

有価証券報告書

第 89 期 (平成 12 年 4 月 1 日から)
(平成 13 年 3 月 31 日まで)

三井不動産株式会社

本文書は、E D I N E T (Electronic Disclosure for Investors' NETwork) システムを利用して金融庁に提出した有価証券報告書の記載事項を、PDFファイルとして作成したものであります。

E D I N E Tによる提出書類は一部の例外を除きHTMLファイルとして作成することとされており、当社ではワードプロセッサファイルの元データをHTMLファイルに変換することにより提出書類を作成しております。

本文書はその変換直前のワードプロセッサファイルを元に作成されたものであります。

目 次

	頁
第一部 企業情報	1
第1 企業の概況	2
1. 主要な経営指標等の推移	2
2. 会社の沿革	3
3. 事業の内容	4
4. 関係会社の状況	6
5. 従業員の状況	11
第2 事業の状況	12
1. 業績等の概要	12
2. 生産、受注及び販売の状況	16
3. 対処すべき課題	17
4. 経営上の重要な契約等	18
5. 研究開発活動	18
第3 設備の状況	19
1. 設備投資等の概要	19
2. 主要な設備の状況	20
3. 設備の新設、除却等の計画	30
第4 提出会社の状況	32
1. 株式等の状況	32
(1) 株式の総数等	32
(2) 発行済株式総数、資本金等の推移	32
(3) 所有者別状況	33
(4) 大株主の状況	34
(5) 議決権の状況	35
(6) ストックオプション制度の内容	35
2. 自己株式の取得等の状況	35
3. 配当政策	36
4. 株価の推移	36
5. 役員の状況	37
第5 経理の状況	43
[監査報告書]	
1. 連結財務諸表等	51
(1) 連結財務諸表	51
(2) その他	83
[監査報告書]	
2. 財務諸表等	89
(1) 財務諸表	89
(2) 主な資産及び負債の内容	111
(3) その他	113
第6 提出会社の株式事務の概要	114
第7 提出会社の参考情報	115
第二部 提出会社の保証会社等の情報	116

【表紙】

【提出書類】	有価証券報告書
【根拠条文】	証券取引法第24条第1項
【提出先】	関東財務局長
【提出日】	平成13年6月28日
【事業年度】	第89期（自平成12年4月1日至平成13年3月31日）
【会社名】	三井不動産株式会社
【英訳名】	Mitsui Fudosan Co., Ltd.
【代表者の役職氏名】	代表取締役社長 岩沙 弘道
【本店の所在の場所】	東京都中央区日本橋室町二丁目1番1号
【電話番号】	03(3246)3055
【連絡者の氏名】	総務部文書課長 大江 功一
【最寄りの連絡場所】	上記に同じ
【電話番号】	上記に同じ
【連絡者の氏名】	上記に同じ
【縦覧に供する場所】	三井不動産株式会社関西支社 （大阪市北区中之島三丁目4番18号） 東京証券取引所 （東京都中央区日本橋兜町2番1号） 株式会社大阪証券取引所 （大阪市中央区北浜一丁目6番10号） 札幌証券取引所 （札幌市中央区南一条西5丁目14番地の1）

第一部【企業情報】

第1【企業の概況】

1【主要な経営指標等の推移】

(1) 連結経営指標等

回次		第85期	第86期	第87期	第88期	第89期
決算年月		平成9年3月	平成10年3月	平成11年3月	平成12年3月	平成13年3月
売上高	百万円	1,270,814	1,158,715	1,140,242	1,194,837	1,193,080
経常利益	"	- 47,634	16,571	9,436	52,259	73,420
当期純利益	"	- 43,991	- 31,523	- 35,794	- 58,417	26,112
純資産額	"	558,504	516,754	492,591	395,132	411,097
総資産額	"	3,248,659	3,106,788	3,202,426	2,991,203	2,846,467
1株当たり純資産額	円	687.36	635.96	606.22	486.28	505.93
1株当たり当期純利益	"	- 54.14	- 38.80	- 44.05	- 71.89	32.14
潜在株式調整後1株当たり当期純利益	"	-	-	-	-	31.78
自己資本比率	%	17.2	16.6	15.4	13.2	14.5
自己資本利益率	"	-	-	-	-	6.5
株価収益率	倍	-	-	-	-	37.6
営業活動によるキャッシュ・フロー	百万円	-	-	-	134,200	173,664
投資活動によるキャッシュ・フロー	"	-	-	-	- 32,449	- 32,088
財務活動によるキャッシュ・フロー	"	-	-	-	- 96,576	- 150,001
現金及び現金同等物の期末残高	"	-	-	166,196	165,316	158,435
従業員数 (外、平均臨時雇用者数)	人	-	-	-	13,484 (10,749)	13,380 (11,948)

(注) 1. 売上高には、消費税等は含まれていない。

2. 第85期、第86期、第87期、第88期の潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額については、1株当たり当期純損失が計上されているため、記載していない。

(2) 提出会社の経営指標等

回次		第85期	第86期	第87期	第88期	第89期
決算年月		平成9年3月	平成10年3月	平成11年3月	平成12年3月	平成13年3月
売上高	百万円	687,740	570,388	574,020	622,751	595,793
経常利益	"	- 66,470	12,377	17,540	30,196	48,771
当期純利益	"	- 51,472	5,843	6,344	- 63,153	16,511
資本金	"	134,417	134,428	134,433	134,433	134,433
発行済株式総数	千株	812,542	812,556	812,560	812,560	812,560
純資産額	百万円	472,913	474,716	472,978	405,685	418,778
総資産額	"	2,133,236	2,016,651	2,092,360	2,063,012	1,987,308
1株当たり純資産額	円	582.02	584.23	582.08	499.27	515.38
1株当たり配当額 (内1株当たり中間 配当額)	"	7.00 (4.50)	5.00 (2.50)	5.00 (2.50)	5.00 (2.50)	6.00 (2.50)
1株当たり当期純利益	"	- 63.35	7.19	7.81	- 77.72	20.32
潜在株式調整後1株 当たり当期純利益	"	-	-	-	-	20.26
自己資本比率	%	22.2	23.5	22.6	19.7	21.1
自己資本利益率	"	-	1.2	1.3	-	4.0
株価収益率	倍	-	176.6	136.6	-	59.4
配当性向	%	-	69.5	64.0	-	29.5
従業員数	人	1,483	1,440	1,395	1,385	1,420

(注) 1. 売上高には、消費税等は含まれていない。

2. 提出会社の第86期、第87期の潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額については、調整計算の結果、1株当たり当期純利益金額が希薄化しないため記載していない。

3. 第85期、第88期の潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額については、1株当たり当期純損失が計上されているため、記載していない。

2【会社の沿革】

当社は、三井総元方の三井改組計画により、旧三井合名会社所有の不動産の経営を主たる目的として、昭和16年7月15日、資本金300万円をもって、三井不動産株式会社として設立された。

創立以来、事務所用ビル等の賃貸・管理を営業の中核としていたが、昭和30年代から経営の多角化をはかり、昭和32年千葉県臨海地区の浚渫埋立に着手して臨海土地造成事業に進出、また、昭和36年には住宅地の造成・分譲事業の分野に、さらに昭和43年から戸建住宅や中高層住宅の建設・分譲事業にそれぞれ進出した。

近年は、複合開発事業や土地所有者との共同事業等の導入により土地の有効利用に取り組む一方、ビル賃貸事業と住宅・宅地事業を主軸として、ショッピングセンター事業、ホテル事業、スポーツ・レジャー事業、海外事業も展開している。

今日までの変遷の概要は以下のとおりである。

昭和16年7月	当社設立（資本金300万円）
昭和24年5月	東京証券取引所市場第一部に株式を上場
昭和24年6月	大阪証券取引所市場第一部に株式を上場
昭和25年4月	札幌証券取引所に株式を上場
昭和29年12月	新潟証券取引所に株式を上場
昭和31年10月	㈱三井本社を吸収合併
昭和37年2月	大阪支店（現関西支社）開設
昭和39年6月	三信建物㈱を吸収合併
昭和41年12月	百合ヶ丘宅地造成第1期竣工
昭和43年4月	霞が関ビル竣工
昭和44年7月	三井不動産販売㈱設立
昭和45年4月	朝日土地興業㈱を吸収合併
昭和47年4月	札幌、広島、福岡、大分支店開設
昭和47年10月	名古屋支店開設
昭和48年5月	米国三井不動産㈱設立
昭和48年9月	新名古屋ビル㈱を吸収合併
昭和48年12月	仙台支店開設
昭和49年10月	新宿三井ビル竣工 三井ホーム㈱設立 三井不動産建設㈱設立
昭和55年5月	共同事業システムLet's開始
昭和55年9月	「サンシティ」全体竣工
昭和56年4月	「ららぽーと船橋SC（現TOKYO-BAYららぽーと）」営業開始
昭和58年9月	「ハレクラニホテル」営業開始
昭和59年1月	「三井ガーデンホテル大阪」営業開始
昭和63年4月	横浜支店開設
平成元年12月	三井不動産販売㈱が東京証券取引所市場第二部に株式を上場 米国三井不動産グループ㈱設立
平成2年4月	埼玉支店（現埼玉営業所）、千葉支店開設
平成3年9月	三井不動産販売㈱が東京証券取引所市場第一部に株式を上場
平成5年2月	三井ホーム㈱が東京証券取引所市場第二部に株式を上場
平成5年7月	「ららぽーとスキードームSSAWS」営業開始 「ベル・パークシティ」全体竣工
平成6年9月	三井ホーム㈱が東京証券取引所市場第一部に株式を上場
平成10年9月	「横浜ベイサイドマリナー ショップス&レストラン」営業開始
平成11年12月	米国三井不動産グループ㈱が米国三井不動産㈱を吸収合併
平成12年3月	米国三井不動産グループ㈱が三井不動産アメリカ㈱に商号変更
平成12年6月	三井不動産アメリカ㈱が三井不動産ニューヨーク㈱および三井不動産ハワイ㈱を吸収合併

3【事業の内容】

当社および当社の関係会社221社（うち、連結子会社150社、持分法適用関連会社65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、「第5 経理の状況 1.(1)連結財務諸表 注記」に掲げる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。

なお、当連結会計年度において、当社グループ（当社及び当社の関係会社）が営む事業の内容について、重要な変更はない。

< 賃貸事業 >

三井不動産㈱および㈱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㈱は㈱アルパーク（連結子会社）が所有する商業施設および港エステート㈱（連結子会社）が所有するオフィスビルを賃借し、これらを転貸している。三井不動産住宅リース㈱（連結子会社）は三井不動産㈱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。㈱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㈱（連結子会社）は米国において、英国三井不動産㈱（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㈱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㈱（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 >

三井不動産建設㈱（連結子会社）は総合建設業を行っている。三井ホーム㈱と三井デザインテック㈱（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㈱は三井ホームエンジニアリング㈱（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㈱（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㈱（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㈱（連結子会社）が行っている。三井不動産㈱は、㈱エム・エフ・ビルマネジメント、㈱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㈱（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㈱、第一管理㈱、㈱エム・エフ・シティマネジメント仙台および㈱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㈱、三井デザインテック㈱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㈱および三井ホームコンポーネント関西㈱（いずれも連結子会社）は住宅用部材の製造・販売等を行っている。第一園芸㈱（連結子会社）は花卉・種苗・園芸用品等の卸売および小売を、㈱ユニリビング（連結子会社）は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 >

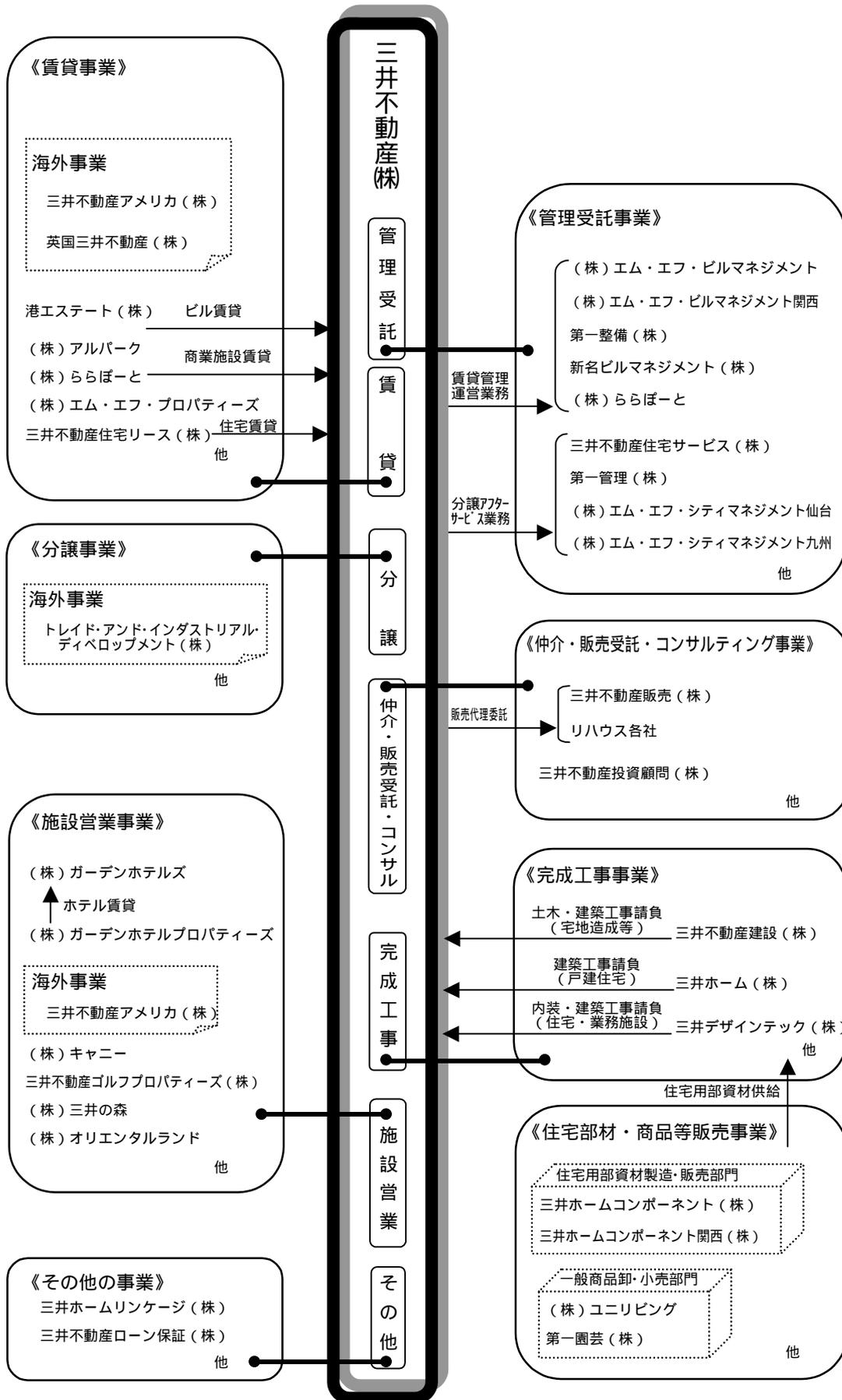
㈱ガーデンホテルズ（連結子会社）は、㈱ガーデンホテルプロパティーズ（連結子会社）が所有するホテルを賃借し、ホテル営業を行っている。三井不動産アメリカ㈱は米国ハワイ州においてホテルの営業等を行っている。㈱キャニー（連結子会社）は飲食業を行っている。㈱オリエンタルランド（持分法適用関連会社）は東京ディズニーランドを所有・運営している。三井不動産ゴルフプロパティーズ㈱および㈱三井の森（いずれも連結子会社）

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㈱(連結子会社)は金融・リース事業を、三井不動産ローン保証㈱(連結子会社)はローン保証業務を行っている。

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。



4【関係会社の状況】

(1) 連結子会社

名称	住所	資本金 (百万円)	事業内容	議決権 の所有 割合 (%)	うち間 接所有 (%)	関係内容	当社から の事務 所の 賃借	役員 の兼 任 (人)	うち 当 社 従 業 員 (人)
㈱アルパーク	広島県広島市	110	賃貸	50.9	-	当社に商業施設を賃貸している。		5	4
英国三井不動産㈱	英国ロンドン	£ 27,250,000	賃貸	100.0	-			3	2
エーグブランテック花卉園芸(有)	トルコ共和国 イスタンブール	TL44,925,000	住宅部材・商品等販売	90.0	82.2			0	0
(有)エム・エフ・インベストメント	東京都中央区	3	仲介・販売受託・コンサルティング	100.0	-			3	3
エム・エフ・オフィスマネジメント㈱ 4	東京都中央区	10	管理受託	100.0	-		有	4	4
㈱エム・エフ・ゴルフ	東京都中央区	10	施設営業	100.0	-			4	4
㈱エム・エフ・コンストラクション・アドバイザーズ	東京都中央区	10	仲介・販売受託・コンサルティング	100.0	-		有	6	6
㈱エム・エフ・サービシーズ	東京都中央区	10	仲介・販売受託・コンサルティング	100.0	-			4	4
エム・エフ資産運用㈱ 5	東京都中央区	198	仲介・販売受託・コンサルティング	100.0	-		有	4	3
㈱エム・エフ・シティマネジメント九州	福岡県福岡市	10	管理受託	100.0	-	当社がビルの運営管理業務及び住宅の管理・アフターサービス等を委託している。	有	5	5
㈱エム・エフ・シティマネジメント仙台	宮城県仙台市	10	管理受託	100.0	45.0	当社が住宅の管理・アフターサービス等を委託している。	有	5	5
エムエフディ オールドベイリー㈱	英国ロンドン	£ 2	賃貸	100.0	100.0			2	2
㈱エム・エフ・ビルマネジメント	東京都港区	200	管理受託	100.0	-	当社がビルの運営管理業務を委託している。	有	8	6
㈱エム・エフ・ビルマネジメント関西	大阪府大阪市	52	管理受託	100.0	20.0	当社がビルの運営管理業務を委託している。	有	6	6
㈱エム・エフ・ファンドマネジメント	東京都中央区	20	仲介・販売受託・コンサルティング	100.0	-			4	4
㈱エム・エフ・プロパティーズ	東京都中央区	400	賃貸	100.0	-	当社に住宅を賃貸している。	有	6	6
㈱エム・エフ・リテイリング	東京都中央区	10	住宅部材・商品等販売	100.0	-			4	4
エム・エル・プロモーション㈱	東京都中央区	20	その他	100.0	40.0			6	6
㈱エルエーツアーズ	千葉県船橋市	20	施設営業	100.0	100.0		有	6	6
㈱オークラ神戸フローリスト	兵庫県神戸市	50	住宅部材・商品等販売	70.0	70.0			1	1
大崎新都心ビル㈱	東京都中央区	2,000	賃貸	58.0	-	当社にビルを賃貸している。		3	3
オリエンタル警備保障㈱	千葉県船橋市	10	管理受託	100.0	100.0			6	6
㈱ガーデンシティ坂	広島県広島市	250	分譲	60.0	20.0			3	3
㈱ガーデンホテルズ	千葉県柏市	450	施設営業	100.0	-	当社からホテルを賃借している。		7	5

名 称	住 所	資本金 (百万円)	事業内容	議決権 の所有 割合 (%)	うち間 接所有 (%)	関係内容	当社か らの事 務所の 賃借	役員の 兼任 (人)	うち当 社従業 員 (人)
(株)ガーデンホテル プロパティーズ	東京都中央区	2,000	施設営業	100.0	-			7	7
柏開発(株)	東京都中央区	25	施設営業	100.0	-	当社から土地を賃借している。		3	3
霞が開 ディー・エイチ・シー(株)	東京都千代田 区	50	その他	70.0	-		有	4	4
関東第一整備(株)	群馬県前橋市	10	管理受託	100.0	100.0			3	3
(株)キャニー	東京都中央区	250	施設営業	74.1	-		有	3	2
九州観光開発(株)	大分県大分市	100	施設営業	90.0	-		有	4	4
臼津開発(株)	大分県臼杵市	120	施設営業	64.6	25.0			6	6
(株)ケイビーエム	東京都千代田 区	10	管理受託	100.0	-	当社がビルの運営管理 業務を委託している。	有	4	4
サンエイエンジニアリング(株)	東京都江東区	20	完成工事	100.0	100.0			0	0
三鋼都市開発(株)	東京都中央区	50	分譲	100.0	-		有	4	3
(株)サンショク	東京都千代田 区	10	その他	100.0	100.0			1	1
(株)三森リゾートサービス	長野県茅野市	10	管理受託	100.0	100.0			2	2
(株)三柱	東京都江東区	250	その他	100.0	100.0		有	1	1
(株)シティズ・メイト	神奈川県横浜 市	20	管理受託	100.0	-	当社が商業施設の運営 管理業務を委託している。	有	6	6
新名ビルマネジメント(株)	愛知県名古屋 市	10	管理受託	100.0	-	当社がビルの運営管理 業務を委託している。	有	6	6
(株)スタータープランツ	東京都中央区	50	住宅部材・商 品等販売	100.0	100.0			2	2
西安旅遊開発(株)	千葉県船橋市	8,000	施設営業	100.0	-			6	6
第一園芸(株)	東京都渋谷区	400	住宅部材・商 品等販売	100.0	-		有	5	4
(株)第一園芸プランテック	東京都渋谷区	200	住宅部材・商 品等販売	100.0	60.0			4	4
第一管理(株)	大阪府大阪市	30	管理受託	100.0	30.0	当社が住宅の管理・ア フターサービス等を委 託している。	有	6	6
第一整備(株)	東京都台東区	126	管理受託	100.0	-	当社が建物及び付属施 設の清掃・管理・保守 等を委託している。	有	8	6
(株)網町倶楽部	東京都港区	10	施設営業	100.0	-			3	3
(株)ディス千葉	千葉県千葉市	20	管理受託	75.0	75.0			4	4
(株)ディス横浜	神奈川県横浜 市	10	管理受託	100.0	100.0			3	3
(株)東京プロパティサービス	東京都台東区	10	管理受託	100.0	100.0			3	3
(有)常盤橋ガレーヂ	東京都中央区	5	賃貸	100.0	-			3	3
成田スポーツ開発(株)	千葉県成田市	30	施設営業	100.0	-			4	4
(株)ピアファースト	千葉県船橋市	20	住宅部材・商 品等販売	100.0	100.0			6	6
ビットキャット(株)	東京都中央区	50	その他	67.0	-			5	5
ビットキャットコミュニケー ションズ(株)	東京都中央区	40	その他	67.0	-		有	5	5
広島共同開発(株)	広島県広島市	50	賃貸	100.0	-		有	4	4
広島港坂地区開発(株)	広島県広島市	500	分譲	90.0	90.0		有	3	3

名 称	住 所	資本金 (百万円)	事業内容	議決権 の所有 割合 (%)	うち間 接所有 (%)	関係内容	当社か らの事 務所の 賃借	役員の 兼任 (人)	うち当 社従業 員 (人)
㈱船橋ヘルスセンター	千葉県船橋市	10	その他	100.0	100.0			4	4
船橋リビングサービス㈱	千葉県船橋市	10	管理受託	100.0	100.0			5	5
フランス三井不動産㈱	フランス共和 国パリ	FF 108,000,000	賃貸	100.0	-			4	4
㈱ヘルスセンター交通	千葉県船橋市	40	その他	100.0	100.0			3	3
ホテルヒマラヤ(有)	ネパール王国 カトマンズ	NRS 13,876,000	施設営業	77.8	-			3	3
㈱益子カントリー倶楽部	東京都中央区	30	施設営業	100.0	-			4	4
三井都市開発㈱	東京都中央区	1,970	分譲	100.0	100.0			6	6
㈱三井の森	長野県茅野市	2,010	施設営業ほか	100.0	-		有	4	4
三井不動産アジア㈱	シンガポール 共和国シンガ ポール	S \$ 4,000,000	分譲	100.0	-			4	3
三井不動産建設㈱	東京都千代田 区	4,000	完成工事	100.0	-	当社より宅地造成工事 などを請負っている。	有	6	2
三井不動産ゴルフ プロパティーズ㈱	東京都中央区	1,257	施設営業	100.0	-			9	9
三井不動産住宅サービス㈱	東京都新宿区	400	管理受託	100.0	30.0	当社が住宅の管理・ア フターサービス等を委 託している。	有	14	11
三井不動産住宅リース㈱	東京都新宿区	100	賃貸	100.0	-	当社が賃貸住宅の運営 業務を委託している。	有	9	6
三井不動産投資顧問㈱	東京都中央区	100	仲介・販売受 託・コンサル ティング	100.0	-		有	8	7
三井不動産ローン保証㈱ 1	東京都新宿区	16,900	賃貸、その他	100.0	-	当社の販売物件のロー ン保証を行なっている。 また、当社にビルを 賃貸している。		7	7
港エステート㈱	東京都千代田 区	100	賃貸	100.0	-	当社にビルを賃貸して いる。	有	6	6
㈱ユーコーポレーション	千葉県千葉市	10	住宅部材・商 品等販売	100.0	100.0			3	3
㈱ユニリビング	千葉県千葉市	200	住宅部材・商 品等販売	100.0	-		有	6	5
㈱ららぼーと	千葉県船橋市	4,000	賃貸、管理受 託ほか	100.0	-	当社が商業施設等の運 営業務を委託しており、 当社と商業施設等を 共同経営している。 また、当社にビルを 賃貸している。	有	11	9
大崎プロパティ㈱ 3	東京都中央区	3,300	賃貸	43.9	-	当社にビルを賃貸して いる。		3	3
日本みどり開発㈱ 3	東京都中央区	60	施設営業	47.5	10.4			3	1
三井不動産アメリカ㈱	アメリカ合衆 国デラウェア 州ウィルミン トン	US \$ 722,000	賃貸	100.0	-			7	6
三井不動産インターナシヨ ナルキャピタル㈱	アメリカ合衆 国デラウェア 州ウィルミン トン	US \$ 1	賃貸	100.0	100.0			2	2
その他 三井不動産アメリカ㈱グループ 11社						-			

