

平成 15年 3月期 決算短信 (連結)

平成 15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 大 札

コード番号 8801

本社所在都道府県

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

東京都

代 表 者 役 職 名 代表取締役社長

氏 名 岩 沙 弘 道

問 合 せ 先 責任者役職名 執行役員広報部長

氏 名 登 張 信 實 TEL (03) 3246 - 3155

決算取締役会開催日 平成 15年 4月 30日

米国会計基準採用の有無 無

1. 15年 3月期の連結業績 (平成 14年 4月 1日 ~ 平成 15年 3月 31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	%
15年 3月期	1,082,397	6.1	103,295	0.3	76,514	5.1
14年 3月期	1,152,483	3.4	102,950	5.0	72,800	0.8

	当 期 純 利 益		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	株 主 資 本 当 期 純 利 益 率	総 資 本 経 常 利 益 率	売 上 高 経 常 利 益 率
	百万円	%	円 銭	円 銭	円 銭	%	%	%
15年 3月期	25,553	14.3	31.12	28.87		4.1	2.6	7.1
14年 3月期	29,806	14.1	36.68	36.22		5.8	2.5	6.3

(注) 持分法投資損益 15年 3月期 2,904 百万円 14年 3月期 3,300 百万円

期中平均株式数(連結) 15年 3月期 817,442,621 株 14年 3月期 812,531,493 株

会計処理の方法の変更 無

売上高、営業利益、経常利益、当期純利益におけるパーセント表示は、対前期増減率

(2)連結財政状態

	総 資 産	株 主 資 本	株 主 資 本 比 率	1 株 当 た り 株 主 資 本
	百万円	百万円	%	円 銭
15年 3月期	2,929,069	628,434	21.5	764.17
14年 3月期	3,028,969	609,536	20.1	750.23

(注)期末発行済株式数(連結) 15年 3月期 822,226,820 株 14年 3月期 812,466,780 株

(3)連結キャッシュ・フローの状況

	営 業 活 動 に よ る キャッシュ・フロー	投 資 活 動 に よ る キャッシュ・フロー	財 務 活 動 に よ る キャッシュ・フロー	現 金 及 び 現 金 同 等 物 期 末 残 高
	百万円	百万円	百万円	百万円
15年 3月期	118,484	60,751	59,897	114,831
14年 3月期	142,121	81,658	103,298	117,558

(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 131 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 57 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)17 社 持分法(新規)4 社 (除外)7 社

2. 16年 3月期の連結業績予想 (平成 15年 4月 1日 ~ 平成 16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
中間期	515,000	27,000	16,500
通 期	1,120,000	78,000	45,000

(参考) 1株当たり予想当期純利益(通期) 54 円 59 銭

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

企業集団の状況

当社および当社の関係会社189社(うち、連結子会社131社、持分法適用関連会社57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)ららぽーと(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ースト(株)(連結子会社)が所有するオフィスビルを賃借し、これらを転貸している。三井不動産住宅リース(株)(連結子会社)は三井不動産(株)が建築した共同事業者の中高層住宅等を一括賃借し、これを転貸している。(株)エム・エフ・プロパティーズ(連結子会社)は中高層住宅の賃貸を行っている。三井不動産アメリカ(株)(連結子会社)は米国においてオフィスビル賃貸等を行っている。

< 分譲事業 >

三井不動産(株)は戸建・中高層住宅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。

< 完成工事業 >

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、住宅分譲後の管理・清掃・保守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札幌、(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。

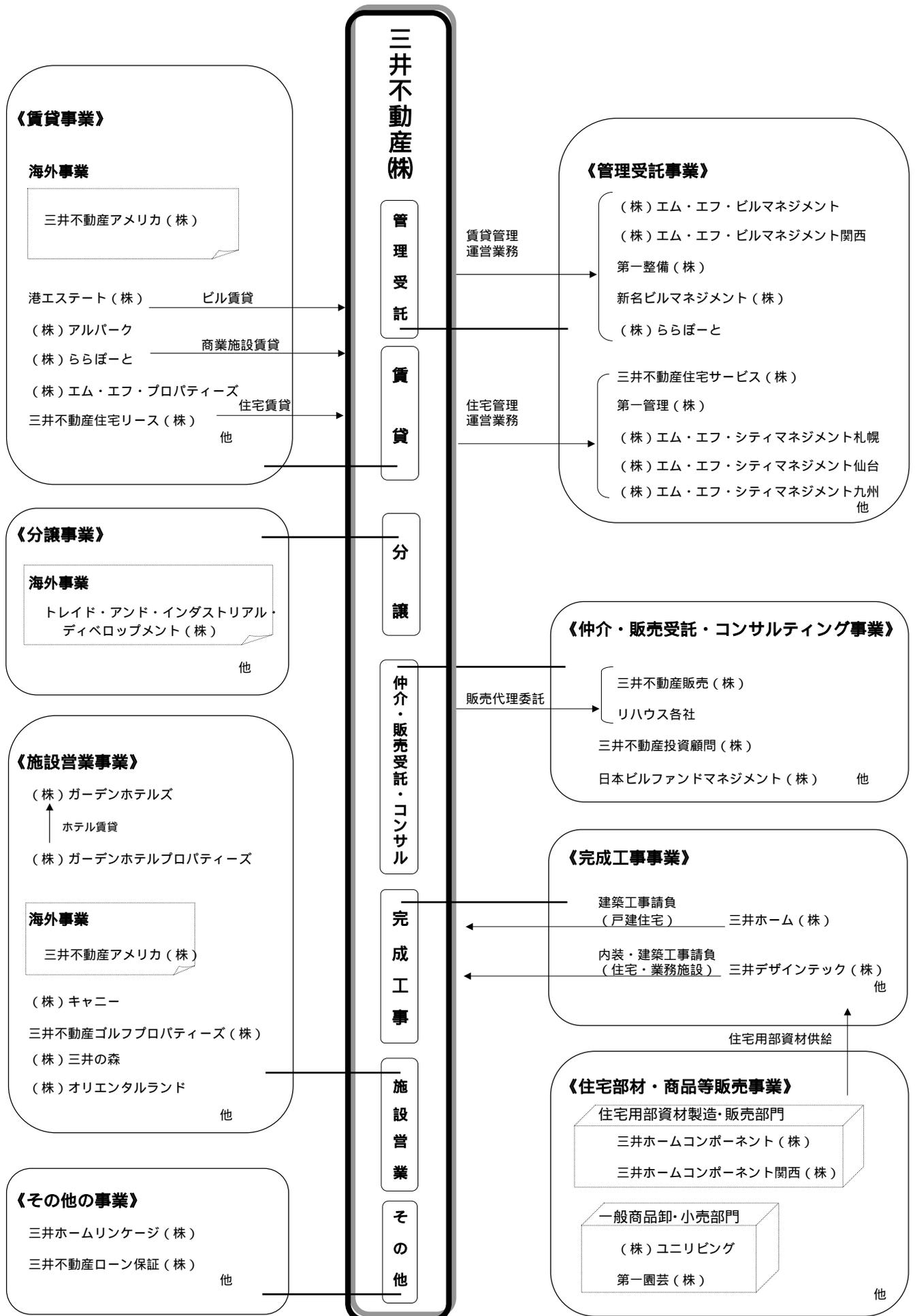
< 施設営業事業 >

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

< その他の事業 >

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

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



経営方針

当該項目につきましては、平成 15 年 5 月 1 日に予定しております経営計画公表時に追加してお知らせいたします。

経営成績

1. 当期の業績概況

<連結>

売上高	1兆823億9千7百万円（前期比 700億8千5百万円、6.1%減）
営業利益	1,032億9千5百万円（前期比 3億4千5百万円、0.3%増）
経常利益	765億1千4百万円（前期比 37億1千4百万円、5.1%増）
当期純利益	255億5千3百万円（前期比 42億5千3百万円、14.3%減）

