,642 百万円	—
計	61,435 百万円	70,867 百万円
※2. 国庫等補助金受け入れによる圧縮記帳累計額		
建物	401 百万円	688 百万円
※3. 非連結子会社および関連会社の株式・社債等		
投資有価証券 (株式等)	98,630 百万円	177,249 百万円
投資有価証券 (社債)	3,010 百万円	4,970 百万円
4. 偶発債務	3,043 百万円	—
うち、保証債務	3,043 百万円	—
(被保証会社)	(株)浅沼商会、 (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	92,752 百万円	81,415 百万円
保証予約	218 百万円	190 百万円
があります。		
※5. 負ののれん		
その他の固定負債	845 百万円	—
※6. のれんおよび負ののれん	—	のれんおよび負ののれんは相殺して、無形固定資産に計上しております。なお、相殺前ののれんおよび負ののれんの金額は次のとおりです。 のれん 3,621 百万円 負ののれん 563 百万円 <hr/> 差引 3,058 百万円

※7. 土地の再評価に関する法律

土地の再評価に関する法律（平成10年3月31日公布法律第34号）および改正（平成13年6月29日公布法律第94号）に基づき、事業用土地の再評価を行い、評価差額については、当該評価差額に係る税金相当額を「再評価に係る繰延税金負債」または「再評価に係る繰延税金資産」に計上し、これを控除した金額を「土地再評価差額金」として純資産の部に計上しています。

再評価の方法 土地の再評価に関する法律施行令（平成10年3月31日公布政令第119号）
第2条第5号に定める不動産鑑定士又は不動産鑑定士補による鑑定評価
により算定

再評価を行った年月日 平成14年3月31日

※8. 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匿名組合出資金および、特定目的会社への優先出資証券が前連結会計年度 38,956 百万円、当連結会計年度 36,086 百万円含まれています。

〔連結損益計算書に関する注記事項〕

※1. 販売費及び一般管理費の主要な科目

	前連結会計年度 (自平成18年4月1日 至平成19年3月31日)	当連結会計年度 (自平成19年4月1日 至平成20年3月31日)
給料・手当	36,222 百万円	40,417 百万円
広告宣伝費	16,039 百万円	18,950 百万円
退職給付費用	3,032 百万円	3,359 百万円
研究開発費	604 百万円	613 百万円
役員退職慰労引当金繰入額	333 百万円	199 百万円
貸倒引当金繰入額	93 百万円	37 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

	604 百万円	613 百万円
--	---------	---------

※3. 特別利益に含まれる固定資産売却益

土地等	9,704 百万円	16,245 百万円
建物等	7,616 百万円	2,625 百万円
計	17,320 百万円	18,871 百万円

※4. 特別損失に含まれる固定資産売却損

土地等	7,347 百万円	400 百万円
建物等	2,296 百万円	1,144 百万円
計	9,643 百万円	1,544 百万円

※5 当社の関連会社である株式会社帝国ホテルについて、当社が保有する同社株式の市場株価の下落により、金融商品会計に関する実務指針に則り、当社個別財務諸表において同社株式に対する減損処理を行いました。

これに伴い、連結上、同社株式取得時に認識された「のれん相当額」の未償却残高 12,961 百万円を一括償却したものです。

〔連結株主資本等変動計算書に関する注記事項〕

前連結会計年度（自 平成18年4月1日 至 平成19年3月31日）

1. 発行済株式の種類および総数ならびに自己株式の種類および株式数に関する事項

	前連結会計年度末 株式数（千株）	当連結会計年度 増加株式数（千株）	当連結会計年度 減少株式数（千株）	当連結会計年度末 株式数（千株）
発行済株式 普通株式	881,424	—	—	881,424
自己株式 普通株式	1,796	351	10	2,137