名 称	住 所	資本金 (百万円)	事業内容	議決権 の所有 割合 (%)	うち間 接所有 (%)	関係内容	当社から の事務所の 賃借	役員の 兼任 (人)	うち当 社従業員 (人)
三井不動産販売(株) 1、 2	東京都新宿区	31,970	仲介・販売受託・コンサルティングほか	73.0	1.2	当社が住宅、宅地等の販売代理等を委託している。	有	9	0
サンライフ・クリエイション(株)	東京都新宿区	300	仲介・販売受託・コンサルティング	100.0	100.0			2	0
中央リハウス(株)	千葉県柏市	100	仲介・販売受託・コンサルティング	100.0	100.0			0	0
(株)トレンディアソシエイツ	東京都中央区	160	その他	90.0	70.0			2	2
米国三井不動産販売(株) 1	アメリカ合衆国カリフォルニア州ロサンゼルス	US \$ 304,000,000	賃貸、分譲	100.0	100.0			2	0
その他 三井不動産販売(株)グループ 32社						-			
三井ホーム(株) 1、 2、 6	東京都新宿区	13,900	完成工事ほか	57.7	1.4	当社より戸建住宅の設計施工等を請負っている。	有	9	0
三井デザインテック(株)	東京都新宿区	500	完成工事	100.0	69.9	当社より戸建住宅の設計施工及び中高層住宅の内装工事等を請負っている。	有	8	3
三井ホームエステート(株)	東京都千代田区	100	賃貸	100.0	100.0		有	3	0
三井ホームエンジニアリング(株)	東京都調布市	300	完成工事	100.0	100.0			3	0
三井ホームコンポーネント(株)	東京都新宿区	300	住宅部材・商品等販売	100.0	100.0			3	0
三井ホームコンポーネント関西(株)	大阪府岸和田市	100	住宅部材・商品等販売	100.0	100.0			2	0
三井ホームリンケージ(株)	東京都新宿区	300	その他	100.0	100.0			2	1
その他 三井ホーム(株)グループ 16社						-			

(注) 1. 事業の内容欄には、事業の種類別セグメントの名称を記載している。

2. 1: 特定子会社に該当する。

3. 2: 有価証券報告書を提出している。

4. 3: 議決権の所有割合は100分の50以下であるが、実質的に支配しているため子会社としたものである。

5. 4: エム・エフ・オフィスマネジメント(株)は平成13年4月18日付にて「株式会社N B F オフィスマネジメント」に名称変更している。

6. 5: エム・エフ資産運用(株)は平成13年5月23日付にて「日本ビルファンドマネジメント株式会社」に名称変更している。

7. 6: 三井ホーム(株)は、売上高(連結会社相互間の内部売上高を除く。)の連結売上高に占める割合が10%を超えているが、当該連結子会社は有価証券報告書の提出会社であるため、主要な損益情報等の記載を省略している。

(2) 持分法適用関連会社

名 称	住 所	資本金 (百万円)	事業内容	議決権 の所有 割合 (%)	うち間 接所有 (%)	関係内容	当社から の事務所の 賃借	役員 の兼任 (人)	うち当 社従業員 (人)
(株)オリエンタルランド 1、 2	千葉県浦安市	63,201	テーマパーク の経営・運営	15.2	0.0		有	1	0
(株)国際観光会館 1	東京都千代田 区	1,000	ホテル事業ほ か	38.5	-	当社から土地を賃借し ている。		2	0
(株)千葉日報社	千葉県千葉市	360	新聞刊行ほか	27.8	7.9			1	0
東京築地青果(株)	東京都中央区	303	卸売・販売業	28.0	1.3			2	0
東京ベイシティ交通(株)	東京都墨田区	30	輸送サービス 業	25.0	-			2	1
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)	シンガポール 共和国シンガ ポール	S\$10,000,000	住宅分譲	46.4	-			1	1
日本オートパーク(株)	東京都港区	25	駐車場管理	40.0	-			2	1
三井農林(株) 1	東京都中央区	10,091	食料品製造・ 販売	23.9	-		有	2	0
(株)大阪ワールドトレードセ ンタービルディング 2、 3	大阪府大阪市	9,400	ビル賃貸	16.0	-			1	1
京葉土地開発(株) 1、 2	東京都千代田 区	2,000	不動産業	17.9	-			2	0
(株)湘南国際村協会 2	神奈川県三浦 郡	2,500	湘南国際村セ ンターの運 営・管理	16.0	-			1	1
幕張タウンセンター(株) 2	千葉県千葉市	9,000	不動産業	16.1	0.7			2	2
その他 三井不動産販売(株)グループ 17社 三井ホーム(株)グループ 14社 その他 22社									

(注) 1 . 1 : 有価証券報告書を提出している。

2 . 2 : 議決権の所有割合は100分の20未満であるが、実質的な影響力を持っているため関連会社としたものである。

3 . 3 : 平成13年3月末時点での債務超過の額は20,790百万円である。なお、連結財務諸表に対する影響額は当社出資額分の1,500百万円である。

5【従業員の状況】

(1) 連結会社の状況

(平成13年3月31日現在)

事業の種類別セグメントの名称	従業員(人)
賃貸事業	1,000 [219]
分譲事業	489 [33]
完成工事事業	3,858 [707]
仲介・販売受託・コンサルティング事業	2,558 [2,072]
管理受託事業	1,676 [4,706]
住宅部材・商品等販売事業	1,320 [1,317]
施設営業事業	1,885 [2,775]
その他事業	322 [85]
全社(共通)	272 [34]
合計	13,380 [11,948]

- (注) 1. 従業員数は就業人員であり、臨時従業員数は[]内に年間の平均を外数で記載している。
 2. 全社(共通)として、記載されている従業員数は、特定のセグメントに区分できない管理部門に所属しているものである。

(2) 提出会社の状況

従業員数(人)	平均年齢(歳)	平均勤続年数(年)	平均年間給与(千円)
1,420	38.4	11.9	10,329

- (注) 1. 従業員数は、就業人員である。
 2. 平均年間給与は、賞与及び基準外賃金を含んでいる。

(3) 労働組合の状況

当社の労働組合は三井不動産労働組合と称し、組合員数は平成13年3月31日現在812名であり、会社と組合との間に特記すべき事項はない。

なお、当社グループ全体での労働組合は組織されていない。

第2【事業の状況】

1【業績等の概要】

(1) 業績

当連結会計年度におけるわが国経済は、企業収益の回復を背景に設備投資は総じて堅調だったが、個人消費は雇用環境の厳しさなどから全般的に横ばい傾向で推移し、公共投資や住宅投資に減少傾向が見られ、また、米国経済の減速による影響などもあり、全体としては緩やかな回復にとどまった。

当不動産業界においては、ビル賃貸事業は、外資系企業やIT関連企業などによるオフィス需要の増加により、空室率は改善し、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等の政策効果により、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た。

このような事業環境のもと、当社グループにおいては、「3. 対処すべき課題 (1)経営方針」に記載のとおり、グループ企業価値の拡大に全力を尽くしてきた。

また、平成11年度・12年度の二カ年にわたって進めた、一部保有資産の評価減と一部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についても順調に完了し、「21世紀の新しい三井不動産グループ」の実現に向けて、確固とした成長基盤が築かれた。

以上の結果、当連結会計年度業績は、連結売上高1兆1,930億8千万円（前期比17億5千6百万円、0.1%減）、連結営業利益1,083億3千4百万円（前期比264億1千万円、32.2%増）、連結経常利益734億2千万円（前期比211億6千万円、40.5%増）となり、これに特別利益として保有株式の売却益など538億7千9百万円を、特別損失として保有株式の売却損、評価損など648億6千万円を、法人税等調整額257億8千4百万円などを計上した結果、連結当期純利益では261億1千2百万円（前期比845億3千万円増）となった。

（注） 本報告書の営業収益等は、消費税等抜きで表示している。

事業の種類別セグメントの業績は、次のとおりである。

賃貸事業

ビル賃貸事業は、機能性の高いビルへの需要増加に対応するため、「霞が関ビルディング」「日比谷三井ビルディング」（いずれも東京都千代田区）などのリニューアル工事を行うとともに、「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）、「神保町一丁目南部地区第一種市街地再開発計画」における「神保町三井ビルディング」（東京都千代田区）を着工し、また、「三井本館街区」、「日本橋一丁目計画」（いずれも東京都中央区）における再開発計画を推進した。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、「ラ・フェット多摩 南大沢」（東京都八王子市）、「ガーデンウォーク幕張」（千葉市）をオープンさせ、「（仮称）長島アウトレットモール」（三重県桑名郡長島町）の開発計画を推進した。既存施設においても、「アルパーク新館」（広島市）が新たに稼働し、「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きた。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きた。

当連結会計年度の賃貸事業収益は3,298億3千4百万円（前期比41億9千1百万円、1.3%増）、営業利益685億5千万円（前期比74億2百万円、12.1%増）となった。

区分	摘要	前期	当期
事務所・商業用 建物	収益（百万円）	265,752	267,568
	貸付面積		
	所有建物（㎡）	1,953,670	2,026,852
	転貸建物（㎡）	1,311,403	1,276,948
	計（㎡）	3,265,073	3,303,800
居住用建物	収益（百万円）	42,321	42,923
	貸付戸数		
	所有建物（戸）	869	909
	転貸建物（戸）	26,551	28,708
	計（戸）	27,420	29,617
その他	収益（百万円）	17,569	19,343
	収益合計（百万円）	325,643	329,834

分譲事業

住宅分譲事業においては、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きた。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・順次導入し、環境との共生にも努めてきた。

中高層住宅では「パーク・コート恵比寿ヒルトップレジデンス」（東京都渋谷区）「パーク・ハイム横濱山手」（横浜市）など、戸建住宅では「ファインコート荻窪北」（東京都杉並区）「けいはんな公園都市」（京都府相楽郡精華町）などを売上に計上した。好調な市況を背景に住宅分譲事業収益は2,868億5千4百万円（前期比18億5千4百万円、0.6%減）、その他の分譲を加えた当連結会計年度の分譲事業収益は、3,282億8千1百万円（前期比310億4千4百万円、8.6%減）、営業利益は206億6百万円（前期比117億2千4百万円、132.0%増）となった。

(イ) 住宅分譲

区分		前期			当期		
		戸数(戸)	収益(百万円)	戸当たり単価 (万円)	戸数(戸)	収益(百万円)	戸当たり単価 (万円)
戸建住宅	首都圏	670	40,950	6,112	542	33,927	6,260
	その他	151	6,620	4,384	227	9,319	4,106
	計	821	47,571	5,794	769	43,247	5,624
中高層住宅	首都圏	3,553	185,735	5,228	3,589	188,447	5,251
	その他	1,697	55,402	3,265	1,626	55,159	3,392
	計	5,250	241,138	4,593	5,215	243,607	4,671
住宅分譲 合計	首都圏	4,223	226,686	5,368	4,131	222,374	5,384
	その他	1,848	62,023	3,356	1,853	64,479	3,480
	計	6,071	288,709	4,756	5,984	286,854	4,794

(ロ) その他の分譲

区分	前期	当期
	収益(百万円)	収益(百万円)
土地分譲	33,018	24,174
建物分譲	37,598	17,252
計	70,616	41,426

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が、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きた。当連結会計年度の完成工事業収益は、2,838億6百万円（前期比106億6千4百万円、3.9%増）、営業利益は67億1千8百万円（前期比6億8千6百万円、11.4%増）となった。

受注状況

(イ) 受注工事高、完成工事高及び次期繰越工事高

期別	区分	受注工事高			当期完成工事高(百万円)	次期繰越工事高(百万円)
		前期繰越工事高(百万円)	当期受注工事高(百万円)	計(百万円)		
前期	建物建築工事	106,058	169,862	275,920	170,118	105,802
	土木工事等	75,735	63,658	139,394	73,562	65,832
	計	181,794	233,520	415,315	243,680	171,634
当期	建物建築工事	105,802	157,448	263,250	167,242	96,007
	土木工事等	65,832	59,421	125,253	71,337	53,916
	計	171,634	216,869	388,504	238,580	149,923

(ロ) 施工高

期別	区分	当期完成工事高(百万円)	次期繰越工事高			当期施工高(百万円)
			計(百万円)	施工高(百万円)		
前期	建物建築工事	170,118	105,802	12.9%	13,624	171,759
	土木工事等	73,562	65,832	18.4%	12,102	72,735
	計	243,680	171,634	15.0%	25,727	244,494
当期	建物建築工事	167,242	96,007	12.5%	12,002	165,621
	土木工事等	71,337	53,916	17.6%	9,471	68,706
	計	238,580	149,923	14.3%	21,474	234,327

(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。

仲介・販売受託・コンサルティング事業

本事業においては、「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きた。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きた。

当連結会計年度の仲介・販売受託・コンサルティング事業収益は、415億4千7百万円(前期比13億7百万円、3.2%増)、営業利益は、136億7百万円(前期比2億5千4百万円、1.9%増)となった。

区分	前期		当期	
	件数(件)	収益(百万円)	件数(件)	収益(百万円)
仲介	21,225	26,958	22,941	26,909
販売受託	4,805	7,026	5,436	8,469
コンサルティング	-	6,256	-	6,168
計	-	40,240	-	41,547

管理受託事業

本事業においては、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きた。

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、株式会社ららぽ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により、当連結会計年度の管理受託事業収益は、708億7千2百万円（前期比106億5千2百万円、17.7%増）、営業利益は、72億9千8百万円（前期比14億2千6百万円、24.3%増）となった。

区分	前期	当期
	収益（百万円）	収益（百万円）
運営管理受託	37,427	41,177
管理工事受託	22,792	29,695
計	60,220	70,872

住宅部材・商品等販売事業

本事業においては、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ピングは、「ユニディ狛江店」（東京都狛江市）「食賓鮮館ユニマート幸町店」（千葉市）を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きた。

当連結会計年度の住宅部材・商品等販売事業収益は、705億8千3百万円（前期比6億4千6百万円、0.9%増）、営業利益は8億3千4百万円（前期比5億3千2百万円、176.7%増）となった。

区分	前期	当期
	収益（百万円）	収益（百万円）
住宅部資材販売	20,927	21,451
その他商品等販売	49,009	49,131
計	69,936	70,583

施設営業事業

本事業においては、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 G i n z a かなえ三丁目十字屋ビル店」（東京都中央区）等をオープンさせた。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、当連結会計年度の施設営業事業収益は、473億8千7百万（前期比11億5千3百万円、2.5%増）、営業損失は、5千5百万円（前期比2千9百万円減）となった。

区分	前期	当期
	収益（百万円）	収益（百万円）
ホテル施設	27,235	29,548
その他施設	18,999	17,838
計	46,234	47,387

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、当連結会計年度のその他の事業収益は207億6千6百万円（前期比6億7千3百万円、3.4%増）、営業利益は、38億7百万円（前期比9億7千5百万円、34.5%増）となった。

区分	前期	当期
	収益（百万円）	収益（百万円）
金融・リース事業	4,599	4,068
その他	15,493	16,698
計	20,093	20,766

なお、所在地別セグメントについては、前連結会計年度および当連結会計年度ともに、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。

(2) キャッシュ・フロー

（営業活動によるキャッシュ・フロー）

当連結会計年度の営業活動による資金の増加は、1,736億6千4百万円（前期比394億6千3百万円増）となった。これは、経常利益734億2千万円や減価償却費444億1千8百万円に加え販売用不動産等の売却による収入があったこと等による。

（投資活動によるキャッシュ・フロー）

当連結会計年度の投資活動による資金の減少は、有価証券の売却による収入が1,009億7百万円あった一方で、有形無形固定資産の取得による支出が801億9千8百万円、有価証券の取得による支出が485億3千9百万円あったことなどにより、320億8千8百万円（前期比3億6千1百万円減）となった。

（財務活動によるキャッシュ・フロー）

当連結会計年度の財務活動による資金は、長期借入金の調達や社債発行により845億7千5百万円増加した一方で、短期借入金が1,021億3千9百万円減少し長期借入金の返済により1,277億6百万円減少したことなどにより、1,500億1百万円（前期比534億2千4百万円増）の減少となった。

以上の結果、現金および現金同等物の期末残高は、1,584億3千5百万円（前期比68億8千万円減）となった。

2【生産、受注及び販売の状況】

生産、受注及び販売の状況については、「1.業績等の概要」における各事業の種類別セグメント業績に関連付けて示している。

3【対処すべき課題】

(1) 経営方針

平成11年度に策定した「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いる。

また、当社グループは昨年5月、「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」の実現に向け、平成12年度から平成14年度を対象期間とする「三井不動産グループ中期経営計画」を策定・公表した。

当計画において、「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」の5つの戦略を掲げ、また「環境との共生」「ITの活用」を、これらの戦略を実践していくにあたっての基本姿勢としている。

(2) 会社の対処すべき課題と目標とする経営指標

今後の経済の見通しについては、公共投資や住宅投資の減少が見込まれ、米国経済の回復の遅れによる輸出の鈍化等から設備投資の減少が危惧され、雇用環境の厳しさや所得の伸び悩み等から個人消費の低迷が懸念されるなど、経済の本格的な回復にはなお時間を要するものと思われる。当不動産業界においては、ビル賃貸事業は、都心部の高性能ビルへのオフィス需要は依然根強いものの、景気の先行き不透明感によるオフィス市況の変化や新規大規模ビルの供給増加による影響が危惧され、住宅分譲事業は、好調な市況の持続が期待されるものの、雇用・所得環境が顧客の購買意欲に与える影響が懸念されるなど、予断を許さない状況が続くものと認識している。

このような事業環境認識のもと、当社グループにおいて賃貸事業は、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、当社グループのマネジメント力の総合性、専門性を背景として、投資家との共同投資を推進することにより、最小投資による収益拡大を目指している。

分譲事業は、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、アフターサービスをより迅速かつ的確に実施するため「アフターサービスセンター」を設置するなど、さらなる顧客志向の徹底に努めている。

さらに、「ノンアセットビジネス」については、不動産投資信託市場の創設等により、不動産が資本市場と直結し、不動産の流動化の促進が期待されるなか、不動産証券化手法を活用した新しいビジネスモデルの確立に努めるとともに、ファンドや様々な投資家からのマネジメント業務の受託を図ることにより、事業機会拡大に全力を尽くしていく所存である。

また、「環境との共生」が今後ますます重要視されていくなかで、豊かで潤いのある都市を創り出していくため、環境効率性に配慮した事業を推進するとともに、ITを活用しながら市場・顧客動向の変化を的確に捉えることにより、新たなビジネスモデルの構築にも鋭意取り組んでまいりたいと考えている。

なお、グループ中期経営計画の最終年度である平成14年度において目標とする、連結ベースの経営指標については下記のとおりである。

< 連結目標指標：平成14年度 >

営業利益（億円）	1,050
有利子負債残高（億円）	14,500
ROA（*）（%）	3.9
総資産残高（億円）	28,500
D/Eレシオ（倍）	3.2
営業キャッシュ・フロー（億円）	1,100

* ROA = (営業利益+営業外収益) ÷ 総資産

(3) 会社の経営管理組織の整備等に関する施策

グループ中期経営計画の目標達成に向けた経営機構の改革として、本年4月より、以下の施策を実施している。

執行役員制度の導入

従来取締役が担ってきた経営機能と執行機能を分離し、経営の効率性や健全性をより高めるとともに、外部環境の変化に機敏に対応するために、執行役員制度を導入した。

「アドバイザー・コミッティ」の設置

経営の多面的視野の確保という観点から、学識専門家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」を設置することとした。

コンプライアンス態勢の強化

ノンアセットビジネスの伸長強化という観点から、コンプライアンス管掌役員を定め、またコンプライアンス・ルールの周知徹底、実行管理を推進するために、コンプライアンス管掌役員を委員長とする「コンプライアンス委員会」を設置した。

「アセット本部」の新設

コンプライアンス態勢の強化の一環として、当社の主要な賃貸資産を集約管理し、自己勘定投資部門としてアセット戦略を展開していく「アセット本部」を新設し、ビル・商業施設の各本部をサービスプロバイダー部門として明確に位置付けた。

4【経営上の重要な契約等】

㈱エム・エフ・プロパティーズ（連結子会社）は当社グループにおける証券化事業の伸長強化および連結有利子負債の削減等による連結財務体質の改善を図るため、平成13年2月27日付で、賃貸用土地建物である大川端リパーシティ21「パークサイドウィングス他」（東京都中央区）をアール・ツー・ワン特定目的会社に譲渡する契約を締結した。

詳細は、「第5 経理の状況 1. 連結財務諸表等 (1) 連結財務諸表〔注記事項〕（重要な後発事象）」に記載している。

5【研究開発活動】

当社グループでは主に完成工事業に属する三井ホーム㈱等において、住生活の向上を図るための基礎的研究（住宅部資材・工法・性能等の研究）・商品開発等の研究開発活動を実施しており、建築基準法の性能規定化及び住宅品質確保促進法の性能表示制度に対する基礎的研究や、省エネルギー・環境問題に配慮した「次世代省エネルギー基準」に対応する仕様を標準設定した商品開発等において成果を具現化している。なお、当連結会計年度の研究開発費の総額は、1,677百万円となっており、事業の種類別セグメントごとの内訳は、賃貸事業で0百万円、完成工事業で1,450百万円、管理受託事業で0百万円、住宅部材・商品等販売事業で205百万円、施設営業事業で9百万円、その他の事業で12百万円である。

第3【設備の状況】

1【設備投資等の概要】

当社グループ（当社及び連結子会社）では、賃貸事業を中心に、ビル賃貸事業においてはより機能性の高いビルへの需要の増加に対応すること、また、商業施設賃貸事業においては集客力を強化することに重点を置き、既存設備の競争力向上のためのリニューアル工事等への投資、および事業拡大のための新設工事等への投資を行っている。

当連結会計年度は、「ラ・フェット多摩 南大沢」（東京都八王子市）や「ガーデンウォーク幕張」（千葉市）の建築工事、「日比谷三井ビルディング」（東京都千代田区）のリニューアル工事、「TOKYO - BAY さらばーと」（千葉県船橋市）の増床工事の実施など、賃貸事業を中心に合計674億7千8百万円の設備投資を行った。当連結会計年度の設備投資の内訳は、次のとおりである。

なお、営業能力に重要な影響を及ぼすような固定資産の売却、除却はない。

	前連結会計年度 (百万円)	当連結会計年度 (百万円)	増減(百万円)
賃貸	72,903	46,344	- 26,559
分譲	483	553	70
完成工事	1,411	3,688	2,277
仲介・販売受託・コンサルティング	359	1,155	795
管理受託	510	1,212	701
住宅部材・商品等販売	837	680	- 157
施設営業	2,771	9,957	7,185
その他	4,357	3,832	- 524
計	83,636	67,425	- 16,210
消去又は全社	309	52	- 256
合計	83,945	67,478	- 16,467

2【主要な設備の状況】

当社グループ（当社及び連結子会社）における各事業種別セグメントの主要な設備は、以下のとおりである。

(1) 賃貸事業

賃貸用建物等

会社名	名称（所在地）	用途	主たる構造及び規模	竣工又は取得年月	建物延床面積（㎡）	土地面積（㎡）	帳簿価額（百万円）			
							建物	土地	その他	合計
三井不動産㈱	室町一構 （東京都中央区）	オフィス	鉄骨鉄筋コンクリート造、 地上7階、地下2階	昭和 4. 3	36,314	1 14,256	3,810	1,271	128	13,060
"	三井二号館 （東京都中央区）	"	鉄骨鉄筋コンクリート造、 地上11階、地下3階	昭和 60. 2	26,490		6,551		45	
"	三井東三号館 （東京都中央区）	"	鉄骨鉄筋コンクリート造、 地上11階、地下2階	昭和 48. 3	1 24,149		1,243		8	
"	三井別館 （東京都中央区）	"	鉄骨鉄筋コンクリート造、 地上9階、地下2階	昭和 27. 1	1 16,733	1、 2 1,984	2,358	2 219	30	2,607
"	三井第三別館 （東京都中央区）	"	鉄骨鉄筋コンクリート造、 地上10階、地下3階	昭和 38. 9	27,139	2,454	2,405	449	4	2,859
"	日本橋室町四丁目ビル （東京都中央区）	"	鉄筋コンクリート造、一部 鉄骨鉄筋コンクリート造、 地上8階、地下1階	昭和 63. 8	1 2,140	1、 2 302	321	2 1,766	10	2,098
"	八重洲三井ビル （東京都中央区）	"	鉄骨鉄筋コンクリート造、 地上10階、地下3階	昭和 40. 6	1 22,520	1、 2 1,865	1,604	2 618	41	2,264
"	銀座三井ビル （東京都中央区）	ホテル	鉄骨鉄筋コンクリート造、 地上14階、地下2階	昭和 47. 2	37,715	4,057	1,157	2,208	25	3,391
"	東銀座三井ビル （東京都中央区）	オフィス	鉄骨鉄筋コンクリート造、 一部鉄筋コンクリート造、 地上9階、地下1階	昭和 59. 3	1 4,410	1、 2 512	339	2 2,623	6	2,969
"	聖路加ガーデン （東京都中央区）	オフィス ホテル 住宅	（オフィス棟） 鉄骨造、一部鉄骨鉄筋コン クリート造、一部鉄筋コン クリート造、 地上51階、地下4階 （ホテル、住宅棟） 鉄骨鉄筋コンクリート造、 一部鉄筋コンクリート造、 地上38階、地下1階	平成 6. 5	1 59,773	1、 2 4,562	17,786	-	133	17,919
"	大川端リバーシティ21 ピアウェストスクエア他 （東京都中央区）	オフィス 他	（ピアウェストスクエア） 鉄骨鉄筋コンクリート造、 地上3階、地下1階	平成 3. 8	49,890	8,248	9,851	2,055	482	12,389
㈱エム・エフ・ プロパティーズ	大川端リバーシティ21 パークサイドウイングス リバーポイントタワー 住宅管理施設 （東京都中央区）	住宅	（パークサイドウイングス） 鉄骨鉄筋コンクリート造、 地上14階、地下2階 （リバーポイントタワー） 鉄骨鉄筋コンクリート造、 地上40階、地下2階 （住宅管理施設） 鉄筋コンクリート造、 地上2階	昭和 63. 6	58,763	10,121	7,695	2,920	1,610	12,226
三井不動産㈱	築地三井ビル （東京都中央区）	オフィス	鉄骨鉄筋コンクリート造、 一部鉄筋コンクリート造、 地上11階、地下1階	昭和 62. 8	1 3,947	1 395	417	2,017	6	2,441
"	築地MFビル26号館 （東京都中央区）	"	鉄筋コンクリート造、 地上7階、地下1階	昭和 62. 1	1 2,234	1 359	830	2,419	2	3,251
"	茅場町ブロードスクエア （東京都中央区）	"	鉄骨鉄筋コンクリート造、 地上8階、地下1階	平成 4. 1	1 1,096	1 175	408	3,374	5	3,788
三井不動産㈱ 港エステート㈱	日比谷三井ビル （東京都千代田区）	"	鉄骨鉄筋コンクリート造、 地上9階、地下5階	昭和 35. 8	90,355	7,879	6,657	41,815	111	48,584
三井不動産㈱	三信ビル （東京都千代田区）	"	鉄骨鉄筋コンクリート造、 地上8階、地下2階	昭和 5. 6	21,750	2,823	1,002	0	12	1,014
"	霞が関ビル （東京都千代田区）	"	鉄骨造、一部鉄骨鉄筋コン クリート造、 地上36階、地下3階	昭和 43. 4	1 146,508	1、 2 8,264	13,632	2 1,356	219	15,208
"	新霞が関ビル （東京都千代田区）	"	鉄骨造、一部鉄骨鉄筋コン クリート造、 地上20階、地下3階	昭和 62. 2	1 14,895	1 2,891	1,568	4,373	35	5,977
"	虎の門三井ビル （東京都千代田区）	"	鉄骨造、一部鉄骨鉄筋コン クリート造、 地上14階、地下2階	昭和 47. 9	23,606	3,264	3,271	6,942	59	10,273
"	小川町三井ビル （東京都千代田区）	"	鉄骨鉄筋コンクリート造、 一部鉄骨造、 地上10階、地下1階	昭和 61.12	1 6,999	1 934	1,032	7,249	20	8,302