当期の売上高は、対前期比で700億円の減収となりましたが、これは主に100%子会社であった三井不動産建設(株)のみらい建設グループへの譲渡による完成工事セグメントの減収（541億円）によるものです。

当期の営業利益、経常利益はともに対前期比で増益となりました。特に、有利子負債の削減および連結調達による支払利息の減少等により、経常利益は37億円の増益となりました。（支払利息から受取利息を控除した純金利負担額が対前期比で44億円減少）

特別利益として、セレスティン芝三井ビルの建物持分の一部売却益等により48億円、特別損失として保有株式の評価損202億円や、三井東三号館と銀座三井ビル等の解体に伴う除却損等により計372億円を計上いたしました結果、当期純利益は対前期比42億円減益し255億円となりました。

<単体>

売上高	6,062億2千2百万円（前期比69億1千6百万円、1.2%増）
営業利益	678億2千1百万円（前期比19億6千9百万円、3.0%増）
経常利益	471億3千8百万円（前期比13億7千4百万円、3.0%増）
当期純利益	132億9百万円（前期比46億6千万円、54.5%増）

平成 15 年 3 月期（第 91 期）の期末配当につきましては、1 株につき 3 円 50 銭を予定しております。

2. 連結セグメント別の業績概況

各セグメントの売上高は、外部顧客に対する売上高を記載しております。

(1) 賃貸

<当期の業績>

売上高	3,296億7千1百万円	(前期比 18億3千万円、0.6%減)
営業利益	665億6千3百万円	(前期比 51億5千5百万円、7.2%減)

当期は、下記主要物件の新規稼働および通期稼働による増収増益効果はあったものの、建替のために解体した物件の減収減益影響が大きく、また既存ビルにおける若干の空室増加もあり、対前期比では売上高、営業利益ともに減少いたしました。

景気低迷により都心のオフィス市場は厳しい状況が継続するなか、空室率は若干上昇したものの、当期竣工した都心大規模オフィスビルのテナントは概ね確保済みであり堅調に推移いたしました。

三井不動産住宅リース(株)を中心とした住宅賃貸事業(居住用建物賃貸)や三井不動産販売(株)のリパーク事業(その他賃貸)は、順調に受注を伸ばし増収いたしました。

<期末空室率>

6.0%	連結ベース(海外を含む)でのオフィスビル・商業施設の空室率 (前期末4.1%、当中間期末5.2%)
5.4%()	単体ベースでの首都圏オフィスビルの空室率 (前期末2.4%、当中間期末3.6%)

() 汐留シティセンターおよび神保町三井ビルにおいて、一部契約済みテナントの入居が平成15年4月以降に予定されていることによる空室が含まれております。下期に竣工した3棟の大規模オフィスビル(汐留シティセンター、ガーデンエアタワー、神保町三井ビル)を除いた単体ベースでの首都圏オフィスビルの空室率は4.0%となっております。

<当期における主要な異動物件>

新規稼働

セレスティン芝三井ビルディング	東京都港区	平成14年4月竣工	オフィスビル
中之島三井ビルディング	大阪市北区	平成14年8月竣工	オフィスビル
汐留シティセンター	東京都港区	平成15年1月竣工	オフィスビル
ガーデンエアタワー	東京都千代田区	平成15年2月竣工	オフィスビル
神保町三井ビル	東京都千代田区	平成15年3月竣工	オフィスビル

通期稼働

ららぽーとウェスト	千葉県船橋市	平成13年5月取得	商業施設
ジャズドリーム長島	三重県長島町	平成14年3月稼働	商業施設(アットモール)
アルカキット錦糸町	東京都墨田区	平成14年3月稼働	商業施設

解体

三井東三号館(東京都中央区) 銀座三井ビル(東京都中央区)

<事業別の内訳>

区 分	摘 要	前 期	当 期	
事務所・商業用 建 物	収 益	264,479 百万円	259,029 百万円	
	貸付面積	所有建物	1,900,141 m ²	1,839,819 m ²
		転貸建物	1,326,281 m ²	1,404,963 m ²
		計	3,226,422 m ²	3,244,782 m ²
居住用建物	収 益	44,601 百万円	46,730 百万円	
	貸付戸数	所有建物	365 戸	373 戸
		転貸建物	31,832 戸	34,017 戸
		計	32,197 戸	34,390 戸
そ の 他	収 益	22,419 百万円	23,911 百万円	
	収 益 合 計	331,501 百万円	329,671 百万円	

(2) 分譲

<当期の業績>

売上高 3,353億4千1百万円 (前期比 13億円、0.4%減)
 営業利益 325億8千9百万円 (前期比 59億2千万円、22.2%増)

当期の「住宅分譲」は、下記記載の主要物件をはじめとして中高層住宅および戸建住宅を計 6,039 戸計上し、対前期比で計 226 戸減少したため減収となりました。なお、特に地方や郊外物件において完成在庫が増加し、当期末時点における単体ベースの完成在庫は、605 戸（中高層 485 戸、戸建 120 戸）となっております。（前期末 220 戸）

当期は、当社が新たに開発したオフィスビル・商業施設・賃貸マンション等をファンドに売却する事業を拡大させ、「その他の分譲」が対前期比で大幅に増収増益となった結果、セグメント全体でも増益となりました。

<当期における主要計上物件（住宅分譲）>

ニューシティ東戸塚	神奈川県横浜市	中高層住宅
パークシティ新浦安	千葉県浦安市	中高層住宅
東京ツインパークス	東京都港区	中高層住宅
東京パークタワー	東京都千代田区	中高層住宅
パークシティ富田林	大阪府富田林市	戸建住宅
ファインコート調布	東京都調布市	戸建住宅
パークシティ湘南山手	神奈川県横須賀市	戸建住宅

<当期における主要計上物件（その他の分譲）>

パークアクセス神宮前	東京都渋谷区	賃貸用中高層住宅
パークアクセス四谷	東京都新宿区	賃貸用中高層住宅
中目黒GTタワー	東京都目黒区	オフィスビル
シュトラッセ一番町	宮城県仙台市	商業施設

<住宅分譲の内訳>

区 分		前期			当期		
		戸 数 (戸)	収 益 (百万円)	戸当り単価 (万円)	戸 数 (戸)	収 益 (百万円)	戸当り単価 (万円)
戸 建 宅	首都圏	697	38,118	5,468	709	39,871	5,623
	その他	203	8,167	4,023	212	7,112	3,354
	計	900	46,285	5,142	921	46,983	5,101
中 高 層 住 宅	首都圏	3,583	183,649	5,125	3,514	177,225	5,043
	その他	1,782	59,481	3,337	1,604	51,416	3,205
	計	5,365	243,131	4,531	5,118	228,641	4,467
住宅分譲 合 計	首都圏	4,280	221,767	5,181	4,223	217,097	5,140
	その他	1,985	67,649	3,408	1,816	58,528	3,222
	計	6,265	289,416	4,619	6,039	275,625	4,564

