

平成 16年 3月期 中間決算短信(連結)

平成 15年 10月 31日

上 場 会 社 名 三井不動産株式会社

上場取引所 東 大 札

コード番号 8801

本社所在都道府県

(U R L http://www.mitsui-fudosan.co.jp)

東京都

代 表 者 役 職 名 代表取締役社長

氏 名 岩 沙 弘 道

問 合 せ 先 責 任 者 役 職 名 執行役員広報部長

氏 名 登 張 信 實

TEL (03) 3246 - 3155

中間決算取締役会開催日 平成 15年 10月 31日

米国会計基準採用の有無 無

1. 15年 9月中間期の連結業績(平成 15年 4月 1日 ~ 平成 15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	%
15年 9月中間期	486,098	1.0	45,184	19.0	33,448	42.1
14年 9月中間期	491,113	11.4	37,984	19.4	23,543	19.3
15年 3月期	1,082,397		103,295		76,514	

	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
15年 9月中間期	20,111	224.9	24.46	22.70
14年 9月中間期	6,189	72.0	7.62	7.13
15年 3月期	25,553		31.12	28.87

(注) 持分法投資損益 15年9月中間期 1,749 百万円 14年9月中間期 1,599 百万円 15年3月期 2,904 百万円  
期中平均株式数(連結)

15年9月中間期 822,291,866株 14年9月中間期 812,403,364株 15年3月期 817,442,621株

会計処理の方法の変更 無

売上高、営業利益、経常利益、中間(当期)純利益におけるパーセント表示は、対前年中間期増減率

(2)連結財政状態

	総 資 産	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 9月中間期	2,934,839	664,252	22.6	807.67
14年 9月中間期	2,951,383	608,161	20.6	748.67
15年 3月期	2,929,069	628,434	21.5	764.17

(注) 期末発行済株式数(連結)

15年9月中間期 822,432,770株 14年9月中間期 812,322,343株 15年3月期 822,226,820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 9月中間期	12,999	36,826	1,295	92,547
14年 9月中間期	20,016	40,604	38,151	94,319
15年 3月期	118,484	60,751	59,897	114,831

(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 132 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 54 社

(5)連結範囲及び持分法の適用の異動状況

連結(新規)2 社 (除外)1 社 持分法(新規)0 社 (除外)3 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
通 期	1,105,000	78,000	45,000

(参考) 1株当たり予想当期純利益(通期) 54 円 58 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186社（うち、連結子会社132社、持分法適用関連会社54社）が営んでいる主な事業内容、当該事業に携わっている主要な会社名および各社の当該事業における位置付けは次のとおりである。

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

### < 賃貸事業 >

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

### < 分譲事業 >

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

### < 管理受託事業 >

賃貸事業における管理・清掃・保守業務等については主に第一整備(株)（連結子会社）が行っている。三井不動産(株)は、三井不動産ビルマネジメント(株)、(株)エム・エフ・ビルマネジメント関西および新名ビルマネジメント(株)（すべて連結子会社）にオフィスビルの一部の運営委託を行って

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

<住宅部材・商品等販売事業>

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

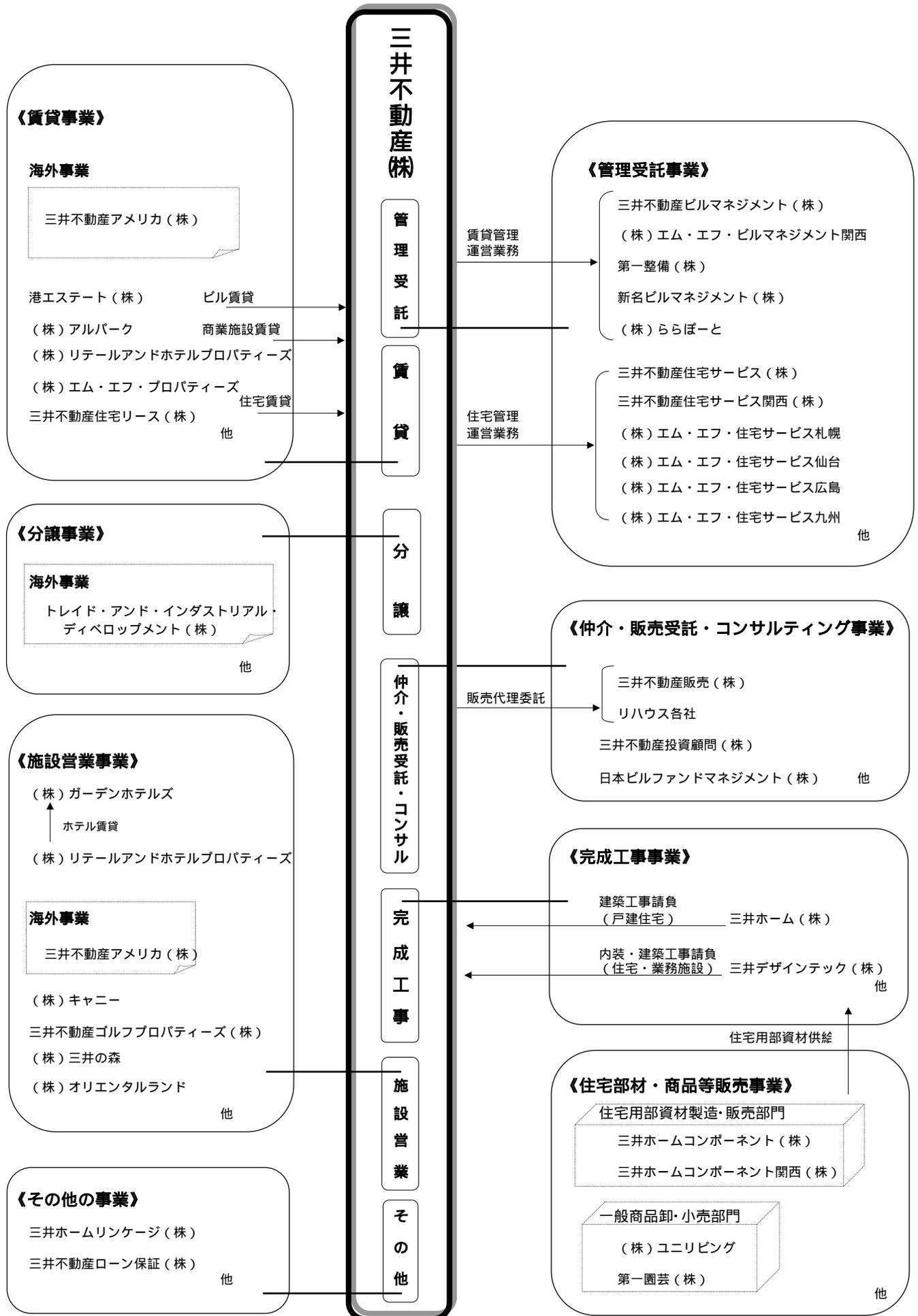
<施設営業事業>

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

<その他の事業>

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

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



## 経営方針

### 1. 経営の基本方針

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

### 2. 利益配分に関する基本方針

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

### 3. 投資単位引下げに関する考え方及び方針

当社は、投資家層の拡大や当社株式の流動性向上等を考慮しながら、株主価値の最大化を目指しておりますが、当社株式の投資単位引下げに関する具体的な施策およびその時期等につきましては、現段階において未定であります。