会社名	名称(所在地)	用途	主たる構造及び規模	竣工又は取得年月	建物延床面積(m ²)	土地面積(m ²)	帳簿価額(百万円)			
							建物	土地	その他	合計
三井不動産㈱	丸の内三井ビル (東京都千代田区)	オフィス	鉄骨鉄筋コンクリート造、 地上11階、地下2階	昭和 56. 2	20,373	1,851	3,516	43,686	32	47,236
"	西麻布三井ビル (東京都港区)	"	鉄骨鉄筋コンクリート造、 地上19階、地下2階	昭和 63. 3	25,400	2 6,857	2,880	2 1,310	71	4,262
㈱エム・エフ・ プロパティーズ	西麻布パークタワーズ (東京都港区)	住宅	鉄骨鉄筋コンクリート造、 地上12階、地下1階 および西麻布三井ビルのう ち一部	昭和 63. 3	12,014		2,013	2 514	16	2,544
三井不動産㈱	芝公園ビル (東京都港区)	オフィス	鉄骨鉄筋コンクリート造、 地上8階、地下1階	平成 3. 5	1 4,257	1 900	821	7,311	31	8,163
三井不動産㈱ 大崎プロパティ㈱ 大崎新都心ビル㈱ 港エステート㈱	ゲートシティ大崎 (東京都品川区)	"	鉄骨造、一部鉄骨鉄筋コン クリート造、一部鉄筋コン クリート造、 地上24階、地下4階	平成 11. 1	1 60,115	1 10,052	25,474	48,044	943	74,462
三井不動産㈱	新宿三井ビル (東京都新宿区)	"	鉄骨造、一部鉄筋コンク リート造、 地上55階、地下3階	昭和 49.11	179,697	14,449	23,468	6,253	631	30,353
三井不動産㈱ 三井不動産建設㈱	西新宿三井ビル (東京都新宿区)	"	鉄骨造、一部鉄骨鉄筋コン クリート造、 地上27階、地下2階	平成 11. 4	1 56,217	1 7,255	14,195	84,536	309	99,041
三井不動産㈱	恵比寿MFビル14号館 (東京都渋谷区)	"	鉄骨鉄筋コンクリート造、 地上8階、地下1階	昭和 61. 6	1 4,287	1 696	1,369	6,033	14	7,417
"	御徒町MFビル1号館 (東京都台東区)	"	鉄骨造、一部鉄筋コンク リート造、 地上8階、地下1階	昭和 52. 1	1 3,437	1 424	614	2,479	1	3,095
三井不動産㈱ 港エステート㈱	本郷MFビル (東京都文京区)	"	鉄骨鉄筋コンクリート造、 地上8階	昭和 63. 1	1 4,529	1 908	1,202	2,607	17	3,827
三井不動産㈱	音羽MFビル (東京都文京区)	"	鉄骨鉄筋コンクリート造、 地上7階、地下1階	平成 3. 1	1 2,345	1 393	1,171	1,456	4	2,631
"	KDDI府中ビル (東京都府中市)	"	鉄骨造、地上6階	平成 12. 1	1 7,245	1 2,740	1,261	2,491	75	3,828
"	ラ・フェット多摩南大沢 (東京都八王子市)	商業施設	鉄骨造、地上2階 他	平成 12. 9	18,976	2 47,538	2,306	-	473	2,780
"	ワールド ビジネスガーデン (千葉県千葉市)	オフィス	(高層棟2棟) 鉄骨造、一部鉄骨鉄筋コン クリート造、 地上35階、地下1階	平成 3.10	1 125,801	1 28,347	32,979	7,545	1,919	42,445
"	ガーデンウォーク幕張 (千葉県千葉市)	商業施設	鉄骨造、地上2階 一部3階	平成 12.10	21,434	2 43,384	1,574	-	601	2,175
三井不動産㈱ 三井不動産 ローン保証㈱	千葉 ショッピングセンター (千葉県千葉市)	"	鉄筋コンクリート造、 地上7階、地下1階	昭和 59. 7	42,058	7,932	1,023	4,870	3	5,896
三井不動産㈱ ㈱ららぽーと	ららぽーと三井ビル (千葉県船橋市)	オフィス	鉄骨鉄筋コンクリート造、 一部鉄骨造、 地上14階、地下1階	昭和 63. 6	1 16,380	101,595	1,808	1,604	84	16,709
"	TOKYO-BAY ららぽーと (千葉県船橋市)	商業施設	鉄筋コンクリート造、 地上4階、地下1階	昭和 56. 4	1 157,218		11,929		1,282	
三井不動産㈱	八幡 ショッピングセンター (千葉県市原市)	"	鉄筋コンクリート造、 地上2階	昭和 58.10	1 19,907	1 29,435	869	1,113	49	2,032
"	浦和三井ビル (埼玉県浦和市)	オフィス	鉄骨鉄筋コンクリート造、 地上8階、地下1階	平成 2. 6	5,191	1,184	1,180	6,451	35	7,667
"	ららぽーと志木 ショッピングセンター (埼玉県志木市)	商業施設	鉄骨鉄筋コンクリート造、 地上7階、地下1階	昭和 57.10	22,491	6,626	917	3,006	97	4,021
"	春日部 ショッピングセンター (埼玉県春日部市)	"	鉄骨鉄筋コンクリート造、 一部鉄骨造、 地上7階、地下1階	昭和 60.11	72,016	2 14,371	3,301	5,868	42	9,212
"	横浜クリエイションスク エア (神奈川県横浜市)	オフィス	鉄骨造、 地上20階、地下1階	平成 6. 3	1 7,323	1 5,244	3,912	7,444	36	11,392
"	金沢八景 ショッピングセンター (神奈川県横浜市)	商業施設	鉄筋コンクリート造、 地上5階、地下1階	平成 3. 9	1 29,575	1 9,113	2,693	4,015	55	6,764

会社名	名称(所在地)	用途	主たる構造及び規模	竣工又は取得年月	建物延床面積(m ²)	土地面積(m ²)	帳簿価額(百万円)			
							建物	土地	その他	合計
三井不動産㈱	横浜ベイサイドマリナー ショップ&レストラン (神奈川県横浜市)	商業施設	(シーボートレストラン) 鉄骨造、地上2階 (ファクトリーアウトレッ ツ) 鉄骨造、地上3階 (ファクトリー&マーケッ ト) 鉄骨造、地上2階	平成 10. 3	19,323	2 31,946	1,777	-	281	2,058
"	新川崎三井ビル (神奈川県川崎市)	オフィス	(高層棟2棟) 鉄骨造、一部鉄骨鉄筋コン クリート造、 地上31階、地下2階 (低層棟1棟) 鉄骨造、一部鉄骨鉄筋コン クリート造、 地上3階、地下2階	平成 元. 6	1 69,264	1 9,739	10,885	2,451	278	13,615
"	パレール三井ビル (神奈川県川崎市)	"	鉄骨造、一部鉄骨鉄筋コン クリート造、 地上20階、地下1階	平成 2.10	1 16,741	1 2,940	3,315	10,927	18	14,261
"	溝の口 ショッピングセンター (神奈川県川崎市)	商業施設	鉄筋コンクリート造、 地上3階、地下1階	昭和 61.11	24,900	10,282	1,264	1,334	63	2,662
"	厚木三井ビル (神奈川県厚木市)	オフィス	鉄骨鉄筋コンクリート造、 地上9階、地下1階	平成 3. 6	7,375	1,231	1,262	5,092	41	6,397
"	日立 ショッピングセンター (茨城県日立市)	商業施設	鉄骨鉄筋コンクリート造、 地上7階、地下1階	平成 3.10	1 27,619	1 6,115	2,660	2,589	17	5,267
"	西口ビル (栃木県宇都宮市)	"	鉄骨鉄筋コンクリート造、 地上10階	平成 2.10	1 42,075	1 5,212	2,877	4,502	27	7,407
"	札幌三井ビル (北海道札幌市)	オフィス	鉄骨鉄筋コンクリート造、 地上11階、地下2階	昭和 40.11	23,931	2,501	1,195	490	15	1,701
"	札幌三井ビル別館 (北海道札幌市)	"	鉄骨鉄筋コンクリート造、 地上9階、地下1階	昭和 47. 9	9,415	991	797	5,216	9	6,022
"	シティアベニュー ショッピングセンター (北海道札幌市)	商業施設	鉄骨造、 地上4階、地下1階	平成 元. 9	36,522	14,689	2,043	1,695	29	3,767
"	コトニ ジョイフルプラザ2・1 (北海道札幌市)	"	鉄筋コンクリート造、 地上7階、地下1階	平成 5.10	1 33,877	1 5,770	2,571	3,970	24	6,566
"	141ビル (宮城県仙台市)	"	鉄骨鉄筋コンクリート造、 地上6階、地下3階	昭和 62. 3	1 11,909	1、 2 1,611	721	2 1,776	30	2,528
"	名古屋三井ビル本館 (愛知県名古屋市)	オフィス	鉄骨造、 地上18階、地下2階	昭和 62. 3	31,257	3,526	3,180	3,973	18	7,172
"	名古屋三井ビル北館 (愛知県名古屋市)	"	鉄骨鉄筋コンクリート造、 地上8階、地下2階	昭和 32. 7	14,600	2 1,558	754	1,321	16	2,091
"	名古屋三井ビル東館 (愛知県名古屋市)	"	鉄骨造、一部プレキャスト コンクリート造、 地上9階、地下3階	昭和 49. 2	23,768	2 2,054	1,591	4,247	47	5,887
"	アムスクエア (三重県四日市市)	商業施設	(商業棟) 鉄骨造、一部鉄骨鉄筋コン クリート造、 地上8階、地下2階 (駐車場棟) 鉄骨造、一部鉄骨鉄筋コン クリート造、 地上9階、地下2階	平成 3.10	93,032	12,304	10,210	4,441	113	14,764
"	本町三井ビル (大阪府大阪市)	オフィス	鉄骨鉄筋コンクリート造、 地上9階、地下1階	昭和 62. 3	8,427	2 1,055	877	2,535	15	3,428
"	信濃橋三井ビル (大阪府大阪市)	"	鉄骨鉄筋コンクリート造、 地上12階、地下2階	昭和 57.10	36,302	2 4,298	3,680	18,500	40	22,221
"	西本町三井ビル (大阪府大阪市)	"	鉄骨鉄筋コンクリート造、 地上11階、地下1階	昭和 63. 3	15,902	1,975	1,792	6,829	44	8,666
"	ベルファ (大阪府大阪市)	商業施設	鉄骨鉄筋コンクリート造、 地上5階	平成 3.10	1 25,003	1、 2 6,753	2,059	2 1,969	14	4,042
"	京都三井ビル (京都府京都市)	オフィス	鉄骨鉄筋コンクリート造、 地上8階、地下1階	昭和 59. 9	1 13,970	1 1,666	1,237	2,786	28	4,052
"	マリニピア神戸 ポルトバザール (兵庫県神戸市)	商業施設	(シーボートレストラン) 鉄骨造、地上3階 (ファクトリーアウトレッ ツ) ウエスト鉄骨造、地上3階 イースト鉄骨造、地上2階	平成 11. 7	23,821	2 19,242	2,639	-	208	2,848

会社名	名称(所在地)	用途	主たる構造及び規模	竣工又は取得年月	建物延床面積(m ²)	土地面積(m ²)	帳簿価額(百万円)			
							建物	土地	その他	合計
三井不動産㈱	中町三井ビル (広島県広島市)	オフィス	鉄骨鉄筋コンクリート造、一部鉄骨造、地上24階、地下1階のうち一部	平成元. 6	4,621	576	514	1,768	6	2,290
"	博多三井ビル (福岡県福岡市)	"	鉄骨鉄筋コンクリート造、地上9階、地下2階	昭和37. 6	21,796	2,559	2,056	2	23	17
"	博多三井ビル2号館 (福岡県福岡市)	"	鉄骨鉄筋コンクリート造、地上10階、地下1階	平成3. 9	20,142	2,811	4,042	6,723	114	10,879
"	アクロス福岡 (福岡県福岡市)	"	鉄骨造、一部鉄骨鉄筋コンクリート造、一部鉄筋コンクリート造、地上14階、地下4階	平成7. 3	1,870	1,230	3,042	-	71	3,113
"	大分三井ビル (大分県大分市)	オフィスホテル	鉄骨鉄筋コンクリート造、地上12階、地下1階	昭和46. 9	20,116	5,007	555	90	22	667
"	大分三井ビル別館 (大分県大分市)	商業施設	鉄骨鉄筋コンクリート造、地上8階、地下1階	昭和48.11	28,877	5,358	736	1,249	3	1,990
"	西嶋三井ビル (熊本県熊本市)	オフィス	鉄骨鉄筋コンクリート造、地上14階、地下1階	平成6. 2	1,648	1,534	1,551	2,185	96	3,501
㈱アルパーク	アルパーク (広島県広島市)	商業施設	(東棟)鉄骨鉄筋コンクリート造、地上10階、地下2階 (西棟)鉄筋コンクリート造、地上7階、地下1階 (南棟)鉄骨造、地上8階、地下2階	平成2. 4	1,160,076	1,31,860	21,167	7,328	225	28,720
広島共同開発㈱	広島東部ショッピングセンター (広島県安芸郡)	"	鉄骨造、地上4階 他平屋一棟	平成7. 5	37,677	16,500	2,471	2,167	32	4,672
三井不動産販売㈱	アセント銀座 (東京都中央区)	オフィス	鉄骨鉄筋コンクリート造、地上9階、地下1階	平成7. 9	1,889	1,173	399	5,702	0	6,102
"	アセント銀座6丁目 (東京都中央区)	"	鉄骨鉄筋コンクリート造、地上7階、地下2階	平成6. 3	1,222	1,53	366	2,373	0	2,740
"	エステージ築地 (東京都中央区)	住宅	鉄骨鉄筋コンクリート造、地上8階	昭和62. 9	1,755	411	327	4,382	3	4,712
"	アセント神田紺屋町 (東京都千代田区)	オフィス	鉄骨鉄筋コンクリート造、地上7階	平成10. 4	2,855	687	1,856	9,944	79	11,879
"	アセント神田 (東京都千代田区)	"	鉄骨鉄筋コンクリート造、地上7階、地下1階	平成7.12	1,188	1,413	503	5,419	0	5,923
"	アセント神田鍛冶町 (東京都千代田区)	"	鉄筋コンクリート造、地上7階、地下1階	昭和60. 9	1,846	1,149	171	2,001	0	2,173
"	アセント神保町 (東京都千代田区)	"	鉄骨鉄筋コンクリート造、地上7階、地下1階	昭和59. 8	1,187	1,414	1,235	6,256	50	7,542
"	ラビロス六本木 (東京都港区)	"	鉄骨鉄筋コンクリート造、一部鉄骨造、一部鉄筋コンクリート造、地上10階、地下2階	平成9. 9	1,2,969	1,271	1,350	2,14,439	22	15,812
"	アセント三田 (東京都港区)	"	鉄骨ALC造、地上8階	平成2.10	1,125	189	324	2,637	5	2,967
"	エステージ大崎 (東京都品川区)	"	鉄骨鉄筋コンクリート造、地上13階、地下2階	平成3. 8	1,6,280	1,1,575	2,374	8,305	13	10,693
"	アセント目黒駅前 (東京都品川区)	"	鉄骨造、一部鉄筋コンクリート造、地上7階、地下1階	平成8. 2	1,470	244	567	4,187	0	4,755
"	目黒東山ビル (東京都目黒区)	"	鉄骨鉄筋コンクリート造、地上8階	平成7. 3	1,3,150	1,923	1,156	6,914	64	8,135
"	アセント目黒 (東京都目黒区)	"	鉄筋コンクリート造、地上9階	平成7.11	1,750	1,158	479	2,357	5	2,843
"	アセント渋谷 (東京都渋谷区)	"	鉄骨鉄筋コンクリート造、地上8階、地下1階	平成4. 4	3,120	358	758	8,123	-	8,881
"	ドミトリー原町田 (東京都町田市)	住宅	鉄骨鉄筋コンクリート造、地上12階、地下1階	平成2. 3	2,240	511	543	2,000	42	2,586
三井不動産ローン保証㈱	広島三井ビル (広島県広島市)	オフィス	鉄骨鉄筋コンクリート造、地上16階、地下1階	昭和52. 3	15,876	1,813	1,865	5,300	2	7,167
港エステート㈱	西新橋MFビル (東京都港区)	"	鉄骨鉄筋コンクリート造、地上9階、地下1階	昭和63. 1	5,602	858	1,446	8,374	21	9,841
"	御堂筋三井ビル (大阪府大阪市)	"	鉄骨鉄筋コンクリート造、地上12階、地下3階	昭和51.12	28,715	2,724	8,924	30,126	6	39,057

会社名	名称(所在地)	用途	主たる構造及び規模	竣工又は取得年月	建物延床面積(m ²)	土地面積(m ²)	帳簿価額(百万円)			
							建物	土地	その他	合計
三井不動産アメリカ㈱(在外子会社)	1251 Avenue of the Americas (アメリカ合衆国ニューヨーク州ニューヨーク市)	オフィス	鉄骨造、地上54階、地下4階	昭和61.12	214,106	9,232	55,778	25,477	-	81,256
"	461 5th Avenue (アメリカ合衆国ニューヨーク州ニューヨーク市)	"	鉄骨造、地上25階、地下2階	昭和63.10	19,148	2 ² 1,054	6,493	-	-	6,493
英国三井不動産㈱(在外子会社)	20 Old Bailey (英国ロンドン市)	"	鉄骨鉄筋コンクリート造、地上8階、地下2階	平成元.12	11,067	1,383	4,853	3,958	-	8,811
三井ホーム㈱	玉川田園調布住宅他14カ所 (東京都世田谷区他)	賃貸用不動産	-		5,603	5,894	1,326	8,051	5	9,382
その他					116,164	154,362	20,103	34,041	2,904	57,050
賃貸用建物等計					3,005,878	715,831	435,176	640,560	15,040	1,090,776

その他

会社名	名称(所在地)	用途	主たる構造及び規模	竣工又は取得年月	建物延床面積(m ²)	土地面積(m ²)	帳簿価額(百万円)			
							建物	土地	その他	合計
三井不動産㈱	東京都千代田区所在土地	建物建設予定地	-		-	16,106	-	38,174	-	38,174
"	東京都港区所在土地	"	-		-	5,948	-	38,871	-	38,871
三井不動産㈱(株)らばーと	千葉県船橋市所在土地	貸地等	-		-	224,680	-	6,150	-	6,150
三井不動産販売㈱	千葉県千葉市所在土地	貸地	-		-	1,200	-	4,158	-	4,158
その他					-	134,570	-	27,040	-	27,040
その他計					-	292,504	-	114,395	-	114,395
賃貸事業合計					3,005,878	1,008,335	435,176	754,955	15,040	1,205,172

(注) 土地には土地及び借地権の合計、その他には建物、土地、建設仮勘定以外の有形固定資産の合計を表示している。

1. 同建物、土地等は当社グループ(当社及び連結子会社)持分換算面積を表示している。
2. 同土地には借地権を含めて表示している。

(注) 前表のほか、当社グループ(当社及び連結子会社)の賃借している主要な転貸用建物は、次のとおりである。

会社名	名称	所在地	賃借面積 (㎡)
三井不動産(株)	新霞が関ビル(1)	東京都千代田区	31,628
"	TDCビル	" "	17,419
"	ニチレイ明石町ビル	" 中央区	17,921
"	FOREFRONT TOWER	" "	23,155
"	FOREFRONT TOWER	" "	16,855
"	浜町センタービル	" "	28,873
"	TIS竹芝ビル(1)	" 港区	13,643
"	日本ユニシス赤坂ビル	" "	12,463
"	アクアシティ芝浦	" "	15,561
"	日製産業ビル	" "	22,953
"	商船三井ビル	" "	12,567
"	ゲートシティ大崎(1)	" 品川区	87,489
"	西新宿木村屋ビル	" 新宿区	38,330
"	アクロポリス東京	" "	17,504
"	西新宿三井ビル(1)	" "	16,114
"	笹塚NAビル	" 渋谷区	16,257
"	後楽国際ビル	" 文京区	12,530
"	池袋イースト	" 豊島区	16,957
"	鴻池ビル	" 江東区	19,152
"	豊洲ONビル	" "	104,077
"	豊洲センタービル	" "	99,608
"	SAビル	" "	21,165
"	新木場センタービル	" "	36,171
"	東陽町センタービル	" "	19,478
"	日鐵NDタワー	" "	30,393
"	新星観光西葛西ビル	" 江戸川区	29,567
"	武蔵野センタービル	" 武蔵野市	16,424
"	Jタワー	" 府中市	43,861
"	調布センタービル	" 調布市	18,996
"	新川崎三井ビル(1)	神奈川県川崎市	69,243
"	金沢八景ショッピングセンター(1)	" 横浜市	29,575
"	ららぼーと志木ショッピングセンター	埼玉県志木市	39,880
"	西口ビル(1)	栃木県宇都宮市	16,014
"	コトニジョイフルプラザ2・1(1)	北海道札幌市	23,232
"	ピースタワー	大阪府大阪市	29,221
"	はなぼーとプロッサム	" "	18,946
"	ららぼーと守山	滋賀県守山市	41,294