<その他の分譲の内訳>

区 分	前期	当期
	収 益(百万円)	収 益(百万円)
土 地 分 譲	26,122	28,582
建 物 分 譲	21,102	31,132
計	47,224	59,715

(3) 完成工事

<当期の業績>

売上高 1,830億9千万円 (前期比 541億5千2百万円、22.8%減)
 営業利益 3億2千6百万円 (前期比 55億5千4百万円増)

当期の減収は、当社 100%子会社でありました三井不動産建設(株)の発行済全株式を、前期にみらい建設グループに譲渡し、同社が連結除外となったことによるものです。

前期は、三井ホーム(株)の受注減少の影響で、大幅な営業損失(52億)を計上しましたが、同社経営構造改革の諸施策の効果が顕われ、当期は営業黒字に転換いたしました。

<受注工事高、完成工事高及び次期繰越工事高の内訳>

(単位：百万円)

期 別	区 分	受注工事高			当期完成 工事高	次 期 繰 越 工 事 高
		前期繰越 工事高	当期受注 工事高	計		
当期	建物建築工事	90,701	149,041	239,742	148,798	90,943
前期	建物建築工事	96,007	139,102	235,109	140,811	94,298 (90,701)
	土木工事等	53,916	54,021	107,938	62,093	45,844 (-)
	計	149,923	193,124	343,048	202,905	140,142 (90,701)

(注) 1. 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。

2. 前期のカッコ内は、前期末連結除外となった三井不動産建設㈱、サンエイエンジニアリング㈱を除いた次期繰越工事高である。なお、当期の前期繰越受注高からは前期末連結除外となった三井不動産建設㈱、サンエイエンジニアリング㈱を除いている。

<施工高の内訳>

(単位：百万円)

期別	区分	当期 完成工事高	次期繰越工事高			当期 施工高
			計		施工高	
当期	建物建築工事	148,798	90,943	14.3%	12,993	147,407
前期	建物建築工事	140,811	94,298 (90,701)	15.5% (15.8%)	14,603 (14,358)	143,412
	土木工事等	62,093	45,844 (-)	21.0% (-)	9,646 (-)	62,268
	計	202,905	140,142 (90,701)	17.3% (15.8%)	24,249 (14,358)	205,680

(注) 1. 三井ホーム㈱グループの関係会社(三井ホーム㈱を除く)は含まれていない。

2. 前期のカッコ内は、前期末連結除外となった三井不動産建設㈱、サンエイエンジニアリング㈱を除いた次期繰越工事高である。なお、当期の前期繰越受注高からは前期末連結除外となった三井不動産建設㈱、サンエイエンジニアリング㈱を除いている。

(4) 仲介・販売受託・コンサルティング

<当期の業績>

売上高 465億3百万円 (前期比 7億6千1百万円、1.7%増)
 営業利益 109億9千7百万円 (前期比 65億4千4百万円、37.3%減)

当期は、当社や三井不動産投資顧問㈱を中心とするコンサルティング部門において、前期に計上された日本ビルファンド投資法人の組成やその他の大型案件による各種フィーの計上額に達することができず減収となりましたが、三井不動産販売㈱の100%子会社化に伴い、同社のセグメント帰属を見直した影響により、仲介部門、販売受託部門が増収しております。

コンサルティング部門の減収による減益に加え、同上の三井不動産販売㈱におけるセグメント帰属を見直したことによる減益影響もあり、セグメント全体で減益となりました。

<事業別の内訳>

区分	前期		当期	
	件数(件)	収益 (百万円)	件数(件)	収益 (百万円)
仲介	24,121	28,580	24,885	29,405
販売受託	6,845	8,075	7,682	10,577
コンサルティング	-	9,086	-	6,520
計	-	45,742	-	46,503

(5) 管理受託

< 当期の業績 >

売上高 695億8千9百万円（前期比 16億7千2百万円、2.5%増）
営業利益 77億1千3百万円（前期比 4千8百万円、0.6%増）

当期は、当社が従来より共同事業者に対しプロジェクトマネジメント業務を実施してきたオフィスビルが順次新規稼動したこともあり、運営管理受託部門、管理工事受託部門ともに増収増益となりました。

< 事業別の内訳 >

区 分	前期	当期
	収益（百万円）	収益（百万円）
運 営 管 理 受 託	46,403	47,241
管 理 工 事 受 託	21,512	22,347
計	67,916	69,589

(6) 住宅部材・商品等販売

< 当期の業績 >

売上高 656億8千2百万円（前期比 58億9千5百万円、8.2%減）
営業利益 1億4百万円（前期比 12億3千8百万円、92.2%減）

当期は、景気低迷の影響もありましたが、100%子会社の(株)ユニリビングのスーパーマーケット部門の売却や第一園芸(株)の生産者向けの一部事業および生活雑貨やインテリア商品販売等を行っていた「リヴァンス」事業からの撤退等、当該セグメントの選択と集中を推し進めたことにより、減収減益となりました。

< 事業別の内訳 >

区 分	前期	当期
	収益（百万円）	収益（百万円）
住 宅 部 資 材 販 売	20,953	21,335
そ の 他 商 品 等 販 売	50,624	44,346
計	71,577	65,682

(7) 施設営業

< 当期の業績 >

売上高 408億8千万円 (前期比 40億8千7百万円、9.1%減)
営業利益 33億5千6百万円 (前期比 9億1千5百万円増)

当期は、景気低迷の影響による国内ホテル事業の減収や為替と米国テロの影響によるハワイのホテル事業の減収に加え、スキードーム「ザウス」や柏ゴルフ場の営業終了もあり、セグメント全体で減収となりました。

当期は、ホテル事業の減収による減益もありましたが、「ザウス」の営業終了による減価償却費の減少影響もあり、セグメント全体の営業損益は改善いたしました。

< 事業別の内訳 >

区 分	前期	当期
	収益(百万円)	収益(百万円)
ホ テ ル 施 設	28,658	25,664
そ の 他 施 設	16,309	15,215
計	44,967	40,880

(8) その他

< 当期の業績 >

売上高 116億3千9百万円 (前期比 52億5千3百万円、31.1%減)
営業利益 25億3千4百万円 (前期比 16億7千6百万円、195.4%増)

< 事業別の内訳 >

区 分	前期	当期
	収益(百万円)	収益(百万円)
金 融 ・ リ ー ス 事 業	3,925	2,028
そ の 他	12,967	9,610
計	16,893	11,639

3. 来期の業績見通し

<連結>

(単位:百万円)

	来期予想	当期実績	増減
売上高	1,120,000	1,082,397	37,603
営業利益	104,000	103,295	705
経常利益	78,000	76,514	1,486
当期純利益	45,000	25,553	19,447

<連結セグメント別業績見通し>

(単位:百万円)

区 分	来期予想		当期実績		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	331,000	64,000	329,671	66,563	1,329	2,563
分譲	366,000	28,500	335,341	32,589	30,659	4,089
完成工事	183,000	1,000	183,090	326	90	674
仲介・販売受託・コンサルティング	51,000	14,000	46,503	10,997	4,497	3,003
管理受託	74,000	8,500	69,589	7,713	4,411	787
住宅部材・商品等販売	65,000	1,000	65,682	104	682	896
施設営業	40,000	0	40,880	3,356	880	3,356
その他	10,000	1,500	11,639	2,534	1,639	1,034
全社又は消去	-	14,500	-	14,178	-	322
計	1,120,000	104,000	1,082,397	103,295	37,603	705