### 4. 中長期的な経営戦略および目標とする経営指標、対処すべき課題

当社は、本年5月、平成20年度（2008年度）までの6年間を対象とする長期経営計画「チャレンジ・プラン2008」を策定いたしました。

先の「グループ中期経営計画」の3年間（平成12年度～平成14年度）においては、日本ビルファンド投資法人の上場に代表されるJ-REIT市場創設への取り組みや、汐留シティセンターをはじめとした機関投資家との共同投資事業など、国内外の様々な投資家から資産を預かり、プロフェッショナルなノウハウやサービスを提供していくという、不動産市場のパラダイム転換を前提に描いて来た、新しいビジネスモデルを着実に実現してまいりました。

今般策定いたしました「チャレンジ・プラン2008」は、「グループ中期経営計画」において確認することができた経営の方向性をより明確にしたものであり、自らを不動産に関するソリューションとサービスを提供する「不動産ソリューション&サービス・プロバイダー」へ進化させることにより、「成長性と収益性に富んだ三井不動産グループ」の実現に向けて、さらなる飛躍を目指していくものであります。

パラダイム転換後の不動産市場では、「不動産の価値を高める知恵と力」が利益の源泉であり、また、この「知恵と力」が基点となって、国内外の有利な運用を求める資金が不動産と結び付き、不動産と金融が融合した新しいマーケットが拡大しています。今後さらに企業や公的機関による不動産の流動化が進むと予想されることから、この動きはますます加速するものと認識しております。

このマーケットの新たな広がりを積極的にとらえ、オフィスビル、商業施設、住宅を利用・購入するエンドユーザーや不動産を所有するオリジネーターに加えて、投資家（インベスター）を顧客として明確に認識し、これら三方向の顧客に対して、「不動産に関するソリューションとサービスを提供する」ことにより、「継続的な利益成長」を遂げていくことが、本計画における我々のミッションであります。

## 2008年度に向けて目標とする経営指標（連結）

	2008年度目標	2002年度実績（参考）
売上高	1兆3,000億円	1兆823億円
営業利益	1,600億円	1,032億円
売上高営業利益率	12.3%	9.5%
営業キャッシュフロー	1,300億円	1,184億円
総資産残高	2兆7,000億円	2兆9,290億円
有利子負債残高	9,900億円	1兆3,972億円
ROA(*1)	6.0%	3.8%
D/Eレシオ	1.2	2.2

(\*1)ROA = (営業利益 + 営業外収益) / 期末総資産残高

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

経営の健全性、透明性、効率性の向上という観点から、コーポレート・ガバナンスの重要性につきましては、当社といたしましても十分に認識しており、以下のような施策を実施しております。

### 執行役員制度

従来取締役が担ってきた経営機能と執行機能を分離し、事業環境と業容に最適な業務執行体制を構築することを目的として、平成13年4月に執行役員制度を導入しております。

なお、本制度に基づく業務執行体制の整備に伴い、取締役会を、商法上定められている権限に加え、グループ経営の方針決定を行う機関として位置づけ、経営の健全性と効率性をより高めるとともに、機動的な意思決定を図るため取締役員数を8名（本日現在）としております。

また、経営計画「チャレンジ・プラン2008」の遂行にあたり、グループ全体での経営者層の幅や厚みを増すことにより、グループ経営をさらに強固なものとするべく、グループ企業の執行責任者にも従来の執行役員と同等の立場と使命を付与する「グループ執行役員制度」を本年4月より導入しております。

### 監査役制度

当社は監査役制度採用会社であります。経営の透明性をより高めるべく、監査役員数に占める社外監査役比率を過半（本日現在5名中3名）としております。

### アドバイザー・コミッティ

経営の多面的視野の確保という観点から、学識経験者や企業経営者などで構成されるアドバイザー・コミッティを設置しております。

### コンプライアンス態勢の強化

顧客及び投資家から信認を得ながらノンアセットビジネスの伸長を図るという観点から、コンプライアンス態勢の充実強化に努めており、取締役会においてコンプライアンスを管掌する取締役を任命しております。同取締役を委員長とする「コンプライアンス委員会」を設置するとともに、役職員の行動規範を定めた「コンプライアンス綱領」や業務遂行上遵守すべき法令や行動基準を定めた「コンプライアンス・マニュアル」を策定し、コンプライアンス・ルールの周知徹底、実行管理を推進しております。

## 経営成績

### 1. 当中間期の業績概況

#### <連結>

売上高	4,860億9千8百万円（前中間期比	50億1千5百万円、1.0%減）
営業利益	451億8千4百万円（前中間期比	72億円、19.0%増）
経常利益	334億4千8百万円（前中間期比	99億5百万円、42.1%増）
中間純利益	201億1千1百万円（前中間期比	139億2千1百万円、224.9%増）

当中間期の売上高は、対前中間期比で 50 億円減収し、4,860 億円となりました。減収の主な要因は、前期は上期にも単体での投資家向け分譲案件が計上され、一方当期はそれが下期に偏ること、三井ホーム(株)の減収、DIY 商品の小売販売を行う(株)ユニリビングのスーパーマーケット部門の売却、スキードーム「ザウス」の閉鎖等であります。

一方、営業利益は、451 億円となり、対前中間期比で 72 億円、19%の増益となりました。増益の主な要因は、三井不動産販売(株)の米国子会社の業務施設分譲、三井ホーム(株)におけるコスト構造改革の進展、仲介・販売受託・コンサルティングや管理受託の両セグメントの順調な進捗、赤字を計上していた「ザウス」の閉鎖等であります。

営業利益の増益に加え、有利子負債の継続的な削減による純金利負担の減少により、経常利益も、対前中間期比で 99 億円（42%）増益の 334 億円となりました。また、前中間期に計上した株式評価損や建替のための既存建物の解体除却といった多額の特別損失もなく、当中間期の純利益は、201 億円となり、対前中間期比で 139 億円の増益となりました。