1. 同建物は他社持分を賃借している。

(2) その他の事業種別セグメント

会社名(事業種別セグメント)	名称(所在地)	用途	主たる構造及び規模	竣工又は取得年月	建物延床面積(m ²)	土地面積(m ²)	帳簿価額(百万円)			
							建物	土地	その他	合計
三井ホーム㈱(完成工事)	新百合ヶ丘研修センター(神奈川県川崎市)	研修施設	-	平成4.3	7,212	4,605	2,110	940	20	3,071
三井ホーム㈱(住宅部材・商品等販売)	埼玉工場(埼玉県北埼玉郡)	住宅部材の加工・保管施設	-	平成2.10	25,839	248,617	1,014	2,074	482	3,571
三井不動産㈱(施設営業)	ららぽーとスキードームSSAWS(サウス)(千葉県船橋市)	屋内スキー場	鉄骨造、一部鉄筋コンクリート造、地上3階、他1棟	平成5.3	112,852	103,541	28,584	548	2,154	31,287
三井不動産㈱(㈱ららぽーと(㈱)ガーデンホテルズ(施設営業)	ホテルサンガーデンららぽーと(千葉県船橋市)	ホテル	鉄骨鉄筋コンクリート造、地上12階、地下1階235室	昭和60.3	20,042	13,756	730	247	214	1,192
三井不動産㈱(㈱)ガーデンホテルズ(施設営業)	三井ガーデンホテル奈良(奈良県奈良市)	"	鉄骨鉄筋コンクリート造、地上10階、地下2階、330室	平成10.4	11,244	1152	907	354	431	1,693
㈱)ガーデンホテルプロパティーズ(㈱)ガーデンホテルズ(施設営業)	ホテルサンガーデン日立(茨城県日立市)	"	鉄骨鉄筋コンクリート造、地上9階、地下1階、121室	平成4.3	10,097	23,771	2,895	21,449	117	4,462
(")	ホテルサンガーデン柏(千葉県柏市)	"	鉄骨鉄筋コンクリート造、地上10階地下1階、120室	昭和63.5	13,109	1723	440	572	108	1,121
(")	ホテルサンガーデン千葉(千葉県千葉市)	"	鉄骨鉄筋コンクリート造、一部鉄骨造、地上17階、地下2階のうち一部208室	平成元.7	21,509	2,458	2,121	2,405	184	4,711
(")	三井ガーデンホテル長野(長野県長野市)	"	鉄骨造、地上16階、地下1階242室	平成5.6	11,336	1,2058	3,521	2,057	112	5,692
(")	三井ガーデンホテル大阪(大阪府大阪市)	"	鉄骨鉄筋コンクリート造、地上15階、地下2階315室	昭和59.1	5,135	969	613	0	172	786
(")	ホテルサンガーデン姫路(兵庫県姫路市)	"	鉄骨鉄筋コンクリート造、地上15階、地下2階257室	平成2.9	12,111	1,883	2,157	2,125	151	4,434
(")	三井ガーデンホテル岡山(岡山県岡山市)	"	鉄骨鉄筋コンクリート造、地上10階、地下1階352室	平成12.7	9,897	1,548	2,136	4,261	418	6,816
(")	三井ガーデンホテル広島(広島県広島市)	"	鉄骨鉄筋コンクリート造、地上24階、地下2階のうち一部277室	平成元.6	12,926	1,529	1,553	4,686	116	6,356
(")	三井ガーデンホテル熊本(熊本県熊本市)	"	鉄骨鉄筋コンクリート造、地上11階、地下1階225室	平成3.3	8,338	1,280	1,255	1,528	88	2,873
三井不動産アメリカ㈱(在外子会社)(施設営業)	Halekulani(アメリカ合衆国ハワイ州ホノルル市)	"	鉄筋コンクリート造、地上16階、地下1階456室	昭和58.9	62,661	216,430	5,336	22,041	924	8,302
(")	Waikiki Parc Hotel(アメリカ合衆国ハワイ州ホノルル市)	"	鉄筋コンクリート造、地上22階、298室	昭和62.11	14,511	24,497	2,447	248	218	2,715
三井不動産㈱(柏開発㈱)(施設営業)	柏ゴルフ倶楽部(千葉県柏市)	ゴルフ場	18ホールクラブハウス他建物	昭和36.4	7,083	2627,925	416	23,924	90	4,431
三井不動産ゴルフプロパティーズ㈱(施設営業)	成田フェアフィールドゴルフコース(千葉県成田市)	"	18ホールクラブハウス他建物	平成10.5	3,832	2942,979	1,030	5,103	7,816	13,950
(")	益子カントリー倶楽部(栃木県芳賀郡)	"	27ホールクラブハウス他建物	昭和50.4	4,451	21,078,511	609	278	3,488	4,376
㈱)三井の森(施設営業)	三井の森 藝科ゴルフ倶楽部(長野県茅野市)	"	27ホールクラブハウス他建物	昭和52.5	5,428	21,077,012	674	23,025	519	4,218
(")	フォレストカントリークラブ 三井の森(長野県茅野市)	"	18ホールクラブハウス他建物	平成3.7	5,641	2902,020	1,696	23,674	2,421	7,792
三井不動産㈱(施設営業)	三井の森 軽井沢カントリークラブ(長野県北佐久郡)	"	18ホールクラブハウス他建物	平成13.6	6,080	21,421,511	1,415	11,941	6,832	20,189
日本みどり開発㈱(施設営業)	大浅間ゴルフクラブ(長野県北佐久郡)	"	18ホールクラブハウス他建物	昭和38.5	3,855	720,522	559	288	436	1,284

会社名(事業種別セグメント)	名称(所在地)	用途	主たる構造及び規模	竣工又は取得年月	建物延床面積(m ²)	土地面積(m ²)	帳簿価額(百万円)			
							建物	土地	その他	合計
白津開発㈱(施設営業)	白杵カントリークラブ(大分県白杵市)	ゴルフ場	18ホールクラブハウス他建物	昭和51.11	2,968	721,351	187	370	2,334	2,891
三井不動産㈱(施設営業)	綱町三井倶楽部(東京都港区)	迎賓館	床、鉄筋コンクリート造壁、組石造地上2階、地下1階	大正2.2	5,358	29,156	522	1	45	570
三井不動産㈱(全社)	春日寮(東京都文京区)	社員寮	-	平成10.12	2,508	756	516	4,022	33	4,572
"(")	上高井戸運動場(東京都杉並区)	運動場	-	-	1,484	82,723	79	0	37	117
"(")	夢雲荘(長野県茅野市)	保養施設	-	昭和54.6	760	19,391	82	221	7	310

(注) 土地には土地及び借地権の合計、その他には建物、土地、建設仮勘定以外の有形固定資産の合計を表示している。

1. 同建物、土地等は当社グループ(当社及び連結子会社)持分換算面積を表示している。
2. 同土地には借地権を含めて表示している。

3【設備の新設、除却等の計画】

重要な設備の新設、改修、除却等の計画は、以下のとおりである。

(1) 新設

事業種別 セグメント	会社名	名称（所在地）	用途	主たる構造及び規模	工期	投資予定金額	
						総額 （百万円）	既支払額 （百万円）
賃貸	三井不動産㈱	三井本館街区 再開発計画（ 2 ） （東京都中央区）	オフィス ホテル 商業施設	（仮称）室町三井新館 鉄骨造、一部鉄骨鉄筋コン クリート造 地上41階、地下4階 延床面積 約130,000㎡	（仮称） 室町三井新館 平成 14.10～18.1	（仮称） 室町三井新 館 50,000	602
"	"	日本橋一丁目計画 （東京都中央区）	オフィス 商業施設	鉄骨造、一部鉄骨鉄筋コン クリート造、一部鉄筋コン クリート造 地上20階、地下4階 延床面積 1 約49,200㎡	平成 13.7～16.1	45,000 （ 4 ）	815
"	"	神保町一丁目南部地区 第一種市街地再開 発事業 神保町三井ビル （東京都千代田区）	オフィス	鉄骨造、一部鉄骨鉄筋コン クリート造、 地上23階、地下3階 延床面積 1 約30,000㎡	平成 12.10～15.3	21,000 （ 4 ）	17,864
"	"	セレスティン芝三井 ビル（ 3 ） （東京都港区）	オフィス ホテル 商業施設	鉄骨造、一部鉄骨鉄筋コン クリート造、 地上17階、地下2階 延床面積 約61,200㎡	平成 12.3～14.4	16,000	2,082
"	"	汐留シティセンター （東京都港区）	オフィス	鉄骨造、一部鉄骨鉄筋コン クリート造、一部鉄筋コン クリート造、地上43階、地 下4階 延床面積 1 約17,800㎡	平成 12.3～15.1	4,700	367
"	"	（仮称） ららぽーと船橋 ベイプラネット （千葉県船橋市）	商業施設	鉄骨造、一部鉄骨鉄筋コン クリート造、地上10階他 延床面積 66,224㎡	平成13.5取得	9,100 （ 4 ）	-
"	"	中之島三井ビル （大阪府大阪市）	オフィス	鉄骨造、一部鉄骨鉄筋コン クリート造、 地上31階、地下2階 延床面積 約71,300㎡	平成 12.4～14.9	18,000	1,643

1. 同建物延床面積は当社持分換算面積を表示している。
2. 当計画については当期中にその計画を見直したため、前期のの有価証券報告書に記載していた工期および投資
予定金額を変更している。
3. 当計画については竣工後に41%の持分を売却する計画である。
4. 土地取得関係費も含めて表示している。

(2) 改修

事業種別セ グメント	会社名	名称	用途	工期	投資予定金額（百万円）	
					総額	既支払額
賃貸	三井不動産㈱	既存ビル	オフィス	平成13.4～14.3	8,000	-

(3) 除却

事業種別セ グメント	会社名	名称（所在地）	用途	予定時期	期末帳簿価額（百万円）
賃貸	三井不動産㈱	三井東三号館 （東京都中央区）	オフィス	平成14.10	1,252

(4) 売却

事業種別セグメント	会社名	名称(所在地)	用途	時期	期末帳簿価額(百万円)
賃貸	(株)エム・エフ・プロパティーズ	大川端リバーシティ21 パークサイドウイングスリバーポイントタワー 住宅管理施設 (東京都中央区)	住宅	平成13.4	12,226

(5) 営業終了

事業種別セグメント	会社名	名称(所在地)	用途	予定時期
施設営業	三井不動産(株) 柏開発(株)	柏ゴルフ倶楽部 (千葉県柏市)	ゴルフ場	平成13.9

第4【提出会社の状況】

1【株式等の状況】

(1)【株式の総数等】

【株式の総数】

種類	会社が発行する株式の総数（株）
普通株式	1,770,000,000
計	1,770,000,000

【発行済株式】

記名・無記名の別及び額面・無額面の別	種類	事業年度末現在発行数（株） （13年3月31日現在）	提出日現在発行数（株） （13年6月28日現在）	上場証券取引所名
記名式額面株式 （券面額50円）	普通 株式	812,560,001	812,560,001	東京証券取引所 （市場第一部） 大阪証券取引所 （市場第一部） 札幌証券取引所
計	-	812,560,001	812,560,001	-

（注）1．発行済株式はすべて議決権のある株式である。

2．提出日現在の発行済株式総数には、提出日の属する月（平成13年6月）に転換社債の株式への転換により発行された株式数は含まれていない。

(2)【発行済株式総数、資本金等の推移】

年月日	発行済株式総 数増減数 （千株）	発行済株式総 数残高 （千株）	資本金増減額 （百万円）	資本金残高 （百万円）	資本準備金増 減額 （百万円）	資本準備金残 高（百万円）
平成9. 3. 31 （注）1	139	812,542	150	134,417	149	204,677
平成10. 3. 31 （注）2	14	812,556	11	134,428	10	204,688
平成11. 3. 31 （注）3	3	812,560	4	134,433	4	204,693
平成12. 3. 31	-	812,560	-	134,433	-	204,693
平成13. 3. 31	-	812,560	-	134,433	-	204,693

（注）1．転換社債の株式への転換（平成8.4.1～9.3.31）

2．転換社債の株式への転換（平成9.4.1～10.3.31）

3．転換社債の株式への転換（平成10.4.1～11.3.31）

（注） 転換社債の残高、転換価額及び資本組入額は次のとおりである。

銘柄	平成13年3月31日現在			平成13年5月31日現在		
	残高 （百万円）	転換価額 （円）	資本組入額 （円）	残高 （百万円）	転換価額 （円）	資本組入額 （円）
第12回無担保転換社債 （平成15年9月30日満期）	46,242	2,220.0	1,110	46,242	2,220.00	1,110

(3) 【所有者別状況】

区分	株式の状況(1単位の株式数 1,000株)								単位未満株式の状況(株)
	政府及び地方公共団体	金融機関	証券会社	その他の法人	外国法人等	外国法人等のうち個人	個人その他	計	
株主数(人)	-	249	58	906	564	27	34,351	36,128	
所有株式数(単位)	-	397,869	5,764	74,506	245,218	161	83,073	806,430	6,130,001
所有株式数の割合(%)	-	49.34	0.71	9.24	30.41	0.02	10.30	100	

(注) 1. 株主名簿記載上の自己株式(5,364株)のうち、1単位以上(5,000株)は「個人その他」欄、1単位未満(364株)は「単位未満株式の状況」欄に含めて記載している。なお、自己株式の実保有残高は4,364株である。

2. 「その他の法人」及び「単位未満株式の状況」の欄には、財団法人証券保管振替機構名義の株式が、それぞれ48単位(48,000株)及び1,226株含まれている。

(4) 【大株主の状況】

氏名又は名称	住所	所有株式数 (千株)	発行済株式総数に 対する所有株式数 の割合(%)
日本トラスティサービス信託 銀行株式会社(信託口)	東京都中央区晴海一丁目8番11号	65,995	8.12
株式会社さくら銀行	東京都千代田区九段南一丁目3番1号	40,621	5.00
中央三井信託銀行株式会社	東京都港区芝三丁目33番1号	36,463	4.49
ザ チェース マンハッタン バンク エヌエイ ロンドン エス エル オムニバスアカ ウント (常任代理人(株)富士銀行兜町 カストディ業務室)	ウールゲート ハウス, コールマンスト リート ロンドン EC2P 2HD, イングラ ンド (東京都中央区日本橋兜町6番7号)	23,921	2.94
ステート ストリートバン ク アンドトラストカンパ ニー (常任代理人(株)富士銀行兜町 カストディ業務室)	P.O.ボックス 351 ポストン マサチュー セッツ02101 アメリカ合衆国 (東京都中央区日本橋兜町6番7号)	22,430	2.76
三菱信託銀行株式会社 (信託口)	東京都千代田区永田町二丁目11番1号	22,203	2.73
三井生命保険相互会社	東京都千代田区大手町一丁目2番3号	18,014	2.22
三井海上火災保険株式会社	東京都千代田区神田駿河台3丁目9番地	14,050	1.73
ザ チェース マンハッタン バンク エヌエイ ロンドン (常任代理人(株)富士銀行兜町 カストディ業務室)	ウールゲート ハウス, コールマンスト リート ロンドン EC2P 2HD, イングラ ンド (東京都中央区日本橋兜町6番7号)	13,537	1.67
全国共済農業協同組合連合会	東京都千代田区平河町二丁目7番9号 全共連ビル	11,945	1.47
計	-	269,182	33.13

(注) 1. 日本トラスティサービス信託銀行株式会社(信託口)所有株式65,995千株は、すべて信託業務に係る株式である。

中央三井信託銀行株式会社所有株式36,463千株には、信託業務に係る株式はない。

三菱信託銀行株式会社(信託口)所有株式22,203千株は、すべて信託業務に係る株式である。

2. 株式会社さくら銀行は、平成13年4月1日に株式会社住友銀行と合併し、株式会社三井住友銀行となった。

3. チューリッヒ・スカダー・インベストメンツ、インク、チューリッヒ・スカダー・インベストメンツ・リミテッド及びチューリッヒ・スカダー投資顧問株式会社から平成13年2月19日付で大量保有報告書の提出があり、平成12年12月22日現在で以下の株式を所有している旨の報告を受けたが、当社として当事業年度末現在における実質所有株式数の確認ができないので、上記大株主の状況には含めていない。

なお、大量保有報告書の内容は次のとおりである。

氏名または名称	住所	所有株式数 (千株)	発行済株式総数に 対する所有株式数 の割合(%)
チューリッヒ・スカダー ・インベストメンツ, インク	345 パークアベニュー, ニューヨーク, ニューヨーク 10154 - 0010, アメリカ合衆 国	38,470	4.73
チューリッヒ・スカダー ・インベストメンツ・リミ テッド	60 セント・メアリー・アックス, ロンドン EC3A 8JQ, イングランド	2,489	0.31
チューリッヒ・スカダー 投資顧問株式会社	東京都港区虎ノ門四丁目3番20号 神谷町森ビル	1,006	0.12
計	-	41,965	5.16

(5) 【議決権の状況】

【発行済株式】

議決権のない株式数(株)	議決権のある株式数 (自己株式等)(株)	議決権のある株式数 (その他)(株)	単位未満株式数(株)
-	33,000	806,397,000	6,130,001

(注) 1. 単位未満株式数に含まれる自己株式等は以下のとおりである。

三井不動産(株)	364株
日本オートパーク(株)	320株
東京築地青果(株)	541株

2. 「議決権のある株式数」の「その他」及び「単位未満株式数」の欄には、財団法人証券保管振替機構名義の株式が、それぞれ48,000株及び1,226株含まれている。

【自己株式等】

所有者の氏名又は名称	所有者の住所	自己名義所有 株式数(株)	他人名義所有 株式数(株)	計(株)	発行済株式総数 に対する所有株 式数の割合 (%)
三井不動産(株)	東京都中央区日本橋 室町二丁目1番1号	4,000	-	4,000	0.00
日本オートパーク(株)	東京都港区西新橋 一丁目11番3号	10,000	-	10,000	0.00
四国中央ホーム(株)	愛媛県松山市中村 二丁目8番18号	10,000	-	10,000	0.00
東京築地青果(株)	東京都中央区築地 五丁目2番1号	9,000	-	9,000	0.00
計	-	33,000	-	33,000	0.00

(注) このほか、株主名簿上は当社名義となっているが、実質的に所有していない株式が、1,000株ある。
なお、当該株式は上記「発行済株式」の「議決権のある株式数」の「その他」の中に含まれている。

(6) 【ストックオプション制度の内容】

該当はない。

2【自己株式の取得等の状況】

(1)【取締役又は使用人への譲渡及び利益又は資本準備金による消却に係る自己株式の取得等の状況】

【前決議期間における自己株式の取得等の状況】

該当事項はない。

【当定時株主総会における自己株式取得に係る決議状況】

該当事項はない。

3【配当政策】

当社は、総資産利益率の向上を目標にして、ノンアセットビジネスの伸長強化に取り組みながら、主力事業である賃貸事業、住宅分譲事業の収益力の強化を実現し、さらに、長期的視野に立った財務体質の改善を行うことを通じ、より一層の経営基盤の強化を図ることが重要と考えている。したがって、利益配分については、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、株主各位に対し安定的な配当水準を確保することを基本方針としている。

当期の配当については上記基本方針を踏まえ、前期と当期の2期にわたる一連の構造改善が終了し新たな成長に向けた企業体質へと転換したこと、また、厳しい経済環境の下でも安定的な利益水準を維持できる目処が立ったとの認識に基づき、前期末の株主配当金および当期の中間配当金に比べ1株につき1円増配し3円50銭（中間配当金を含め1株につき年6円）とした。この結果、当期の配当性向は29.5%となった。

なお、内部留保資金については、更なる成長に向け必要な収益力の強化およびキャッシュフローの向上に資するため、主に設備投資資金に充当する。

（注）当期の中間配当に関する取締役会決議日 平成12年11月24日

4【株価の推移】

(1)【最近5年間の事業年度別最高・最低株価】

回次	第 85 期	第 86 期	第 87 期	第 88 期	第 89 期
決算年月	平成 9 年 3 月	平成10年 3 月	平成11年 3 月	平成12年 3 月	平成13年 3 月
最高（円）	1,540	1,660	1,320	1,210	1,378
最低（円）	999	1,050	638	640	940

（注）最高・最低株価は、東京証券取引所市場第一部におけるものである。

(2)【最近6月間の月別最高・最低株価】

月別	平成12年10月	11月	12月	平成13年 1 月	2 月	3 月
最高（円）	1,365	1,378	1,298	1,155	1,148	1,290
最低（円）	1,232	1,188	997	940	1,005	1,090

（注）最高・最低株価は、東京証券取引所市場第一部におけるものである。

5【役員の状況】

役名	職名	氏名	生年月日	略歴	所有株式数 (千株)
代表取締役会長		田中 順一郎	昭和4年9月28日生	昭和26年4月 当社入社 51年7月 当社住宅第二事業部長 54年6月 当社取締役、開発企画部長 56年6月 当社取締役、ビルディング事業部長 57年7月 当社常務取締役、ビルディング事業部長 58年4月 当社常務取締役、レッツ事業本部長 60年6月 当社代表取締役専務取締役、レッツ事業本部長 61年4月 当社代表取締役専務取締役 62年6月 当社代表取締役社長 平成10年6月 当社代表取締役会長 (現任) (主要な兼職) (株)オリエンタルランド 取締役 (株)国際観光会館 取締役 日本みどり開発(株) 代表取締役会長 三井生命保険(相) 取締役 三井不動産販売(株) 取締役相談役 三井ホーム(株) 取締役相談役	25

役名	職名	氏名	生年月日	略歴	所有株式数 (千株)
代表取締役社長		岩沙 弘道	昭和17年5月27日生	昭和42年4月 当社入社 平成4年4月 当社開発企画部長 6年4月 当社プロジェクト企画本部プロジェクト第一企画部長 7年4月 当社プロジェクト企画本部プロジェクト第一企画部長兼プロジェクト企画本部建設部長 7年6月 当社取締役、プロジェクト企画本部プロジェクト第一企画部長兼プロジェクト企画本部建設部長 8年4月 当社常務取締役、プロジェクト企画本部長兼プロジェクト企画本部プロジェクト第一企画部長兼プロジェクト企画本部建設企画部長 9年4月 当社常務取締役、プロジェクト企画本部長兼プロジェクト企画本部建設企画部長 9年6月 当社代表取締役専務取締役、プロジェクト企画本部長兼プロジェクト企画本部建設企画部長 10年4月 当社代表取締役専務取締役、資産マネジメント本部長 10年6月 当社代表取締役社長 13年4月 当社代表取締役社長、社長執行役員 (現任) (主要な兼職) 三井不動産販売(株) 取締役 三井ホーム(株) 取締役	12

役名	職名	氏名	生年月日	略歴	所有株式数 (千株)
代表取締役副 社長		齋藤 盛也	昭和14年2月13日生	昭和37年4月 当社入社 平成元年4月 当社人事部長 3年6月 当社取締役、総務部長兼 監査室長 6年6月 当社常務取締役、総務部 長兼監査室長 7年4月 当社常務取締役 9年6月 当社代表取締役専務取締 役、グループ経営企画本 部長 10年6月 当社代表取締役専務取締 役、商業施設事業本部長 11年4月 当社代表取締役専務取締 役 11年6月 当社代表取締役副社長 13年4月 当社代表取締役副社長、 副社長執行役員 (現任) (主要な兼職) ㈱国際観光会館 取締役	9
専務取締役		椿原 久光	昭和15年7月9日生	昭和39年4月 当社入社 62年6月 当社仙台支店長 平成元年4月 当社商業施設事業本部S C事業部長 3年4月 当社商業施設事業本部S C事業部長兼商業施設事 業本部スポーツ・レ ジャー事業室長 5年4月 当社経理部長 5年6月 当社取締役、経理部長 7年6月 当社常務取締役、経理部 長 9年4月 当社常務取締役 10年6月 当社代表取締役専務取締 役 13年4月 当社専務取締役、専務執 行役員 (現任)	11

役名	職名	氏名	生年月日	略歴	所有株式数 (千株)
専務取締役	商業施設本部長	西原 忠昌	昭和16年1月7日生	昭和41年4月 当社入社 平成4年4月 当社ビルディング事業本部ビルディング営業部長 5年10月 当社ビルディング事業本部ビルディング第一営業部長 6年4月 当社ビルディング営業本部ビルディング第一営業部長 7年4月 当社総務部長兼広報部長兼監査室長 7年6月 当社取締役、総務部長兼広報部長兼監査室長 9年4月 当社取締役、総務部長兼監査室長 9年6月 当社常務取締役、総務部長兼監査室長 10年4月 当社常務取締役 11年4月 当社常務取締役、商業施設事業本部長 11年6月 当社代表取締役専務取締役、商業施設事業本部長 13年4月 当社専務取締役、専務執行役員、商業施設本部長(現任)	11
専務取締役	アセット本部長	香取 良彦	昭和18年10月8日生	昭和42年4月 日本高周波鋼業(株)入社 44年12月 当社入社 平成5年4月 当社開発事業本部都市開発事業部長 7年6月 当社取締役、開発事業本部都市開発事業部長 9年4月 当社取締役 9年6月 当社常務取締役、開発事業本部長 11年6月 当社代表取締役専務取締役、開発事業本部長 12年4月 当社代表取締役専務取締役、住宅事業本部長 13年4月 当社専務取締役、専務執行役員、アセット本部長(現任)	8

役名	職名	氏名	生年月日	略歴	所有株式数 (千株)
専務取締役	資産マネジメント本部長	林 洋太郎	昭和17年8月21日生	昭和45年4月 当社入社 平成5年4月 当社横浜支店長 7年4月 当社資産情報運用部長兼 鑑定室長 7年6月 当社取締役、資産情報運 用部長兼鑑定室長 10年4月 当社取締役 10年6月 当社常務取締役、資産マ ネジメント本部長 13年4月 当社専務取締役、専務執 行役員、資産マネジメン ト本部長 (現任)	17
常務取締役	ビルディング 本部長	大室 康一	昭和20年2月6日生	昭和43年4月 当社入社 平成2年4月 当社千葉支店長 6年4月 当社ビルディング営業本 部ビルディング第三営業 部長 7年4月 当社ビルディング営業本 部ビルディング第二営業 部長 9年4月 当社ビルディング営業本 部ビルディング第一営業 部長 9年6月 当社取締役、ビルディン グ営業本部ビルディング 第一営業部長 10年6月 当社常務取締役、ビル ディング営業本部長兼ピ ルディング営業本部ビル ディング第一営業部長 11年4月 当社常務取締役、ビル ディング本部長 13年4月 当社常務取締役、常務執 行役員、ビルディング本 部長 (現任)	22

役名	職名	氏名	生年月日	略歴	所有株式数 (千株)
常務取締役	住宅事業本部長	小川 修武	昭和20年8月20日生	昭和43年4月 当社入社 平成4年4月 当社名古屋支店長 6年6月 当社人事部長 9年6月 当社取締役、人事部長 10年6月 当社常務取締役、人事部長兼グループ経営企画本部長 11年4月 当社常務取締役、グループ経営本部長 13年4月 当社常務取締役、常務執行役員、住宅事業本部長(現任) (主要な兼職) 三井不動産販売(株) 取締役	14
常任監査役	常勤	高梨 重男	昭和16年8月6日生	昭和39年4月 当社入社 62年6月 当社福岡支店長 平成元年4月 当社開発企画部長 3年6月 当社人事部長 5年6月 当社取締役、人事部長 6年6月 当社取締役、開発事業本部地域開発事業部長 8年4月 当社取締役、国際事業部長 9年4月 当社取締役 9年6月 当社常務取締役 11年6月 当社常任監査役(現任)	11
監査役	常勤	阿部 定文	昭和17年8月7日生	昭和40年4月 当社入社 平成4年4月 当社グループ経営企画本部関連事業部長 7年4月 (株)ユニリビング代表取締役社長 10年5月 同社取締役退任 10年6月 当社監査役(現任)	10

役名	職名	氏名	生年月日	略歴	所有株式数 (千株)
監査役	非常勤	神谷 健一	大正11年4月23日生	昭和20年11月 (株)帝國銀行入行 47年11月 (株)三井銀行国際部長 48年11月 (株)三井銀行取締役国際部長 52年11月 同社代表取締役常務取締役 56年4月 同社代表取締役専務取締役 57年2月 同社代表取締役副社長 57年12月 同社代表取締役副社長審査本部長 59年6月 同社代表取締役社長 63年6月 同社代表取締役会長 平成2年4月 (株)太陽神戸三井銀行取締役相談役 4年4月 (株)さくら銀行取締役相談役 4年6月 同社相談役 6年6月 当社監査役 (現任) 10年7月 (株)さくら銀行常任顧問 13年4月 (株)三井住友銀行特別顧問 (現任) (主要な兼職) (株)三越 取締役	-

