

平成 13年 3月期

中間決算短信(連結)

平成12年11月24日

上場会社名 三井不動産株式会社 上場取引所 東大札  
 コード番号 8801 本社所在都道府県  
 問合せ先 責任者役職名 広報部長 東京都  
 氏名 登張信實 TEL (03) 3246 - 3155  
 中間決算取締役会開催日 平成 12年 11月 24日

1. 12年9月中間期の連結業績(平成12年4月1日～平成12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	%
12年9月中間期	513,460	-	44,914	-	28,156	-
11年9月中間期	-	-	-	-	-	-
12年3月期	1,194,837		81,923		52,259	

	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
12年9月中間期	10,595	-	13.04		12.94	
11年9月中間期	-	-	-		-	
12年3月期	58,417		71.89		-	

(注) 持分法投資損益 12年9月中間期 853百万円 11年9月中間期 -百万円 12年3月期 4,768百万円  
 中間期末のデリバティブ取引の評価損益 -百万円  
 会計処理の方法の変更 無

(2)連結財政状態

	総資産	株主資本	株主資本比率	1株当たり株主資本
	百万円	百万円	%	円
12年9月中間期	2,899,007	414,942	14.3	510.66
11年9月中間期	-	-	-	-
12年3月期	2,991,203	395,132	13.2	486.28

(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
12年9月中間期	23,812	867	48,709	139,937
11年9月中間期	-	-	-	-
12年3月期	134,200	32,449	96,576	165,316

(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 153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 70社

(5)連結範囲及び持分法の適用の異動状況

連結(新規) 5社 (除外) 12社 持分法(新規) 1社 (除外) 3社

2. 13年3月期の連結業績予想(平成12年4月1日～平成13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	1,180,000	73,000	23,000

(参考) 1株当たり予想当期純利益(通期) 28円31銭

## 企業集団の状況

当社および当社の関係会社228社(うち、連結子会社153社、持分法適用関連会社70社)が営んでいる主な事業内容、当該事業に携わっている主要な会社名および各社の当該事業における位置付けは次のとおりである。

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

### < 賃貸事業 >

三井不動産(株)および(株)ららぼーと(連結子会社)はオフィスビルおよび商業施設等を賃貸・運営している。また、三井不動産(株)は(株)アルパーク(連結子会社)が所有する商業施設および港エステート(株)(連結子会社)が所有するオフィスビルを賃借し、これらを転貸している。三井不動産住宅リース(株)(連結子会社)は三井不動産(株)が建築した共同事業者の中高層住宅等を一括賃借し、これを転貸している。(株)エム・エフ・プロパティーズ(連結子会社)は中高層住宅の賃貸を行っている。三井不動産アメリカ(株)(連結子会社)は米国において、英国三井不動産(株)(連結子会社)は英国においてそれぞれオフィスビル賃貸等を行っている。

### < 分譲事業 >

三井不動産(株)は戸建・中高層住宅及び業務施設等の分譲を行っている。トレード・アンド・インダストリアル・ディベロップメント(株)(持分法適用関連会社)はシンガポールにおいて中高層住宅分譲を行っている。

### < 完成工事事業 >

三井不動産建設(株)(連結子会社)は総合建設業を行っている。三井ホーム(株)と三井デザインテック(株)(いずれも連結子会社)およびホームFC各社は戸建住宅建築工事等の請負を行っている。また、三井ホーム(株)は三井ホームエンジニアリング(株)(連結子会社)に対して建築工事を発注している。

### < 仲介・販売受託・コンサルティング事業 >

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

### < 管理受託事業 >

賃貸事業における管理・清掃・保守業務等については主に第一整備(株)(連結子会社)が行って

いる。三井不動産株は、(株)エム・エフ・ビルマネジメント、(株)エム・エフ・ビルマネジメント関西および新名ビルマネジメント株(すべて連結子会社)にオフィスビルの一部の運営委託を行っている。また、住宅分譲後のアフターサービス業務を三井不動産住宅サービス株、第一管理株、(株)エム・エフ・シティマネジメント仙台および(株)エム・エフ・シティマネジメント九州(すべて連結子会社)が行っている。

#### < 住宅部材・商品等販売事業 >

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

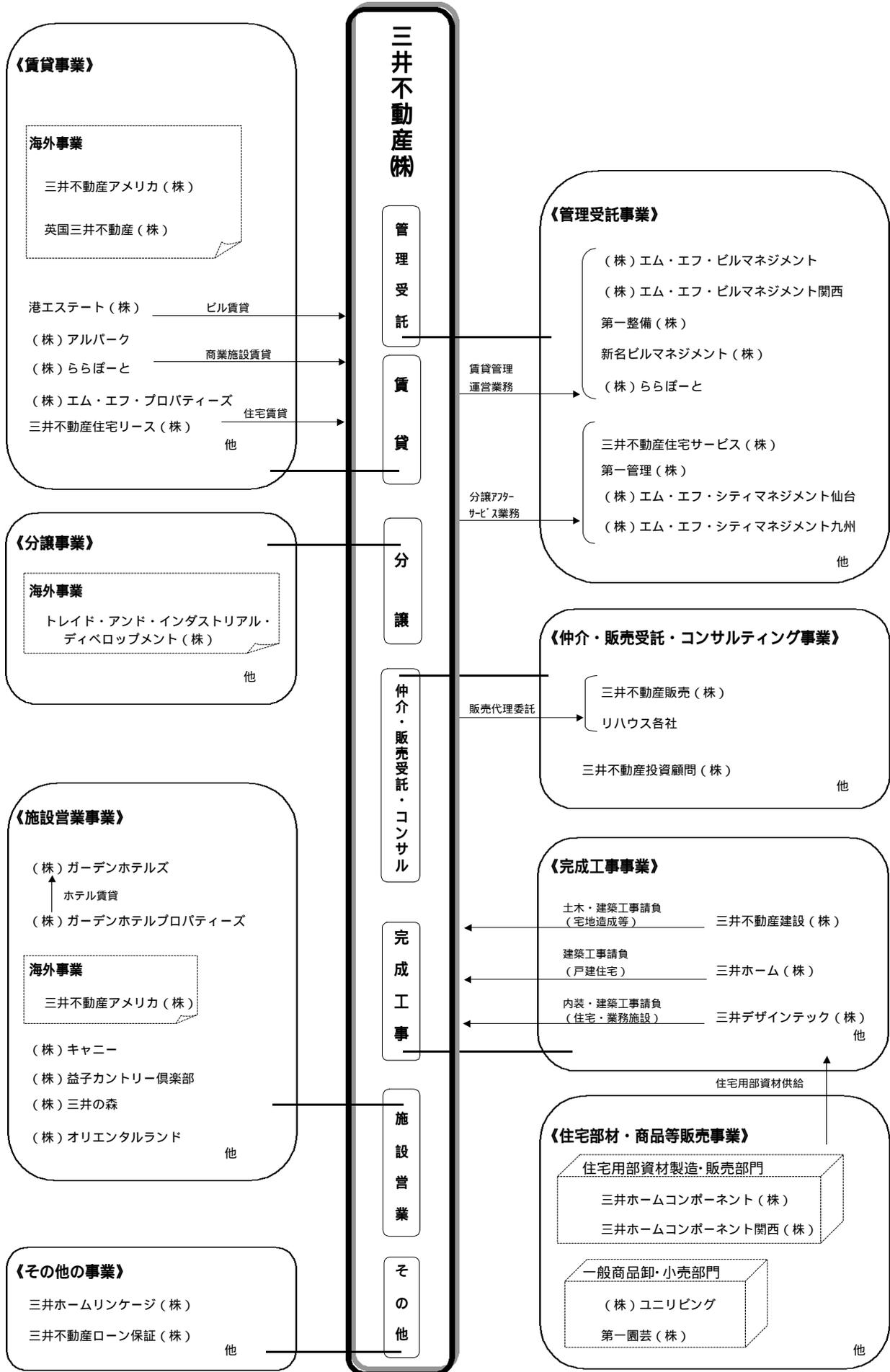
#### < 施設営業事業 >

(株)ガーデンホテルズ(連結子会社)は、(株)ガーデンホテルプロパティーズ(連結子会社)が所有するホテルを賃借し、ホテル営業を行っている。三井不動産アメリカ株(連結子会社)は米国ハワイ州においてホテルの営業等を行っている。(株)キャニ - (連結子会社)は飲食業を行っている。(株)オリエントランド(持分法適用関連会社)は東京ディズニーランドを所有・運営している。(株)益子カントリー倶楽部および(株)三井の森(いずれも連結子会社)はゴルフ場の所有・運営等を行っている。