また、期初に公表いたしました業績予想に対しましても、売上高は下回ったものの、営業利益、経常利益、中間純利益いずれも予想を上回る決算となっております。

#### <単体>

売上高	2,622億7千7百万円（前中間期比	49億2百万円、1.8%減）
営業利益	290億2千7百万円（前中間期比	20億5千1百万円、7.6%増）
経常利益	202億7千3百万円（前中間期比	29億6千6百万円、17.1%増）
中間純利益	115億5千3百万円（前中間期比	73億6百万円、172.0%増）

利益配分の基本方針を踏まえ、平成 15 年 9 月期（第 92 期中）の中間期末配当につきましては、1 株につき 3 円 50 銭とさせていただきます。

## 2. 連結セグメント別の業績概況

### (1) 賃貸

#### <当中間期の業績>

売上高 1,661億5千9百万円（前中間期比 6億3千万円、0.4%増）  
 営業利益 339億1百万円（前中間期比 3億9千6百万円、1.2%減）

#### <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6.0%）  
 5.8%（ ） 単体ベースでの首都圏オフィスビルの空室率（前期末5.4%）  
 （ ）平成15年9月に竣工した六本木ティーキューブと渋谷ガーデンフロントを除いた単体  
 ベースでの首都圏オフィスビルの空室率は4.6%となっております。

#### <当中間期における主要な異動物件>

##### 新規稼働

六本木ティーキューブ	東京都港区	平成15年9月竣工	オフィスビル
渋谷ガーデンフロント	東京都渋谷区	平成15年9月竣工	オフィスビル
トレアージュ白旗	神奈川県藤沢市	平成15年4月稼働	商業施設

##### 通期稼働

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	大阪府大阪市	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
神保町三井ビルディング	東京都千代田区	平成15年3月竣工	オフィスビル

単体におけるオフィスビルの通期稼働、三井不動産住宅リース㈱における住宅賃貸事業の伸長による増収増益があった一方、前中間期の期中に解体した2物件の減収減益影響に加え、既存オフィスビルにおける若干の空室増加、賃料低下もあり、当中間期は、売上高、営業利益ともに対前中間期比で横ばいとなりました。

都心のオフィスビル市場では厳しい状況が継続するなか、六本木ティーキューブ、渋谷ガーデンフロントについては、テナントを全て確定して当中間期末の竣工を迎えることができ、新規オフィスビルに関しましては、引き続き順調に推移しました。

#### <事業別の内訳>

区分	摘要	前中間期	当中間期	前期	
事務所・商業用 建 物	収 益	130,954 百万円	129,803 百万円	259,029 百万円	
	貸付面積	所有建物	1,881,261 m <sup>2</sup>	1,840,226 m <sup>2</sup>	1,839,819 m <sup>2</sup>
		転貸建物	1,312,437 m <sup>2</sup>	1,379,845 m <sup>2</sup>	1,404,963 m <sup>2</sup>
		計	3,193,698 m <sup>2</sup>	3,220,071 m <sup>2</sup>	3,244,782 m <sup>2</sup>
居住用建物	収 益	23,508 百万円	24,682 百万円	46,730 百万円	
	貸付戸数	所有建物	377 戸	386 戸	373 戸
		転貸建物	38,671 戸	42,485 戸	42,169 戸
		計	39,048 戸	42,871 戸	42,542 戸
そ の 他	収 益	11,066 百万円	11,673 百万円	23,911 百万円	
	収 益 合 計	165,529 百万円	166,159 百万円	329,671 百万円	

三井不動産販売㈱、三井不動産住宅リース㈱の賃貸住宅事業部門統合に伴い、今期より転貸戸数には賃貸借業務受託戸数を含めて記載（前中間期及び前期データも同様に組み替え）

## (2) 分譲

### <当中間期の業績>

売上高	1,321億5千3百万円	(前中間期比 31億2千3百万円、2.4%増)
営業利益	125億4千7百万円	(前中間期比 28億6千9百万円、29.7%増)

### <計上戸数>

マンション	1,759戸	(前中間期比 228戸減)
戸建	339戸	(前中間期比 5戸増)

### <当中間期における主要計上物件>

青山パークタワー	東京都港区	マンション
パークシティ成城	東京都世田谷区	マンション
パークホームズ府中の森公園	東京都府中市	マンション
ファインコート武蔵境南	東京都武蔵野市	戸建
ファインコート調布国領	東京都調布市	戸建

当中間期は、マンションの計上戸数が対前中間期に比べ減少しましたが、都心の大規模タワー型マンションの竣工計上等があったため、中高層住宅分譲事業が大幅に増収し、セグメント全体でも増収となりました。また、当中間期末時点における単体ベースの完成在庫は、505戸(マンション475戸、戸建30戸)となり、前期末(605戸)に比べ減少しております。

営業利益については、住宅分譲の増収による増益に加え、三井不動産販売(株)の米国子会社での業務施設分譲(その他の分譲)による増益もあり、セグメント全体で増益となりました。なお、前中間期には当社が開発した賃貸マンション2棟の投資家向け分譲(その他の分譲)が含まれておりましたが、当期は、下期に数棟の投資家向け分譲を予定しているため、当中間期のその他の分譲は減収となっております。

### <住宅分譲の内訳>

区 分		前中間期			当中間期			前期		
		戸数 (戸)	収 益 (百万円)	戸当り単価 (万円)	戸数 (戸)	収 益 (百万円)	戸当り単価 (万円)	戸数 (戸)	収 益 (百万円)	戸当り単価 (万円)
戸 建 宅	首都圏	250	14,310	5,724	293	15,600	5,324	709	39,871	5,623
	その他	84	2,842	3,384	46	1,438	3,127	212	7,112	3,354
	計	334	17,152	5,135	339	17,038	5,026	921	46,983	5,101
中 高 層 住 宅	首都圏	1,475	70,437	4,775	1,333	83,607	6,272	3,514	177,225	5,043
	その他	512	17,739	3,465	426	12,537	2,943	1,604	51,416	3,205
	計	1,987	88,176	4,437	1,759	96,145	5,466	5,118	228,641	4,467
住宅分譲 合 計	首都圏	1,725	84,747	4,913	1,626	99,207	6,101	4,223	217,097	5,140
	その他	596	20,581	3,453	472	13,975	2,961	1,816	58,528	3,222
	計	2,321	105,329	4,538	2,098	113,183	5,395	6,039	275,625	4,564

<その他の分譲の内訳>

区 分	前中間期	当中間期	前期
	収 益(百万円)	収 益(百万円)	収 益(百万円)
土 地 分 譲	13,936	9,858	28,582
建 物 分 譲	9,764	9,110	31,132
計	23,701	18,969	59,715

(3) 完成工事

<当中間期の業績>

売上高 748億2千6百万円(前中間期比 41億8千6百万円、5.3%減)  
 営業利益 32億1千7百万円(前中間期比 6億円増)