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

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

2. 配当に関する事項

(1) 配当金支払額

平成18年6月29日開催の定時株主総会において、次のとおり決議しています。

・普通株式の配当に関する事項

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

平成18年10月31日開催の取締役会において、次のとおり決議しています。

・普通株式の配当に関する事項

配当金の総額	4,397百万円
1株当たり配当額	5円
基準日	平成18年9月30日
効力発生日	平成18年12月5日

(2) 基準日が当連結会計年度に属する配当のうち、配当の効力発生日が翌連結会計年度となるもの

平成19年6月28日開催の定時株主総会において、次のとおり決議しています。

・普通株式の配当に関する事項

配当金の総額	7,913百万円
配当の原資	利益剰余金
1株当たり配当額	9円
基準日	平成19年3月31日
効力発生日	平成19年6月29日

当連結会計年度（自平成19年4月1日 至平成20年3月31日）

1. 発行済株式の種類および総数ならびに自己株式の種類および株式数に関する事項

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

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

2. 新株予約権および自己株新株予約権に関する事項

区分	新株予約権の内訳	新株予約権の 目的となる 株式の種類	新株予約権の目的となる株式の数（株）				当連結会計 年度末残高 （百万円）
			前連結会計 年度末	当連結 会計年度 増加	当連結 会計年度 減少	当連結会計 年度末	
提出 会社 (親会社)	ストック・オプション としての新株予約権			—			86
連結子 会社				—			—
合 計				—			86

3. 配当に関する事項

(1) 配当金支払額

平成19年6月28日の定時株主総会において、次のとおり決議しています。

・普通株式の配当に関する事項

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

平成19年10月31日開催の取締役会において、次のとおり決議しています。

・普通株式の配当に関する事項

配当金の総額	7,911 百万円
1株当たり配当額	9 円
基準日	平成19年9月30日
効力発生日	平成19年12月4日

(2) 基準日が当連結会計年度に属する配当のうち、配当の効力発生日が翌連結会計年度となるもの
平成20年6月27日開催の定時株主総会において、次のとおり決議を予定しています。

・普通株式の配当に関する事項

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

[連結キャッシュ・フロー計算書に関する注記事項]

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

	前連結会計年度 (平成19年3月31日)	当連結会計年度 (平成20年3月31日)
現金及び預金	83,050 百万円	50,722 百万円
預入期間が3ヶ月を超える定期預金	△1,233 百万円	△226 百万円
取得日から満期または償還までの 期間が3か月以内の有価証券	—	13,000 百万円
現金および現金同等物	81,816 百万円	63,495 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。

〔特別目的会社に関する事項〕

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

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

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

当連結会計年度における、特別目的会社との取引金額等は、次のとおりです。（単位：百万円）

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

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

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

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

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

セグメント別内訳：賃貸セグメント566百万円、分譲セグメント446百万円

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

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

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

セグメント別内訳：仲介・販売受託・コンサルティングセグメント 37百万円

また、いずれの特別目的会社についても、役員や従業員の派遣はありません。

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

(単位：百万円)

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

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

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

〔セグメント情報〕

1. 事業の種類別セグメント情報

前連結会計年度 (自 平成18年4月1日 至 平成19年3月31日)

(単位:百万円)

	賃貸	分譲	完成 工事	仲介・販売 受託・コンサ ルティング	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
I. 売上高及び営業損益											
(1) 外部顧客に対する売上高	398,069	341,629	193,970	77,349	99,632	69,394	40,200	8,946	1,229,193	-	1,229,193
(2) セグメント間の内部売上高又は振替高	6,399	8	5,896	4,645	23,161	37,127	332	10,328	87,899	(87,899)	-
計	404,469	341,637	199,866	81,995	122,793	106,522	40,533	19,275	1,317,093	(87,899)	1,229,193
営業費用	323,118	292,398	197,148	55,946	108,484	105,666	38,779	16,463	1,138,006	(70,654)	1,067,351
営業利益	81,350	49,239	2,718	26,049	14,308	855	1,754	2,811	179,087	(17,245)	161,842
II. 資産、減価償却費及び資本的支出											
資産	1,970,251	732,667	59,031	51,794	69,050	50,694	84,857	22,567	3,040,915	253,274	3,294,190
減価償却費	29,137	559	2,168	771	890	907	2,627	2,248	39,311	811	40,122
資本的支出	203,955	2,917	2,528	1,282	1,743	1,221	2,038	2,095	217,782	2,574	220,357