#### < その他の事業 >

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

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



## 経営方針および経営成績

### 1. 経営方針

不動産を取り巻く環境は、地価の動向が右肩上がりでなくなったことにより大きく変化いたしました。今年度中に実現が見込まれる不動産証券化商品を中心とする不動産投資市場の創設により、21世紀に向けてさらに大きくパラダイムの転換が進もうとしております。このような変化は、不動産の流動化を強く押し進めることから、不動産市場が活性化していくことが期待されております。また、このような環境のもとでは、不動産の価格体系が収益価値・利用価値に準拠した体系に転換されることから、不動産の価値を高めることができる能力が求められることとなり、これにより、21世紀の不動産業は不動産の価値を創出する新しい産業へと進化していくと考えております。

このような認識のもと当社は、平成10年度から三カ年を対象期間として、「資産収益率の向上」「ノンアセットビジネス（資産保有に依存せず収益を上げていく事業）の伸長・強化」を基本方針とする単体ベースの中期経営計画を策定し、厳しい事業環境が続くなか収益の向上に注力し、概ね目標どおりの業績をあげてきており、この中期経営計画の進捗状況に現れている本業収益力の向上を踏まえ、平成11年度・12年度の二カ年で、一部の保有資産の評価減と一部のグループ企業の財務体質強化を含めたバランスシートの更なる構造改善を進めております。

また、当社グループは昨年、グループのビジョン・ミッションを策定し、グループの企業理念・使命を経営の基本方針として明らかにいたしました。

そして本年、そこに記された当社グループを取り巻く様々な対象に対する「価値創造」を具体的に実現し、「成長性と収益性に富んだ21世紀の新しい三井不動産グループ」を目指すため、平成12年度から始まる三カ年を対象期間とした「グループ中期経営計画」を策定いたしました。当計画では、「顧客志向の経営」「安定的に収益を拡大する資産ポートフォリオの実現」「ノンアセットビジネスの伸長・強化」「最適なバリューチェーンの構築」「新たなビジネスモデルの構築」を経営の戦略として掲げ、これらの戦略を実践していくにあたり、「環境との共生」「ITの活用」を経営の基本姿勢といたしております。

当社グループといたしましては、当計画のもと、自ら保有する価値創造力を最大限に発揮して、グループ企業価値の拡大に全力を尽くしてまいります。

なお、配当政策につきましては、事業収益の安定的な向上のため内部留保の充実に努めるとともに、業績の推移を見据えたうえで安定的な配当水準を確保することを基本方針としております。

### 2. 経営成績

#### 〔1〕当中間期の概況

当中間期のわが国経済は、設備投資は総じて堅調でしたが、個人消費は雇用環境や所得環境がわずかながら改善したにもかかわらず、全般的に横ばい傾向で推移したことから、全体としては緩やかな回復過程にありました。

当不動産業界におきましては、ビル賃貸事業は、外資系企業やIT関連企業をはじめとするオフィス需要の増加により、空室率は都心部の高性能ビルを中心として改善し、賃料水準は下げ止まりの傾向が見られ、住宅分譲事業は、住宅金融公庫の基準金利が引き続き低水準であったことや住宅ローン控除制度の適用期限延長により顧客の購買意欲が持続され、好調な市況を維持するなど、事業環境に明るさも見えました。

このような事業環境のもと、当社グループにおきましては、経営方針に記載のとおり、「グループ中期経営計画」を策定し、当計画に掲げる経営戦略や経営基本姿勢のもと、自ら保有する価値創造力を最大限に発揮して、グループ企業価値の拡大に全力を尽くしてまいりました。

この結果、当中間期の連結売上高は5,134億6千万円、連結経常利益は281億5千6百万円となりますが、これに特別利益として保有株式の売却益など461億5千1百万円を、特別損失として保有株式についての減損処理など416億4千万円を計上し、法人税、住民税及び事業税229億2千4百万円

などを計上した結果、連結中間純利益は105億9千5百万円となりました。

なお、当社における当中間期の売上高は2,632億6千3百万円、経常利益は227億5千3百万円、中間純利益は212億7千6百万円となり、中間配当金につきましては、配当政策の基本方針のもと、本日開催の取締役会において、1株につき2円50銭と決議いたしました。

事業種別セグメントごとの業績の概況は以下のとおりであります。

(1) 賃貸事業

ビル賃貸事業は、機能性の高いビルへの需要の増加に対応するため、「中之島三井ビルディング」(大阪市)、「(仮称)広島袋町ビル」(広島市)を着工し、商業施設賃貸事業は、投資効率の向上に資するため、事業用定期借地権を活用したアウトレットモール事業を推進するなか、当社4番目の施設となる「ラ・フェット多摩 南大沢」(東京都八王子市)をオープンさせ、既存施設におきましても、「マリンピア神戸ポルトバザール」(神戸市)、「TOKYO-BAYららぽーと」(千葉県船橋市)の増床を行うなど、集客力の強化に努めてまいりました。また、三井不動産販売株式会社、三井不動産住宅リース株式会社、三井ホームエステート株式会社と連携を図りながら、当社グループの賃貸住宅事業の強化にも努めてまいりました。

当中間期の賃貸事業収益は1,634億6千1百万円、営業利益は345億9千3百万円となりました。

区 分	摘 要		当中間期
事務所・商業用 建 物	収 益		132,992 百万円
	貸付 面積	所有建物	2,020,097 m <sup>2</sup>
		転貸建物	1,251,577 m <sup>2</sup>
		計	3,271,674 m <sup>2</sup>
居 住 用 建 物	収 益		21,234 百万円
	貸付 戸数	所有建物	919 戸
		転貸建物	26,811 戸
		計	27,730 戸
そ の 他	収 益		9,234 百万円
	収 益 合 計		163,461 百万円

(2) 分譲事業

住宅分譲事業におきましては、顧客満足度の高い住まいを提供するため、モニター会員組織「MOC(三井オープン・コミュニケーション)」を通じて顧客ニーズの的確な把握に努めるなど、商品企画の向上に引き続き取り組んでまいりました。また、中高層住宅においては、商品が環境に与える負荷を客観的に評価する「LCA(ライフサイクルアセスメント)」の手法を取り入れ、省エネルギー・ロングライフ・環境対応部材の3つの視点から「ECO仕様」を策定・標準化し、順次導入していく方針を公表し、環境との共生にも努めてまいりました。

中高層住宅では「ステーションフロントタワー」(東京都豊島区)など、戸建住宅では「ファインコート武蔵境シーズンズコート」(東京都武蔵野市)などを売上に計上。好調な市況を背景に住宅分譲事業収益は1,038億3千1百万円、その他の分譲を加えた当中間期の分譲事業収益は、1,164億8千4百万円、営業利益は104億9百万円となりました。

## (イ) 住宅分譲

区 分		当中間期		
		戸 数	収 益	戸当たり単価
戸 住 宅	首都圏	(戸) 280	(百万円) 17,708	(万円) 6,325
	その他	78	2,935	3,764
	計	358	20,644	5,767
中 高 層 住 宅	首都圏	1,121	63,174	5,636
	その他	568	20,012	3,523
	計	1,689	83,186	4,925
住 宅 分 譲 合 計	首都圏	1,401	80,883	5,773
	その他	646	22,948	3,552
	計	2,047	103,831	5,072