当中間期は、三井ホーム株の建築請負事業の減収により、セグメント全体で減収となりました。住宅建築請負事業の業態特性として、当セグメントの売上高、営業利益はともに下期に偏りますが、当中間期は同社の経営構造改革に基づくコスト削減の進捗により、営業損益は、対前中間期比で6億円改善いたしました。

<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	受注工事高			期中完成 工事高	次期繰越 工事高
	前期繰越 工事高	期中受注 工事高	計		
前中間期	90,701	77,767	168,468	62,580	105,887
当中間期	90,943	69,035	159,979	57,519	102,460
前 期	90,701	149,041	239,742	148,798	90,943

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

<施工高の内訳>

(単位:百万円)

期 別	期中完成 工事高	次期繰越工事高			期 中 施 工 高
		計			
前中間期	62,580	105,887	18.6%	19,737	67,934
当中間期	57,519	102,460	22.9%	23,476	68,002
前 期	148,798	90,943	14.3%	12,993	147,407

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

#### (4) 仲介・販売受託・コンサルティング

##### <当中間期の業績>

売上高 242億4百万円 (前中間期比 58億1千1百万円、31.6%増)  
営業利益 37億1千6百万円 (前中間期比 15億9千2百万円、74.9%増)

当中間期は、三井不動産販売株の仲介や販売受託における取扱件数の増加に伴う増収、単体や三井不動産投資顧問株における各種コンサルティング事業等の順調な増収により、セグメント全体で増収増益となりました。

##### <事業別の内訳>

区 分	前中間期		当中間期		前期	
	件数(件)	収益 (百万円)	件数(件)	収益 (百万円)	件数(件)	収益 (百万円)
仲 介	12,209	14,165	13,941	17,443	24,885	29,405
販 売 受 託	2,231	2,267	2,532	4,020	7,682	10,577
コンサルティング	-	1,960	-	2,739	-	6,520
計	-	18,392	-	24,204	-	46,503

#### (5) 管理受託

##### <当中間期の業績>

売上高 353億4百万円 (前中間期比 14億4千5百万円、4.3%増)  
営業利益 52億1百万円 (前中間期比 12億6千6百万円、32.2%増)

当中間期は、管理工事受託で若干減収したものの、当社がプロジェクトマネジメントを実施してきた汐留シティセンターなどのオフィスビルが順次稼動したこと等により、運営管理受託が増収した結果、セグメント全体では増収増益となりました。

##### <事業別の内訳>

区 分	前中間期	当中間期	前期
	収益(百万円)	収益(百万円)	収益(百万円)
運営管理受託	22,616	24,757	47,241
管理工事受託	11,242	10,546	22,347
計	33,859	35,304	69,589

#### (6) 住宅部材・商品等販売

##### <当中間期の業績>

売上高 305億5千4百万円 (前中間期比 46億6千2百万円、13.2%減)  
営業利益 2億8千2百万円 (前中間期比 1億8千1百万円、39.1%減)

当中間期は、個人消費低迷による小売販売額の減少に加え、その他商品販売事業における(株)ユニリビングのスーパーマーケット部門の売却等もあり、対前中間期比で減収減益となりました。

**<事業別の内訳>**

区 分	前中間期	当中間期	前期
	収益(百万円)	収益(百万円)	収益(百万円)
住宅部資材販売	10,067	9,217	21,335
その他商品等販売	25,149	21,337	44,346
計	35,216	30,554	65,682

**(7) 施設営業****<当中間期の業績>**

売上高 183億7千5百万円(前中間期比 32億2千2百万円、14.9%減)  
 営業利益 7億7千9百万円(前中間期比 19億1千8百万円増)

主として、営業損失を計上していたスキードーム「ザウス」の営業を前中間期末に終了したことにより、当中間期は対前中間期比で減収したものの、営業損失は改善いたしました。

**<事業別の内訳>**

区 分	前中間期	当中間期	前期
	収益(百万円)	収益(百万円)	収益(百万円)
ホテル施設	12,752	11,771	25,664
その他施設	8,846	6,604	15,215
計	21,598	18,375	40,880

**(8) その他****<当中間期の業績>**

売上高 45億1千9百万円(前中間期比 39億5千3百万円、46.7%減)  
 営業利益 12億7百万円(前中間期比 1億7百万円、8.2%減)

**<事業別の内訳>**

区 分	前中間期	当中間期	前期
	収益(百万円)	収益(百万円)	収益(百万円)
金融・リース事業	1,140	773	2,028
その他	7,332	3,745	9,610
計	8,473	4,519	11,639

### 3. 通期の業績見通し

当中間期の業績を織り込み、通期の業績見通しを下記のとおり変更いたします。

#### <連結>

(単位:百万円)

	平成15年4月 時点予想	今回予想	平成15年3月期 実績
売上高	1,120,000	1,105,000	1,082,397
営業利益	104,000	104,000	103,295
経常利益	78,000	78,000	76,514
当期純利益	45,000	45,000	25,553

#### <通期の連結セグメント別業績見通し>

(単位:百万円)

区 分	平成 16 年 3 月期見通し (平成 15 年 4 月予想)		平成 16 年 3 月期見通し (今回予想)		平成 15 年 3 月期実績	
	売上高	営業利益	売上高	営業利益	売上高	営業利益
賃貸	331,000	64,000	331,000	62,000	329,671	66,563
分譲	366,000	28,500	363,000	31,500	335,341	32,589
完成工事	183,000	1,000	175,000	1,000	183,090	326
仲介・販売受託・コンサルティング	51,000	14,000	51,000	14,000	46,503	10,997
管理受託	74,000	8,500	74,000	9,500	69,589	7,713
住宅部材・商品等販売	65,000	1,000	63,000	500	65,682	104
施設営業	40,000	0	38,000	500	40,880	3,356
その他	10,000	1,500	10,000	1,500	11,639	2,534
全社又は消去	-	14,500	-	15,500	-	14,178
計	1,120,000	104,000	1,105,000	104,000	1,082,397	103,295

#### <単体>

(単位:百万円)

	平成15年4月 時点予想	今回予想	平成15年3月期 実績
売上高	624,000	619,000	606,222
営業利益	63,000	63,000	67,821
経常利益	44,000	44,000	47,138
当期純利益	25,000	25,000	13,209

## 財政状態

### 1. 当中間期末の資産、負債、資本

#### <連結>

総資産	2兆9,348億3千9百万円	(前期末比	57億7千万円増)
総負債	2兆2,542億3千2百万円	(前期末比	292億1千7百万円減)
少数株主持分	163億5千4百万円	(前期末比	8億3千1百万円減)
株主資本	6,642億5千2百万円	(前期末比	358億1千8百万円増)
有利子負債	1兆4,006億5千7百万円	(前期末比	34億4千6百万円増)
D / E レシオ	2.11 倍	(有利子負債 / 株主資本)	