<単体>

(単位:百万円)

	来期見通し	当期実績	増減
売上高	624,000	606,222	17,778
営業利益	63,000	67,821	4,821
経常利益	44,000	47,138	3,138
当期純利益	25,000	13,209	11,791

財政状態

1. 当期末の資産、負債、資本

<連結>

総資産	2兆9,290億6千9百万円(前期末比	998億9千9百万円減)
総負債	2兆2,834億5千万円(前期末比	1,157億9千万円減)
少数株主持分	171億8千5百万円(前期末比	30億6百万円減)
株主資本	6,284億3千4百万円(前期末比	188億9千8百万円増)
有利子負債	1兆3,972億1千1百万円(前期末比	633億1千4百万円減)
D/Eレシオ	2.22倍(有利子負債/株主資本)	

<単体>

総資産	2兆5,892億4千2百万円(前期末比	354億6千5百万円増)
総負債	1兆9,471億9千6百万円(前期末比	230億2千2百万円増)
株主資本	6,420億4千6百万円(前期末比	124億4千3百万円増)
有利子負債	1兆2,586億8千5百万円(前期末比	386億2千5百万円増)
D/Eレシオ	1.96倍(有利子負債/株主資本)	

2. 当期のキャッシュ・フロー(連結)

<営業活動によるキャッシュ・フロー>

営業活動によるキャッシュ・フローは、経常利益765億1千4百万円や減価償却費397億円等の資金の増加に対し、販売用不動産等の取得や仕入債務の返済等による減少があったことにより、1,184億8千4百万円の資金の増加となりました。(前期は、1,421億2千1百万円の増加)

<投資活動によるキャッシュ・フロー>

投資活動によるキャッシュ・フローは、有形無形固定資産の取得550億7千1百万円等があったことにより、607億5千1百万円の資金の減少となりました。(前期は、816億5千8百万円の減少)

<財務活動によるキャッシュ・フロー>

財務活動によるキャッシュ・フローは、長短借入金による調達や転換社債800億円の発行による増加があった一方、長期借入金の返済により2,895億3百万円減少したこと等により、598億9千7百万円の資金の減少となりました。(前期は、1,032億9千8百万円の減少)

3. キャッシュ・フロー指標の推移

項目	平成 12 年 3 月期	平成 13 年 3 月期	平成 14 年 3 月期	平成 15 年 3 月期
自己資本比率	13.2%	14.4%	20.1%	21.5%
時価ベースの自己資本比率	25.5%	34.3%	28.3%	19.9%
債務償還年数	12.4 年	9.0 年	10.3 年	11.8 年
インタレスト・カバレッジ・レシオ	3.2	5.2	4.4	4.4

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

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

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）

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

4. 来期の財政状態の見通し（連結）

平成 16 年 3 月期通期の設備投資額は 380 億円、減価償却費は 420 億円、期末有利子負債残高は、1 兆 3,400 億円と見込んでおります。

注意事項

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。

比較連結貸借対照表

科 目	前 期 (平成14.3.31現在)		当 期 (平成15.3.31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	749,027	24.7	687,912	23.5	61,115	8.2
現金及び預金	119,225		115,157		4,067	
受取手形及び売掛金	32,237		32,349		112	
有価証券	149		189		39	
販売用不動産	447,619	14.8	397,547	13.6	50,071	11.2
未成工事支出金	11,593		10,232		1,360	
その他のたな卸資産	8,445		9,191		746	
前渡金	12,220		11,447		773	
短期貸付金	32,454		26,722		5,732	
繰延税金資産	41,896		38,783		3,113	
その他の流動資産	49,470		49,854		383	
貸倒引当金	6,285		3,563		2,721	
固定資産	2,279,920	75.3	2,241,156	76.5	38,764	1.7
1.有形固定資産	1,662,770	54.9	1,652,338	56.4	10,432	0.6
建物及び構築物	487,711	16.1	507,870	17.3	20,159	4.1
機械装置及び運搬具	5,843		5,582		261	
土地	1,097,792	36.2	1,092,902	37.3	4,890	0.4
建設仮勘定	40,823		13,161		27,662	
その他の有形固定資産	30,598		32,821		2,222	
2.無形固定資産	36,070	1.2	34,777	1.2	1,293	3.6
借地権	28,294		25,968		2,325	
その他の無形固定資産	7,776		8,808		1,032	
3.投資その他の資産	581,079	19.2	554,040	18.9	27,038	4.7
投資有価証券	206,910		202,234		4,676	
長期貸付金	25,383		16,437		8,945	
差入敷金・保証金	224,543		216,490		8,053	
繰延税金資産	14,203		13,604		598	
再評価に係る繰延税金資産	37,191		35,958		1,233	
その他の投資その他の資産	100,966		96,657		4,309	
貸倒引当金	28,121		27,342		778	
繰延資産	20		1		19	
資産合計	3,028,969	100.0	2,929,069	100.0	99,899	3.3

比較連結貸借対照表

科 目	前 期 (平成14.3.31現在)		当 期 (平成15.3.31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	654,896	21.6	601,128	20.5	53,768	8.2
支払手形及び買掛金	87,677		91,822		4,145	
短期借入金	223,409	7.4	194,454	6.6	28,954	13.0
コマーシャルペーパー	37,000		18,000		19,000	
短期償還社債	50,000		81,242		31,242	
未払法人税等	10,303		3,397		6,905	
未成工事受入金	17,607		17,911		303	
完成工事補償引当金	1,384		1,597		212	
債務保証損失引当金	282		290		7	
繰延税金負債	13		-		13	
その他の流動負債	227,218		192,411		34,806	
・固定負債	1,744,343	57.6	1,682,321	57.4	62,022	3.6
社 債	216,242		215,000		1,242	
長期借入金	933,875	30.8	888,514	30.3	45,360	4.9
預り敷金・保証金	327,359		307,785		19,574	
退職給付引当金	18,360		20,530		2,169	
役員退職慰労引当金	1,888		2,083		194	
繰延税金負債	15,042		22,603		7,561	
再評価に係る繰延税金負債	160,925		156,437		4,487	
その他の固定負債	70,650		69,366		1,284	
負債計	2,399,240	79.2	2,283,450	77.9	115,790	4.8
(少数株主持分)						
・少数株主持分	20,192	0.7	17,185	0.6	3,006	14.9
(資本の部)						
・資本金	134,433	4.4	-		134,433	
・資本準備金	204,693	6.8	-		204,693	
・再評価差額金	156,404		-		156,404	
・連結剰余金	137,026	4.5	-		137,026	
・その他有価証券評価差額金	2,905		-		2,905	
・為替換算調整勘定	20,013		-		20,013	
	609,639	20.1	-		609,639	
・自己株式	102		-		102	
資本計	609,536	20.1	-	-	609,536	
・資本金	-		134,433	4.6	134,433	
・資本剰余金	-		205,823	7.0	205,823	
・利益剰余金	-		155,390	5.3	155,390	
・土地再評価差額金	-		162,289		162,289	
・その他有価証券評価差額金	-		3,452		3,452	
・為替換算調整勘定	-		25,010		25,010	
	-		629,473	21.5	629,473	
・自己株式	-		1,039		1,039	
資本計	-		628,434	21.5	628,434	
負債、少数株主持分及び資本合計	3,028,969	100.0	2,929,069	100.0	99,899	3.3