## (ロ) その他の分譲

区 分	当中間期
	収 益
	(百万円)
土 地 分 譲	12,005
建 物 分 譲	647
計	12,652

## (3) 完成工事業

本事業におきましては、ツーバイフォー住宅のリーディングカンパニーである三井ホーム株式会社、同社の強みであるデザイン力を最大限に活かした新たな営業提案システム「デザインステーション」を導入し、ブランド力の一層の強化を図るとともに、土木工事を主体とする三井不動産建設株式会社は、神戸空港関連工事であるポートアイランド沖係留施設整備工事を受注するなど、営業力の強化に努めてまいりました。当中間期の完成工事業収益は、1,098億6百万円、営業損失は23億2千5百万円となりました。

## 受注状況

## (イ) 受注工事高、完成工事高及び次期繰越工事高

(単位:百万円)

期 別	区 分	受注工事高			当中間期 完成工事高	中間期末 繰越工事高
		前期繰越 工 事 高	当中間期 受注工事高	計		
当中間期	建物建築工事	105,802	82,301	188,103	69,845	118,258
	土木工事等	65,832	38,093	103,925	21,423	82,501
	計	171,634	120,394	292,028	91,268	200,760

## (口)施工高

(単位:百万円)

期 別	区 分	当中間期 完成工事高	中間期末繰越工事高			当中間期 施工高
			計		施 工 高	
当中間期	建物建築工事	69,845	118,258	16.0%	18,966	75,186
	土木工事等	21,423	82,501	25.1%	20,672	29,992
	計	91,268	200,760	19.7%	39,638	105,179

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

## (4) 仲介・販売受託・コンサルティング事業

本事業におきましては、「ノンアセットビジネス」の一環として、「汐留B街区」、「汐留E街区」、(東京都港区)、「飯田町プロジェクト」(東京都千代田区)などにおけるプロジェクトマネジメント業務を推進してまいりました。三井不動産販売株式会社では、顧客ニーズに迅速かつ柔軟に対応するため、リハウス会社や地域販売会社を中心としたエリアネットワークの強化を行うとともに、インターネットを活用した「e-リハウス」を展開するなど、ITの積極的な活用にも努めてまいりました。

当中間期の仲介・販売受託・コンサルティング事業収益は168億9千3百万円、営業利益は38億7千1百万円となりました。

区 分	当中間期	
	件数(件)	収益(百万円)
仲 介	10,943	12,673
販 売 受 託	1,333	2,209
コンサルティング		2,009
計		16,893

## (5) 管理受託事業

本事業におきましては、第一整備株式会社、株式会社エム・エフ・ビルマネジメントなどのグループ企業各社と連携を図りながら、管理運営ノウハウを最大限に活かし、オフィスマネジメント業務、プロパティマネジメント業務受託の拡大に努めてまいりました。

さらに三井不動産住宅サービス株式会社や第一管理株式会社等によるマンション管理受託、株式会社らぼーと等による商業施設の運営管理等をあわせ、グループ外からの業務受託の伸長等も含め、当中間期の管理受託事業収益は、379億2百万円、営業利益は34億7千8百万円となりました。

区 分	当中間期
	収益(百万円)
運 営 管 理 受 託	20,722
管 理 工 事 受 託	17,180
計	37,902

(6) 住宅部材・商品等販売事業

本事業におきましては、第一園芸株式会社は、ガーデニング需要の増加に対応するため、庭づくりの企画から商品販売までを行う「ガーデンスケッチ」事業を推進し、ホームセンターおよびスーパーマーケットを展開する株式会社ユニリビングは、「食賓館ユニマート幸町店」（千葉市）を新装オープンさせるなど、顧客ニーズの的確な把握と販売力の強化に努めてまいりました。

当中間期の住宅部材・商品等販売事業収益は、354億5千万円、営業利益は5億1千9百万円となりました。

区 分	当中間期
	収益（百万円）
住 宅 部 資 材 販 売	9,643
そ の 他 商 品 等 販 売	25,806
計	35,450

(7) 施設営業事業

本事業におきましては、国内ホテルチェーンの「ガーデンホテルズ」を展開する株式会社ガーデンホテルズは、15番目のホテルとなる「三井ガーデンホテル岡山」（岡山県岡山市）を開業し、株式会社キャニーは「旬菜酒房 Ginza かなえ三丁目十字屋ビル店」（東京都中央区）をオープンさせました。株式会社三井の森による「三井の森蓼科ゴルフ倶楽部」（長野県茅野市）などのスポーツ・レジャー施設の運営などを含め、当中間期の施設営業事業収益は、230億9千7百万円、営業損失は5億9千5百万円となりました。

区 分	当中間期
	収益（百万円）
ホ テ ル 施 設	14,040
そ の 他 施 設	9,057
計	23,097

(8) その他の事業

三井ホームリンケージ株式会社によるリース事業、三井不動産ローン保証株式会社による住宅のローン保証事業などにより、当中間期のその他の事業収益は、103億6千4百万円、営業利益は21億2千7百万円となりました。

区 分	当中間期
	収益（百万円）
金 融 ・ リ ー ス 事 業	2,321
そ の 他	8,042
計	10,364

[2] キャッシュ・フロー

当中間期における連結ベースの現金及び現金同等物（以下「資金」という）は、営業種により238億1千2百万円増加、投資種により8億6千7百万円減少、財務種により487億9百万円減少したこと等により、当中間期末には1,399億3千7百万円となりました。

(営業活動によるキャッシュ・フロー)

当中間期において営業活動による資金の増加は 238 億 1 千 2 百万円となりました。増加の要因は主に 281 億 5 千 6 百万円の経常利益によるものです。

(投資活動によるキャッシュ・フロー)

当中間期において投資活動による資金の減少は、8 億 6 千 7 百万円となりました。主な要因は、有価証券の売却による収入 635 億 3 千万円、有形固定資産の取得による支出 403 億 7 千 6 百万円です。

(財務活動によるキャッシュ・フロー)

当中間期において財務活動の結果使用した資金は、487 億 9 百万円となりました。これは短期借入金が 308 億 6 千 4 百万円、長期借入金が 306 億 1 千 1 百万円それぞれ減少した一方、社債を期中に 150 億円発行したこと等によるものです。

### 〔3〕通期（今後）の見通し

今後の経済の見通しにつきましては、住宅投資や公共投資の減速が懸念されるものの、個人消費は雇用環境の厳しさはありますが、所得環境の改善による増加が期待され、設備投資は IT 関連投資を中心に増加傾向が予想されるなど、緩やかな回復基調が続くものと思われま

す。当不動産業界におきましては、ビル賃貸事業は、引き続き外資系企業や IT 関連企業などを中心としたオフィス需要が見込まれるものの、大規模ビルの相次ぐ供給による影響が危惧され、住宅分譲事業は、良好な事業環境の継続が期待されますが、金利、税制、雇用等の動向が顧客の購買意欲に影響を与えることが懸念されるなど、予断を許さない状況が続くものと認識しております。

また一方で、不動産証券化商品を中心とする不動産投資市場の創設によって、不動産が資本市場と直結し、不動産の流動化が促進されるなど大きくパラダイムの転換が進もうとしています。その結果、不動産の価値を創造することが求められ、まさに不動産業は、不動産の価値を創出する新しい産業へと進化していくと考えられます。

このような事業環境のもと、当社グループにおきましては、オフィスビル関連事業は、多様化・高度化するテナントニーズに応えるべく、商品性能の向上に取り組むとともに、グループの総合力を活かして「オフィスマネジメント業務」の更なる受託に努め、商業施設関連事業は、集客力の向上を図るための運営体制の強化に努めながら、テナントと来店顧客双方のニーズを的確に捉えた、エンターテインメント性あふれる時間消費型ショッピングセンターの展開を行うとともに、都心型商業施設といった新たな業態開発に取り組んでまいります。住宅事業は、IT も活用しながら顧客ニーズを先取りし、商品企画の一層の充実を図るとともに、「ECO仕様」といったような環境との共生も踏まえたさらなる品質向上施策の実行、アフターサービスの充実、賃貸住宅事業の拡充に努めるなど、主力事業の強化・拡充に注力してまいります。さらに、不動産投資市場の創設にいち早く対応するため、「不動産投資ファンド」の組成・拡大を推進し、ファンドから様々なマネジメント業務を受託するなど、当社グループの付加価値創造力を発揮しつつ事業機会の拡大に全力を尽くしてまいります。