#### <単体>

総資産	2兆6,129億8千9百万円	(前期末比	237億4千7百万円増)
総負債	1兆9,445億7千3百万円	(前期末比	26億2千2百万円減)
株主資本	6,684億1千6百万円	(前期末比	263億7千万円増)
有利子負債	1兆2,732億2千8百万円	(前期末比	145億4千2百万円増)
D / E レシオ	1.90 倍	(有利子負債 / 株主資本)	

### 2. 当中間期のキャッシュ・フロー (連結)

#### <営業活動によるキャッシュ・フロー>

営業活動によるキャッシュ・フローは、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一方、経常利益334億4千8百万円や減価償却費201億6百万円等の資金の増加により、129億9千9百万円の資金の増加となりました。(前年同期は、200億1千6百万円の減少)

#### <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328億7千7百万円に加え、預り敷金保証金の返済等による減少があったことにより、368億2千6百万円の資金の減少となりました。(前年同期は、406億4百万円の減少)

#### <財務活動によるキャッシュ・フロー>

財務活動によるキャッシュ・フローは、長期借入金の返済により940億4千1百万円減少した一方、長短借入金による調達やコマーシャルペーパー990億円の発行による増加があったこと等により、12億9千5百万円の資金の増加となりました。(前年同期は、381億5千1百万円の増加)

### 3. 通期の財政状態の見通し (連結)

通期の設備投資額は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。(期初見込みのとおりです。)

#### 4. 財政状態における指標の推移

項目	平成13年3月期	平成14年3月期	平成15年3月期	平成15年9月期
自己資本比率	14.4%	20.1%	21.5%	22.6%
時価ベースの自己資本比率	34.3%	28.3%	19.9%	27.6%
債務償還年数	9.0年	10.3年	11.8年	-
インタレスト・カバレッジ・レシオ	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

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

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

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

#### 注意事項

本資料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。

## 中間比較連結貸借対照表

科 目	前 期 (平成15.3.31現在)		当中間期 (平成15.9.30現在)		増 減		前中間期 (平成14.9.30現在)	
	金 額	構成比	金 額	構成比	金 額	前期比	金 額	構成比
(資産の部)	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%
流動資産	687,912	23.5	669,951	22.8	17,960	2.6	686,080	23.2
現金及び預金	115,157		92,894		22,262		95,199	
受取手形及び売掛金	32,349		28,040		4,309		21,767	
有価証券	189		49		139		136	
販売用不動産	397,547	13.6	407,274	13.9	9,727	2.4	414,948	14.1
未成工事支出金	10,232		16,434		6,202		13,908	
その他のたな卸資産	9,191		8,554		636		8,303	
前渡金	11,447		14,683		3,236		6,615	
短期貸付金	26,722		18,870		7,851		25,699	
繰延税金資産	38,783		39,460		676		43,874	
その他の流動資産	49,854		47,001		2,853		62,403	
貸倒引当金	3,563		3,313		250		6,777	
固定資産	2,241,156	76.5	2,264,887	77.2	23,730	1.1	2,265,301	76.8
1.有形固定資産	1,652,338	56.4	1,646,431	56.1	5,907	0.4	1,659,492	56.2
建物及び構築物	507,870	17.3	497,923	17.0	9,947	2.0	493,219	16.7
機械装置及び運搬具	5,582		5,684		102		5,891	
土地	1,092,902	37.3	1,093,121	37.2	218	0.0	1,094,630	37.1
建設仮勘定	13,161		16,388		3,227		32,914	
その他の有形固定資産	32,821		33,312		491		32,835	
2.無形固定資産	34,777	1.2	34,896	1.2	118	0.3	34,348	1.2
借地権	25,968		25,965		2		25,985	
その他の無形固定資産	8,808		8,930		121		8,363	
3.投資その他の資産	554,040	18.9	583,560	19.9	29,519	5.3	571,460	19.4
投資有価証券	202,234		234,425		32,191		208,162	
長期貸付金	16,437		16,364		72		21,696	
差入敷金・保証金	216,490		217,155		664		221,351	
繰延税金資産	13,604		16,157		2,552		13,920	
再評価に係る繰延税金資産	35,958		33,163		2,795		37,191	
その他の投資その他の資産	96,657		91,121		5,535		99,747	
貸倒引当金	27,342		24,827		2,515		30,609	
繰延資産	1		0		0		1	
資産合計	2,929,069	100.0	2,934,839	100.0	5,770	0.2	2,951,383	100.0

## 中間比較連結貸借対照表

科 目	前 期 (平成15.3.31現在)		当中間期 (平成15.9.30現在)		増 減		前中間期 (平成14.9.30現在)	
	金 額	構成比	金 額	構成比	金 額	前期比	金 額	構成比
(負債の部)	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%
・流動負債	601,128	20.5	641,963	21.9	40,835	6.8	650,094	22.0
支払手形及び買掛金	91,822		75,987		15,835		55,348	
短期借入金	194,454	6.6	245,900	8.4	51,445	26.5	195,135	6.6
商業紙	18,000		117,000		99,000		73,000	
短期償還社債	81,242		10,000		71,242		131,242	
未払法人税等	3,397		13,170		9,772		6,672	
未成工事受入金	17,911		21,481		3,570		20,062	
完成工事補償引当金	1,597		1,886		289		1,489	
債務保証損失引当金	290		221		68		263	
繰延税金負債	-		239		239		-	
その他の流動負債	192,411		156,075		36,336		166,881	
・固定負債	1,682,321	57.4	1,612,269	54.9	70,052	4.2	1,674,478	56.8
社債	215,000		215,000		-		215,000	
長期借入金	888,514	30.3	812,756	27.7	75,757	8.5	881,071	29.9
預り敷金・保証金	307,785		300,033		7,751		313,473	
退職給付引当金	20,530		23,118		2,588		20,350	
役員退職慰労引当金	2,083		1,552		530		1,883	
繰延税金負債	22,603		42,169		19,565		15,641	
再評価に係る繰延税金負債	156,437		149,190		7,247		160,925	
その他の固定負債	69,366		68,447		919		66,132	
負債計	2,283,450	77.9	2,254,232	76.8	29,217	1.3	2,324,572	78.8
(少数株主持分)								
・少数株主持分	17,185	0.6	16,354	0.6	831	4.8	18,649	0.6
(資本の部)								
・資本金	134,433	4.6	134,433	4.6	-	-	134,433	4.6
・資本剰余金	205,823	7.0	205,823	7.0	-	-	204,693	6.9
・利益剰余金	155,390	5.3	177,298	6.0	21,907	14.1	139,863	4.7
・土地再評価差額金	162,289		157,603		4,685		156,871	
・その他有価証券評価差額金	3,452		14,738		18,191		1,618	
・為替換算調整勘定	25,010		24,797		212		25,830	
	629,473	21.5	665,099	22.7	35,625	5.7	608,412	20.6
・自己株式	1,039		847		192		250	
資本計	628,434	21.5	664,252	22.6	35,818	5.7	608,161	20.6
負債、少数株主持分及び資本合計	2,929,069	100.0	2,934,839	100.0	5,770	0.2	2,951,383	100.0