役名	職名	氏名	生年月日	略歴	所有株式数 (千株)
監査役	非常勤	藤井 健	昭和6年2月11日生	昭和29年4月 三井信託銀行㈱入社 49年10月 同社金沢支店長 53年4月 同社渋谷支店長 54年12月 同社本店営業第三部長 57年6月 同社取締役本店営業第三部長 58年5月 同社取締役審査第一部長 58年12月 同社取締役融資企画部長 60年11月 同社取締役大阪支店長 61年6月 同社常務取締役大阪支店長 62年5月 同社常務取締役 62年9月 同社専務取締役 平成2年4月 同社専務取締役営業推進本部長 3年3月 同社専務取締役 3年4月 同社取締役社長 8年6月 同社取締役会長 11年4月 同社取締役 11年6月 同社顧問 12年4月 中央三井信託銀行㈱特別顧問 (現任) 12年6月 当社監査役 (現任) (主要な兼職) アサガミ㈱ 取締役	-
監査役	非常勤	渡邊 昭	昭和3年10月21日生	昭和34年4月 弁護士登録(第二東京弁護士会) 平成13年6月 当社監査役 (現任)	12
計		14名			168

- (注) 1. 監査役神谷健一、藤井 健、渡邊 昭の各氏は、株式会社の監査等に関する商法の特例に関する法律第18条第1項に定める「社外監査役」である。
2. 当社では、従来、取締役が担っていた経営機能と執行機能の分離・強化を推進し、経営の健全性と効率性をより高めるため、平成13年4月1日付で執行役員制度を導入している。
平成13年6月28日現在における執行役員は22名である。

第5【経理の状況】

1. 連結財務諸表及び財務諸表の作成方法について

(1) 当社の連結財務諸表は、「連結財務諸表の用語、様式及び作成方法に関する規則」（昭和51年大蔵省令第28号。以下「連結財務諸表規則」という。）に基づいて作成している。

なお、前連結会計年度（平成11年4月1日から平成12年3月31日まで）は、改正前の連結財務諸表規則に基づき、当連結会計年度（平成12年4月1日から平成13年3月31日まで）は、改正後の連結財務諸表規則に基づいて作成している。

(2) 当社の財務諸表は、「財務諸表等の用語、様式及び作成方法に関する規則」（昭和38年大蔵省令第59号。以下「財務諸表等規則」という。）に基づいて作成している。

なお、第88期事業年度（平成11年4月1日から平成12年3月31日まで）は、改正前の財務諸表等規則に基づき、第89期事業年度（平成12年4月1日から平成13年3月31日まで）は、改正後の財務諸表等規則に基づいて作成している。

2. 監査証明について

当社は、証券取引法第193条の2の規定に基づき、前連結会計年度（平成11年4月1日から平成12年3月31日まで）及び第88期事業年度（平成11年4月1日から平成12年3月31日まで）並びに当連結会計年度（平成12年4月1日から平成13年3月31日まで）及び第89期事業年度（平成12年4月1日から平成13年3月31日まで）の連結財務諸表及び財務諸表について、朝日監査法人の監査を受けている。

その監査報告書は、連結財務諸表及び財務諸表に添付している。

1 【連結財務諸表等】

(1) 【連結財務諸表】

【連結貸借対照表】

科目	注記 番号	前連結会計年度 (平成12年3月31日現在)		当連結会計年度 (平成13年3月31日現在)	
		金額(百万円)	構成比 (%)	金額(百万円)	構成比 (%)
(資産の部)					
流動資産					
現金及び預金	(1)	157,970		159,405	
受取手形及び売掛金	(1)	79,713		60,611	
有価証券		102,695		315	
販売用不動産	(1)	455,313		421,855	
未成工事支出金		28,418		21,528	
その他のたな卸資産		9,490		9,597	
前渡金		26,868		31,197	
短期貸付金	(1)	55,967		40,040	
繰延税金資産		66,135		47,740	
その他の流動資産	(1)	49,128		42,052	
貸倒引当金		- 1,374		- 1,785	
流動資産合計		1,030,327	34.5	832,559	29.2
固定資産					
有形固定資産					
建物及び構築物	(1, 2)	-		928,408	
減価償却累計額		-		385,226	543,182
建物	(1, 2)	864,890		-	
減価償却累計額		340,272	524,617	-	-
構築物	(1)	35,918		-	
減価償却累計額		17,825	18,093	-	-
機械装置及び運搬具	(1)	22,947		28,438	
減価償却累計額		14,828	8,119	20,237	8,201
工具・器具・備品	(1)	59,881		-	
減価償却累計額		33,948	25,933	-	-
土地	(1)		814,369		815,989
建設仮勘定			41,908		29,766

科目	注記 番号	前連結会計年度 (平成12年3月31日現在)		当連結会計年度 (平成13年3月31日現在)	
		金額(百万円)	構成比 (%)	金額(百万円)	構成比 (%)
その他の有形固定資産	(1)	-		68,725	
減価償却累計額		-	-	37,189	31,536
有形固定資産合計			1,433,042	47.9	1,428,676
無形固定資産					
借地権	(1)		28,534		21,693
その他の無形固定資産	(4)		5,479		6,323
無形固定資産合計			34,013	1.1	28,016
投資その他の資産					
投資有価証券	(3)		118,685		189,137
長期貸付金			30,004		20,381
差入敷金・保証金			247,599		238,967
繰延税金資産			21,440		19,068
その他の投資 その他の資産	(1)		111,372		126,594
貸倒引当金			- 35,444		- 36,962
投資その他の資産合計			493,657	16.5	557,186
固定資産合計			1,960,713	65.5	2,013,878
繰延資産			162	0.0	28
資産合計			2,991,203	100.0	2,846,467

科目	注記 番号	前連結会計年度 (平成12年3月31日現在)		当連結会計年度 (平成13年3月31日現在)	
		金額(百万円)	構成比 (%)	金額(百万円)	構成比 (%)
(負債の部)					
流動負債					
支払手形及び買掛金			149,131		149,281
短期借入金	(1)		456,391		393,763
コマーシャルペーパー			-		10,000
未払法人税等			6,273		6,714
未成工事受入金			32,342		27,898
完成工事補償引当金			1,115		1,225
債務保証損失引当金			-		678
繰延税金負債			-		46
その他の流動負債	(1)		212,501		185,891
流動負債合計			857,755	28.7	775,499
固定負債					
社債			271,242		286,242
長期借入金	(1)		932,493		864,354
預り敷金・保証金			367,959		345,101
退職給与引当金			24,015		-
退職給付引当金			-		22,865
役員退職慰労引当金			1,744		2,080
繰延税金負債			10,380		14,731
その他の固定負債	(1)		92,589		86,743
固定負債合計			1,700,425	56.8	1,622,118
負債合計			2,558,181	85.5	2,397,617
(少数株主持分)					
少数株主持分			37,889	1.3	37,752

科目	注記 番号	前連結会計年度 (平成12年3月31日現在)		当連結会計年度 (平成13年3月31日現在)	
		金額(百万円)	構成比 (%)	金額(百万円)	構成比 (%)
(資本の部)					
資本金		134,433	4.5	134,433	4.7
資本準備金		204,693	6.8	204,693	7.2
連結剰余金		89,168	3.0	98,643	3.5
その他有価証券評価差額 金		-	-	728	0.0
為替換算調整勘定		-33,156	-1.1	-27,396	-0.9
		395,138	13.2	411,102	14.5
自己株式		-6		-5	
資本合計		395,132	13.2	411,097	14.5
負債、少数株主持分及び資本 合計		2,991,203	100.0	2,846,467	100.0

【連結損益計算書】

科目	注記 番号	前連結会計年度 (自 平成11年4月1日 至 平成12年3月31日)			当連結会計年度 (自 平成12年4月1日 至 平成13年3月31日)		
		金額(百万円)		百分比 (%)	金額(百万円)		百分比 (%)
営業収益			1,194,837	100.0		1,193,080	100.0
営業原価	(3)		983,810	82.3		950,293	79.7
営業総利益	(5)		211,027	17.7		242,787	20.3
販売費・一般管理費	(1, 3)		129,103	10.8		134,452	11.2
営業利益			81,923	6.9		108,334	9.1
営業外収益							
受取利息		2,478			2,536		
受取配当金		2,058			1,823		
持分法による投資利益		4,768			509		
その他の営業外収益		4,913	14,219	1.2	2,965	7,835	0.7
営業外費用							
支払利息		38,985			34,591		
その他の営業外費用		4,898	43,883	3.7	8,158	42,749	3.6
経常利益			52,259	4.4		73,420	6.2
特別利益							
固定資産売却益	(2)	6,403			314		
関係会社株式売却益		-			30,531		
投資有価証券売却益		-			19,272		
退職給付信託設定益		-			2,713		
その他の特別利益		708	7,112	0.6	1,048	53,879	4.5
特別損失							
販売用不動産等評価損		130,762			5,500		
退職給与引当金繰入額		11,075			-		
固定資産売却損	(4)	6,473			7,604		
固定資産除却損		4,985			336		
貸倒引当金繰入額		3,192			7,090		
役員退職慰労引当金繰入額		948			-		
投資有価証券売却損		-			19,444		
投資有価証券評価損		-			8,886		
子会社解散による整理損失		-			7,611		

科目	注記 番号	前連結会計年度 (自 平成11年4月1日 至 平成12年3月31日)			当連結会計年度 (自 平成12年4月1日 至 平成13年3月31日)		
		金額(百万円)		百分比 (%)	金額(百万円)		百分比 (%)
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		9,302	166,740	14.0	4,219	64,860	5.5
税金等調整前当期純利益			-	-		62,439	5.2
税金等調整前当期純損失			107,368	9.0		-	-
法人税、住民税及び事業 税			8,051			8,470	
法人税等調整額			-56,853			25,784	
少数株主利益			-			2,071	
少数株主損失			148			-	
当期純利益			-	-		26,112	2.2
当期純損失			58,417	4.9		-	-

【連結剰余金計算書】

科目	注記 番号	前連結会計年度 (自 平成11年4月1日 至 平成12年3月31日)		当連結会計年度 (自 平成12年4月1日 至 平成13年3月31日)	
		金額(百万円)		金額(百万円)	
連結剰余金期首残高		153,469	153,469	89,168	89,168
連結剰余金増加高					
合併による増加額		129		-	
連結子会社の固定資産 再評価に係る増加額		78	207	101	101
連結剰余金減少高					
新規連結による期首剰 余金減少額		416		-	
連結子会社の合併によ る減少額		-		12,646	
連結子会社の固定資産 売却に伴う固定資産再 評価に係る期首剰余金 減少額		1,499		-	
配当金		4,062		4,062	
取締役賞与		111	6,089	29	16,738
当期純利益			-		26,112
当期純損失			58,417		-
連結剰余金期末残高			89,168		98,643

【連結キャッシュ・フロー計算書】

		前連結会計年度 (自 平成11年 4月 1日 至 平成12年 3月31日)	当連結会計年度 (自 平成12年 4月 1日 至 平成13年 3月31日)
科目	注記 番号	金額(百万円)	金額(百万円)
営業活動によるキャッシュ・フロー			
税金等調整前当期純利益		- 107,368	62,439
減価償却費		45,776	44,418
持分法投資損益		- 4,768	- 509
退職給付会計基準変更 時差異償却		-	4,167
退職給付信託設定益		-	- 2,713
有価証券評価損		-	8,886
有価証券売却損益		-	- 30,360
子会社解散による整理 損失		-	7,611
退職給与引当金繰入額		14,369	-
販売用不動産等評価損		130,762	5,500
有形無形固定資産売却 損益		69	7,290
有形無形固定資産除却 損		4,985	336
貸倒引当金繰入額		3,192	7,090
受取利息配当金		- 4,537	- 4,359
支払利息		38,985	34,591
売上債権の増減額		- 15,519	24,025
仕入債務の増減額		1,678	6,939
販売用不動産等の取得	(2)	- 267,674	- 257,038
販売用不動産等の売却	(2)	306,304	289,412
取締役賞与の支払額		- 137	- 52
その他		30,171	1,919
小計		176,291	209,595
利息及び配当金の受取 額		6,623	4,726
利息の支払額		- 42,009	- 33,259
法人税等の支払額		- 6,705	- 7,398
営業活動によるキャッシュ・フロー		134,200	173,664

		前連結会計年度 (自 平成11年4月1日 至 平成12年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成12年4月1日 至 平成13年3月31日)
科目	注記 番号	金額(百万円)	金額(百万円)
投資活動によるキャッシュ・フロー			
有価証券の取得		- 2,504	- 48,539
有価証券の売却		1,810	100,907
有形無形固定資産の取得		- 87,870	- 80,198
有形無形固定資産の売却		51,514	16,425
貸付金の貸付		- 4,796	- 3,153
貸付金の回収		11,850	7,754
預り敷金保証金の支出		- 53,383	- 35,177
預り敷金保証金の収入		45,264	23,830
差入敷金保証金の支出		- 10,707	- 7,708
差入敷金保証金の収入		20,686	11,453
宅地開発事業関係長期預り金の返還		-	- 10,381
連結範囲の変更を伴う株式の取得	(3)	-	261
連結範囲の変更を伴う株式の売却		516	-
その他		- 4,831	- 7,562
投資活動によるキャッシュ・フロー		- 32,449	- 32,088
財務活動によるキャッシュ・フロー			
短期借入金の減少額		- 176,960	- 102,139
長期借入による収入		234,245	69,575
長期借入金の返済による支出		- 231,078	- 127,706
社債発行による収入		85,000	15,000
社債償還による支出		- 3,317	-
少数株主への株式発行による収入		-	29
配当金の支払額		- 4,464	- 4,069
少数株主への配当金の支払額		-	- 691
財務活動によるキャッシュ・フロー		- 96,576	- 150,001

		前連結会計年度 (自 平成11年4月1日 至 平成12年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成12年4月1日 至 平成13年3月31日)
科目	注記 番号	金額(百万円)	金額(百万円)
現金および現金同等物に 係る換算差額		- 6,123	1,545
現金および現金同等物の 減少額		- 950	- 6,880
現金および現金同等物の 期首残高		166,196	165,316
新規連結に伴う現金およ び現金同等物の増加		70	-
現金および現金同等物の 期末残高		165,316	158,435

連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項

項目	前連結会計年度 (自 平成11年4月1日 至 平成12年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成12年4月1日 至 平成13年3月31日)
1. 連結の範囲に関する事項	<p>(1) 連結子会社数 160社 連結子会社は、「第1.企業の概況」の「4.関係会社の状況」に記載しているため省略した。 (株)リハウスビジネスセンター、リパーク(株)他2社は新規設立により、またライフマネジメント(株)、三井ホームアメリカ(株)他6社は前連結会計年度まで非連結子会社であったが、連結情報開示をより充実させるため、当連結会計年度より連結の範囲に含めている。 (株)エム・エフ・フードサービス、空知開発(株)は株式の譲渡のため、スターリングプラザパートナーズは清算終了のため、連結の範囲から除外している。また米国三井不動産(株)、サンスペース(株)他10社は他の連結子会社との合併のため、連結子会社数から除外している。</p> <p>(2) 主要な非連結子会社の名称等 主要な非連結子会社は、ミレスヘルスケアズ(株)である。 (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、当期純利益および剰余金等の観点から見ても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。</p>	<p>(1) 連結子会社数 150社 連結子会社は、「第1.企業の概況」の「4.関係会社の状況」に記載しているため省略した。 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)ほか7社は新規設立により、また広島港坂地区開発(株)、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)ほか2社は、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。 香港三井不動産(株)、パシフィック不動産(株)ほか14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7社は他の連結子会社との合併のため、連結子会社数から除外している。</p> <p>(2) 主要な非連結子会社の名称等 同左</p>

項目	前連結会計年度 (自 平成11年4月1日 至 平成12年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成12年4月1日 至 平成13年3月31日)
2. 持分法の適用に関する事項	<p>(1) 持分法適用会社数 関連会社 72社 主要な会社名 (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)、(株)国際観光会館、三井農林(株) エイ・エム・ティー・ベンチャーズ(株)、カードビル・プロパティーズ(株)については新規設立により関連会社となったため、当連結会計年度より持分法を適用している。</p> <p>(2) 持分法を適用していない主要な非連結子会社及び関連会社及び持分法を適用していない理由 持分法を適用していない主要な非連結子会社(ミレスヘルスケアズ(株)他)及び関連会社(株)サンピアホームズ(株)他)は、それぞれ連結純損益及び連結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。</p> <p>(3) 持分法適用会社のうち、決算日が連結決算日と異なる会社については、各社の事業年度に係る財務諸表を使用している。</p> <p>(4) 債務超過の持分法適用関連会社に対する負の持分額については、持分法適用に伴う投資損失引当金として「その他の固定負債」に107百万円計上している。</p>	<p>(1) 持分法適用会社数 関連会社 65社 主要な会社名 (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)、(株)国際観光会館、三井農林(株) 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、当連結会計年度より持分法を適用している。(株)クリーン、緑園都市スポーツ(株)は株式の譲渡により関連会社でなくなったため、ティ・エム・ディベロップメント(株)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、広島港坂地区開発(株)、新宿リハウス(株)、(株)てんまやホームほか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。</p> <p>(2) 持分法を適用していない主要な非連結子会社及び関連会社及び持分法を適用していない理由 同左</p> <p>(3) 同左</p> <p>(4)</p>

項目	前連結会計年度 (自 平成11年4月1日 至 平成12年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成12年4月1日 至 平成13年3月31日)
3. 連結子会社の事業年度等に関する事項	<p>連結子会社のうちホテルヒマラヤ(有)を除く在外子会社48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)常盤橋ガレーヂの決算日は12月31日、臼津開発(株)及び(株)エム・エフ・リテイリングは1月31日、サンエイ都市開発(株)、(株)ユニリビング、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2月29日、(有)エム・エフ・インベストメントは6月30日、ホテルヒマラヤ(有)は7月15日である。なお、エム・エル・プロモーション(株)及び(有)常盤橋ガレーヂは決算期変更で決算日が12月31日となり、また三井不動産投資顧問(株)は決算期変更で決算日が2月29日となっている。</p> <p>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)については連結決算日において仮決算を行っている。</p> <p>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。</p>	<p>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31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、三井不動産ゴルフプロパティーズ(株)、(株)エム・エフ・プロパティーズ、エム・エル・プロモーション(株)、エム・エフ・オフィスマネジメント(株)、サンエスクロー(株)、(株)サウル、エム・ディ・エス(株)、(株)リハウスビジネスセンター、(株)ピカ、及び(有)常盤橋ガレーヂの決算日は12月31日、臼津開発(株)及び(株)エム・エフ・リテイリングは1月31日、(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)、(株)エム・エフ・コンストラクション・アドバイザーズ、ビットキャット(株)、及びビットキャットコミュニケーションズ(株)は2月28日、(有)エム・エフ・インベストメントは6月30日、ホテルヒマラヤ(有)は7月15日である。</p> <p>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)については連結決算日において仮決算を行なっている。</p> <p>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。</p>

項目	前連結会計年度 (自 平成11年4月1日 至 平成12年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成12年4月1日 至 平成13年3月31日)
4. 会計処理基準に関する事項	<p>(1) 重要な資産の評価基準及び評価方法</p> <p>[有価証券及び投資有価証券] 主として移動平均法による原価法</p> <p>[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</p> <p>その他のたな卸資産 主として総平均法による原価法</p> <p>(2) 重要な減価償却資産の減価償却の方法</p> <p>[有形固定資産] 主として法人税法に基づく定率法。 ただし、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。</p> <p>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。</p> <p>[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、社内における利用可能期間（5年）に基づく定額法を採用している。</p>	<p>(1) 重要な資産の評価基準及び評価方法</p> <p>[有価証券] ・満期保有目的債券 償却原価法 ・その他の有価証券 < 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 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</p> <p>[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</p> <p>(2) 重要な減価償却資産の減価償却の方法</p> <p>[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。</p> <p>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。</p> <p>[無形固定資産] 定額法を採用している。 ただし、自社利用のソフトウェアについては、社内における利用可能期間（5年）に基づく定額法を採用している。</p>

項目	前連結会計年度 (自 平成11年4月1日 至 平成12年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成12年4月1日 至 平成13年3月31日)
	<p>(3) 重要な引当金の計上基準</p> <p>[貸倒引当金] 主として売掛金、貸付金等の債権の貸倒れによる損失に備えるため、法人税法の規定による限度額（実績繰入率による。）のほか、債権の回収可能性を個別に検討して計上している。</p> <p>[退職給与引当金] 連結財務諸表提出会社は自己都合による期末退職金要支給額の40%相当額を計上している。 連結子会社は、将来支給予測額に基づく現価方式（年金資産の公正評価額を控除）にて計上している。</p> <p>（会計処理方法の変更） 連結子会社の退職給与引当金については、従来、主として自己都合退職による期末退職金要支給額の40%相当額を計上、また年金制度を採用している会社においては掛金拠出時に費用処理していたが、当連結会計年度から将来支給予測額に基づく現価方式（年金資産の公正評価額を控除）にて計上する方法に変更した。この変更は、長期の将来の支出に対する債務である退職金債務を現在価値で評価し、かつ従来の方法では考慮されなかった年金制度に係る年金資産の運用利回り及び含み損益を反映することによって、退職金債務をより適切に貸借対照表に計上して財務体質の早期健全化を図るために行ったものである。この変更により、従来の方法によった場合に比べ、営業利益及び経常利益は545百万円減少しており、税金等調整前当期純損失は11,621百万円増加している。なお、セグメント情報に与える影響は軽微である。</p>	<p>(3) 重要な引当金の計上基準</p> <p>[貸倒引当金] 売掛金、貸付金等の貸倒れによる損失に備えるため、一般債権については貸倒実績率により、貸倒懸念債権等特定の債権については個別に回収可能性を検討し、回収不能見込額を計上している。</p> <p>[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。</p> <p>[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、連結会計年度末において発生していると認められる額を計上している。 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、営業外収益に334百万円、特別損失に4,167百万円を計上している。</p>

項目	前連結会計年度 (自 平成11年4月1日 至 平成12年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成12年4月1日 至 平成13年3月31日)
	<p>[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。</p> <p>[役員退職慰労引当金] 連結財務諸表提出会社他7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。 (連結財務諸表提出会社の会計方針の変更) 連結財務諸表提出会社の役員退職慰労金は、従来支出時の費用として処理していたが、当連結会計年度から内規に基づく期末退職慰労金要支給額を役員退職慰労引当金として計上する方法に変更した。この変更は、役員の在任期間状況を考慮すると将来の役員退職慰労金の負担額に重要性が増すことが予想され、また、役員退職慰労金の引当計上が最近の会計慣行に定着しつつあることに鑑み、発生期間にわたって費用配分することで期間損益をより適正化するために行った。この変更により、従来の方法によった場合に比べ、営業利益及び経常利益は256百万円減少し、税金等調整前当期純損失は1,204百万円増加している。なおセグメント情報に与える影響は軽微である。</p> <p>(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。</p>	<p>[完成工事補償引当金] 同左</p> <p>[役員退職慰労引当金] 連結財務諸表提出会社他10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。</p> <p>(4) 重要なリース取引の処理方法 同左</p>

項目	前連結会計年度 (自 平成11年4月1日 至 平成12年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成12年4月1日 至 平成13年3月31日)
	<p>(5) 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。</p>	<p>(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。</p> <p>(6) 完成工事高の計上基準 同左</p>

項目	前連結会計年度 (自 平成11年4月1日 至 平成12年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成12年4月1日 至 平成13年3月31日)
	<p>(6) 消費税等の会計処理 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。 なお、控除対象外消費税等は、固定資産等に係わるものは投資その他の資産の「その他の投資その他の資産」に計上し(5年償却)、それ以外は発生年度の期間費用としている。</p> <p>(7) 英国三井不動産㈱及びエーゲブ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連結剰余金の増減として処理している。</p>	<p>(7) 消費税等の会計処理 同左</p> <p>(8) 同左</p>
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。	同左
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。	<p>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。</p> <p>ただし、広島港坂地区開発㈱、新宿リハウス㈱及び湘南リハウス㈱の子会社化に伴う投資消去差額は、その効果の発現期間の見積りが困難なため、また、その他の子会社で金額が僅少の場合は、発生時に一括償却している。</p>
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づいて作成されている。(確定方式)	同左
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。	同左

表示方法の変更

<p>前連結会計年度 (自 平成11年4月1日 至 平成12年3月31日)</p>	<p>当連結会計年度 (自 平成12年4月1日 至 平成13年3月31日)</p>
<p>(連結貸借対照表)</p> <p>1. 前連結会計年度において「その他の固定負債」に含まれていた「役員退職慰労引当金」(前連結会計年度523百万円)は金額の重要性が増したため、当連結会計年度より区分掲記している。</p> <p>2. 前連結会計年度において資産の部の末尾に区分掲記していた「為替換算調整勘定」(当連結会計年度33,156百万円)は、連結財務諸表規則(平成12年4月1日改正)の早期適用により、資本の部に区分掲記している。</p> <p>(連結損益計算書)</p> <p>1. 前連結会計年度において特別損失の「固定資産売却・除却損」として表示していた「固定資産売却損」(前連結会計年度21,188百万円)、「固定資産除却損」(前連結会計年度1,060百万円)については、特別損失のより明瞭な表示をすることに鑑み、当連結会計年度よりそれぞれ区分掲記している。</p>	<p>(連結貸借対照表)</p> <p>1. 前連結会計年度において区分掲記していた「構築物」(当期末残高19,552百万円)は、継続的に資産合計に占める金額の重要性が低いため、「建物」(当期末残高523,629百万円)と表示科目を統合し、「建物及び構築物」として表示している。</p> <p>2. 前連結会計年度において区分掲記していた「工具・器具・備品」(当期末残高31,536百万円)は、継続的に資産合計に占める金額の重要性が低いため、当連結会計年度より「その他の有形固定資産」に含めて表示している。</p>