また、IT の進展と普及に伴い、企業と顧客の関係が変化し、顧客主導型マーケットへと転換するなかで、顧客志向の価値創造を実現すべく、IT を活用した新たなビジネスモデルの構築にも積極的に取り組んでまいりたいと考えております。

なお、事業環境の変化に伴い、事業内容や事業手法がより一層多様化・複雑化していくなかで、当社グループ全体のリスクマネジメント機能を整備・強化するために「リスクマネジメント委員会」を設置し、リスク課題の抽出や整理を行っており、引き続き不動産証券化関連事業など広範なノンアセットビジネス推進に向けたコンプライアンスルールの確立や、情報化の進展に伴う情報セキュリティの向上を図るなど、総合的なリスクマネジメント体制の強化に取り組んでまいります。

最後に、当期末における通期の業績につきましては、グループ全体として連結売上高 1 兆 1,800 億円、連結経常利益 730 億円、連結当期純利益 230 億円（当社単体で売上高 5,900 億円、経常利益 470 億円、当期純利益で 185 億円）を見込んでおります。

## 中間比較連結貸借対照表

科 目	当 中 間 期 (平成 1 2 . 9 . 3 0 現在)		前 期 (平成 1 2 . 3 . 3 1 現在)		増 減	
	金 額	構成比	金 額	構成比	金 額	前期比
(資産の部)	百万円	%	百万円	%	百万円	%
流動資産	859,299	29.6	1,030,327	34.5	171,028	16.6
現金及び預金	132,654		157,970		25,316	
受取手形及び売掛金	52,556		79,713		27,157	
有価証券	279		102,695		102,415	
販売用不動産	427,924	14.8	455,313	15.2	27,389	6.0
未成工事支出金	40,634		28,418		12,216	
その他のたな卸資産	9,729		9,490		238	
前渡金	29,714		26,868		2,846	
短期貸付金	47,971		55,967		7,995	
繰延税金資産	68,242		66,135		2,106	
その他の流動資産	50,777		49,128		1,649	
貸倒引当金	1,186		1,374		188	
固定資産	2,039,570	70.4	1,960,713	65.5	78,856	4.0
1.有形固定資産	1,440,852	49.7	1,433,042	47.9	7,810	0.5
建物	528,523	18.2	524,617	17.5	3,905	0.7
構築物	18,229		18,093		136	
機械装置及び運搬具	8,291		8,119		172	
工具・器具・備品	26,133		25,933		200	
土地	817,258	28.2	814,369	27.2	2,888	0.4
建設仮勘定	42,414		41,908		506	
2.無形固定資産	34,455	1.2	34,013	1.1	441	1.3
借地権	28,447		28,534		86	
その他の無形固定資産	6,007		5,479		527	
3.投資その他の資産	564,262	19.5	493,657	16.5	70,604	14.3
投資有価証券	193,775		118,685		75,090	
長期貸付金	20,381		30,004		9,622	
差入敷金・保証金	238,691		247,599		8,907	
繰延税金資産	20,130		21,440		1,309	
その他	127,872		111,372		16,499	
貸倒引当金	36,590		35,444		1,145	
繰延資産	137		162		24	
資産合計	2,899,007	100.0	2,991,203	100.0	92,195	3.1

## 中間比較連結貸借対照表

科 目	当 中 間 期 (平成 1 2 . 9 . 3 0 現在)		前 期 (平成 1 2 . 3 . 3 1 現在)		増 減	
	金 額	構 成 比	金 額	構 成 比	金 額	前 期 比
(負債の部)	百万円	%	百万円	%	百万円	%
.流動負債	766,036	26.4	857,755	28.7	91,719	10.7
支払手形及び買掛金	108,326		149,131		40,804	
短期借入金	425,416	14.7	456,391	15.3	30,975	6.8
未払法人税等	23,961		6,273		17,687	
未成工事受入金	40,023		32,342		7,681	
完成工事補償引当金	1,166		1,115		51	
その他の流動負債	167,142		212,501		45,359	
.固定負債	1,680,561	58.0	1,700,425	56.8	19,864	1.2
社 債	286,242		271,242		15,000	
長期借入金	905,385	31.2	932,493	31.2	27,107	2.9
預り敷金・保証金	350,712		367,959		17,246	
退職給与引当金	-		24,015		24,015	
退職給付引当金	24,236		-		24,236	
役員退職慰労引当金	1,882		1,744		137	
繰延税金負債	17,662		10,380		7,281	
その他の固定負債	94,439		92,589		1,850	
負債計	2,446,597	84.4	2,558,181	85.5	111,583	4.4
(少数株主持分)						
.少数株主持分	37,466	1.3	37,889	1.3	422	1.1
(資本の部)						
.資本金	134,433	4.6	134,433	4.5	-	-
.資本準備金	204,693	7.1	204,693	6.8	-	-
.連結剰余金	97,761	3.4	89,168	3.0	8,592	9.6
.その他有価証券評価差額金	10,335	0.4	-	-	10,335	-
.為替換算調整勘定	32,275		33,156		880	
	414,947	14.3	395,138	13.2	19,808	5.0
.自己株式	4		6		1	
資本計	414,942	14.3	395,132	13.2	19,810	5.0
負債・少数株主持分・資本 合計	2,899,007	100.0	2,991,203	100.0	92,195	3.1

## 中間連結損益計算書

科 目	当 中 間 期 (平成12.4.1 ~ 平成12.9.30)	
	金 額	百 分 比
	百万円	%
営 業 収 益	513,460	100.0
営 業 原 価	405,868	79.0
営 業 総 利 益	107,591	21.0
販 売 費 ・ 一 般 管 理 費	62,677	12.2
営 業 利 益	44,914	8.7
営 業 外 収 益	5,437	1.1
受 取 利 息	1,395	
受 取 配 当 金	1,331	
持 分 法 に よ る 投 資 利 益	853	
そ の 他 の 営 業 外 収 益	1,856	
営 業 外 費 用	22,194	4.3
支 払 利 息	17,256	
そ の 他 の 営 業 外 費 用	4,938	
経 常 利 益	28,156	5.5
特 別 利 益	46,151	9.0
関 係 会 社 株 式 売 却 益	30,526	
投 資 有 価 証 券 売 却 益	12,064	
退 職 給 付 信 託 設 定 益	2,713	
そ の 他 の 特 別 利 益	846	
特 別 損 失	41,640	8.1
投 資 有 価 証 券 評 価 損	23,049	
子 会 社 解 散 に よ る 整 理 損 失	7,206	
貸 倒 引 当 金 繰 入 額	6,509	
退 職 給 付 会 計 基 準 変 更 時 差 異 償 却	4,167	
そ の 他 の 特 別 損 失	708	
税 金 等 調 整 前 中 間 純 利 益	32,666	6.4
法 人 税 、 住 民 税 及 び 事 業 税	22,924	
法 人 税 等 調 整 額	550	
少 数 株 主 損 失	301	
中 間 純 利 益	10,595	2.1

## 中間連結剰余金計算書

科 目	当中間期 (平成12.4.1～平成12.9.30)
	金 額
	百万円
. 連 結 剰 余 金 期 首 残 高	89,168
. 連 結 剰 余 金 増 加 高	58
連 結 子 会 社 の 固 定 資 産 再 評 価 に 係 る 増 加 額	58
. 連 結 剰 余 金 減 少 高	2,061
配 当 金	2,031
取 締 役 賞 与	29
. 中 間 純 利 益	10,595
. 連 結 剰 余 金 中 間 期 末 残 高	97,761

## 中間連結キャッシュ・フロー計算書

(単位：百万円)