比較連結損益計算書

科 目	前 期 (平成13.4.1～14.3.31)		当 期 (平成14.4.1～15.3.31)		増 減	
	金 額	百分比	金 額	百分比	金 額	前期比
	百万円	%	百万円	%	百万円	%
・ 営 業 収 益	1,152,483	100.0	1,082,397	100.0	70,085	6.1
・ 営 業 原 価	916,844	79.6	858,583	79.3	58,261	6.4
営 業 総 利 益	235,639	20.4	223,814	20.7	11,824	5.0
・ 販 売 費 ・ 一 般 管 理 費	132,688	11.5	120,518	11.1	12,169	9.2
営 業 利 益	102,950	8.9	103,295	9.6	345	0.3
・ 営 業 外 収 益	10,466	0.9	9,192	0.8	1,273	12.2
受 取 利 息	2,041		1,375		665	
受 取 配 当 金	1,787		1,993		205	
持分法による投資利益	3,300		2,904		396	
その他の営業外収益	3,336		2,919		417	
・ 営 業 外 費 用	40,616	3.5	35,973	3.3	4,643	11.4
支 払 利 息	31,760		26,617		5,143	
その他の営業外費用	8,856		9,356		500	
経 常 利 益	72,800	6.3	76,514	7.1	3,714	5.1
・ 特 別 利 益	28,677	2.5	4,898	0.4	23,778	82.9
固 定 資 産 売 却 益	23,612		3,686		19,925	
受 入 補 償 金	3,015		-		3,015	
投 資 有 価 証 券 売 却 益	1,129		582		547	
関 係 会 社 株 式 売 却 益	584		89		494	
そ の 他 の 特 別 利 益	335		540		204	
・ 特 別 損 失	58,108	5.0	37,200	3.4	20,907	36.0
投 資 有 価 証 券 評 価 損	21,296		20,266		1,029	
臨 時 償 却 費	18,477		-		18,477	
貸 倒 引 当 金 繰 入 額	6,490		1,962		4,527	
固 定 資 産 売 却 損	4,076		1,494		2,582	
関 係 会 社 整 理 損	913		492		421	
販 売 用 不 動 産 等 評 価 損	443		-		443	
固 定 資 産 除 却 損	418		5,490		5,072	
分 譲 事 業 に 係 る 整 理 損 失	-		2,332		2,332	
販 売 用 不 動 産 除 却 損	-		1,575		1,575	
そ の 他 の 特 別 損 失	5,991		3,585		2,405	
税金等調整前当期純利益	43,369	3.8	44,212	4.1	843	1.9
法人税、住民税及び事業税	14,608		5,516		9,092	
法 人 税 等 調 整 額	1,106		12,819		11,713	
少 数 株 主 損 益	2,151		323		2,475	
当 期 純 利 益	29,806	2.6	25,553	2.4	4,253	14.3

比較連結剰余金計算書

科 目	前 期 (平成13.4.1~平成14.3.31)	当 期 (平成14.4.1~平成15.3.31)	増 減	
	金 額	金 額	金 額	前期比 %
	百万円	百万円	百万円	
・ 連結剰余金期首残高	98,643	-	98,643	
・ 連結剰余金増加高	14,432	-	14,432	
連結子会社の固定資産再評価に係る増加額	367	-	367	
連結除外に伴う未実現利益の実現による増加額	3,697	-	3,697	
事業用土地の再評価に係る未実現利益の実現による増加額	10,367	-	10,367	
・ 連結剰余金減少高	5,856	-	5,856	
配当金	5,688	-	5,688	
取締役賞与	167	-	167	
・ 当期純利益	29,806	-	29,806	
・ 連結剰余金期末残高	137,026	-	137,026	
(資 本 剰 余 金 の 部)				
・ 資本剰余金期首残高	-	204,693	204,693	
資本準備金期首残高	-	204,693	204,693	
・ 資本剰余金増加高	-	1,129	1,129	
株式交換による新株の発行	-	1,129	1,129	
・ 資本剰余金期末残高	-	205,823	205,823	
(利 益 剰 余 金 の 部)				
・ 利益剰余金期首残高	-	137,026	137,026	
連結剰余金期首残高	-	137,026	137,026	
・ 利益剰余金増加高	-	25,673	25,673	
当期純利益	-	25,553	25,553	
連結子会社の固定資産再評価に係る増加額	-	120	120	
・ 利益剰余金減少高	-	7,309	7,309	
配当金	-	5,686	5,686	
取締役賞与	-	104	104	
土地再評価差額金取崩額	-	1,515	1,515	
自己株式処分に係る減少額	-	2	2	
・ 利益剰余金期末残高	-	155,390	155,390	

比較連結キャッシュ・フロー計算書

(単位:百万円)

摘 要	前 期 (平成13.4.1～14.3.31)	当 期 (平成14.4.1～15.3.31)	増 減
	金 額	金 額	金 額
営業活動によるキャッシュ・フロー			
税金等調整前当期純利益	43,369	44,212	843
減価償却費	47,540	39,781	7,758
持分法投資損益	3,300	2,904	396
臨時償却費	18,477	-	18,477
分譲事業に係る整理損失	-	2,332	2,332
有価証券評価損	21,296	20,266	1,029
有価証券売却損益	1,715	671	1,043
販売用不動産除却損	-	1,575	1,575
関係会社整理損	913	492	421
販売用不動産等評価損	443	-	443
有形無形固定資産売却損益	19,535	2,192	17,343
有形無形固定資産除却損	418	5,490	5,072
受入補償金	3,015	-	3,015
貸倒引当金繰入額	6,490	1,962	4,527
受取利息配当金	3,829	3,369	459
支払利息	31,760	26,617	5,143
売上債権の増減額	4,776	76	4,699
仕入債務の増減額	14,179	2,142	12,037
販売用不動産等の取得 1	257,606	211,183	46,422
販売用不動産等の売却 1	260,593	261,099	505
取締役賞与の支払額	192	104	87
その他	46,182	23,830	70,013
小 計	178,888	157,507	21,380
利息及び配当金の受取額	4,783	4,070	713
利息の支払額	32,155	26,657	5,497
法人税等の支払額	9,394	16,435	7,040
営業活動によるキャッシュ・フロー	142,121	118,484	23,636
投資活動によるキャッシュ・フロー			
有価証券の取得	38,242	20,265	17,977
有価証券の売却	4,642	3,769	872
有形無形固定資産の取得	57,124	55,071	2,053
有形無形固定資産の売却	39,310	16,191	23,118
貸付金の貸付	19,998	22,243	2,244
貸付金の回収	14,947	24,456	9,508
預り敷金保証金の支出	45,688	57,027	11,338
預り敷金保証金の収入	27,251	39,447	12,196
差入敷金保証金の支出	4,360	10,861	6,501
差入敷金保証金の収入	18,958	18,483	474
宅地開発事業関係長期預り金の返還	11,575	-	11,575
連結範囲の変更を伴う株式の取得	49	354	305
連結範囲の変更を伴う株式の売却	1,566	239	1,805
その他	8,260	1,774	10,035
投資活動によるキャッシュ・フロー	81,658	60,751	20,906
財務活動によるキャッシュ・フロー			
短期借入金の増減額	188,907	26,552	162,355
長期借入による収入	299,392	232,349	67,043
長期借入金の返済による支出	187,981	289,503	101,521
社債発行による収入	-	80,000	80,000
社債償還による支出	20,000	50,000	30,000
少数株主への株式発行による収入	285	14	270
配当金の支払額	5,690	5,697	7
少数株主への配当金の支払額	396	524	127
自己株式の売却	-	16	16
財務活動によるキャッシュ・フロー	103,298	59,897	43,401
現金および現金同等物に係る換算差額	1,958	562	2,521
現金および現金同等物の減少額	40,876	2,727	38,149
現金および現金同等物の期首残高	158,435	117,558	40,876
現金および現金同等物の期末残高	117,558	114,831	2,727