当連結会計年度 (自 平成19年4月1日 至 平成20年3月31日)

(単位:百万円)

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

(注1) 事業区分の方法及び各区分に属する主要な製品等の名称

事業区分は事業内容を勘案して、次のとおり分類しました。

賃貸: オフィスビル、商業施設および住宅等の賃貸

分譲: 戸建住宅、中高層住宅、宅地およびオフィスビル等の業務施設の分譲

完成工事: 戸建住宅、中高層住宅およびオフィスビル等の建築等の工事の請負 (企画、設計を含む)

仲介・販売受託・コンサルティング: 不動産の仲介、販売代理・販売受託、オフィスビル、商業施設等の開発に伴うプロジェクトマネジメント業務

管理受託: オフィスビル、商業施設および住宅等の運営管理業務 (管理工事を含む)

住宅部材・商品等販売: 住宅用部材の製造・販売、一般商品の卸・小売

施設営業: ホテル、ゴルフ場等の施設営業

その他: 住宅ローン等の金融・リース事業など

- (注2) 前連結会計年度における営業費用のうち、消去又は全社の項目に含めた配賦不能営業費用の金額は17,070百万円であり、親会社の一般管理部門に係る費用です。
当連結会計年度における営業費用のうち、消去又は全社の項目に含めた配賦不能営業費用の金額は18,437百万円であり、親会社の一般管理部門に係る費用です。
- (注3) 前連結会計年度における資産のうち、消去又は全社の項目に含めた全社資産の金額は391,274百万円であり、その主なものは、親会社での余資運用資金（現金及び預金）、長期投資資金（投資有価証券）および管理部門に係る資産等です。
当連結会計年度における資産のうち、消去又は全社の項目に含めた全社資産の金額は327,672百万円であり、その主なものは、親会社での余資運用資金（現金及び預金）、長期投資資金（投資有価証券）および管理部門に係る資産等です。

2. 所在地別セグメント情報

前連結会計年度（自平成18年4月1日 至平成19年3月31日）

全セグメントの売上高の合計および全セグメントの資産の金額の合計額に占める「本邦」の割合がいずれも90%を超えているため、所在地別セグメント情報の記載を省略しました。

当連結会計年度（自平成19年4月1日 至平成20年3月31日）

同 上

3. 海外売上高

前連結会計年度（自平成18年4月1日 至平成19年3月31日）

海外売上高が、連結売上高の10%未満のため、海外売上高の記載を省略しました。

当連結会計年度（自平成19年4月1日 至平成20年3月31日）

同 上

〔1株当たり情報〕

前連結会計年度 (自 平成18年4月1日 至 平成19年3月31日)		当連結会計年度 (自 平成19年4月1日 至 平成20年3月31日)	
1株当たり純資産額	1,073円82銭	1株当たり純資産額	1,105円10銭
1株当たり当期純利益金額	85円52銭	1株当たり当期純利益金額	99円40銭
潜在株式調整後		潜在株式調整後	
1株当たり当期純利益金額	—	1株当たり当期純利益金額	99円39銭

(注) 1株当たり純資産額および1株当たり当期純利益金額、潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額の算定上の基礎は、以下のとおりです。なお、前連結会計年度の潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額につきましては、潜在株式が存在していないため記載していません。

	前連結会計年度 (自 平成18年4月1日 至 平成19年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成19年4月1日 至 平成20年3月31日)
1株当たり純資産額		
純資産の部の合計額(百万円)	963,213	992,003
純資産の部の合計額から控除する金額(百万円)	19,018	20,693
(うち少数株主持分(百万円))	(19,018)	(20,607)
(うち新株予約権(百万円))	(—)	(86)
普通株式に係る純資産額(百万円)	944,195	971,309
1株当たり純資産の算定に用いられた普通株式の数(千株)	879,287	878,931
1株当たり当期純利益金額		
当期純利益(百万円)	75,213	87,378
普通株主に帰属しない金額(百万円)	—	—
普通株式に係る当期純利益(百万円)	75,213	87,378
普通株式の期中平均株式数(千株)	879,485	879,064
潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額		
当期純利益調整額(百万円)	—	—
普通株式増加数(千株)	—	48
(うち新株予約権(千株))	(—)	(48)
希薄化効果を有しないため潜在株式調整後1株当たり当期純利益の算定に含めなかった潜在株式の概要	—————	—————