科 目	当 中 間 期
	(平成12.4.1～12.9.30)
	金 額
<b>営業活動によるキャッシュ・フロー</b>	
税金等調整前中間純利益	32,666
減価償却費	21,808
持分法投資損益	853
退職給付会計基準変更時差異償却	4,167
投資有価証券評価損	23,049
有価証券売却益	42,591
子会社解散による整理損失	7,206
受取利息配当金	2,727
支払利息	17,256
売上債権の増減額	31,120
前受金等の増減額	288
仕入債務の増減額	7,144
預り金の増減額	29,030
販売用不動産等の取得	111,005
販売用不動産等の売却	91,971
取締役賞与の支払額	52
その他	7,736
小 計	43,290
利息及び配当金の受取額	3,347
利息の支払額	17,493
法人税等の支払額	5,331
<b>営業活動によるキャッシュ・フロー</b>	<b>23,812</b>
<b>投資活動によるキャッシュ・フロー</b>	
有価証券の取得	10,218
有価証券の売却	63,530
有形無形固定資産の取得	40,376
有形無形固定資産の売却	1,297
連結範囲の変更を伴う株式の取得	88
貸付金の貸付	1,702
貸付金の回収	4,709
預り敷金保証金の支出	21,238
預り敷金保証金の収入	13,496
差入敷金保証金の支出	4,844
差入敷金保証金の収入	8,492
その他	13,926
<b>投資活動によるキャッシュ・フロー</b>	<b>867</b>
<b>財務活動によるキャッシュ・フロー</b>	
短期借入金の増減額	30,864
長期借入による収入	40,326
長期借入金の返済による支出	70,937
社債発行による収入	15,000
配当金の支払額	2,034
少数株主に対する配当金の支払額	199
<b>財務活動によるキャッシュ・フロー</b>	<b>48,709</b>
<b>現金および現金同等物に係る換算差額</b>	<b>385</b>
<b>現金および現金同等物の減少額</b>	<b>25,379</b>
<b>現金および現金同等物の期首残高</b>	<b>165,316</b>
<b>現金および現金同等物の中間期末残高</b>	<b>139,937</b>

〔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

連結子会社 153社

(三井不動産販売(株)、三井ホーム(株)、三井不動産建設(株)、(株)ららぽーと、三井不動産アメリカ(株)ほか)  
新規 5社

エム・エフ資産運用(株)、(株)ユーコーポレーション、不動産インフォメディア(株)は新規設立により、また新宿リハウス(株)、三井ホーム岡山(株)(平成12年4月1日付で(株)てんまやホームより商号変更)は、従来持分法適用の関連会社であったが株式の追加取得により連結子会社となった。

除外 12社

香港三井不動産(株)ほか5社は清算終了のため連結の範囲から除外している。また三井不動産ニューヨーク(株)、三井不動産ハワイ(株)ほか4社は他の連結子会社との合併のため、連結会社数から除外している。

非連結子会社 3社

2. 持分法の適用に関する事項

持分法適用会社 70社

(株)オリエンタルランド、トレード・アンド・インダストリアル・ディベロップメント(株)ほか  
新規 1社

三重リハウス(株)は新規設立により関連会社となったため、当中間連結会計期間より持分法を適用している。

除外 3社

クリーン(株)は株式の譲渡により関連会社でなくなったため持分法適用の範囲から除外している。また、新宿リハウス(株)、(株)てんまやホームは連結子会社となったため除外している。

持分法非適用会社	非連結子会社	3社
	関連会社	2社

3. 連結子会社の中間決算日等に関する事項

連結子会社のうちホテルヒマラヤ(有)を除く在外連結子会社36社と港エステート(株)、(株)益子カントリー倶楽部、柏開発(株)、成田スポーツ開発(株)、日本みどり開発(株)、(株)三井の森、(株)三森リゾートサービス、(株)エム・エフ・プロパティーズ、エム・エル・プロモーション(株)及び(有)常盤橋ガレーヂの中間決算日は6月30日、臼津開発(株)及び(株)エム・エフ・リテイリングは7月31日、サンエイ都市開発(株)、(株)ユニリビング、(株)ユーコーポレーション、三井不動産投資顧問(株)及び(株)エム・エフ・コンストラクション・アドバイザーズは8月31日、(有)エム・エフ・インベストメントは12月31日、ホテルヒマラヤ(有)は1月14日である。

中間連結財務諸表の作成にあたっては(有)エム・エフ・インベストメント及びホテルヒマラヤ(有)以外の会社については各社の中間決算日の財務諸表を使用しているが、中間連結決算日との間に生じた重要な取引については連結上必要な調整が行なわれており、(有)エム・エフ・インベストメント及びホテルヒマラヤ(有)については中間連結決算日において仮決算を行なっている。

他の連結子会社の中間決算日はすべて中間連結決算日と同一である。

4. 会計処理基準に関する事項

(1) 重要な資産の評価基準及び評価方法

有価証券

- ・ 満期保有目的債券  
償却原価法
- ・ その他有価証券  
時価のあるもの

〔株式〕 中間期末前1カ月の市場価格の平均に基づく時価法

〔債券〕 中間期末日の市場価格に基づく時価法

評価差額は全部資本直入法により処理し、売却原価は移動平均法により算定。

時価のないもの

移動平均法による原価法

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

主として法人税法に基づく定率法

ただし中間連結財務諸表提出会社のオフィス用建物及びスキードーム・ザウスの建物（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。）及び在外連結子会社は定額法を採用している。

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

無形固定資産

法人税法に規定する方法と同一の基準による定額法

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

## (3) 重要な引当金の計上基準

貸倒引当金

一般債権については貸倒実績率により、貸倒懸念債権等特定の債権については個別に回収可能性を検討し、回収不能見込額を計上している。

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及び年金資産の見込額に基づき、当中間連結会計期間末において発生していると認められる額を計上している。

なお、会計基準変更時差異については当連結会計期間に一括償却しており、当中間連結会計期間においては営業外収益に167百万円、特別損失に4,167百万円を計上している。

完成工事補償引当金

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

役員退職慰労引当金

中間連結財務諸表提出会社ほか9社は役員の退職慰労金支給に備えるため、内規に基づく中間期末退職慰労金要支給額を計上している。

## (4) 重要なリース取引の処理方法

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

## (5) 重要なヘッジ会計の方法

ヘッジ会計の方法

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

ヘッジ手段とヘッジ対象

<ヘッジ手段>

為替予約

<ヘッジ対象>

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

#### (6) 完成工事高の計上基準

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

#### (7) 消費税等の会計処理について

消費税及び地方消費税の会計処理は、税抜方式を採用している。

#### 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及び容易に換金可能であり、かつ、価値の変動について僅少なリスクしか負わない取得日から3ヶ月以内に償還期限の到来する短期投資からなる。

#### 〔追加情報〕

##### (退職給付会計)

当中間連結会計期間から退職給付に係る会計基準（「退職給付に係る会計基準の設定に関する意見書」（企業会計審議会 平成10年6月16日））を適用している。この結果、従来の方法によった場合と比較して、退職給付費用が4,088百万円増加し、経常利益は78百万円増加し、税金等調整前中間純利益は4,088百万円減少している。

##### (金融商品会計)

当中間連結会計期間から金融商品に係る会計基準（「金融商品に係る会計基準の設定に関する意見書」（企業会計審議会 平成11年1月22日））を適用し、有価証券の評価方法、差入保証金及び預り保証金の会計処理方法について変更している。この変更による損益への影響は軽微である。

また、期首時点で保有する有価証券の保有目的を検討し売買目的有価証券、満期保有目的の債券及びその他有価証券に含まれている債券のうち1年以内に満期の到来するものは流動資産の有価証券として、それ以外は投資有価証券として表示している。期首時点で流動資産の有価証券から投資有価証券に振り替えた金額は93,846百万円である。

##### (外貨建取引等会計基準)

当中間連結会計期間から改訂後の外貨建取引等会計処理基準（「外貨建取引等会計処理基準の改訂に関する意見書」（企業会計審議会 平成11年10月22日））を適用している。この変更による損益への影響は軽微である。