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

〔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 131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 5社

(株)エム・エフ・サービスアパートメントほか1社は新規設立により、また、いわて中央ホーム(株)、西九州ホーム(株)、北陸中央ホーム(株)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 17社

ビットキャット(株)、ビットキャットコミュニケーションズ(株)、エム・シー・アイ・ディベロップメント(株)、(株)ヘルスセンター交通は売却のため連結の範囲から除外している。三井ホーム岡山(株)、三井ホーム山口(株)、山梨中央ホーム(株)、ニューヨーク三井不動産販売(株)、九州観光開発(株)ほか4社は清算終了のため連結の範囲から除外している。また、中央リハウス(株)、城西リハウス(株)、成城相模リハウス(株)ほか1社は合併のため、連結子会社数から除外している。

非連結子会社 1社

(2) 非連結子会社名 ミレスヘルスケアズ(株)

連結の範囲から除いた理由

非連結子会社は、資産、営業収益、当期純損益および利益剰余金等の観点から見ていずれも小規模であり、全体としても連結財務諸表に重要な影響を及ぼしていないためである。

2. 持分法の適用に関する事項

(1) 持分法適用会社 57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 4社

南青山アパートメント(株)は新規設立により関連会社となったため、当連結会計期間より持分法を適用している。(株)メディヴァンスは資本参加により関連会社となったため、当連結会計期間より持分法を適用している。また、オークウッドジャパン(株)、(株)ジェイシティは株式の追加取得により関連会社となったため、当連結会計期間より持分法を適用している。

除外 7社

東京ベイシティ交通(株)ほか1社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。東海中央ホーム(株)ほか1社は清算終了のため持分法適用の範囲から除外している。また、いわて中央ホーム(株)ほか2社は連結子会社となったため持分法適用会社数から除外している。

(2) 持分法を適用していない非連結子会社

ミレスヘルスケアズ(株)

持分法を適用していない理由

持分法を適用していない非連結子会社は、それぞれ当期純損益及び利益剰余金に与える影響が軽微であり、全体としても連結財務諸表に重要な影響を及ぼしていないため、持分法の適用範囲から除外している。

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 27社と(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、三井不動産ゴルフプロパテ

ィーズ(株)、(株)エム・エフ・サービスアパートメント、(株)エム・エフ・プロパティーズ、エヌ・ピー・エフ・オフィスマネジメント(株)、臼津開発(株)、(株)エム・エフ・クリエイト、e-デスク(株)、サンエスクロー(株)、エム・ディ・エス(株)、(株)リハウスビジネスセンター、(株)ピカ、(株)リスペクト建物調査及び(有)常盤橋ガレージの決算日は12月31日、(株)ユニリビング、(株)ユーコーポレーション、(株)エム・エフ・コンストラクション・アドバイザーズは2月28日である。

また三井不動産投資顧問(株)の決算日を2月28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13ヶ月となっている。

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るが、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る。

他の連結子会社の決算日はすべて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] 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

主として定率法によっている。

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

定額法を採用している。

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

(3) 重要な引当金の計上基準

貸倒引当金

貸倒引当金は、売掛金、貸付金等の貸倒れによる損失に備えるため、一般債権については

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

債務保証損失引当金

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

退職給付引当金

従業員の退職給付に備えるため、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、期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。

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

連結財務諸表提出会社ほか 16 社は役員の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る。

(4) 重要なリース取引の処理方法

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

(5) 重要なヘッジ会計の方法

ヘッジ会計の方法

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

ヘッジ手段とヘッジ対象

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

ヘッジ方針

金利変動による借入金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。

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、かつヘッジ開始時及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ことができるため、ヘッジの有効性の判定は省略している。

(6) 完成工事高の計上基準

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

(7) 消費税等の会計処理について

消費税等の会計処理は、税抜方式を採用している。

なお、控除対象外消費税は、固定資産等に係るものは投資その他の資産の「その他の投

資その他の資産」に計上し（5年償却）、それ以外は発生年度の期間費用としている。

（8）固定資産の時価評価について

英国三井不動産（株）及びエーゲプランテック花卉園芸（有）は、賃貸資産等について時価で評価をしており、各年度の評価差額は利益剰余金の増減として処理している。

5．連結子会社の資産及び負債の評価に関する事項

連結子会社の資産及び負債の評価については全面時価評価法を採用している。

6．連結調整勘定の償却に関する事項

連結調整勘定の償却に関しては原則として5年間の均等償却を行なっている。

7．利益処分項目等の取扱いに関する事項

連結剰余金計算書は、連結会計年度中に確定した連結会社の利益処分に基いて作成している。
（確定方式）

8．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り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。

〔会計処理の変更〕

（自己株式及び法定準備金取崩等会計）

当連結会計期間より「自己株式及び法定準備金の取崩等に関する会計基準」（企業会計基準第1号）を適用している。これによる当連結会計期間の損益に与える影響は軽微である。

なお、連結財務諸表等規則の改正により、当連結会計期間における連結貸借対照表の資本の部については、改正後の連結財務諸表等規則により作成している。

（1株当たり情報）

当連結会計期間より「1株当たり当期純利益に関する会計基準」（企業会計基準第2号）及び「1株当たり当期純利益に関する会計基準の適用指針」（企業会計基準適用指針第4号）を適用している。なお、これによる影響については、「1株当たり情報に関する注記」に記載している。

〔連結貸借対照表に関する注記事項〕

	前 期	当 期
1. 有形固定資産の減価償却累計額	431,255 百万円	440,012 百万円
2. 自己株式の数	93,221 株	1,163,564 株
3. 偶発債務	4,122 百万円	1,245 百万円
うち、保証債務	3,885 百万円	1,245 百万円
うち、保証予約	237 百万円	-
なお、ほかに住宅ローン保証債務	213,740 百万円	185,426 百万円
保証予約	1,639 百万円	1,698 百万円

がある。

4. 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、前連結会計年度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連結会計年度末残高に含まれている。

	前 期	当 期
受取手形	35 百万円	-
支払手形	3,140 百万円	-

5. 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）及び最終改正（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ない、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」として負債の部に計上し、これを控除した金額を「土地再評価差額金」として資本の部に計上している。

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

〔連結損益計算書に関する注記事項〕

	前 期	当 期
1. 販売費・一般管理費の主要な科目		
給料・手当	42,791 百万円	36,041 百万円
広告宣伝費	21,700 百万円	19,483 百万円
研究開発費	986 百万円	751 百万円
役員退職慰労引当金繰入額	385 百万円	329 百万円
貸倒引当金繰入額	1,169 百万円	1,466 百万円
退職給付費用	2,017 百万円	2,602 百万円