中間比較連結損益計算書

科 目	前中間期 (平成14.4.1～14.9.30)		当中間期 (平成15.4.1～15.9.30)		増 減		前 期 (平成14.4.1～15.3.31)	
	金 額	百分比	金 額	百分比	金 額	前年 同期比	金 額	百分比
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%
・ 営 業 収 益	491,113	100.0	486,098	100.0	5,015	1.0	1,082,397	100.0
・ 営 業 原 価	395,679	80.6	381,763	78.5	13,915	3.5	858,583	79.3
営 業 総 利 益	95,434	19.4	104,335	21.5	8,900	9.3	223,814	20.7
・ 販 売 費 ・ 一 般 管 理 費	57,450	11.7	59,150	12.2	1,700	3.0	120,518	11.1
営 業 利 益	37,984	7.7	45,184	9.3	7,200	19.0	103,295	9.6
・ 営 業 外 収 益	4,909	1.0	5,534	1.1	625	12.7	9,192	0.8
受 取 利 息	635		527		107		1,375	
受 取 配 当 金	1,250		1,198		51		1,993	
持分法による投資利益	1,599		1,749		149		2,904	
その他の営業外収益	1,423		2,058		634		2,919	
・ 営 業 外 費 用	19,350	3.9	17,270	3.5	2,079	10.7	35,973	3.3
支 払 利 息	13,854		11,926		1,927		26,617	
その他の営業外費用	5,496		5,343		152		9,356	
経 常 利 益	23,543	4.8	33,448	6.9	9,905	42.1	76,514	7.1
・ 特 別 利 益	1,705	0.4	697	0.1	1,007	59.1	4,898	0.4
固 定 資 産 売 却 益	1,065		354		711		3,686	
投 資 有 価 証 券 売 却 益	535		-		535		582	
貸 倒 引 当 金 戻 入 益	-		238		238		-	
関 係 会 社 株 式 売 却 益	-		-		-		89	
その他の特別利益	104		104		0		540	
・ 特 別 損 失	14,097	2.9	1,620	0.3	12,476	88.5	37,200	3.4
投 資 有 価 証 券 評 価 損	5,862		-		5,862		20,266	
固 定 資 産 除 却 損	2,529		340		2,188		5,490	
分譲事業に係る整理損失	2,332		-		2,332		2,332	
販 売 用 不 動 産 除 却 損	1,495		-		1,495		1,575	
貸 倒 引 当 金 繰 入 額	831		693		137		1,962	
関 係 会 社 整 理 損	493		-		493		492	
固 定 資 産 売 却 損	-		-		-		1,494	
その他の特別損失	552		586		33		3,585	
税金等調整前中間(当期)純利益	11,151	2.3	32,525	6.7	21,374	191.7	44,212	4.1
法人税、住民税及び事業税	5,995		11,517		5,521		5,516	
法人税等調整額	190		1,469		1,659		12,819	
少数株主損益	843		572		271		323	
中間(当期)純利益	6,189	1.3	20,111	4.1	13,921	224.9	25,553	2.4

中間比較連結剰余金計算書

科 目	前中間期 (平成14.4.1~14.9.30)	当中間期 (平成15.4.1~15.9.30)	増 減		前 期 (平成14.4.1~15.3.31)
	金 額 百万円	金 額 百万円	金 額 百万円	前期比 %	金 額 百万円
( 資 本 剰 余 金 の 部 )					
・ 資 本 剰 余 金 期 首 残 高	204,693	205,823	1,129	0.6	204,693
・ 資 本 剰 余 金 増 加 高	-	-	-		1,129
株式交換による新株の発行	-	-	-		1,129
・ 資 本 剰 余 金 中 間 期 末 ( 期 末 ) 残 高	204,693	205,823	1,129	0.6	205,823
( 利 益 剰 余 金 の 部 )					
・ 利 益 剰 余 金 期 首 残 高	137,026	155,390	18,364	13.4	137,026
連結剰余金期首残高	137,026	155,390	18,364	13.4	137,026
・ 利 益 剰 余 金 増 加 高	6,248	24,906	18,658	298.6	25,673
中間(当期)純利益	6,189	20,111	13,921	224.9	25,553
連結子会社の固定資産 再評価に係る増加額	58	109	51	87.7	120
土地再評価差額金取崩額	-	4,685	4,685	-	-
・ 利 益 剰 余 金 減 少 高	3,411	2,998	412	12.1	7,309
配 当 金	2,840	2,878	38	1.4	5,686
取 締 役 賞 与	105	113	7	7.3	104
土地再評価差額金取崩額	466	-	466	-	1,515
自己株式処分に係る減少額	-	7	7	-	2
・ 利 益 剰 余 金 中 間 期 末 ( 期 末 ) 残 高	139,863	177,298	37,435	26.8	155,390

## 中間比較連結キャッシュ・フロー計算書

(単位:百万円)