〔開示の省略〕

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

5. 個別財務諸表

三井不動産㈱ (8801) 平成20年3月期決算短信

(1) 貸借対照表

区分	前事業年度 (平成19年3月31日)		当事業年度 (平成20年3月31日)		増減	
	金額(百万円)	構成比 (%)	金額(百万円)	構成比 (%)	金額 (百万円)	前期比 (%)
(資産の部)						
I. 流動資産						
現金及び預金	52,842		20,512		△ 32,329	
売掛金	10,688		7,785		△ 2,902	
有価証券	—		13,000		13,000	
販売用不動産	95,570		136,267		40,697	
仕掛不動産勘定	50,128		34,564		△ 15,564	
開発用土地	44,390		56,525		12,135	
前渡金	4,704		5,352		648	
前払費用	3,347		3,654		307	
短期貸付金	100,959		130,014		29,054	
未収金	7,293		10,595		3,301	
営業出資金	123,451		98,191		△ 25,260	
繰延税金資産	50,108		41,141		△ 8,967	
その他の流動資産	17,511		11,303		△ 6,207	
貸倒引当金	△ 9		△ 12		△ 3	
流動資産合計	560,987	20.2	568,897	18.4	7,910	1.4
II. 固定資産						
1. 有形固定資産						
建物	596,072		685,457			
減価償却累計額	269,938	326,134	300,235	385,222	59,088	
構築物	17,205		20,854			
減価償却累計額	9,835	7,370	12,419	8,435	1,064	
機械装置	6,547		7,350			
減価償却累計額	4,068	2,479	4,567	2,783	303	
車両・運搬具	129		140			
減価償却累計額	111	17	124	16	△ 1	
工具・器具・備品	18,649		22,988			
減価償却累計額	12,054	6,595	14,999	7,988	1,393	
土地	934,462		1,213,741		279,278	
建設仮勘定	7,516		12,210		4,694	
その他の有形固定資産	1,299		1,299		—	
有形固定資産合計	1,285,874	46.4	1,631,697	52.8	345,822	26.9
2. 無形固定資産						
借地権	14,605		14,605		—	
ソフトウェア	1,585		1,536		△ 48	
その他の無形固定資産	260		265		5	
無形固定資産合計	16,451	0.6	16,407	0.5	△ 43	△ 0.3
3. 投資その他の資産						
投資有価証券	252,669		204,764		△ 47,904	
関係会社株式	245,490		275,333		29,843	
関係会社出資金	20		—		△ 20	
長期貸付金	5,107		4,183		△ 923	
関係会社長期貸付金	218,844		193,991		△ 24,853	
破産・更生債権等	299		329		30	
長期前払費用	16,909		16,920		11	
差入敷金・保証金	185,592		194,313		8,721	
その他の投資その他の資産	4,272		4,644		371	
貸倒引当金	△ 18,884		△ 19,160		△ 275	
投資その他の資産合計	910,319	32.8	875,320	28.3	△ 34,999	△ 3.8
固定資産合計	2,212,645	79.8	2,523,425	81.6	310,779	14.0
資産合計	2,773,633	100.0	3,092,323	100.0	318,690	11.5