2. 特別損失における分譲事業に係る整理損失は、神戸市東灘区所在のオーキッドコート分譲事業変更に伴う事業整理損失である。

〔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及び現金同等物期末残高との調整

	前 期	当 期
現金及び預金	119,225 百万円	115,157 百万円
預入期間が3ヶ月を超える定期預金	1,666 百万円	325 百万円
現金及び現金同等物	117,558 百万円	114,831 百万円

2. 重要な非資金取引の内容

当連結会計年度に、連結子会社である三井不動産販売(株)を株式交換により完全子会社とするため、新株式 10,830,383 株を発行した。

株式発行による資本剰余金増加額 1,129 百万円

〔有価証券関係〕

当連結会計期間（自 平成14年4月1日 至 平成15年3月31日）

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	484	501	16
	(2)社債	-	-	-
	(3)その他	-	-	-
	小計	484	501	16
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	155	155	0
	(2)社債	-	-	-
	(3)その他	-	-	-
	小計	155	155	0
合計		640	656	16

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	2,968	3,617	649
	(2)債券			
	国債・地方債等	80	84	4
	社債	9	10	0
	その他	-	-	-
	(3)その他	8,191	9,408	1,217
	小計	11,249	13,120	1,871
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	49,000	41,422	7,577
	(2)債券			
	国債・地方債等	-	-	-
	社債	-	-	-
	その他	-	-	-
	(3)その他	0	0	0
	小計	49,000	41,422	7,577
合計		60,249	54,543	5,706

3. 当連結会計期間中に売却したその他有価証券

(単位：百万円)

売 却 額	売却益の合計	売却損の合計
3,281	678	70

4. 時価評価されていない主な有価証券の内容及び連結貸借対照表計上額

(1)その他有価証券

非上場株式(店頭売買株式を除く)	31,499百万円
その他(優先出資証券等)	43,781百万円

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

(単位：百万円)

	1年以内	1年超5年以内	5年超10年以内	10年超
債券				
国債・地方債等	198	350	190	-
社債	10	-	-	-
その他	-	-	-	-
その他	-	-	-	-
合計	208	350	190	-

(注) 当連結会計期間において、その他有価証券で時価のある株式について20,086百万円の減損処理を行っている。なお、当該株式の減損処理については、時価が取得価格にくらべて50%以上の下落率にある株式については全銘柄、ならびに30%以上50%未満の下落率にある株式については、個別銘柄ごとに時価の回復可能性等を判断し、減損処理を実施している。

前連結会計期間（自平成13年4月1日 至平成14年3月31日）

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	314	319	4
	(2)社債	-	-	-
	(3)その他	-	-	-
	小計	314	319	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	230	230	-
	(2)社債	-	-	-
	(3)その他	-	-	-
	小計	230	230	-
合計		545	549	4

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	13,286	16,390	3,104
	(2)債券			
	国債・地方債等	104	109	4
	社債	8	10	1
	その他	-	-	-
	(3)その他	8,190	8,557	366
	小計	21,590	25,067	3,476
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	56,381	48,070	8,311
	(2)債券			
	国債・地方債等	-	-	-
	社債	-	-	-
	その他	-	-	-
	(3)その他	-	-	-
	小計	56,381	48,070	8,311
合計		77,972	73,137	4,835

3. 前連結会計期間中に売却したその他有価証券

(単位：百万円)

売却額	売却益の合計	売却損の合計
2,407	1,169	187

4. 時価評価されていない主な有価証券の内容及び連結貸借対照表計上額

(1)その他有価証券

非上場株式(店頭売買株式を除く)	28,855百万円
その他(優先出資証券等)	33,869百万円

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

(単位：百万円)

	1年以内	1年超5年以内	5年超10年以内	10年超
債券				
国債・地方債等	131	344	200	-
社債	2	40	-	-
その他	50	-	-	-
その他	-	-	-	-
	183	384	200	-

(注) 前連結会計期間において、その他有価証券で時価のある株式について21,343百万円の減損処理を行っている。なお、当該株式の減損処理については、時価が取得価格にくらべて50%以上の下落率にある株式については全銘柄、ならびに30%以上50%未満の下落率にある株式については、個別銘柄ごとに時価の回復可能性等を判断し、減損処理を実施している。

〔退職給付関係〕

1. 採用している退職給付制度の概要

当社は、確定給付型の制度として、適格退職年金制度及び退職一時金制度を設けており、退職給付信託を設定している。

連結子会社においては、厚生年金制度、適格退職年金制度及び退職一時金制度を設けている。

2. 退職給付債務に関する事項

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (平成 14 年 3 月 31 日現在)	当連結会計年度 (平成 15 年 3 月 31 日現在)
イ.退職給付債務	63,958	73,033
ロ.年金資産	31,095	29,070
ハ.未積立退職給付債務(イ+ロ)	32,863	43,963
ニ.未認識数理計算上の差異	15,082	23,725
ホ.未認識過去勤務債務	579	280
ヘ.連結貸借対照表計上額純額(ハ+ニ+ホ)	18,360	20,518
ト.前払年金費用	-	12
チ.退職給付引当金(ヘ-ト)	18,360(注)1	20,530(注)1

前連結会計年度
(平成 14 年 3 月 31 日現在)

(注)1.「退職給付引当金」は当社及び連結子会社の個別貸借対照表の表示上「前払年金費用」とネットされた金額をベースにそれぞれ合算した金額である。なお、個別ベースでネットした額は、531百万円である。

2.一部の子会社は、退職給付債務の算定にあたり、簡便法を採用している。

当連結会計年度
(平成 15 年 3 月 31 日現在)

(注)1.「退職給付引当金」は当社の個別貸借対照表の表示上「前払年金費用」とネットされた金額をベースに合算した金額である。なお、個別ベースでネットした額は、68百万円である。

2.同左

3. 退職給付費用に関する事項

(単位：百万円)

	前連結会計年度 自 平成 13 年 4 月 1 日 至 平成 14 年 3 月 31 日	当連結会計年度 自 平成 14 年 4 月 1 日 至 平成 15 年 3 月 31 日
イ.勤務費用	3,519	3,629
ロ.利息費用	1,866	1,836
ハ.期待運用収益	952	816
ニ.数理計算上の差異の費用処理額	355	1,575
ホ.会計基準変更時差異の費用処理額	-	197
ヘ.過去勤務債務の費用処理額	-	31
ト.退職給付費用(イ+ロ+ハ+ニ+ホ+ヘ)	4,789	6,391

前連結会計年度
(自平成 13 年 4 月 1 日至平成 14 年 3 月 31 日)

(注)1.簡便法を採用している連結子会社の退職給付費用は、「イ.勤務費用」に計上している。

当連結会計年度
(自平成 14 年 4 月 1 日至平成 15 年 3 月 31 日)

(注)1.同左

4 . 退職給付債務等の計算の基礎に関する事項

	前連結会計年度 自 平成 13 年 4 月 1 日 至 平成 14 年 3 月 31 日	当連結会計年度 自 平成 14 年 4 月 1 日 至 平成 15 年 3 月 31 日
イ . 退職給付見込額の期間按分方法	期間定額基準	同左
ロ . 割引率	3.0%	2.5%
ハ . 期待運用収益率	3.5%	3.0%
ニ . 過去勤務債務の額の処理年数	1 ~ 10 年 (発生時の従業員 の平均残存勤務期間以 内の一定の年数による定 額法による。)	同左
ホ . 数理計算上の差異の処理年数	5 ~ 10 年 (発生時の従業員 の平均残存勤務期間以 内の一定の年数による定 額法による。)	同左
ヘ . 会計基準変更時差異の処理年数	-	1 年