## 〔中間連結貸借対照表に関する注記事項〕

	当 中 間 期	前 期
1. 有形固定資産の減価償却累計額	424,463 百万円	406,874 百万円
2. 自己株式の数	4,147 株	6,824 株
3. 偶発債務	70,945 百万円	81,801 百万円
うち、保証債務	11,608 百万円	13,170 百万円
うち、保証予約	59,336 百万円	68,631 百万円
なお、ほかに住宅ローン保証債務	258,533 百万円	280,310 百万円
保証予約	1,728 百万円	2,628 百万円

がある。

4. 受取手形裏書譲渡高 56 百万円 -
5. 期末日満期手形の会計処理については、手形交換日をもって処理している。  
 なお、当中間連結会計期間の末日が銀行休業日であったため、次の期末日満期手形が中間連結会計期間末残高に含まれている。

	当 中 間 期	前 期
受取手形	756 百万円	-
支払手形	4,432 百万円	-

## 〔中間連結損益計算書に関する注記事項〕

	当 中 間 期	前 期
1. 販売費及び一般管理費の主要な科目		
給料・手当	20,425 百万円	42,846 百万円
広告宣伝費	6,972 百万円	17,201 百万円
退職給与引当金繰入額	-	1,534 百万円
研究開発費	677 百万円	1,379 百万円
役員退職慰労引当金繰入額	194 百万円	374 百万円
貸倒引当金繰入額	1,503 百万円	299 百万円
退職給付費用	1,067 百万円	-

## 2. 法人税等の表示方法

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

## 〔中間連結キャッシュ・フロー計算書に関する注記事項〕

中間連結貸借対照表上の現金及び預金勘定中間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残高との調整

	当 中 間 期	前 期
現金及び預金	132,654 百万円	157,970 百万円
預入期間が3ヶ月を超える定期預金	1,423 百万円	1,359 百万円
運用期間が3ヶ月未満の短期投資	8,706 百万円	8,705 百万円
現金及び現金同等物	139,937 百万円	165,316 百万円

[リース取引関係]

当中間連結会計期間 (平成12.4.1~平成12.9.30)	前連結会計年度 (平成11.4.1~平成12.3.31)																																																																																								
<p>&lt; 借主側 &gt;</p> <p>1. リース物件の所有権が借主に移転すると認められるもの以外のファイナンス・リース取引</p> <p>(1) リース物件の取得価額相当額、減価償却累計額相当額及び中間期末残高相当額</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th></th> <th style="text-align: center;">取得価額 相当額</th> <th style="text-align: center;">減価償却 累計額 相当額</th> <th style="text-align: center;">中間期末 残高 相当額</th> </tr> <tr> <th></th> <th style="text-align: center;">百万円</th> <th style="text-align: center;">百万円</th> <th style="text-align: center;">百万円</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>建物</td> <td style="text-align: center;">1,475</td> <td style="text-align: center;">309</td> <td style="text-align: center;">1,165</td> </tr> <tr> <td>機械装置 及び運搬具</td> <td style="text-align: center;">5,392</td> <td style="text-align: center;">2,834</td> <td style="text-align: center;">2,558</td> </tr> <tr> <td>工具・器具・備品</td> <td style="text-align: center;">2,711</td> <td style="text-align: center;">1,279</td> <td style="text-align: center;">1,431</td> </tr> <tr> <td>その他</td> <td style="text-align: center;">277</td> <td style="text-align: center;">127</td> <td style="text-align: center;">150</td> </tr> <tr> <td>合計</td> <td style="text-align: center;">9,857</td> <td style="text-align: center;">4,551</td> <td style="text-align: center;">5,306</td> </tr> </tbody> </table> <p>(注) 取得価額相当額の算定は、未経過リース料中間期末残高が有形固定資産の中間期末残高等に占める割合が低いいため、支払利子込み法によっている。</p> <p>(2) 未経過リース料中間期末残高相当額</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="padding-left: 20px;">1年内</td> <td style="text-align: right;">1,634 百万円</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">1年超</td> <td style="text-align: right;">3,671 百万円</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">合計</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">5,306 百万円</td> </tr> </table> <p>(注) 未経過リース料中間期末残高相当額の算定は、未経過リース料中間期末残高が有形固定資産の中間期末残高等に占める割合が低いいため、支払利子込み法によっている。</p> <p>(3) 支払リース料及び減価償却費相当額</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="padding-left: 20px;">支払リース料</td> <td style="text-align: right;">998 百万円</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">減価償却費相当額</td> <td style="text-align: right;">998 百万円</td> </tr> </table> <p>(4) 減価償却費相当額の算定方法 リース期間を耐用年数とし、残存価額を零とする定額法によっている。</p> <p>2. オペレーティング・リース取引 未経過リース料</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="padding-left: 20px;">1年内</td> <td style="text-align: right;">7,181 百万円</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">1年超</td> <td style="text-align: right;">40,429 百万円</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">合計</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">47,611 百万円</td> </tr> </table>		取得価額 相当額	減価償却 累計額 相当額	中間期末 残高 相当額		百万円	百万円	百万円	建物	1,475	309	1,165	機械装置 及び運搬具	5,392	2,834	2,558	工具・器具・備品	2,711	1,279	1,431	その他	277	127	150	合計	9,857	4,551	5,306	1年内	1,634 百万円	1年超	3,671 百万円	合計	5,306 百万円	支払リース料	998 百万円	減価償却費相当額	998 百万円	1年内	7,181 百万円	1年超	40,429 百万円	合計	47,611 百万円	<p>&lt; 借主側 &gt;</p> <p>1. リース物件の所有権が借主に移転すると認められるもの以外のファイナンス・リース取引</p> <p>(1) リース物件の取得価額相当額、減価償却累計額相当額及び期末残高相当額</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th></th> <th style="text-align: center;">取得価額 相当額</th> <th style="text-align: center;">減価償却 累計額 相当額</th> <th style="text-align: center;">期末残高 相当額</th> </tr> <tr> <th></th> <th style="text-align: center;">百万円</th> <th style="text-align: center;">百万円</th> <th style="text-align: center;">百万円</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>建物</td> <td style="text-align: center;">1,073</td> <td style="text-align: center;">320</td> <td style="text-align: center;">753</td> </tr> <tr> <td>機械装置 及び運搬具</td> <td style="text-align: center;">5,237</td> <td style="text-align: center;">2,556</td> <td style="text-align: center;">2,681</td> </tr> <tr> <td>工具・器具・備品</td> <td style="text-align: center;">2,608</td> <td style="text-align: center;">1,250</td> <td style="text-align: center;">1,358</td> </tr> <tr> <td>その他</td> <td style="text-align: center;">98</td> <td style="text-align: center;">54</td> <td style="text-align: center;">43</td> </tr> <tr> <td>合計</td> <td style="text-align: center;">9,018</td> <td style="text-align: center;">4,182</td> <td style="text-align: center;">4,836</td> </tr> </tbody> </table> <p>(注) 取得価額相当額の算定は、未経過リース料期末残高が有形固定資産の期末残高等に占める割合が低いいため、支払利子込み法によっている。</p> <p>(2) 未経過リース料期末残高相当額</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="padding-left: 20px;">1年内</td> <td style="text-align: right;">1,542 百万円</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">1年超</td> <td style="text-align: right;">3,294 百万円</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">合計</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">4,836 百万円</td> </tr> </table> <p>(注) 未経過リース料期末残高相当額の算定は、未経過リース料期末残高が有形固定資産の期末残高等に占める割合が低いいため、支払利子込み法によっている。</p> <p>(3) 支払リース料及び減価償却費相当額</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="padding-left: 20px;">支払リース料</td> <td style="text-align: right;">1,690 百万円</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">減価償却費相当額</td> <td style="text-align: right;">1,690 百万円</td> </tr> </table> <p>(4) 減価償却費相当額の算定方法 同左</p> <p>2. オペレーティング・リース取引 未経過リース料</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="padding-left: 20px;">1年内</td> <td style="text-align: right;">8,344 百万円</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">1年超</td> <td style="text-align: right;">42,215 百万円</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">合計</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">50,559 百万円</td> </tr> </table>		取得価額 相当額	減価償却 累計額 相当額	期末残高 相当額		百万円	百万円	百万円	建物	1,073	320	753	機械装置 及び運搬具	5,237	2,556	2,681	工具・器具・備品	2,608	1,250	1,358	その他	98	54	43	合計	9,018	4,182	4,836	1年内	1,542 百万円	1年超	3,294 百万円	合計	4,836 百万円	支払リース料	1,690 百万円	減価償却費相当額	1,690 百万円	1年内	8,344 百万円	1年超	42,215 百万円	合計	50,559 百万円
	取得価額 相当額	減価償却 累計額 相当額	中間期末 残高 相当額																																																																																						
	百万円	百万円	百万円																																																																																						
建物	1,475	309	1,165																																																																																						
機械装置 及び運搬具	5,392	2,834	2,558																																																																																						
工具・器具・備品	2,711	1,279	1,431																																																																																						
その他	277	127	150																																																																																						
合計	9,857	4,551	5,306																																																																																						
1年内	1,634 百万円																																																																																								
1年超	3,671 百万円																																																																																								
合計	5,306 百万円																																																																																								
支払リース料	998 百万円																																																																																								
減価償却費相当額	998 百万円																																																																																								
1年内	7,181 百万円																																																																																								
1年超	40,429 百万円																																																																																								
合計	47,611 百万円																																																																																								
	取得価額 相当額	減価償却 累計額 相当額	期末残高 相当額																																																																																						
	百万円	百万円	百万円																																																																																						
建物	1,073	320	753																																																																																						
機械装置 及び運搬具	5,237	2,556	2,681																																																																																						
工具・器具・備品	2,608	1,250	1,358																																																																																						
その他	98	54	43																																																																																						
合計	9,018	4,182	4,836																																																																																						
1年内	1,542 百万円																																																																																								
1年超	3,294 百万円																																																																																								
合計	4,836 百万円																																																																																								
支払リース料	1,690 百万円																																																																																								
減価償却費相当額	1,690 百万円																																																																																								
1年内	8,344 百万円																																																																																								
1年超	42,215 百万円																																																																																								
合計	50,559 百万円																																																																																								