追加情報

<p>前連結会計年度 (自 平成11年4月1日 至 平成12年3月31日)</p>	<p>当連結会計年度 (自 平成12年4月1日 至 平成13年3月31日)</p>
<p>(連結貸借対照表)</p> <p>1. 前連結会計年度において投資その他の資産の「その他の投資その他の資産」に計上していた自社利用のソフトウェアについては、「研究開発費及びソフトウェアの会計処理に関する実務指針(日本公認会計士協会会計制度委員会報告第12号 平成11年3月31日)」に基づき、当連結会計年度よりその表示を投資その他の資産の「その他の投資その他の資産」(当連結会計年度3,885百万円)から無形固定資産の「その他の無形固定資産」に変更している。</p>	<p>(退職給付会計)</p> <p>1. 当連結会計年度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3,506百万円増加し、経常利益は258百万円減少し、税金等調整前純利益は3,506百万円減少している。</p> <p>また、当連結貸借対照表における退職給付に係る負債は、退職給付引当金として表示している。</p> <p>(金融商品会計)</p> <p>2. 当連結会計年度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、金融商品(主として、有価証券、投資有価証券、差入保証金、預り保証金及び金利スワップ)の会計処理方法を変更している。この変更による損益への影響は軽微である。</p> <p>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。</p> <p>(外貨建取引等会計処理基準)</p> <p>3. 当連結会計年度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。</p>

注記事項

(連結貸借対照表関係)

前連結会計年度 (平成12年3月31日現在)		当連結会計年度 (平成13年3月31日現在)	
1. 担保資産及び担保付債務		1. 担保資産及び担保付債務	
担保に供している資産は次のとおりである。		担保に供している資産は次のとおりである。	
現金及び預金	229百万円	現金及び預金	402百万円
受取手形及び売掛金	64	受取手形及び売掛金	262
販売用不動産	127	販売用不動産	373
短期貸付金	109	短期貸付金	117
その他の流動資産	26	その他の流動資産	29
建物	73,969	建物及び構築物	82,663
構築物	267	機械装置及び運搬具	686
機械装置及び運搬具	536	その他の有形固定資産	152
工具・器具・備品	99	土地	39,729
土地	35,020	借地権	1,032
借地権	45	その他の投資 その他の資産	12,795
その他の投資 その他の資産	12,697	計	138,246百万円
計	123,194百万円		
担保付債務は次のとおりである。		担保付債務は次のとおりである。	
短期借入金	1,529百万円	短期借入金	2,152百万円
その他の流動負債	160	その他の流動負債	162
長期借入金	51,089	長期借入金	56,656
その他の固定負債	4,034	その他の固定負債	3,879
計	56,814百万円	計	62,851百万円
2. 国庫等補助金受入による圧縮記帳累計額は、建物 605百万円である。		2. 同左	
3. 非連結子会社及び関連会社に対する主な資産・負債		3. 非連結子会社及び関連会社に対する主な資産・負債	
	科目	金額 (百万円)	
資産	投資有価証券 (非連結子会社および関連会社 株式)	79,517	資産
	科目	金額 (百万円)	
資産	投資有価証券 (非連結子会社および関連会社 株式)	71,254	資産
4. その他の無形固定資産には連結調整勘定が、437 百万円含まれている。		4. その他の無形固定資産には連結調整勘定が、437 百万円含まれている。	

前連結会計年度 (平成12年3月31日現在)			当連結会計年度 (平成13年3月31日現在)		
4. 偶発債務 連結会社以外の会社の金融機関等からの借入に対し、次のとおり債務保証を行っている。			5. 偶発債務 連結会社以外の会社の金融機関等からの借入に対し、次のとおり債務保証を行っている。		
被保証会社	保証金額 (百万円)	保証の内容	被保証会社	保証金額 (百万円)	保証の内容
広島港坂地区開発㈱	32,758	借入保証	広島市古江上田方 土地区画整理組合	11,635	借入保証
広島市古江上田方 土地区画整理組合	23,328	借入保証	ミレスアメリカファンド MDC, ア カリフォルニア リミテッドパートナーシップ	2,038 (16,450 千米ドル)	借入保証
横須賀市吉井池田 土地区画整理組合	8,245	借入保証	トレイド・アンド・インダス トリアル・ディベロップメン ト㈱	1,189 (17,235 千Sドル)	工事完成 保証
ミレスアメリカファンド 88-Q, ア カリフォルニア リミテッドパートナーシップ	2,493 (23,490 千米ドル)	借入保証	ミレスアメリカファンド クロスロード, ア カリフォ ルニアリミテッドパートナ ーシップ	1,040 (8,400 千米ドル)	借入保証
ミレスアメリカファンド 88- , ア カリフォルニア リミテッドパートナーシップ	2,388 (22,500 千米ドル)	借入保証	博多海洋開発㈱	854	借入保証
坂町坂駅前 土地区画整理組合	2,380	借入保証	幕張タウンセンター㈱	652	借入保証
ミレスアメリカファンド MDC, ア カリフォルニア リミテッドパートナーシップ	1,820 (17,150 千米ドル)	借入保証	船橋ケーブルネットワーク㈱	578	借入保証
ザ777マディソン インベストメントアソシエイ ツ	1,539 (14,500 千米ドル)	借入保証	(株)シー・シー・アイ	38 (308 千米ドル)	借入保証
その他16件	6,848	主として 借入保証	その他7件	104	主として 借入保証
合計	81,801		合計	18,133	
保証金額には保証債務および保証予約が含まれており、保証予約の残高は合計68,631百万円である。 ほかに住宅ローン保証債務280,310百万円、住宅ローン保証予約2,628百万円がある。 なお、その他に含まれる外貨建ての保証債務残高は次のとおりである。 13,569千米ドル (1,440百万円) 15,765千シンガポールドル (974百万円)			保証金額には保証債務および保証予約が含まれており、保証予約の残高は合計12,287百万円である。 ほかに住宅ローン保証債務240,600百万円、住宅ローン保証予約3,069百万円がある。 なお、その他に含まれる外貨建ての保証債務残高は次のとおりである。 233千米ドル (28百万円) 196千シンガポールドル (13百万円) 6. 受取手形裏書譲渡高は、334百万円である。 7. 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。 受取手形 439百万円 支払手形 4,701百万円		

(連結損益計算書関係)

前連結会計年度 (自 平成11年4月1日 至 平成12年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成12年4月1日 至 平成13年3月31日)																								
<p>1. 販売費・一般管理費の主要な費目</p> <p style="text-align: right;">百万円</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="padding-left: 20px;">給料・手当</td> <td style="text-align: right;">42,846</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">広告宣伝費</td> <td style="text-align: right;">17,201</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">退職給与引当金繰入額</td> <td style="text-align: right;">1,534</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">研究開発費</td> <td style="text-align: right;">1,379</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">役員退職慰労引当金繰入額</td> <td style="text-align: right;">374</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">貸倒引当金繰入額</td> <td style="text-align: right;">299</td> </tr> </table> <p>2. 土地売却益2,288百万円、建物等売却益4,115百万円である。</p> <p>なお、このうち不動産流動化を目的として特別目的会社に売却した利益は、土地売却益1,446百万円、建物等売却益1,722百万円である。</p> <p>3. 販売費・一般管理費及び営業原価に含まれる研究開発費は、1,461百万円である。</p> <p>4. 土地売却損829百万円、建物等売却損5,644百万円である。</p> <p>5. 不動産流動化を目的として特別目的会社に物件を売却した利益4,904百万円を含んでいる。</p>	給料・手当	42,846	広告宣伝費	17,201	退職給与引当金繰入額	1,534	研究開発費	1,379	役員退職慰労引当金繰入額	374	貸倒引当金繰入額	299	<p>1. 販売費・一般管理費の主要な費目</p> <p style="text-align: right;">百万円</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="padding-left: 20px;">給料・手当</td> <td style="text-align: right;">41,715</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">広告宣伝費</td> <td style="text-align: right;">20,406</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">退職給付費用</td> <td style="text-align: right;">1,702</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">研究開発費</td> <td style="text-align: right;">1,572</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">貸倒引当金繰入額</td> <td style="text-align: right;">721</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">役員退職慰労引当金繰入額</td> <td style="text-align: right;">393</td> </tr> </table> <p>2. 土地売却益299百万円、建物等売却益14百万円である。</p> <p>3. 販売費・一般管理費及び営業原価に含まれる研究開発費は、1,677百万円である。</p> <p>4. 土地等売却損7,464百万円、建物等売却損139百万円である。</p> <p>5.</p>	給料・手当	41,715	広告宣伝費	20,406	退職給付費用	1,702	研究開発費	1,572	貸倒引当金繰入額	721	役員退職慰労引当金繰入額	393
給料・手当	42,846																								
広告宣伝費	17,201																								
退職給与引当金繰入額	1,534																								
研究開発費	1,379																								
役員退職慰労引当金繰入額	374																								
貸倒引当金繰入額	299																								
給料・手当	41,715																								
広告宣伝費	20,406																								
退職給付費用	1,702																								
研究開発費	1,572																								
貸倒引当金繰入額	721																								
役員退職慰労引当金繰入額	393																								

(連結キャッシュ・フロー計算書関係)

前連結会計年度 (自 平成11年4月1日 至 平成12年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成12年4月1日 至 平成13年3月31日)																																										
<p>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 (平成12年3月31日現在)</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td></td> <td style="text-align: right;">(百万円)</td> </tr> <tr> <td>現金及び預金</td> <td style="text-align: right;">157,970</td> </tr> <tr> <td>預入期間が3ヶ月を超える定期預金</td> <td style="text-align: right;">- 1,359</td> </tr> <tr> <td>運用期間が3ヶ月未満の短期投資</td> <td style="text-align: right;">8,705</td> </tr> <tr> <td style="border-top: 1px solid black;">現金及び現金同等物</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">165,316</td> </tr> </table> <p>2. 販売用不動産等の取得・売却は、連結貸借対照表上の販売用不動産、前渡金の増減による資金の動きをあらわしている。</p>		(百万円)	現金及び預金	157,970	預入期間が3ヶ月を超える定期預金	- 1,359	運用期間が3ヶ月未満の短期投資	8,705	現金及び現金同等物	165,316	<p>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 (平成13年3月31日現在)</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td></td> <td style="text-align: right;">(百万円)</td> </tr> <tr> <td>現金及び預金</td> <td style="text-align: right;">159,405</td> </tr> <tr> <td>預入期間が3ヶ月を超える定期預金</td> <td style="text-align: right;">- 1,120</td> </tr> <tr> <td>運用期間が3ヶ月未満の短期投資</td> <td style="text-align: right;">151</td> </tr> <tr> <td style="border-top: 1px solid black;">現金及び現金同等物</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">158,435</td> </tr> </table> <p>2. 同左</p> <p>3. 株式の取得により新たに連結したことに伴う連結開始時の資産及び負債の内訳ならびに株式の取得価額と取得に伴う収入(純額)との関係のうち主なものは次のとおりである。</p> <p>(1) 広島港坂地区開発㈱</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td>流動資産</td> <td style="text-align: right;">18,201百万円</td> </tr> <tr> <td>固定資産</td> <td style="text-align: right;">7百万円</td> </tr> <tr> <td>連結調整勘定</td> <td style="text-align: right;">2,237百万円</td> </tr> <tr> <td>流動負債</td> <td style="text-align: right;">- 14,961百万円</td> </tr> <tr> <td>固定負債</td> <td style="text-align: right;">- 9,075百万円</td> </tr> <tr> <td>少数株主持分</td> <td style="text-align: right;">2,331百万円</td> </tr> <tr> <td style="border-top: 1px solid black;">小計</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">- 1,259百万円</td> </tr> <tr> <td>支配獲得時までの持分法適用後の貸借対照表計上額</td> <td style="text-align: right;">- 1,299百万円</td> </tr> <tr> <td style="border-top: 1px solid black;">小計：広島港坂地区開発㈱の当連結会計年度の取得価額</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">39百万円</td> </tr> <tr> <td>広島港坂地区開発㈱の現金及び現金同等物</td> <td style="text-align: right;">192百万円</td> </tr> <tr> <td style="border-top: 1px solid black;">差引：広島港坂地区開発㈱の取得に伴う収入</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">152百万円</td> </tr> </table>		(百万円)	現金及び預金	159,405	預入期間が3ヶ月を超える定期預金	- 1,120	運用期間が3ヶ月未満の短期投資	151	現金及び現金同等物	158,435	流動資産	18,201百万円	固定資産	7百万円	連結調整勘定	2,237百万円	流動負債	- 14,961百万円	固定負債	- 9,075百万円	少数株主持分	2,331百万円	小計	- 1,259百万円	支配獲得時までの持分法適用後の貸借対照表計上額	- 1,299百万円	小計：広島港坂地区開発㈱の当連結会計年度の取得価額	39百万円	広島港坂地区開発㈱の現金及び現金同等物	192百万円	差引：広島港坂地区開発㈱の取得に伴う収入	152百万円
	(百万円)																																										
現金及び預金	157,970																																										
預入期間が3ヶ月を超える定期預金	- 1,359																																										
運用期間が3ヶ月未満の短期投資	8,705																																										
現金及び現金同等物	165,316																																										
	(百万円)																																										
現金及び預金	159,405																																										
預入期間が3ヶ月を超える定期預金	- 1,120																																										
運用期間が3ヶ月未満の短期投資	151																																										
現金及び現金同等物	158,435																																										
流動資産	18,201百万円																																										
固定資産	7百万円																																										
連結調整勘定	2,237百万円																																										
流動負債	- 14,961百万円																																										
固定負債	- 9,075百万円																																										
少数株主持分	2,331百万円																																										
小計	- 1,259百万円																																										
支配獲得時までの持分法適用後の貸借対照表計上額	- 1,299百万円																																										
小計：広島港坂地区開発㈱の当連結会計年度の取得価額	39百万円																																										
広島港坂地区開発㈱の現金及び現金同等物	192百万円																																										
差引：広島港坂地区開発㈱の取得に伴う収入	152百万円																																										

<p style="text-align: center;">前連結会計年度 (自 平成11年4月1日 至 平成12年3月31日)</p>	<p style="text-align: center;">当連結会計年度 (自 平成12年4月1日 至 平成13年3月31日)</p>																												
	<p>(2) 湘南リハウス㈱</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">流動資産</td> <td style="text-align: right;">777百万円</td> </tr> <tr> <td>固定資産</td> <td style="text-align: right;">1,638百万円</td> </tr> <tr> <td>連結調整勘定</td> <td style="text-align: right;">827百万円</td> </tr> <tr> <td>流動負債</td> <td style="text-align: right;">- 941百万円</td> </tr> <tr> <td>固定負債</td> <td style="text-align: right;">- 1,914百万円</td> </tr> <tr> <td colspan="2"><hr/></td> </tr> <tr> <td>小計</td> <td style="text-align: right;">387百万円</td> </tr> <tr> <td>支配獲得時までの持分法 適用後の貸借対照表計上額</td> <td style="text-align: right;">- 12百万円</td> </tr> <tr> <td colspan="2"><hr/></td> </tr> <tr> <td>小計：湘南リハウス㈱の 当連結会計年度の取得価額</td> <td style="text-align: right;">400百万円</td> </tr> <tr> <td>湘南リハウス㈱の現金及び現 金同等物</td> <td style="text-align: right;">495百万円</td> </tr> <tr> <td colspan="2"><hr/></td> </tr> <tr> <td>差引：湘南リハウス㈱の取得 に伴う収入</td> <td style="text-align: right;">95百万円</td> </tr> <tr> <td colspan="2"><hr/></td> </tr> </table>	流動資産	777百万円	固定資産	1,638百万円	連結調整勘定	827百万円	流動負債	- 941百万円	固定負債	- 1,914百万円	<hr/>		小計	387百万円	支配獲得時までの持分法 適用後の貸借対照表計上額	- 12百万円	<hr/>		小計：湘南リハウス㈱の 当連結会計年度の取得価額	400百万円	湘南リハウス㈱の現金及び現 金同等物	495百万円	<hr/>		差引：湘南リハウス㈱の取得 に伴う収入	95百万円	<hr/>	
流動資産	777百万円																												
固定資産	1,638百万円																												
連結調整勘定	827百万円																												
流動負債	- 941百万円																												
固定負債	- 1,914百万円																												
<hr/>																													
小計	387百万円																												
支配獲得時までの持分法 適用後の貸借対照表計上額	- 12百万円																												
<hr/>																													
小計：湘南リハウス㈱の 当連結会計年度の取得価額	400百万円																												
湘南リハウス㈱の現金及び現 金同等物	495百万円																												
<hr/>																													
差引：湘南リハウス㈱の取得 に伴う収入	95百万円																												
<hr/>																													

(リース取引関係)

項目	前連結会計年度 (自 平成11年 4月 1日 至 平成12年 3月31日)				当連結会計年度 (自 平成12年 4月 1日 至 平成13年 3月31日)			
		取得価額 相当額 (百万円)	減価償却 累計額相 当額 (百万円)	期末残高 相当額 (百万円)		取得価額 相当額 (百万円)	減価償却 累計額相 当額 (百万円)	期末残高 相当額 (百万円)
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 借主側	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				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			
	建物	1,073	320	753	建物及び構築物	1,855	463	1,392
	機械装置及び運搬具	5,237	2,556	2,681	機械装置及び運搬具	6,591	3,525	3,066
	工具・器具・備品	2,608	1,250	1,358	その他	2,636	1,189	1,447
	その他	98	54	43	合計	11,084	5,178	5,906
	合計	9,018	4,182	4,836				
	(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 ため、支払利子込み法によって いる。				(注) 同左			
	2. 未経過リース料期末残高相当額				2. 未経過リース料期末残高相当額			
	1年内	1,542	百万円		1年内	1,809	百万円	
	1年超	3,294	百万円		1年超	4,096	百万円	
	合計	4,836	百万円		合計	5,906	百万円	
	(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 ため、支払利子込み法によって いる。				(注) 同左			
	3. 支払リース料及び減価償却費相当額				3. 支払リース料及び減価償却費相当額			
	支払リース料	1,690	百万円		支払リース料	1,850	百万円	
	減価償却費相当額	1,690	百万円		減価償却費相当額	1,850	百万円	
	4. 減価償却費相当額の算定方法				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。				同左			

項目	前連結会計年度 (自 平成11年4月1日 至 平成12年3月31日)				当連結会計年度 (自 平成12年4月1日 至 平成13年3月31日)			
	貸主側	1. リース物件の取得価額、減価償却累計額及び期末残高				1. リース物件の取得価額、減価償却累計額及び期末残高		
		取得価額 (百万円)	減価償却 累計額 (百万円)	期末残高 (百万円)		取得価額 (百万円)	減価償却 累計額 (百万円)	期末残高 (百万円)
建物		3,669	2,551	1,118	建物及び構 築物	3,184	1,966	1,217
工具・器 具・備品		1,273	755	518	その他	1,171	730	441
その他		91	35	56	合計	4,355	2,696	1,658
合計		5,035	3,341	1,693				
2. 未経過リース料期末残高相当額				2. 未経過リース料期末残高相当額				
1年内		676百万円		1年内		598百万円		
1年超		1,025百万円		1年超		1,056百万円		
合計		1,702百万円		合計		1,654百万円		
(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ため、受取利子込み法によっている。				(注) 同左				
3. 受取リース料及び減価償却費				3. 受取リース料及び減価償却費				
受取リース料		737百万円		受取リース料		706百万円		
減価償却費		652百万円		減価償却費		643百万円		
2. オペレーティング・リース取引								
借主側	未経過リース料				未経過リース料			
	1年内		8,344百万円		1年内		9,269百万円	
	1年超		42,215百万円		1年超		48,147百万円	
	合計		50,559百万円		合計		57,416百万円	
貸主側	未経過リース料				未経過リース料			
	1年内		22,875百万円		1年内		24,450百万円	
	1年超		162,845百万円		1年超		168,218百万円	
	合計		185,720百万円		合計		192,669百万円	

有価証券の時価等関係
前連結会計年度
有価証券の時価等

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 （百万円）	時価（百万円）	評価損益（百万円）
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
固定資産に属するもの	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

当連結会計年度

有価証券

1 満期保有目的の債券で時価のあるもの（平成13年3月31日現在）

種類	連結貸借対照表計上額 (百万円)	時価(百万円)	差額(百万円)
(時価が連結貸借対照表計上額 を超えるもの)			
国債・地方債等	503	511	7
社債	-	-	-
その他	-	-	-
小計	503	511	7
(時価が連結貸借対照表計上額 を超えないもの)			
国債・地方債等	30	29	-0
社債	-	-	-
その他	-	-	-
小計	30	29	-0
合計	533	541	7

2 その他有価証券で時価のあるもの（平成13年3月31日現在）

種類	取得原価（百万円）	連結貸借対照表計上額 （百万円）	差額（百万円）
（連結貸借対照表計上額が、取得原価を超えるもの）			
(1) 株式	51,623	57,580	5,956
(2) 債券			
（国債・地方債等）	114	119	5
（社債）	9	12	2
（その他）	-	-	-
(3) その他	-	-	-
小計	51,748	57,712	5,964
（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	35,626	30,884	- 4,742
(2) 債券			
（国債・地方債等）	-	-	-
（社債）	-	-	-
（その他）	1	1	-
(3) その他	-	-	-
小計	35,627	30,885	- 4,742
合計	87,375	88,597	1,221

3 当連結会計年度中に売却したその他有価証券（自平成12年4月1日 至平成13年3月31日）

売却額（百万円）	売却益の合計（百万円）	売却損の合計（百万円）
54,371	19,272	19,444

4 時価のない主な有価証券の内容及び連結貸借対照表計上額

その他有価証券

非上場株式（店頭売買株式を除く）

28,686百万円

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

	1年以内(百万円)	1年超5年以内 (百万円)	5年超10年以内 (百万円)	10年超(百万円)
(1) 債券				
(国債・地方債等)	90	380	190	-
(社債)	2	40	-	-
(その他)	71	0	-	-
(2) その他	-	-	-	-
合計	163	420	190	-

デリバティブ取引関係

1 取引の状況に関する事項

<p>前連結会計年度 (自 平成11年 4月 1日 至 平成12年 3月31日)</p>	<p>当連結会計年度 (自 平成12年 4月 1日 至 平成13年 3月31日)</p>								
<p>(1) 取引の内容 当連結会社は為替予約、金利スワップ取引、通貨スワップ取引を行っている。</p>	<p>(1) 取引の内容 同左</p>								
<p>(2) 取引に対する取組方針 金利スワップ取引、通貨スワップ取引を行う際には現存する有利子負債を対象として、為替予約を行う際には実需に基づき実行し、資産および負債と関連付けをして管理を行っている。投機的な取引及び時価の変動率が大きい特殊な取引は行っていない。</p>	<p>(2) 取引に対する取組方針 同左</p>								
<p>(3) 取引の利用目的 当連結会社は必要な資金について金融機関からの借入、社債の発行等の手段で資金の調達をしているが、これらの有利子負債の固定変動比率を金利観に応じて機動的に変更できるよう、金利スワップ取引を導入している。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回避するため通貨スワップ取引を行っている。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、為替変動リスクを回避するため為替予約を行っている。</p>	<p>(3) 取引の利用目的 当連結会社は必要な資金について金融機関からの借入、社債の発行等の手段で資金の調達をしているが、これらの有利子負債の固定変動比率を金利観に応じて機動的に変更できるよう、金利スワップ取引を導入している。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回避するため通貨スワップ取引を行っている。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、為替変動リスクを回避するため為替予約を行っている。</p> <p>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。</p> <p>ヘッジ手段とヘッジ対象 <table border="0"> <tr> <td><ヘッジ手段></td> <td><ヘッジ対象></td> </tr> <tr> <td>為替予約</td> <td>外貨建予定取引</td> </tr> <tr> <td>通貨スワップ</td> <td>外貨建借入金</td> </tr> <tr> <td>金利スワップ</td> <td>借入金及び社債</td> </tr> </table> </p> <p>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。</p>	<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								

<p style="text-align: center;">前連結会計年度 (自 平成11年4月1日 至 平成12年3月31日)</p>	<p style="text-align: center;">当連結会計年度 (自 平成12年4月1日 至 平成13年3月31日)</p>
	<p style="text-align: center;">ヘッジ有効性評価の方法</p> <p style="text-align: center;">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。</p>
<p>(4) 取引にかかるリスクの内容</p> <p>デリバティブ取引には、取引相手方に係る信用リスクと、金利・為替等の市場変動によって発生する金利・為替変動リスクなどを内在する。当連結会社は、信用リスクを極力回避するため、デリバティブ取引の契約をする際には相手先の大手金融機関の財務状況を精査した上で取引を実行している。また、金利変動リスクに対しては、将来の市況の変動が支払利息額に与える影響を、為替変動リスクに対しては、為替相場の変動が支払いの実額に与える影響を算出し、管理している。</p>	<p>(4) 取引にかかるリスクの内容</p> <p style="text-align: center;">同左</p>
<p>(5) 取引にかかるリスクの管理体制</p> <p>デリバティブ取引を行う際には、各社所定の決裁手続きを経た後実行の上、取引数量を常時把握し、適時各社担当役員への報告を行っている。また決算期末時には経営会議への報告等を行っている。</p>	<p>(5) 取引にかかるリスクの管理体制</p> <p style="text-align: center;">同左</p>
<p>(6) 「取引の時価等に関する事項」に係る補足説明等</p> <p>当期末における各デリバティブ取引の契約残高は下記のとおりだが、その残高が信用リスクや市場リスク量を必ずしも示しているわけではない。また、「取引の時価等に関する事項」の記載にあたっては、「外貨建取引等会計処理基準」により外貨建金銭債権債務に振り当てたデリバティブ取引として、通貨スワップを対象から除外している。</p>	<p>(6) 「取引の時価等に関する事項」に係る補足説明等</p> <p style="text-align: center;">同左</p>