〔税効果会計関係〕

1. 繰延税金資産および繰延税金負債の発生の主な原因別内訳

	(単位：百万円)	
	前 期	当 期
(繰延税金資産)		
販売用不動産等評価損損金不算入額	30,248	21,920
有価証券等評価損損金不算入額	20,473	14,099
貸倒引当金等損金算入限度超過額	7,173	6,401
税務上の繰越欠損金	6,768	5,627
未実現取引に係る税効果	6,549	7,058
退職給付引当金損金算入限度超過額	6,065	7,430
減価償却費損金算入限度超過額	4,805	5,747
未払賞与税法限度超過額	2,719	3,478
その他有価証券評価差額金	2,160	3,184
長期前払費用損金算入限度超過額	1,501	1,207
その他	5,708	11,086
繰延税金資産小計	94,174	87,243
(繰延税金負債)		
代替資産積立金	31,768	33,812
連結子会社株式評価減消去に係る税効果	12,047	12,903
未実現取引に係る税効果	5,637	5,659
資本連結に係る投資差額の税効果	423	423
その他有価証券評価差額金	132	843
その他	3,121	3,816
繰延税金負債小計	53,130	57,459
繰延税金資産の純額	41,043	29,784
(注) 繰延税金資産から控除された評価性引当額	25,052	28,094

2. 繰延税金資産及び繰延税金負債の計算に使用した法定実効税率は、地方税法の改正(平成16年4月1日以降開始事業年度より法人事業税に外形標準課税を導入)に伴い、当連結会計年度末における一時差異のうち、平成16年3月末までに解消が予定されるものは改正前の税率、平成16年4月以降に解消が予定されるものは改正後の税率である。

この税率の変更により、当連結会計年度末の繰延税金資産の金額(繰延税金負債を控除した金額)が777百万円減少し、再評価に係る繰延税金負債の金額(再評価に係る繰延税金資産を控除した金額)が4,392百万円減少し、当連結会計年度に費用計上された法人税等調整額が699百万円増加している。

〔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13年4月1日～平成14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
・売上高及び営業損益											
(1) 外部顧客に対する売上高	331,501	336,641	237,243	45,742	67,916	71,577	44,967	16,893	1,152,483	-	1,152,483
(2) セグメント間の内部売上高又は振替額	5,896	-	10,456	9,436	18,484	29,361	590	11,636	85,862	(85,862)	-
計	337,397	336,641	247,700	55,179	86,401	100,938	45,558	28,529	1,238,346	(85,862)	1,152,483
営業費用	265,678	309,972	252,928	37,637	78,735	99,595	49,829	27,671	1,122,049	(72,516)	1,049,533
営業利益	71,718	26,668	5,228	17,541	7,665	1,342	4,271	858	116,296	(13,345)	102,950
・資産、減価償却費及び資本的支出											
資産	1,984,495	454,826	60,244	57,273	34,802	48,771	133,920	57,921	2,832,254	196,714	3,028,969
減価償却費	28,435	399	2,313	687	756	1,211	26,785	4,142	64,731	1,286	66,017
資本的支出	47,186	363	3,923	933	862	473	3,041	4,088	60,872	1,229	62,101

当連結会計年度（平成14年4月1日～平成15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
・売上高及び営業損益											
(1) 外部顧客に対する売上高	329,671	335,341	183,090	46,503	69,589	65,682	40,880	11,639	1,082,397	-	1,082,397
(2) セグメント間の内部売上高又は振替額	5,725	-	9,304	10,098	17,554	32,182	262	10,450	85,578	(85,578)	-
計	335,396	335,341	192,394	56,602	87,143	97,864	41,143	22,090	1,167,976	(85,578)	1,082,397
営業費用	268,833	302,751	192,068	45,604	79,429	97,760	44,499	19,555	1,050,502	(71,400)	979,102
営業利益	66,563	32,589	326	10,997	7,713	104	3,356	2,534	117,473	(14,178)	103,295
・資産、減価償却費及び資本的支出											
資産	1,959,852	454,473	61,104	32,291	36,421	47,925	119,454	33,797	2,745,321	183,748	2,929,069
減価償却費	26,900	465	1,944	670	934	1,190	3,555	3,495	39,157	624	39,781
資本的支出	48,500	770	2,488	982	777	824	3,307	2,411	60,061	1,097	61,159

（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、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施設営業セグメントの減価償却費には、平成14年9月に閉館したららぼーとスキードームS S AWS (ザウス)の臨時償却費が含まれている。

(注3) 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14,045百万円であり、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14,906百万円であり、親会社の一般管理部門に係る費用である。

(注4) 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292,838百万円であり、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337,661百万円であり、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。

2. 所在地別セグメント

前連結会計年度(平成13年4月1日~平成14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た。

当連結会計年度(平成14年4月1日~平成15年3月31日)

同 上

3. 海外売上高

前連結会計年度(平成13年4月1日~平成14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た。

当連結会計年度(平成14年4月1日~平成15年3月31日)

同 上

〔関連当事者との取引〕

当連結会計年度（自 平成14年4月1日 至 平成15年3月31日）

役員及び個人主要株主等

（単位：百万円）

属性	氏名	住所	資本金	事業の内容又は職業	議決権等の所有（被所有）割合	関係内容		取引の内容	取引金額	科目	期末残高
						役員の兼任等	事業上の関係				
役員の内親者	当社代表取締役副社長斎藤盛也の長男	-	-	-	-	-	-	住宅の分譲（ ）	67	分譲事業収益等	67

取引条件及び取引条件の決定方針等

（ ）住宅の分譲価格については、市場価格を勘案して一般的取引条件と同様に決定している。

〔1株当たり情報〕

前連結会計年度 自 平成13年4月1日 至 平成14年3月31日		当連結会計年度 自 平成14年4月1日 至 平成15年3月31日	
1株当たり純資産額	750円23銭	1株当たり純資産額	764円17銭
1株当たり当期純利益金額	36円68銭	1株当たり当期純利益金額	31円12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	36円22銭	1株当たり当期純利益金額	28円87銭
<p>当連結会計年度から「1株当たり当期純利益に関する会計基準」(企業会計基準第2号)及び「1株当たり当期純利益に関する会計基準の適用指針」(企業会計基準適用指針第4号)を適用している。なお、同会計基準及び適用指針を前連結会計年度に適用した場合の1株当たり情報については、以下の通りとなる。</p>			
		1株当たり純資産額	750円24銭
		1株当たり当期純利益金額	36円48銭
		潜在株式調整後	
		1株当たり当期純利益金額	36円02銭

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

	前連結会計年度	当連結会計年度
1株当たり当期純利益金額		
当期純利益(百万円)	-	25,553
普通株主に帰属しない金額(百万円)	-	113
(うち利益処分による役員賞与金(百万円))	-	113
普通株式に係る当期純利益(百万円)	-	25,440
普通株式の期中平均株式数(千株)	-	817,442
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)	-	384
(うち支払利息(税額相当額控除後)(百万円))	-	375
(うち事務手数料(税額相当額控除後)(百万円))	-	9
普通株式増加数(千株)	-	76,970
(うち転換社債(千株))	-	20,829
(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	-	-