摘 要	前中間期 (平成14.4.1～14.9.30)	当中間期 (平成15.4.1～15.9.30)	前 期 (平成14.4.1～15.3.31)
	金 額	金 額	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(当期)純利益	11,151	32,525	44,212
減価償却費	19,400	20,106	39,781
持分法投資損益	1,599	1,749	2,904
有価証券評価損	5,862	-	20,266
有価証券売却損益	535	-	671
有形無形固定資産売却損益	1,065	354	2,192
有形無形固定資産除却損	2,529	340	5,490
販売用不動産除却損	1,495	-	1,575
関係会社整理損	493	-	492
貸倒引当金繰入額	831	455	1,962
分譲事業に係る整理損失	2,332	-	2,332
受取利息配当金	1,885	1,726	3,369
支払利息	13,854	12,072	26,617
売上債権の増減額	10,334	4,510	76
仕入債務の増減額	11,934	8,292	2,142
販売用不動産等の取得 <sup>1</sup>	95,173	109,991	211,183
販売用不動産等の売却 <sup>1</sup>	104,598	99,233	261,099
取締役賞与の支払額	110	117	104
その他	58,591	23,666	23,830
小 計	1,987	23,346	157,507
利息及び配当金の受取額	2,440	2,172	4,070
利息の支払額	13,974	12,448	26,657
法人税等の支払額	10,470	71	16,435
営業活動によるキャッシュ・フロー	20,016	12,999	118,484
<b>投資活動によるキャッシュ・フロー</b>			
有価証券の取得	7,299	1,024	20,265
有価証券の売却	607	2,628	3,769
有形無形固定資産の取得	29,959	32,877	55,071
有形無形固定資産の売却	8,419	2,626	16,191
貸付金の貸付	10,016	3,523	22,243
貸付金の回収	7,304	10,145	24,456
預り敷金保証金の支出	32,208	30,531	57,027
預り敷金保証金の収入	19,988	22,169	39,447
差入敷金保証金の支出	3,744	9,384	10,861
差入敷金保証金の収入	5,853	7,985	18,483
連結範囲の変更を伴う株式の取得	356	-	354
連結範囲の変更を伴う株式の売却	117	221	239
その他	21	5,259	1,774
投資活動によるキャッシュ・フロー	40,604	36,826	60,751
<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	29,717	103,298	26,552
長期借入による収入	37,500	66,084	232,349
長期借入金の返済による支出	105,884	94,041	289,503
社債発行による収入	80,000	10,000	80,000
社債償還による支出	-	81,242	50,000
少数株主への株式発行による収入	-	-	14
配当金の支払額	2,842	2,880	5,697
少数株主への配当金の支払額	338	358	524
自己株式の売却	-	434	16
財務活動によるキャッシュ・フロー	38,151	1,295	59,897
<b>現金および現金同等物に係る換算差額</b>	770	247	562
<b>現金および現金同等物の増減額</b>	23,239	22,284	2,727
<b>現金および現金同等物の期首残高</b>	117,558	114,831	117,558
<b>現金および現金同等物の中間期末(期末)残高</b>	94,319	92,547	114,831

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

〔中間連結財務諸表作成のための基本となる事項〕

1．連結の範囲に関する事項

(1) 連結子会社 132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 2社

(株)いずみテックおよびスプリング・プロパティーズ(株)は、株式の取得により、連結子会社となった。

除外 1社

大阪東リハウス(株)は京阪神リハウス(株)との合併のため、連結子会社数より除外している。

(2) 非連結子会社 なし

なお、前期に非連結子会社であったミレスヘルスケアズ(株)は、清算終了のため、非連結子会社から除外している。

2．持分法の適用に関する事項

(1) 持分法適用会社 54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 なし

除外 3社

三重リハウス(株)および幕張タウンセンター(株)は、清算終了により、持分法適用の範囲から除外している。また、三井農林(株)は、減資および第三者割当増資により、関連会社ではなくなったため、持分法適用の範囲から除外している。

(2) 持分法を適用していない非連結子会社及び関連会社 なし

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ミレスヘルスケアズ(株)は、清算終了のため、持分法を適用していない非連結子会社から除外している。

3．連結子会社の中間決算日等に関する事項

連結子会社のうち在外連結子会社 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)常盤橋ガレーヂの中間決算日は6月30日、(株)ユニリビング、(株)ユーコーポレーション、(株)エム・エフ・コンストラクション・アドバイザーズは8月31日である。

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

他の連結子会社の中間決算日はすべて中間連結決算日と同一である。

4．会計処理基準に関する事項

(1) 重要な資産の評価基準及び評価方法

有価証券

- ・ 満期保有目的債券

償却原価法

- ・ その他有価証券

時価のあるもの

[ 株式 ] 中間期末前 1 カ月の市場価格の平均に基づく時価法

[ 債券 ] 中間期末日の市場価格に基づく時価法

[ その他 ] 中間期末前 1 カ月の市場価格の平均に基づく時価法

評価差額は全部資本直入法により処理し、売却原価は移動平均法により算定。

時価のないもの

移動平均法による原価法

デリバティブ

時価法

たな卸資産

- ・ 販売用不動産及び未成工事支出金

個別法による原価法

- ・ その他のたな卸資産

主として総平均法による原価法

## ( 2 ) 重要な減価償却資産の減価償却の方法

有形固定資産

主として定率法によっている。

ただし、中間連結財務諸表提出会社のオフィス用建物(建物附属設備を除く)、国内連結会社の平成 10 年 4 月 1 日以降取得建物(建物附属設備を除く)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為、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。

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

完成工事補償引当金

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

役員退職慰労引当金

中間連結財務諸表提出会社ほか 20 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>	<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及び社債発行については上記目的に加え為替変動リスクをヘッジするために通貨スワップを行っている。また、将来実現確実な取引において各社の主要決済通貨と異なる通貨での決済が予定されている場合には、為替変動リスクをヘッジするため為替予約を行っている。

ヘッジ有効性評価の方法

ヘッジ手段の想定元本とヘッジ対象に関する重要な条件が同一であり、かつヘッジ開始時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事ができるため、ヘッジの有効性判定は省略している。

(6) 完成工事高の計上基準

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

(7) 消費税等の会計処理について

消費税等の会計処理は、税抜方式を採用している。

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

(8) 固定資産の時価評価について

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

5. 連結子会社の資産及び負債の評価に関する事項

連結子会社の資産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っている。

但し、金額が僅少の場合は、発生した期の損益として処理している。

7. 利益処分項目等の取扱いに関する事項

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

8. 中間連結キャッシュ・フロー計算書における資金の範囲

中間連結キャッシュ・フロー計算書における資金(現金及び現金同等物)は、手許現金、随時引き出し可能な預金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カ月以内に償還期限の到来する短期投資からなる。

## 〔中間連結貸借対照表に関する注記事項〕

	前 期	当中間期	前中間期
1. 有形固定資産の減価償却累計額	440,012 百万円	455,751 百万円	432,125 百万円
2. 自己株式の数	1,163,564 株	957,614 株	237,658 株
3. 偶発債務	1,245 百万円	1,154 百万円	1,805 百万円
うち、保証債務	1,245 百万円	1,154 百万円	1,568 百万円
うち、保証予約	-	-	237 百万円
なお、他に住宅ローン保証債務	185,426 百万円	171,291 百万円	197,345 百万円
保証予約	1,698 百万円	1,838 百万円	1,602 百万円

がある。

## 〔中間連結損益計算書に関する注記事項〕

## 1. 販売費・一般管理費の主要な科目

	前中間期	当中間期	前 期
給料・手当	17,107 百万円	17,482 百万円	36,041 百万円
広告宣伝費	8,473 百万円	8,585 百万円	19,483 百万円
研究開発費	361 百万円	315 百万円	751 百万円
役員退職慰労引当金繰入額	146 百万円	153 百万円	329 百万円
貸倒引当金繰入額	694 百万円	111 百万円	1,466 百万円
退職給付費用	1,278 百万円	1,800 百万円	2,602 百万円