2 取引の時価等に関する事項

前連結会計年度（平成12年3月31日現在）

デリバティブ取引の契約額等、時価及び評価損益

(1) 通貨関連

区分	種類	前連結会計年度			
		契約額等 (百万円)	契約額等の うち1年超 (百万円)	時価 (百万円)	評価損益 (百万円)
市場取引以 外の取引	為替予約取引 買建 米ドル	933	-	939	6
	合計	933	-	939	6

(注) 時価の算定方法

先物為替相場による。

(2) 金利関連

区分	種類	前連結会計年度			
		契約額等 (百万円)	契約額等の うち1年超 (百万円)	時価 (百万円)	評価損益 (百万円)
市場取引以 外の取引	金利スワップ取引 受取固定・支払変動	140,100	140,100	16,505	16,505
	支払固定・受取変動	102,489	92,209	- 4,090	- 4,090
	受取変動・支払変動	530	530	1	1
合計		243,119	232,839	12,416	12,416

(注) 時価の算定方法

主として、期末日現在の金利を基に将来予想されるキャッシュフローを現在価値に割り引いて算出している。

当連結会計年度（平成13年3月31日現在）

ヘッジ会計を適用しているため、記載を省略している。

(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。

当連結会計年度末現在、当社及び連結子会社全体で退職一時金制度については69社が有しており、また、厚生年金基金は3基金、適格退職年金は22年金を有している。

2 退職給付債務に関する事項(平成13年3月31日現在)

(単位:百万円)

イ.退職給付債務	- 57,228
ロ.年金資産	30,805
ハ.未積立退職給付債務(イ+ロ)	- 26,423
ニ.未認識数理計算上の差異	3,557
ホ.退職給付引当金(ハ+ニ)(注)1	- 22,865

(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「前払い年金費用」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、当連結会計年度において445百万円である。

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。

3 退職給付費用に関する事項(自平成12年4月1日 至平成13年3月31日)

(単位:百万円)

イ.勤務費用	3,544
ロ.利息費用	1,827
ハ.期待運用収益	- 1,021
ニ.会計基準変更時差異の費用処理額(注)	3,833
ホ.過去勤務債務の費用処理額	- 131
ヘ.退職給付費用(イ+ロ+ハ+ニ+ホ)	8,052

(注) 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。

4 退職給付債務等の計算の基礎に関する事項(平成13年3月31日現在)

イ.退職給付見込額の期間配分方法	期間定額基準	
ロ.割引率	3.5%	
ハ.期待運用収益率	3.5%	
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。)
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。)
ヘ.会計基準変更時差異の処理年数	1年	

(税効果会計関係)

前連結会計年度 (平成12年3月31日現在)	当連結会計年度 (平成13年3月31日現在)
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	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
(百万円)	(百万円)
繰延税金資産	繰延税金資産
販売用不動産等評価損損金不算入額	販売用不動産等評価損損金不算入額
未実現取引に係る税効果	未実現取引に係る税効果
税務上の繰越欠損金	有価証券等評価損損金不算入額
退職給与引当金損金算入限度超過額	税務上の繰越欠損金
貸倒引当金等損金算入限度超過額	退職給付引当金損金算入限度超過額
未払賞与税法限度超過額	貸倒引当金等損金算入限度超過額
減価償却費損金算入限度超過額	未払賞与税法限度超過額
長期前払費用損金算入限度超過額	その他有価証券評価差額金
その他	減価償却費損金算入限度超過額
	長期前払費用損金算入限度超過額
繰延税金資産合計(注)	その他
	繰延税金資産合計
繰延税金負債	繰延税金負債
代替資産積立金	代替資産積立金
未実現取引に係る税効果	連結子会社株式評価減消去に係る税効果
資本連結に係る投資差額の税効果	未実現取引に係る税効果
その他	その他有価証券評価差額金
繰延税金負債合計	資本連結に係る投資差額の税効果
	その他
繰延税金資産の純額	繰延税金負債合計
	繰延税金資産の純額
(注) 評価性引当額18,539百万円を控除している。	(注) 評価性引当額24,919百万円を控除している。
	2. 法定実効税率と税効果会計適用後の法人税等の負担 率との差異原因の主な項目別内訳
	(%)
	法定実効税率
	(調整)
	持分法適用関連会社株式売却による差異
	その他
	税効果会計適用後の法人税等の負担率

(セグメント情報)

【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)

	賃貸 (百万円)	分譲 (百万円)	完成工事 (百万円)	仲介・販売 受託・コン サルティン グ (百万円)	管理受託 (百万円)	住宅部材 ・商品等 販売 (百万円)	施設営業 (百万円)	その他 (百万円)	計 (百万円)	消去又は 全社 (百万円)	連結 (百万円)
・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 替高	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

当連結会計年度(平成12年4月1日～平成13年3月31日)

	賃貸 (百万円)	分譲 (百万円)	完成工事 (百万円)	仲介・販売 受託・コン サルティン グ (百万円)	管理受託 (百万円)	住宅部材 ・商品等 販売 (百万円)	施設営業 (百万円)	その他 (百万円)	計 (百万円)	消去又は 全社 (百万円)	連結 (百万円)
・売上高及び 営業損益											
(1) 外部顧客に 対する売上 高	329,834	328,281	283,806	41,547	70,872	70,583	47,387	20,766	1,193,080	-	1,193,080
(2) セグメント 間の内部売 上高又は振 替高	6,190	-	16,305	9,042	23,094	32,818	-	9,487	96,939	(96,939)	-
計	336,025	328,281	300,112	50,590	93,966	103,401	47,387	30,254	1,290,020	(96,939)	1,193,080
営業費用	267,474	307,674	293,394	36,982	86,668	102,567	47,442	26,446	1,168,653	(83,906)	1,084,746
営業利益	68,550	20,606	6,718	13,607	7,298	834	-55	3,807	121,367	(13,032)	108,334
・資産、減価 償却費及び 資本的支出											
資産	1,618,453	486,329	165,680	48,641	32,488	56,144	166,985	68,202	2,642,925	203,541	2,846,467
減価償却費	29,216	461	1,697	732	606	1,257	5,477	4,520	43,969	448	44,418
資本的支出	46,344	553	3,688	1,155	1,212	680	9,957	3,832	67,425	52	67,478

(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

（事業区分の変更）

[前連結会計年度]

従来、事業区分については賃貸、分譲、完成工事、その他の4区分であったが、当連結会計年度から賃貸、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、その他の8区分に変更するとともに、一部の役務等について所属するセグメントの事業区分の変更を行った。

事業区分の変更については、企業集団の事業内容を再検討した結果、その他事業として表示していた事業の企業集団における重要性が高まりつつあり、また、ノンアセットビジネスの伸長・強化を目指すグループ経営基本方針に鑑みると今後将来にわたってもその重要性が高まることが予想されることから、企業集団の事業実態をよりの確に反映した表示をすることとした。

また、これに伴い、前連結会計年度まで「完成工事」に含めて表示していたオフィスビル等の運営管理業務に付随する管理工事については、当連結会計年度から「管理受託」に含めて表示している。

この結果、前連結会計年度と同様の方法によった場合に比べ、「完成工事」について、売上高は22,500百万円、営業費用は22,212百万円、営業利益は288百万円減少し、「管理受託」についてはそれぞれ同額増加している。

（注2） 当連結会計年度の営業費用には、当連結会計年度にて一括償却した連結調整勘定償却額が分譲セグメントに2,237百万円、完成工事セグメントに143百万円、仲介・販売受託・コンサルティングセグメントに1,462百万円含まれている。

（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13,627百万円であり、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261,340百万円であり、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5） 会計処理基準の変更等

[前連結会計年度]

(1) 退職給与引当金の計上基準の変更

「連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項」に記載のとおり、当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

「連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項」に記載のとおり、当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。

【所在地別セグメント】

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。

当連結会計年度（平成12年4月1日～平成13年3月31日）

同上

【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。

当連結会計年度（平成12年4月1日～平成13年3月31日）

同上

【関連当事者との取引】

前連結会計年度（自 平成11年4月1日 至 平成12年3月31日）

(1) 役員及び個人主要株主等

属性	氏名	住所	資本金	事業の内容 又は職業	議決権等の 所有割合	関係内容		取引の内容	取引金額 (百万円)	科目	期末残高 (百万円)
						役員の 兼任等	事業上 の関係				
役員の近 親者	当社代表 取締役副 社長佐藤 和男の長 女	-	-	-	-	-	-	住宅の分譲 (注)	5	前受金	5

(注) 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。

(2) 子会社等

属性	会社等の 名称	住所	資本金 (百万円)	事業の内容 又は職業	議決権等の 所有割合	関係内容		取引の内容	取引金額 (百万円)	科目	期末残高 (百万円)
						役員の 兼任等	事業上 の関係				
関連会社	広島港坂 地区開発 株	広島県 広島市	500	不動産業	当社子会社 である株 ガーデンシ ティ坂が 34.0%直接 所有	兼任 3人 (うち当 社従業員 3人)	-	第三者との取引 に対する債務保 証 (注)	32,758	-	-

(注) 取引条件及び取引条件の決定方針等

広島港坂地区開発株に対する債務保証は、同社が参画している土地区画整理事業資金としての銀行からの借入に対して保証したものである。

当連結会計年度（自 平成12年4月1日 至 平成13年3月31日）

(1) 役員及び個人主要株主等

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 (百万円)	科目	期末残高 (百万円)
						役員の 兼任等	事業上 の関係				
役員の近 親者	当社代表 取締役副 社長佐藤 和男の長 女	-	-	-	-	-	-	住宅の分譲 (注1)	53	-	-
役員	当社代表 取締役専 務取締役 榎原久光	-	-	当社代表取 締役専務 取締役	被所有 直接0.0%	-	-	住宅の分譲 (注2)	2	-	-
役員の近 親者	当社代表 取締役社 長岩沙弘 道の長男	-	-	-	-	-	-	住宅の分譲 (注2)	1	-	-

取引条件及び取引条件の決定方針等

(注1) 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。

(注2) 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。

なお、当該物件は共同事業であり、取引金額は当社持分相当額のみ記載している。

(2) 子会社等

属性	会社等の 名称	住所	資本金 (百万円)	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 (百万円)	科目	期末残高 (百万円)
						役員の 兼任等	事業上 の関係				
関連会社	㈱国際観 光会館	東京都 千代田区	1,000	ホテル事業 ほか	所有 直接38.5%	兼任 2人	当社から 土地を賃 借してい る。	土地の譲渡 (注1)	13,000	-	-

取引条件及び取引条件の決定方針等

(注1) 土地は東京都港区芝三丁目所在（仮称）芝三丁目東地区A-2街区の一部を売却したものであり、譲渡価格は市場価格を勘案して交渉により決定している。

(1株当たり情報)

前連結会計年度 (自 平成11年4月1日 至 平成12年3月31日)		当連結会計年度 (自 平成12年4月1日 至 平成13年3月31日)	
1株当たり純資産額	486円28銭	1株当たり純資産額	505円93銭
1株当たり当期純損失	71円89銭	1株当たり当期純利益	32円14銭
なお、1株当たり当期純損益が損失になるため、潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額は、記載していない。		潜在株式調整後1株 当たり当期純利益金額	31円78銭

(重要な後発事象)

前連結会計年度 (自 平成11年4月1日 至 平成12年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成12年4月1日 至 平成13年3月31日)																
	<p>当社の連結子会社である株式会社エム・エフ・プロパティーズは、当社グループにおける証券化事業の伸長強化および連結有利子負債の削減等による連結財務体質の改善を図るため、平成13年4月2日付けにて、下記のとおり固定資産を譲渡した。</p> <p>譲渡資産概要</p> <p>名称 大川端リバーシティ21 「パークサイドウイングス他」</p> <p>所在地 東京都中央区</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th></th> <th style="text-align: center;">パークサイド ウイングス</th> <th style="text-align: center;">リバーポイント タワー</th> <th style="text-align: center;">住宅管理施設</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>総戸数 (戸)</td> <td style="text-align: center;">154</td> <td style="text-align: center;">390</td> <td style="text-align: center;">-</td> </tr> <tr> <td>建物延床 面積(m²)</td> <td style="text-align: center;">15,737.63</td> <td style="text-align: center;">42,177.83</td> <td style="text-align: center;">847.27</td> </tr> <tr> <td>土地 () (m²)</td> <td style="text-align: center;">2,605.10</td> <td style="text-align: center;">7,025.49</td> <td style="text-align: center;">491.93</td> </tr> </tbody> </table> <p>印の土地は同社の持分面積のみを記載している。</p> <p>譲渡相手先 アール・ツー・ワン特定目的会社 (平成13年1月22日設立の「資産の流動化に関する法律」に基づく特定目的会社)</p> <p>譲渡の時期 平成13年4月2日引渡し</p> <p>譲渡価額 277億円(税抜き)</p> <p>譲渡利益見込額 153億円</p> <p>上記固定資産の譲渡により発生する譲渡利益見込額は、平成13年9月期および平成14年3月期の特別利益として計上する予定である。</p>		パークサイド ウイングス	リバーポイント タワー	住宅管理施設	総戸数 (戸)	154	390	-	建物延床 面積(m ²)	15,737.63	42,177.83	847.27	土地 () (m ²)	2,605.10	7,025.49	491.93
	パークサイド ウイングス	リバーポイント タワー	住宅管理施設														
総戸数 (戸)	154	390	-														
建物延床 面積(m ²)	15,737.63	42,177.83	847.27														
土地 () (m ²)	2,605.10	7,025.49	491.93														

【連結附属明細表】

【社債明細表】

会社名	銘柄	発行年月日	前期末残高 (百万円)	当期末残高 (百万円)	利率(%)	担保	償還期限
三井不動産㈱	第16回ユーロ円建普通社債	平成 4.7.29 (ロンドン時間)	20,000	20,000	6.05	無担保	平成 14.11.6 (ロンドン時間)
"	第5回普通社債	9.5.1	20,000	20,000	1.77	"	14.4.30
"	第6回普通社債	10.6.1	25,000	25,000	2.45	"	20.5.30
"	第7回普通社債	10.6.1	35,000	35,000	1.70	"	15.5.30
"	第8回普通社債	10.6.1	10,000	10,000	3.00	"	25.5.31
"	第9回普通社債	10.12.17	30,000	30,000	1.45	"	14.12.17
"	第10回普通社債	11.6.3	10,000	10,000	1.05	"	16.6.3
"	第11回普通社債	11.6.3	10,000	10,000	1.56	"	18.6.2
"	第12回普通社債	11.6.3	10,000	10,000	2.08	"	21.6.3
"	第13回普通社債	11.8.5	10,000	10,000	1.77	"	18.8.4
"	第14回普通社債	11.8.5	10,000	10,000	2.20	"	21.8.5
"	第15回普通社債	11.8.5	10,000	10,000	2.33	"	21.8.5
"	第16回普通社債	11.9.30	5,000	5,000	2.17	"	20.9.30
"	第17回普通社債	11.12.1	10,000	10,000	1.84	"	18.12.1
"	第18回普通社債	11.12.1	10,000	10,000	2.29	"	21.12.1
"	第19回普通社債	12.8.10	-	5,000	2.25	"	24.8.10
"	第20回普通社債	12.8.10	-	10,000	2.04	"	22.8.10
"	第12回転換社債 (注)1 (注)2	昭和 63.8.19	46,242	46,242	1.40	"	15.9.30
合計		-	271,242	286,242	-	-	-

(注)1. 転換社債に関する記載は次の通りである。

銘柄	発行すべき株式の内容	転換請求期間	転換価額(円)
第12回転換社債	記名式額面普通株式 1株の金額 50円	自 昭和63.10.1 至 平成15.9.29	2,220.00

2. 転換価格の調整

本社債発行後時価を下回る払込金額で新株式を発行する場合には、転換価額は次の算式により調整される。

なお、株式配当、無償交付による新株式の発行、株式の分割若しくは併合又は時価を下回る発行価額をもって株式に転換しうる証券の発行、若しくは新株を引き受ける権利を付与された証券の発行等が行われる場合にも転換価額は調整されるものとする。ただし、転換によって発行される株式が当社記名式額面普通株式の場合には、転換価額はその額面金額を下回らないものとする。

$$\text{調整後転換価額} = \text{調整前転換価額} \times \frac{\text{既発行株式数} + \frac{\text{新発行株式数} \times 1 \text{株当り払込金額}}{1 \text{株当り時価}}}{\text{既発行株式数} + \text{新発行株式数}}$$

3. 連結決算日後5年内における償還予定額は以下の通りである。

1年以内(百万円)	1年超2年以内 (百万円)	2年超3年以内 (百万円)	3年超4年以内 (百万円)	4年超5年以内 (百万円)
-	70,000	81,242	10,000	-

【借入金等明細表】

区分	前期末残高 (百万円)	当期末残高 (百万円)	平均利率 (注) 1 (%)	返済期限
短期借入金	337,304	240,493	0.936	平成 -
コマーシャルペーパー(1年以内)	-	10,000	0.096	-
1年以内に返済予定の長期借入金	119,087	153,270	2.300	-
長期借入金 (1年以内に返済予定のものを除く。)(注) 2	932,493	864,354	2.341	34.10.31
小計	1,388,885	1,268,118	-	-
その他の利付負債 預り金(1年以内)	6,365	5,494	0.548	-
預り保証金(1年以内)	2,032	2,739	1.541	-
預り保証金 (1年以内に返済予定のものを除く。)(注) 2	47,161	40,636	0.547	-
その他(1年以内)	695	687	5.093	-
その他 (1年以内に返済予定のものを除く。)(注) 2	31,650	20,666	2.837	-
小計	87,906	70,223	-	-
合計	1,476,791	1,338,341	-	-

(注) 1. 期末時点の加重平均利率である。

2. 長期借入金およびその他の利付負債(1年以内に返済予定のものを除く)の連結決算日後5年以内における返済予定は以下のとおりである。

	1年超2年以内 (百万円)	2年超3年以内 (百万円)	3年超4年以内 (百万円)	4年超5年以内 (百万円)
長期借入金	188,919	153,898	171,681	103,614
その他の利付負債	4,814	5,357	5,447	5,698

(2) 【その他】

該当事項はない。

2【財務諸表等】

(1)【財務諸表】

【貸借対照表】

科目	注記 番号	第88期 (平成12年3月31日現在)		第89期 (平成13年3月31日現在)	
		金額(百万円)	構成比 (%)	金額(百万円)	構成比 (%)
(資産の部)					
流動資産					
現金・預金	(6)	35,850		35,399	
売掛金	(7)	23,960		7,769	
有価証券	(8)	93,416		-	
販売用不動産		163,358		133,568	
仕掛不動産勘定		140,965		143,569	
開発用土地		80,219		86,097	
未成工事支出金		2,217		852	
前渡金		26,468		30,805	
前払費用		3,044		2,822	
短期貸付金		2,557		369	
未収金		11,904		9,405	
自己株式		6		5	
繰延税金資産		59,124		39,586	
その他の流動資産		19,333		21,869	
貸倒引当金		- 135		- 170	
流動資産合計		662,293	32.1	511,951	25.8

科目	注記 番号	第88期 (平成12年3月31日現在)		第89期 (平成13年3月31日現在)		
		金額(百万円)	構成比 (%)	金額(百万円)	構成比 (%)	
固定資産						
1.有形固定資産						
建物	(1)	589,215		597,913		
減価償却累計額		265,892	323,322	281,960	315,953	
構築物		17,159		19,958		
減価償却累計額		9,945	7,213	10,634	9,323	
機械装置		7,043		7,446		
減価償却累計額		4,649	2,393	5,013	2,433	
車両・運搬具		156		258		
減価償却累計額		77	79	115	143	
工具・器具・備品		14,135		14,738		
減価償却累計額		9,972	4,163	10,661	4,076	
土地	(6)		480,580		506,414	
建設仮勘定			34,504		24,104	
その他の有形固定資産			-		4,722	
有形固定資産合計			852,257	41.3	867,172	43.6
2.無形固定資産						
借地権			18,788		11,344	
ソフトウェア			1,019		1,082	
その他の無形固定資産			373		337	
無形固定資産合計			20,181	1.0	12,764	0.6

科目	注記 番号	第88期 (平成12年3月31日現在)		第89期 (平成13年3月31日現在)	
		金額(百万円)	構成比 (%)	金額(百万円)	構成比 (%)
3. 投資その他の資産					
投資有価証券	(2、 8)	36,577		115,188	
関係会社株式	(2)	176,804		169,416	
出資金		28,642		35,133	
関係会社出資金	(2)	236		61	
長期貸付金		12,293		12,191	
従業員長期貸付金		0		-	
関係会社長期貸付金	(2)	3,248		2,531	
破産・更生債権等		577		1,441	
長期前払費用		16,620		19,256	
差入敷金・保証金	(5)	245,205		233,519	
その他の投資		9,021		9,036	
貸倒引当金		- 949		- 2,357	
投資その他の資産合計		528,279	25.6	595,420	30.0
固定資産合計		1,400,719	67.9	1,475,357	74.2
資産合計		2,063,012	100.0	1,987,308	100.0

科目	注記 番号	第88期 (平成12年3月31日現在)		第89期 (平成13年3月31日現在)	
		金額(百万円)	構成比 (%)	金額(百万円)	構成比 (%)
(負債の部)					
流動負債					
買掛金		65,351		56,392	
短期借入金	(6)	97,500		99,516	
一年以内に返済する長期借入金		52,704		60,204	
コマーシャルペーパー		-		10,000	
未払金		15,788		7,735	
未払費用		8,025		8,445	
前受金		49,091		46,191	
未成工事受入金		1,832		884	
預り金		22,102		23,821	
債務保証損失引当金		46,000		-	
その他の流動負債		12,238		8,973	
流動負債合計		370,636	18.0	322,165	16.2
固定負債					
社債		225,000		240,000	
転換社債		46,242		46,242	
長期借入金		576,446		552,742	
預り敷金・保証金		347,652		324,444	
繰延税金負債		21,730		14,544	
退職給与引当金		6,486		-	
退職給付引当金		-		6,098	
役員退職慰労引当金		1,204		1,461	
債務保証損失引当金		-		3,500	
長期預り金		51,583		40,508	
その他の固定負債		10,346		16,824	
固定負債合計		1,286,691	62.3	1,246,365	62.7
負債合計		1,657,327	80.3	1,568,530	78.9

科目	注記 番号	第88期 (平成12年3月31日現在)			第89期 (平成13年3月31日現在)		
		金額(百万円)		構成比 (%)	金額(百万円)		構成比 (%)
(資本の部)							
資本金	(3)		134,433	6.5		134,433	6.8
資本準備金			204,693	9.9		204,693	10.3
利益準備金			12,975	0.7		13,388	0.7
その他の剰余金							
1. 任意積立金							
代替資産積立金		47,851			47,170		
別途積立金		68,790	116,642		1,790	48,961	
2. 当期末処分利益			-			16,656	
当期末処理損失			63,058			-	
その他の剰余金合計			53,583	2.6		65,618	3.3
その他有価証券評価差額 金			-	-		644	0.0
資本合計			405,685	19.7		418,778	21.1
負債・資本合計			2,063,012	100.0		1,987,308	100.0

【損益計算書】

科目	注記 番号	第88期 (自 平成11年4月1日 至 平成12年3月31日)		第89期 (自 平成12年4月1日 至 平成13年3月31日)	
		金額(百万円)	百分比 (%)	金額(百万円)	百分比 (%)
営業収益					
賃貸事業収益		248,716		247,902	
分譲事業収益		335,490		300,866	
その他の事業収益		38,544		47,024	
営業収益計		622,751	100.0	595,793	100.0
営業原価					
賃貸事業費用		200,643		196,832	
分譲事業原価		299,934		253,114	
その他の事業原価		32,464		38,802	
営業原価計		533,042	85.6	488,748	82.0
営業総利益	(1)	89,709	14.4	107,044	18.0
販売費・一般管理費					
販売手数料		9,039		8,154	
広告費		11,182		12,208	
販売促進費		4,778		4,944	
貸倒引当金繰入額		186		767	
給料・手当		5,436		4,976	
退職給与引当金繰入額		580		-	
退職給付費用		-		653	
役員退職慰労引当金繰入額		256		269	
福利厚生費		1,112		1,041	
減価償却費		587		599	
その他		7,991		6,424	
販売費・一般管理費計		41,152	6.6	40,040	6.8
営業利益		48,556	7.8	67,003	11.2

科目	注記 番号	第88期 (自 平成11年4月1日 至 平成12年3月31日)		第89期 (自 平成12年4月1日 至 平成13年3月31日)	
		金額(百万円)	百分比 (%)	金額(百万円)	百分比 (%)
営業外収益					
受取利息		719		1,174	
有価証券利息		1		2	
受取配当金	(2)	3,178		3,040	
その他		1,672		1,276	
営業外収益計		5,572	0.9	5,493	1.0
営業外費用					
支払利息		16,334		14,991	
社債利息		4,390		5,216	
コマーシャルペーパー 利息		108		59	
社債発行費		375		6	
その他		2,724		3,451	
営業外費用計		23,933	3.8	23,725	4.0
経常利益		30,196	4.8	48,771	8.2
特別利益					
固定資産売却益	(3)	3,841		565	
関係会社株式売却益		-		46,000	
投資有価証券売却益		-		19,272	
退職給付信託設定益		-		4,073	
特別利益計		3,841	0.6	69,911	11.7