区分	前事業年度 (平成19年3月31日)		当事業年度 (平成20年3月31日)		増減	
	金額 (百万円)	構成比 (%)	金額 (百万円)	構成比 (%)	金額 (百万円)	前期比 (%)
(負債の部)						
I. 流動負債						
買掛金	19,558		24,315		4,756	
短期借入金	66,000		49,000		△ 17,000	
一年以内に返済する長期借入金	135,660		113,092		△ 22,567	
コマーシャルペーパー	16,000		53,000		37,000	
短期償還社債	—		30,000		30,000	
未払金	18,832		20,714		1,881	
未払法人税等	—		10,501		10,501	
未払費用	8,445		9,613		1,168	
前受金	28,254		22,863		△ 5,391	
預り金	133,626		163,652		30,025	
その他の流動負債	10,427		9,160		△ 1,266	
流動負債合計	436,806	15.8	505,914	16.4	69,108	15.8
II. 固定負債						
社債	215,000		235,000		20,000	
長期借入金	742,670		971,577		228,907	
預り敷金・保証金	304,824		345,190		40,365	
繰延税金負債	16,779		6,377		△ 10,401	
再評価に係る繰延税金負債	179,669		180,224		554	
退職給付引当金	12,713		12,295		△ 418	
役員退職慰労引当金	1,508		595		△ 913	
長期預り金	8,146		8,127		△ 19	
負ののれん	—		563		563	
その他の固定負債	13,751		12,790		△ 960	
固定負債合計	1,495,063	53.9	1,772,741	57.3	277,678	18.6
負債合計	1,931,869	69.7	2,278,655	73.7	346,786	18.0
(純資産の部)						
I. 株主資本						
1 資本金	174,296	6.3	174,296	5.6	—	—
2 資本剰余金						
(1) 資本準備金	248,272		248,272		—	
(2) その他資本剰余金	28		48		20	
資本剰余金合計	248,300	8.9	248,321	8.0	20	0.0
3 利益剰余金						
(1) 利益準備金	13,688		13,688		—	
(2) その他利益剰余金						
代替資産積立金	29,675		30,411		736	
特別償却準備金	166		798		632	
別途積立金	16,790		16,790		—	
繰越利益剰余金	24,696		34,264		9,568	
利益剰余金合計	85,017	3.1	95,954	3.1	10,937	12.9
4 自己株式	△ 3,116	△ 0.1	△ 4,324	△ 0.1	△ 1,208	
株主資本合計	504,497	18.2	514,247	16.6	9,749	1.9
II. 評価・換算差額等						
1 その他有価証券評価差額金	70,784	2.5	32,045	1.1	△ 38,739	△ 54.7
2 繰延ヘッジ損益	13	0.0	11	0.0	△ 1	△ 13.4
3 土地再評価差額金	266,467	9.6	267,276	8.6	808	0.3
評価・換算差額等合計	337,265	12.1	299,333	9.7	△ 37,932	△ 11.2
III. 新株予約権	—	—	86	0.0	86	—
純資産合計	841,763	30.3	813,667	26.3	△ 28,096	△ 3.3
負債・純資産合計	2,773,633	100.0	3,092,323	100.0	318,690	11.5