当中間連結会計期間 (平成12.4.1~平成12.9.30)	前連結会計年度 (平成11.4.1~平成12.3.31)																																																																																
<p>&lt; 貸主側 &gt;</p> <p>1. リース物件の所有権が借主に移転すると認められるもの以外のファイナンス・リース取引</p> <p>(1) リース物件の取得価額、減価償却累計額及び中間期末残高</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th></th> <th style="text-align: center;">取得価額</th> <th style="text-align: center;">減価償却 累計額</th> <th style="text-align: center;">中間期末 残高</th> </tr> <tr> <th></th> <th style="text-align: center;">百万円</th> <th style="text-align: center;">百万円</th> <th style="text-align: center;">百万円</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>建物</td> <td style="text-align: center;">3,382</td> <td style="text-align: center;">2,125</td> <td style="text-align: center;">1,256</td> </tr> <tr> <td>工具・器具・備品</td> <td style="text-align: center;">1,112</td> <td style="text-align: center;">660</td> <td style="text-align: center;">451</td> </tr> <tr> <td>その他</td> <td style="text-align: center;">69</td> <td style="text-align: center;">24</td> <td style="text-align: center;">45</td> </tr> <tr> <td>合計</td> <td style="text-align: center;">4,565</td> <td style="text-align: center;">2,810</td> <td style="text-align: center;">1,754</td> </tr> </tbody> </table> <p>(2) 未経過リース料中間期末残高相当額</p> <table style="width: 100%;"> <tr> <td style="padding-left: 20px;">1年内</td> <td style="text-align: right;">633百万円</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">1年超</td> <td style="text-align: right;">1,111百万円</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">合計</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">1,745百万円</td> </tr> </table> <p>(注) 未経過リース料中間期末残高相当額の算定は、未経過リース料中間期末残高及び見積残存価額の残高の合計額が、営業債権の中間期末残高等に占める割合が低いいため、受取利子込み法によっている。</p> <p>(3) 受取リース料及び減価償却費</p> <table style="width: 100%;"> <tr> <td style="padding-left: 20px;">受取リース料</td> <td style="text-align: right;">350百万円</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">減価償却費</td> <td style="text-align: right;">321百万円</td> </tr> </table> <p>2. オペレーティング・リース取引</p> <p>未経過リース料</p> <table style="width: 100%;"> <tr> <td style="padding-left: 20px;">1年内</td> <td style="text-align: right;">23,583百万円</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">1年超</td> <td style="text-align: right;">163,341百万円</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">合計</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">186,924百万円</td> </tr> </table>		取得価額	減価償却 累計額	中間期末 残高		百万円	百万円	百万円	建物	3,382	2,125	1,256	工具・器具・備品	1,112	660	451	その他	69	24	45	合計	4,565	2,810	1,754	1年内	633百万円	1年超	1,111百万円	合計	1,745百万円	受取リース料	350百万円	減価償却費	321百万円	1年内	23,583百万円	1年超	163,341百万円	合計	186,924百万円	<p>&lt; 貸主側 &gt;</p> <p>1. リース物件の所有権が借主に移転すると認められるもの以外のファイナンス・リース取引</p> <p>(1) リース物件の取得価額、減価償却累計額及び期末残高</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th></th> <th style="text-align: center;">取得価額</th> <th style="text-align: center;">減価償却 累計額</th> <th style="text-align: center;">期末残高</th> </tr> <tr> <th></th> <th style="text-align: center;">百万円</th> <th style="text-align: center;">百万円</th> <th style="text-align: center;">百万円</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>建物</td> <td style="text-align: center;">3,669</td> <td style="text-align: center;">2,551</td> <td style="text-align: center;">1,118</td> </tr> <tr> <td>工具・器具・備品</td> <td style="text-align: center;">1,273</td> <td style="text-align: center;">755</td> <td style="text-align: center;">518</td> </tr> <tr> <td>その他</td> <td style="text-align: center;">91</td> <td style="text-align: center;">35</td> <td style="text-align: center;">56</td> </tr> <tr> <td>合計</td> <td style="text-align: center;">5,035</td> <td style="text-align: center;">3,341</td> <td style="text-align: center;">1,693</td> </tr> </tbody> </table> <p>(2) 未経過リース料期末残高相当額</p> <table style="width: 100%;"> <tr> <td style="padding-left: 20px;">1年内</td> <td style="text-align: right;">676百万円</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">1年超</td> <td style="text-align: right;">1,025百万円</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">合計</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">1,702百万円</td> </tr> </table> <p>(注) 未経過リース料期末残高相当額の算定は、未経過リース料期末残高及び見積残存価額の残高の合計額が、営業債権の期末残高等に占める割合が低いいため、受取利子込み法によっている。</p> <p>(3) 受取リース料及び減価償却費</p> <table style="width: 100%;"> <tr> <td style="padding-left: 20px;">受取リース料</td> <td style="text-align: right;">737百万円</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">減価償却費</td> <td style="text-align: right;">652百万円</td> </tr> </table> <p>2. オペレーティング・リース取引</p> <p>未経過リース料</p> <table style="width: 100%;"> <tr> <td style="padding-left: 20px;">1年内</td> <td style="text-align: right;">22,875百万円</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">1年超</td> <td style="text-align: right;">162,845百万円</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">合計</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">185,720百万円</td> </tr> </table>		取得価額	減価償却 累計額	期末残高		百万円	百万円	百万円	建物	3,669	2,551	1,118	工具・器具・備品	1,273	755	518	その他	91	35	56	合計	5,035	3,341	1,693	1年内	676百万円	1年超	1,025百万円	合計	1,702百万円	受取リース料	737百万円	減価償却費	652百万円	1年内	22,875百万円	1年超	162,845百万円	合計	185,720百万円
	取得価額	減価償却 累計額	中間期末 残高																																																																														
	百万円	百万円	百万円																																																																														
建物	3,382	2,125	1,256																																																																														
工具・器具・備品	1,112	660	451																																																																														
その他	69	24	45																																																																														
合計	4,565	2,810	1,754																																																																														
1年内	633百万円																																																																																
1年超	1,111百万円																																																																																
合計	1,745百万円																																																																																
受取リース料	350百万円																																																																																
減価償却費	321百万円																																																																																
1年内	23,583百万円																																																																																
1年超	163,341百万円																																																																																
合計	186,924百万円																																																																																
	取得価額	減価償却 累計額	期末残高																																																																														
	百万円	百万円	百万円																																																																														
建物	3,669	2,551	1,118																																																																														
工具・器具・備品	1,273	755	518																																																																														
その他	91	35	56																																																																														
合計	5,035	3,341	1,693																																																																														
1年内	676百万円																																																																																
1年超	1,025百万円																																																																																
合計	1,702百万円																																																																																
受取リース料	737百万円																																																																																
減価償却費	652百万円																																																																																
1年内	22,875百万円																																																																																
1年超	162,845百万円																																																																																
合計	185,720百万円																																																																																