## 2. 法人税等の表示方法

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

## 〔中間連結キャッシュ・フロー計算書に関する注記事項〕

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

	前中間期	当中間期	前 期
現金及び預金	95,199 百万円	92,894 百万円	115,157 百万円
預入期間が3ヶ月を超える定期預金	880 百万円	347 百万円	325 百万円
現金及び現金同等物	94,319 百万円	92,547 百万円	114,831 百万円

[ 有価証券関係 ]

前中間連結会計期間末（平成 14 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（百万円）	時価（百万円）	差額（百万円）
(1) 国債・地方債等	542	556	14

2. その他有価証券で時価のあるもの

	取得原価（百万円）	中間連結貸借対照表 計上額（百万円）	差額（百万円）
(1) 株式	65,770	62,273	3,496
(2) 債券			
国債・地方債等	90	93	3
社債	9	10	0
(3) その他	8,191	8,904	713
合計	74,061	71,281	2,779

3. 時価のない主な有価証券の内容

	中間連結貸借対照表計上額(百万円)
(1) その他有価証券	
非上場株式（店頭売買株式を除く）	32,218
その他（優先出資証券等）	33,841

（注）前中間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 5,690 百万円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、時価が取得価格に比べて 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。

当中間連結会計期間末（平成 15 年 9 月 30 日現在）  
有価証券

1. 満期保有目的の債券で時価のあるもの

	中間連結貸借対照表 計上額（百万円）	時価（百万円）	差額（百万円）
(1) 国債・地方債等	566	576	10

2. その他有価証券で時価のあるもの

	取得原価（百万円）	中間連結貸借対照表 計上額（百万円）	差額（百万円）
(1) 株式	51,681	73,813	22,131
(2) 債券			
国債・地方債等	69	72	2
社債	-	-	-
(3) その他	8,191	10,497	2,305
合計	59,942	84,382	24,439

3. 時価のない主な有価証券の内容

	中間連結貸借対照表計上額(百万円)
(1) その他有価証券 非上場株式(店頭売買株式を除く) その他(優先出資証券等)	32,635 43,734

前連結会計年度末(平成 15 年 3 月 31 日現在)

1. 満期保有目的の債券で時価のあるもの

(単位:百万円)

	種類	連結貸借対照表計上額	時 価	差 額
時価が連結貸借対照表計上額を超えるもの	(1)国債・地方債等	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. 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
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) 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。

## (セグメント情報)

## 1. 事業の種類別セグメント情報

前中間連結会計期間(平成14年4月1日~平成14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 ティグ	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	165,529	129,030	79,013	18,392	33,859	35,216	21,598	8,473	491,113	-	491,113
(2) 社外間の内部 売上高又は振 替高	2,700	-	3,649	3,548	10,916	14,378	57	4,855	40,105	(40,105)	-
計	168,229	129,030	82,662	21,941	44,775	49,595	21,656	13,328	531,219	(40,105)	491,113
営業費用	133,932	119,353	86,481	19,816	40,840	49,130	24,354	12,013	485,922	(32,792)	453,129
営業利益	34,297	9,677	3,818	2,124	3,935	464	2,698	1,314	45,296	(7,312)	37,984
.資産、減価償却 費及び資本的 支出											
資産	1,972,324	406,159	52,846	27,881	32,784	47,504	126,212	43,920	2,709,634	241,748	2,951,383
減価償却費	13,073	210	879	327	413	621	1,792	1,805	19,122	277	19,400
資本的支出	28,171	439	1,218	570	301	267	1,217	1,344	33,530	299	33,829

当中間連結会計期間(平成15年4月1日~平成15年9月30日)

(単位:百万円)

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

前連結会計年度(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) 社外間の内部 売上高又は振 替高	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7,308百万円であり、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7,679百万円であり、親会社の一般管理部門に係る費用である。

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14,906百万円であり、親会社の一般管理部門に係る費用である。

(注3) 前連結中間会計期間における資産のうち、消去又は全社の項目に含めた全社資産の金額は322,250百万円であり、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。

当連結中間会計期間における資産のうち、消去又は全社の項目に含めた全社資産の金額は369,750百万円であり、その主なものは、親会社での余資運用資金（現金・預金及び有価証券）、長期投資資金（投資有価証券）及び管理部門に係る資産等である。

前連結会計年度における資産のうち、消去又は全社の項目に含めた全社資産の金額は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

前中間連結会計期間（平成14年4月1日～平成14年9月30日）

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

当中間連結会計期間（平成15年4月1日～平成15年9月30日）

同 上

前連結会計年度（平成14年4月1日～平成15年3月31日）

同 上

## 3. 海外売上高

前中間連結会計期間（平成14年4月1日～平成14年9月30日）

海外売上高が、連結売上高の10%未満のため、海外売上高の記載を省略した。

当中間連結会計期間（平成15年4月1日～平成15年9月30日）

同 上

前連結会計年度（平成14年4月1日～平成15年3月31日）

同 上

## 〔1株当たり情報〕

前中間期 自 平成 14 年 4 月 1 日 至 平成 14 年 9 月 30 日	当中間期 自 平成 15 年 4 月 1 日 至 平成 15 年 9 月 30 日	前期 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 748円67銭	1株当たり純資産額 807円67銭	1株当たり純資産額 764円17銭
1株当たり中間純利益金額 7円62銭	1株当たり中間純利益金額 24円46銭	1株当たり当期純利益金額 31円12銭
潜在株式調整後 1株当たり中間純利益金額 7円13銭	潜在株式調整後 1株当たり中間純利益金額 22円70銭	潜在株式調整後 1株当たり当期純利益金額 28円87銭

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

	前中間期	当中間期	前期
1株当たり中間(当期)純利益金額			
中間(当期)純利益(百万円)	6,189	20,111	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 中間(当期)純利益(百万円)	6,189	20,111	25,440
普通株式の期中平均株式数(千株)	812,403	822,291	817,442
潜在株式調整後 1株当たり中間(当期)純利益金額			
中間(当期)純利益調整額(百万円)	-	303	384
(うち支払利息(税額相当額控除後)(百万円))	-	187	375
(うち事務手数料(税額相当額控除後)(百万円))	-	115	9
普通株式増加数(千株)	56,140	76,970	76,970
(うち転換社債(千株))	-	20,829	20,829
(うち転換社債型新株予約権付社債(千株))	56,140	56,140	56,140
希薄化効果を有しないため潜在株式調整 後1株当たり中間(当期)純利益の算定に 含めなかった潜在株式の概要	第12回転換 社債普通株式 20,829千株	—	—