(2) 損益計算書

区分	前事業年度 (自平成18年4月1日 至平成19年3月31日)		当事業年度 (自平成19年4月1日 至平成20年3月31日)		増減	
	金額 (百万円)	百分比 (%)	金額 (百万円)	百分比 (%)	金額 (百万円)	前期比 (%)
I. 営業収益						
賃貸事業収益	282,707	62.4	347,573	75.5	64,866	22.9
分譲事業収益	115,959	25.6	55,809	12.1	△ 60,149	△ 51.9
その他の事業収益	54,560	12.0	57,235	12.4	2,675	4.9
営業収益計	453,227	100.0	460,618	100.0	7,391	1.6
II. 営業原価						
賃貸事業費用	228,162		287,940		59,777	
分譲事業原価	96,695		46,213		△ 50,481	
その他の事業原価	32,533		25,069		△ 7,463	
営業原価計	357,391	78.9	359,223	78.0	1,832	0.5
営業総利益	95,835	21.1	101,394	22.0	5,558	5.8
III. 販売費及び一般管理費						
販売手数料	1,688		237		△ 1,450	
広告宣伝費	3,263		1,448		△ 1,814	
販売促進費	1,037		58		△ 979	
貸倒引当金繰入額	8		28		19	
給料・手当	4,398		5,488		1,090	
退職給付費用	1,507		1,497		△ 9	
役員退職慰労引当金繰入額	184		49		△ 135	
福利厚生費	944		949		5	
減価償却費	701		636		△ 65	
その他	7,792		8,400		607	
販売費及び一般管理費計	21,527	4.7	18,795	4.1	△ 2,731	△ 12.7
営業利益	74,308	16.4	82,599	17.9	8,290	11.2
IV. 営業外収益						
受取利息	4,449		5,773		1,324	
受取配当金	7,382		25,896		18,513	
その他	829		1,616		786	
営業外収益計	12,660	2.8	33,286	7.3	20,625	162.9
V. 営業外費用						
支払利息	12,614		15,672		3,058	
社債利息	3,656		4,796		1,139	
コマーシャルペーパー利息	528		857		329	
その他	7,298		1,252		△ 6,045	
営業外費用計	24,098	5.3	22,579	4.9	△ 1,518	△ 6.3
経常利益	62,871	13.9	93,305	20.3	30,434	48.4
VI. 特別利益						
抱合株式消滅差益	17,592		10,217		△ 7,375	
固定資産売却益	14,799		17,018		2,219	
投資有価証券売却益	—		2,860		2,860	
特別利益計	32,391	7.2	30,096	6.5	△ 2,295	△ 7.1
VII. 特別損失						
販売用不動産等評価損	25,490		—		△ 25,490	
固定資産売却損	9,516		1,193		△ 8,323	
固定資産除却損	3,825		—		△ 3,825	
関係会社株式評価損	—		45,253		45,253	
固定資産除却関連損	—		6,227		6,227	
投資有価証券評価損	—		5,416		5,416	
特別損失計	38,832	8.6	58,090	12.6	19,258	49.6
税引前当期純利益	56,430	12.5	65,311	14.2	8,881	15.7
法人税、住民税及び事業税	1,150	0.3	15,940	3.4	14,790	1,286.1
法人税等調整額	13,543	3.0	16,386	3.6	2,843	21.0
当期純利益	41,737	9.2	32,985	7.2	△ 8,751	△ 21.0

(3) 株主資本等変動計算書

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

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

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

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

(注3) 平成18年6月29日の定時株主総会における利益処分項目として△4,398百万円を含んでいます。

(注4) 平成18年6月29日の定時株主総会における利益処分項目です。

当事業年度(自 平成19年4月1日 至 平成20年3月31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	特別償却準備金	別途積立金	繰越利益剰余金			
平成19年3月31日 残高	174,296	248,272	28	248,300	13,688	29,675	166	16,790	24,696	85,017	△ 3,116	504,497
事業年度中の変動額												
代替資産積立金取崩額						△ 287			287	-		-
代替資産積立金						1,023			△ 1,023	-		-
特別償却準備金取崩額							△ 26		26	-		-
特別償却準備金							658		△ 658	-		-
剰余金の配当									△ 15,824	△ 15,824		△ 15,824
当期純利益									32,985	32,985		32,985
土地再評価差額金取崩額									△ 6,223	△ 6,223		△ 6,223
自己株式の取得											△ 1,239	△ 1,239
自己株式の処分			20	20							30	51
株主資本以外の項目の事業年度中の変動額(純額)												
事業年度中の変動額合計	-	-	20	20	-	736	632	-	9,568	10,937	△ 1,208	9,749
平成20年3月31日 残高	174,296	248,272	48	248,321	13,688	30,411	798	16,790	34,264	95,954	△ 4,324	514,247

	評価・換算差額等				新株予約権	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19年3月31日 残高	70,784	13	266,467	337,265	-	841,763
事業年度中の変動額						
代替資産積立金取崩額						-
代替資産積立金						-
特別償却準備金取崩額						-
特別償却準備金						-
剰余金の配当						△ 15,824
当期純利益						32,985
土地再評価差額金取崩額						△ 6,223
自己株式の取得						△ 1,239
自己株式の処分						51
株主資本以外の項目の事業年度中の変動額(純額)	△ 38,739	△ 1	808	△ 37,932	86	△ 37,846
事業年度中の変動額合計	△ 38,739	△ 1	808	△ 37,932	86	△ 28,096
平成20年3月31日 残高	32,045	11	267,276	299,333	86	813,667