[ 有価証券関係 ]

前中間会計期間に係る「有価証券の時価等」及び当中間会計期間に係る「子会社及び関連会社株式で時価のあるもの」については、中間財務諸表における注記事項として記載している。

(当中間連結会計期間) (平成 12 年 9 月 30 日現在)

有価証券

1. 満期保有目的の債券で時価のあるもの

	中間連結貸借対照表計上額	時価	差額
(1) 国債・地方債等	559 百万円	569 百万円	9 百万円
合 計	559	569	9

2. その他有価証券で時価のあるもの

	取得原価	中間連結貸借対照表計上額	差額
(1) 株式	83,642 百万円	101,420 百万円	17,777 百万円
(2) 債券			
国債・地方債等	113	116	3
その他	110	113	3
合 計	83,866	101,650	17,784

3. 時価評価されていない主な有価証券の内容及び中間連結貸借対照表計上額

(1) その他有価証券		
非上場株式(店頭売買株式を除く)	29,027 百万円	
その他	118	

(前連結会計年度) (平成 12 年 3 月 31 日現在)

有価証券の時価等

(単位：百万円)

種 類	前連結会計年度(平成 12 年 3 月 31 日現在)		
	連結貸借対照表計上額	時 価	評価損益
流動資産に属するもの			
株 式	93,781	108,200	14,419
債 券	165	167	1
そ の 他	1	0	0
小 計	93,948	108,368	14,420
固定資産に属するもの			
株 式	76,302	237,499	161,196
(うち関係会社)	(67,982)	(231,730)	(163,748)
債 券	348	361	12
小 計	76,651	237,860	161,209
(うち関係会社)	(67,982)	(231,730)	(163,748)
合 計	170,599	346,229	175,630
(うち関係会社)	(67,982)	(231,730)	(163,748)

(注) 1. 時価(時価相当額を含む)の算定方法

(1) 上場有価証券

主として、東京証券取引所の最終価格による。

ただし、上場国債等については、日本証券業協会が公表する基準気配による。

(2) 店頭売買有価証券

日本証券業協会が公表する売買価格等による。

(3) 気配等を有する有価証券(上場、店頭売買有価証券を除く)

日本証券業協会が発表する公社債店頭基準気配等による。

(4) 非上場の証券投資信託の受益証券

基準価格による。

2. 開示の対象から除いた有価証券の連結貸借対照表計上額

		前連結会計年度
流動資産に属するもの	残存期間が1年以内の債券	43百万円
	コマーシャル・ペーパー	8,651百万円
	マネー・マネジメント・ファンド	33百万円
	中期国債ファンド	20百万円
固定資産の属するもの	残存期間が1年以内の債券	96百万円
	非上場株式	41,820百万円
	(店頭売買株式を除く。)	〔うち、関係会社株式〕 11,534百万円
	その他	117百万円

[ デリバティブ取引関係 ]

前中間会計期間に係る「デリバティブ取引」については、中間財務諸表における注記事項として記載している。

(当中間連結会計期間)(平成12年9月30日現在)

デリバティブ取引にはヘッジ会計を適用しており、該当事項はない。

[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(平成11年4月1日~平成12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 テイング	管理受託	住宅部 材・商品 等販売	施設営業	その他	計	消去又は 全社	連結
・売上高及び営業 損益											
(1) 外部顧客に対 する売上高	325,643	359,326	273,141	40,240	60,220	69,936	46,234	20,093	1,194,837		1,194,837
(2) セグメント間の内 部売上高又は 振替額	4,125		19,456	9,124	24,279	32,563		9,857	99,406	(99,406)	
計	329,768	359,326	292,598	49,364	84,500	102,500	46,234	29,950	1,294,244	(99,406)	1,194,837
営業費用	268,620	350,444	286,567	36,011	78,628	102,198	46,259	27,119	1,195,850	(82,936)	1,112,913
営業利益	61,147	8,881	6,031	13,353	5,871	301	25	2,831	98,393	(16,469)	81,923
・資産、減価償却費及 び資本的支出											
資 産	1,635,187	518,596	225,965	47,378	28,058	52,897	171,098	95,230	2,774,413	216,789	2,991,203
減価償却費	31,192	552	1,427	143	435	1,383	5,386	4,936	45,457	318	45,776
資本的支出	72,903	483	1,411	359	510	837	2,771	4,357	83,636	309	83,945

当中間連結会計期間(平成12年4月1日~平成12年9月30日)

(単位:百万円)

	賃貸	分譲	完成工事	仲介・販売 受託・コンサル テイング	管理受託	住宅部 材・商品 等販売	施設営業	その他	計	消去又は 全社	連結
・売上高及び営業 損益											
(1) 外部顧客に対 する売上高	163,461	116,484	109,806	16,893	37,902	35,450	23,097	10,364	513,460		513,460
(2) セグメント間の内 部売上高又は 振替額	1,735		6,949	3,080	11,353	14,210		4,450	41,781	(41,781)	
計	165,196	116,484	116,755	19,973	49,256	49,661	23,097	14,814	555,241	(41,781)	513,460
営業費用	130,603	106,074	119,081	16,102	45,778	49,141	23,693	12,687	503,163	(34,616)	468,546
営業利益	34,593	10,409	2,325	3,871	3,478	519	595	2,127	52,078	(7,164)	44,914
・資産、減価償却費及 び資本的支出											
資 産	1,660,906	476,434	181,216	44,108	26,093	47,636	178,331	70,780	2,685,508	213,498	2,899,007
減価償却費	14,197	228	775	279	468	632	2,681	2,337	21,600	208	21,808
資本的支出	19,468	62	1,900	547	441	299	2,923	2,299	27,941	263	28,205

(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、港湾土木、宅地造成等の工事の請負(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16,120百万円であり、親会社の一般管理部門に係る費用である。

当中間連結会計期間における営業費用のうち、消去又は全社の項目に含めた配賦不能営業費用の金額は7,026百万円であり、親会社の一般管理部門に係る費用である。

(注3) 前連結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326,954百万円であり、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)及び管理部門に係る資産等である。

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300,689百万円であり、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)及び管理部門に係る資産等である。

(注4) 会計処理基準等の変更

(1) 退職給与引当金の計上基準の変更

前連結会計年度から退職給与引当金の計上基準を変更している。この変更によるセグメント情報に与える影響額は軽微である。

(2) 役員退職慰労引当金の計上基準の変更

前連結会計年度から役員退職慰労引当金の計上基準を変更している。この変更によるセグメント情報に与える影響額は軽微である。

## 2. 所在地別セグメント情報

前連結会計年度(平成11年4月1日~平成12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、連結財務諸表規則第15条の2に基づき、所在地別セグメント情報の記載を省略した。

当中間連結会計期間(平成12年4月1日~平成12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、中間連結財務諸表規則第14条第2項に基づき、所在地別セグメント情報の記載を省略した。

## 3. 海外売上高

前連結会計年度(平成11年4月1日~平成12年3月31日)

海外売上高が、連結売上高の10%未満のため、連結財務諸表規則第15条の2に基づき、海外売上高の記載を省略した。

当中間連結会計期間(平成12年4月1日~平成12年9月30日)

海外売上高が、連結売上高の10%未満のため、中間連結財務諸表規則第14条第3項に基づき、海外売上高の記載を省略した。