科目	注記 番号	第88期 (自 平成11年 4月 1日 至 平成12年 3月31日)		第89期 (自 平成12年 4月 1日 至 平成13年 3月31日)	
		金額(百万円)	百分比 (%)	金額(百万円)	百分比 (%)
特別損失					
販売用不動産等評価損		91,154		-	
債務保証損失引当金繰 入額		46,000		3,500	
固定資産除却損		4,183		-	
役員退職慰労引当金繰 入額		948		-	
適格退職年金過去勤務 費用		915		-	
関係会社株式・出資金 評価損		-		33,945	
投資有価証券売却損		-		19,444	
投資有価証券評価損		-		8,647	
子会社整理損	(4)	-		7,350	
固定資産売却損	(5)	-		7,332	
関係会社株式売却損	(6)	-		5,862	
退職給付会計基準変更 時差異償却		-		4,167	
特別損失計		143,201	23.0	90,249	15.1
税引前当期純利益		-	-	28,434	4.8
税引前当期純損失		109,164	17.5	-	-
法人税、住民税及び事業 税		40	0.0	40	0.0
法人税等調整額		- 46,051	- 7.4	11,883	2.0
当期純利益		-	-	16,511	2.8
当期純損失		63,153	10.1	-	-
前期繰越利益		2,328		2,380	
中間配当額		2,031		2,031	
中間配当に伴う利益準備 金積立額		203		203	
当期末処分利益		-		16,656	
当期末処理損失		63,058		-	

賃貸事業費用内訳

摘要	注記 番号	第88期 (自 平成11年4月1日 至 平成12年3月31日)		第89期 (自 平成12年4月1日 至 平成13年3月31日)	
		金額(百万円)	構成比 (%)	金額(百万円)	構成比 (%)
租税公課		10,585	5.3	10,088	5.1
(うち固定資産税)		(9,845)		(9,301)	
人件費		5,263	2.6	5,640	2.9
諸経費		162,531	81.0	159,563	81.1
(うち水道光熱費)		(22,426)		(21,764)	
(うち外注委託費)		(21,344)		(22,380)	
(うち借地・借家料)		(107,360)		(102,735)	
減価償却費		22,262	11.1	21,539	10.9
計		200,643	100.0	196,832	100.0

分譲事業原価内訳

摘要	注記 番号	第88期 (自 平成11年4月1日 至 平成12年3月31日)		第89期 (自 平成12年4月1日 至 平成13年3月31日)	
		金額(百万円)	構成比 (%)	金額(百万円)	構成比 (%)
直接原価		286,772	95.6	240,192	94.9
人件費		7,311	2.4	7,183	2.8
諸経費		5,850	2.0	5,737	2.3
計		299,934	100.0	253,114	100.0

その他の事業原価内訳

摘要	注記 番号	第88期 (自 平成11年4月1日 至 平成12年3月31日)		第89期 (自 平成12年4月1日 至 平成13年3月31日)	
		金額(百万円)	構成比 (%)	金額(百万円)	構成比 (%)
直接原価		26,938	83.0	33,678	86.8
人件費		3,069	9.5	2,848	7.3
諸経費		2,456	7.5	2,275	5.9
計		32,464	100.0	38,802	100.0

【利益処分計算書】

科目	注記 番号	第88期 株主総会承認日 (平成12年6月29日)			第89期 株主総会承認日 (平成13年6月28日)		
		金額(百万円)			金額(百万円)		
当期末処分利益				-			16,656
当期末処理損失				63,058			-
任意積立金取崩高							
別途積立金取崩高			67,000			-	
代替資産積立金取崩高			680	67,680		809	809
合計				4,621			17,466
利益処分額							
利益準備金			210			300	
株主配当金			2,031			2,843	
取締役賞与金			-			132	
任意積立金							
代替資産積立金		-			191		
別途積立金		-	-	2,241	10,000	10,191	13,468
次期繰越利益				2,380			3,997

重要な会計方針

	第88期	第89期
1. 有価証券の評価基準及び評価方法	<p>有価証券 移動平均法による原価法 投資有価証券 移動平均法による原価法 関係会社株式 移動平均法による原価法</p>	<p>(1) 子会社株式及び関連会社株式 ...移動平均法による原価法 (2) その他有価証券 (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 時価のないもの ...移動平均法による原価法</p>
2. たな卸資産の評価基準及び評価方法	<p>販売用不動産 個別法による原価法 仕掛不動産勘定 個別法による原価法 開発用土地 個別法による原価法 未成工事支出金 個別法による原価法</p>	同左
3. 固定資産の減価償却の方法	<p>法人税法に規定する減価償却の方法と同一の基準を採用しており、有形固定資産の建物（建物附属設備を除く。）のうち、オフィス用建物、スキードーム・ザウスおよび平成10年4月1日以降取得の商業用、住宅用およびその他の建物については定額法、その他の有形固定資産については定率法、無形固定資産（自社利用のソフトウェアを除く。）については定額法を採用している。</p> <p>また、自社利用のソフトウェアについては、残存価額を0円として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。</p> <p>なお、横浜ベイサイドマリーナショップ&レストランツおよびマリンピア神戸ポルトバザールの建物については、事業用定期借地権を設定し賃借した土地にあり、その使用期限がそれぞれ10年および15年であることを考慮し、税法の耐用年数を短縮し、残存価額を0円としたそれぞれ10年および15年の定額法を採用している。</p>	<p>建物（建物附属設備を除く）のうち、オフィス用建物、スキードーム・ザウスおよび平成10年4月1日以降取得の商業用、住宅用およびその他の建物 ...定額法を採用している。</p> <p>なお、事業用定期借地権を設定し賃借した土地にある建物については、残存価額を0円として使用期限を耐用年数とした定額法を採用している。</p> <p>以外の有形固定資産 ...定率法を採用している。</p> <p>無形固定資産 ...定額法を採用している。</p> <p>なお、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期間（5年）に基づく定額法を採用している。</p>
4. 繰延資産の処理方法	<p>社債発行費は支出時に全額費用として処理している。</p>	同左

	第88期	第89期
5. 引当金の計上基準	<p>[貸倒引当金] 売掛金、貸付金等の債権の貸倒れによる損失に備えるため、法人税法の規定による限度額（実績繰入率による。）のほか、債権の回収可能性を個別に検討して計上している。</p> <p>[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。</p> <p>[退職給与引当金] 従業員の退職金支給に備えるため、自己都合による期末退職金要支給額の40%相当額を計上している。</p> <p>[役員退職慰労引当金] 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。</p>	<p>[貸倒引当金] 売掛金、貸付金等の貸倒れによる損失に備えるため、一般債権については貸倒実績率により、貸倒懸念債権等特定の債権については個別に回収可能性を検討し、回収不能見込額を計上している。</p> <p>[債務保証損失引当金] 同左</p> <p>[退職給付引当金] 従業員の退職給付に備えるため、期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。</p> <p>なお、会計基準変更時差異については当期に一括償却しており、特別損失に4,167百万円を計上している。</p> <p>数理計算上の差異は、その発生時の従業員の平均残存勤務期間以内の一定の年数（10年）による定額法により翌事業年度から費用処理することとしている。</p> <p>[役員退職慰労引当金] 同左</p>

	第88期	第89期
	<p>(会計処理の方法の変更)</p> <p>役員退職慰労金は、従来支出時の費用として処理していたが、当期から内規に基づく期末退職慰労金要支給額を役員退職慰労引当金として計上する方法に変更した。</p> <p>この変更は、役員の在任期間状況を考慮すると将来の役員退職慰労金の負担額に重要性が増すことが予想され、また、役員退職慰労金の引当計上が最近の会計慣行に定着しつつあることに鑑み、発生期間にわたって費用配分することで期間損益をより適正化するために行った。</p> <p>この変更に伴い、当期発生額256百万円は、販売費・一般管理費に計上し、過年度相当額948百万円は特別損失に計上している。この結果、従来の方法によった場合に比べ、経常利益は256百万円減少し、税引前当期損失は1,204百万円増加している。</p>	
6. 収益及び費用の計上基準	<p>長期かつ大型(工期24ヶ月以上、請負金額50億円以上)の請負工事に係る収益の計上については工事進行基準を適用し、その他の工事については工事完成基準を適用している。</p> <p>なお、工事進行基準による完成工事高は177百万円である。</p>	<p>長期かつ大型(工期24ヶ月以上、請負金額50億円以上)の請負工事に係る収益の計上については工事進行基準を適用し、その他の工事については工事完成基準を適用している。</p> <p>なお、工事進行基準による完成工事高は84百万円である。</p>
7. リース取引の処理方法	<p>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。</p>	同左
8. ヘッジ会計の方法		<p>ヘッジ会計の方法</p> <p>繰延ヘッジ処理を採用している。なお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には特例処理を採用している。</p> <p>ヘッジ手段とヘッジ対象</p> <p><ヘッジ手段>金利スワップ</p> <p><ヘッジ対象>借入金及び社債</p> <p>ヘッジ方針</p> <p>金利変動による借入金及び社債の時価の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。</p>

	第88期	第89期
9. その他財務諸表作成のための重要な事項	<p>[消費税等の処理]</p> <p>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。</p> <p>なお、控除対象外消費税等は、固定資産等に係わるものは投資その他の資産の「その他の投資」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。</p> <p>[適格退職年金制度に関する事項]</p> <p>平成元年11月1日から退職金制度の一部（対象：定年退職者）について適格退職年金制度を採用している。</p> <p>平成11年10月31日現在の</p> <p>過去勤務費用の額 2,783百万円</p> <p>過去勤務費用の掛金の期間 約5年</p>	<p>[消費税等の処理]</p> <p>同左</p>

追加情報

第88期	第89期
<p>前期で投資その他の資産の「長期前払費用」に計上していたソフトウェアについては、「研究開発費およびソフトウェアの会計処理に関する実務指針」（日本公認会計士協会 会計制度委員会報告第12号 平成11年3月31日）に基づき、その表示を投資その他の資産の「長期前払費用」から無形固定資産の「ソフトウェア」に変更している。</p>	<p>（退職給付会計） 当期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3,506百万円増加し、経常利益は258百万円減少し、税引前当期利益は3,506百万円減少している。 また貸借対照表における退職給付に係る負債は、退職給付引当金として表示している。</p> <p>（金融商品会計） 当期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、金融商品（主として、有価証券、投資有価証券、差入保証金、預り保証金及び金利スワップ）の会計処理方法を変更している。この変更による損益の影響は軽微である。なお当期において関係会社株式・出資金で33,945百万円、投資有価証券で8,647百万円の減損処理を実施し特別損益に計上している。</p> <p>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、それら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93,316百万円である。</p> <p>（外貨建取引等会計処理基準） 当期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の影響は軽微である。</p>

注記事項

(貸借対照表関係)

第88期 (平成12年3月31日現在)			第89期 (平成13年3月31日現在)	
1. 国庫等補助金受入による圧縮記帳累計額は、建物605百万円である。			1. 同 左	
2. 外貨建資産・負債			2.	
科 目	外 貨 額	貸借対照表計上額 (百万円)		
投資有価証券	325千米ドル	85		
	3,000千タイバーツ	39		
計		125		
関係会社株式	722,000千米ドル	92,632		
	27,250千英ポンド	7,844		
	108,000千仏フラン	3,647		
	8,390千シンガポールドル	782		
計		104,905		
関係会社出資金	10,800千ネパールルピー	175		
	3,500百万トルコリラ	53		
計		228		
関係会社長期貸付金	119,563千ネパールルピー	356		
(注) 長期金銭債権の決算時の為替相場による円換算額は次のとおりである。				
	貸借対照表計上額	356		
	決算時の為替相場による換算額	184		
	差 損	172		
3. 授権並びに発行済株式数			3. 授権並びに発行済株式数	
	授権株式数	1,770,000,000株	授権株式数	1,770,000,000株
	発行済株式数	812,560,001株	発行済株式数	812,560,001株

第88期 (平成12年3月31日現在)			第89期 (平成13年3月31日現在)		
4. 偶発債務 次のとおり保証を行っている。			4. 偶発債務 次のとおり保証を行っている。		
被保証会社	保証金額 (百万円)	保証の内容	被保証会社	保証金額 (百万円)	保証の内容
港エーステート(株)	78,275	借入保証	港エーステート(株)	78,925	借入保証
広島港坂地区開発(株)	32,758	借入保証	三井不動産アメリカ(株)	21,509 (10,000千米ドルを含む)	借入保証
成田スポーツ開発(株)	28,534	借入保証	広島港坂地区開発(株)	20,509	借入保証
広島市古江上田方土地 地区画整理組合	23,328	借入保証	(株)アルパーク	14,613	借入保証
三井不動産ニュー ヨーク(株)	21,331 (10,000千米ドル を含む)	借入保証	三井不動産ゴルフ ロパティーズ(株)	14,222	借入保証
大崎新都心ビル(株)	14,407	借入保証	大崎新都心ビル(株)	14,084	借入保証
大崎プロパティ(株)	14,255	借入保証	大崎プロパティ(株)	13,848	借入保証
(株)アルパーク	14,192	借入保証	広島市古江上田方土 地区画整理組合	11,635	借入保証
三井不動産建設(株)	14,191	借入及び 工事完成保証	三井不動産建設(株)	10,500	借入保証
パシフィック不動産 (株)	12,270	借入保証	その他14件	10,590	主として 借入保証
その他16件	25,645	主として 借入保証	合 計	210,435	-
合 計	279,189	-			
<p>保証金額には保証債務及び保証予約が含まれており、保証予約の残高は合計235,107百万円である。</p> <p>他に、住宅ローン保証債務822百万円、住宅ローン保証予約425百万円がある。</p> <p>なお、その他に含まれる外貨建の保証債務残高は次のとおりである。</p> <p>33,325千シンガポールドル (2,058百万円)</p> <p>1,209千米ドル (128百万円)</p> <p>5. 関係会社に対する主な資産・負債 区分掲記されたもの以外で、関係会社に対する主な資産・負債は次のとおりである。</p> <p>差入敷金・保証金 32,136百万円</p> <p>6. このうち160百万円は、当社が行う開発行為に関する工事保証金として、当該県の条例に基づき、質権を設定している。</p> <p>7. 当期末の売掛金残高は、債権譲渡契約に基づく債権の一部譲渡によって、39,807百万円減少している。</p>			<p>保証金額には保証債務及び保証予約が含まれており、保証予約の残高は合計169,921百万円である。</p> <p>他に、住宅ローン保証債務695百万円、住宅ローン保証予約402百万円がある。</p> <p>なお、その他に含まれる外貨建の保証債務残高は次のとおりである。</p> <p>27,731千シンガポールドル (1,914百万円)</p> <p>647千米ドル (80百万円)</p> <p>5. 関係会社に対する主な資産・負債 区分掲記されたもの以外で、関係会社に対する主な資産・負債は次のとおりである。</p> <p>差入敷金・保証金 30,156百万円</p> <p>6. 担保資産及び担保付債務 担保に供している資産は次のとおりである。</p> <p>土地 233百万円</p> <p>担保付債務は次のとおりである。</p> <p>短期借入金 16百万円</p> <p>7. 当期末の売掛金残高は、債権譲渡契約に基づく債権の一部譲渡によって、15,690百万円減少している。</p>		

第88期 (平成12年3月31日現在)	第89期 (平成13年3月31日現在)
8. 従来、投資有価証券として保有していた下記の有価証券は当期から一時所有に目的を変更した。 株式 65百万円	8.

(損益計算書関係)

第88期 (自平成11年4月1日 至平成12年3月31日)	第89期 (自平成12年4月1日 至平成13年3月31日)
1. 不動産流動化を目的として特別目的会社に物件を売却した利益を含んでいる。なお、当該売却益の内容は下記のとおりである。 譲渡価額 12,323百万円 譲渡利益 5,935百万円	1.
2. 関係会社からの受取配当金 1,137百万円	2. 関係会社からの受取配当金 1,231百万円
3. 茨城県つくば市所在土地・建物等の売却益であり、内容は下記のとおりである。 土地 1,782百万円 建物等 2,059百万円 なお、このうち不動産流動化を目的として特別目的会社に売却した利益は、下記のとおりである。 土地 譲渡価額 2,395百万円 譲渡利益 1,750百万円 建物等 譲渡価額 5,405百万円 譲渡利益 2,048百万円	3. 千葉県船橋市所在土地・建物等の売却益であり、内容は下記のとおりである。 土地 558百万円 建物等 6百万円 なお、関係会社との取引に基づくものは以下のとおりである。 土地 489百万円
4.	4. パシフィック不動産㈱の解散に伴う整理損失であり、その内容は以下のとおりである。 貸倒損失 7,350百万円
5.	5. 東京都港区所在土地・建物等の売却損であり、内容は下記のとおりである。 土地等 7,247百万円 建物等 85百万円 なお、関係会社との取引に基づくものは以下のとおりである。 土地 7,166百万円 建物等 0百万円
6.	6. 関係会社との取引に基づくものである。

(リース取引関係)

摘要	第88期 (自 平成11年4月1日 至 平成12年3月31日)			第89期 (自 平成12年4月1日 至 平成13年3月31日)				
	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 借主側	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			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			
		取得価額相当額 (百万円)	減価償却累計額相当額 (百万円)	期末残高相当額 (百万円)		取得価額相当額 (百万円)	減価償却累計額相当額 (百万円)	期末残高相当額 (百万円)
	建物	795	127	667	建物	1,463	249	1,214
	機械装置	75	16	58	機械装置	91	27	63
	工具・器具・備品	756	350	405	工具・器具・備品	583	252	330
	その他	74	32	42	その他	65	33	32
	合計	1,702	526	1,175	合計	2,203	563	1,640
	(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。			(注) 同左				
	2. 未経過リース料期末残高相当額			2. 未経過リース料期末残高相当額				
	1年内	232百万円		1年内	287百万円			
	1年超	942百万円		1年超	1,352百万円			
	合計	1,175百万円		合計	1,640百万円			
	(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。			(注) 同左				
	3. 支払リース料及び減価償却費相当額			3. 支払リース料及び減価償却費相当額				
	支払リース料	271百万円		支払リース料	269百万円			
	減価償却費相当額	271百万円		減価償却費相当額	269百万円			
	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。			4. 減価償却費相当額の算定方法 同左				
2. オペレーティング・リース取引 借主側	未経過リース料			未経過リース料				
	1年内	6,589百万円		1年内	7,800百万円			
	1年超	37,811百万円		1年超	44,277百万円			
	合計	44,401百万円		合計	52,078百万円			
貸主側	未経過リース料			未経過リース料				
	1年内	10,929百万円		1年内	11,252百万円			
	1年超	34,431百万円		1年超	33,262百万円			
	合計	45,361百万円		合計	44,514百万円			

(有価証券関係)

前連結会計年度に係る「有価証券の時価等」及び当連結会計年度に係る「有価証券」(子会社株式及び関連会社株式で時価のあるものは除く)に関する注記については、連結財務諸表における注記事項として記載している。

第89期(平成13年3月31日現在)

子会社株式及び関連会社株式で時価のあるもの

	貸借対照表計上額(百万円)	時価(百万円)	差額(百万円)
子会社株式	23,893	43,004	19,110
関連会社株式	1,845	110,740	108,895
合計	25,738	153,744	128,005

(税効果会計関係)

第88期	第89期
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	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
繰延税金資産 (百万円)	繰延税金資産 (百万円)
販売用不動産等評価損損金不算入額 39,049	販売用不動産等評価損損金不算入額 32,198
債務保証損失引当金損金不算入額 19,329	有価証券等評価損損金不算入額 14,215
税務上の繰越欠損金 9,668	税務上の繰越欠損金 6,321
長期前払費用損金算入限度超過額 829	退職給付引当金損金算入限度超過額 2,176
役員退職慰労引当金損金不算入額 506	その他有価証券評価差額金 1,958
減価償却費損金算入限度超過額 487	債務保証損失引当金損金不算入額 1,470
退職給与引当金損金算入限度超過額 476	貸倒引当金損金算入限度超過額 1,029
未払賞与税法限度超過額 426	長期前払費用損金算入限度超過額 968
貸倒引当金等損金算入限度超過額 246	保証金時価会計損金不算入額 715
その他 560	未払賞与税法限度超過額 637
繰延税金資産合計 71,580	役員退職慰労引当金損金不算入額 613
	減価償却費損金算入限度超過額 540
繰延税金負債	その他 536
代替資産積立金 - 34,186	繰延税金資産合計 63,384
繰延税金負債合計 - 34,186	
	繰延税金負債
繰延税金資産の純額 37,394	代替資産積立金 - 33,738
	その他有価証券評価差額金 - 2,427
	退職給付信託設定益 - 1,711
	保証金時価会計益金不算入額 - 464
	繰延税金負債合計 - 38,342
	繰延税金資産の純額 25,042

(1株当たり情報)

第88期	第89期
1株当たり純資産額 499円27銭	1株当たり純資産額 515円38銭
1株当たり当期純損失 77円72銭	1株当たり当期純利益 20円32銭
なお、潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額につ いては、1株当たり当期純損失が計上されているため、 記載していない。	潜在株式調整後 1株当たり当期純利益 20円26銭

(重要な後発事象)

第88期	第89期
<p>平成12年5月24日開催の取締役会において、当社の子会社である三井不動産建設株式会社（本社 東京都千代田区、資本金4,000百万円）に対し、平成12年度中に46,400百万円の資金供与による支援を行うことを決議した。</p> <p>同社は土木工事を中心とした総合建設業を行っている会社だが、不動産開発事業進出に伴い子会社等を通じて取得した不動産が市況悪化の影響を受け多額の含み損が発生した。</p> <p>同社は平成12年5月24日開催の取締役会において、不動産開発会社で同社の100%子会社であるサンエイ都市開発株式会社（本社 東京都江東区、資本金3,000百万円）、嬌恋レジャー開発株式会社（本社 群馬県吾妻郡嬌恋村、資本金50百万円）及びキヌ・リゾート株式会社（本社 東京都中央区、資本金10百万円）の解散を決議した。この3社の解散による整理損失及び同社保有不動産の含み損による経営の悪化を回避し、同社を再建させるため、当社より46,400百万円の資金供与を行い支援するものである。</p> <p>なお当社の損失負担46,400百万円のうち、46,000百万円については、平成12年3月期に計上した同社に対する債務保証損失引当金を取崩し、400百万円については平成13年3月期の損失として計上する予定である。</p>	

【附属明細表】

【投資有価証券】

【株式】

銘柄		株式数(株)	貸借対照表計上額 (百万円)	
投資有価証券	その他有価証券	(株)さくら銀行	56,557,627	35,694
		サクラ・プリファード・キャピタル・ケイマン・リミテッド	22,500	22,500
		三井海上火災保険(株)	11,072,179	7,097
		中央三井信託銀行(株)	17,724,963	4,591
		三井建設(株)	66,404,519	4,082
		(株)東京放送	1,375,328	3,830
		日動火災海上保険(株)	4,431,513	3,302
		(株)みずほホールディングス	4,533	3,065
		(株)常陽銀行	6,014,693	2,446
		(株)千葉銀行	5,600,250	2,394
		(株)群馬銀行	4,047,004	2,193
		(株)東京三菱銀行	1,589,978	1,825
		旭化成(株)	3,247,084	1,748
		トヨタ自動車(株)	394,000	1,676
		鹿島建設(株)	4,931,541	1,587
		(株)東芝	2,206,500	1,521
		大東京火災海上保険(株)	4,025,246	1,488
その他(161銘柄)	40,446,320	14,020		
計		230,095,778	115,068	

【その他】

種類及び銘柄		株数・投資口数等	貸借対照表計上額 (百万円)	
投資有価証券	その他有価証券	ゴルフ会員権(11銘柄)	2,671	119
計		-	119	

【有形固定資産等明細表】

資産の種類	期首残高 (百万円)	当期増加額 (百万円)	当期減少額 (百万円)	期末残高 (百万円)	当期末減価 償却累計額 又は償却累 計額 (百万円)	当期償却額 (百万円)	差引期末残 高 (百万円)
有形固定資産							
建物 注3	589,215	18,201	9,503	597,913	281,960	21,564	315,953
構築物	17,159	2,936	137	19,958	10,634	798	9,323
機械装置	7,043	425	23	7,446	5,013	382	2,433
車両・運搬具	156	102	0	258	115	38	143
工具・器具・備品	14,135	1,174	571	14,738	10,661	1,185	4,076
土地 注1,3	480,580	40,282	14,447	506,414	-	-	506,414
建設仮勘定	34,504	6,870	17,271	24,104	-	-	24,104
その他の有形固定資産	-	4,722	-	4,722	-	-	4,722
計	1,142,796	74,716	41,955	1,175,557	308,384	23,970	867,172
無形固定資産							
借地権	18,788	-	7,443	11,344	-	-	11,344
ソフトウェア	3,961	417	3	4,375	3,293	355	1,082
その他の無形固定資産	1,280	4	25	1,259	921	36	337
計	24,029	422	7,472	16,979	4,215	391	12,764
長期前払費用 注2,4	17,597 (15,203)	3,925 (3,615)	1,228 (1,131)	20,294 (17,687)	1,038	151	19,256 (17,687)

(注) 1. 当期増減額の主要内訳

土地の増加 東京都千代田区所在土地 20,585百万円

2. 長期前払費用のうち償却対象のものは、法人税法に規定する均等償却を行っている。

3. 建物および土地の取得価額は、圧縮記帳累計額14,863百万円が控除されている。

4. 長期前払費用の()内の金額は内数で、前払賃借料等の期間配分に係るものであり、減価償却と性格が異なるため、償却累計額、当期償却額には含めていない。

【資本金等明細表】

区分		前期末残高	当期増加額	当期減少額	当期末残高
資本金（百万円）		134,433	-	-	134,433
資本金のうち 既発行株式	普通株式（株）	812,560,001	-	-	812,560,001
	計（株）	812,560,001	-	-	812,560,001
資本準備金及 びその他の資 本剰余金	資本準備金（百万円）	204,693	-	-	204,693
	その他の資本剰余金（百万円）	-	-	-	-
	計（百万円）	204,693	-	-	204,693
利益準備金及 び任意積立金	利益準備金 注1（百万円）	12,975	413	-	13,388
	任意積立金				
	代替資産積立金 注2（百万円）	47,851	-	680	47,170
	別途積立金 注3（百万円）	68,790	-	67,000	1,790
	計（百万円）	129,617	413	67,680	62,350

（注）1．利益準備金の増加の原因は、前期利益処分及び当期中間配当によるものである。

2．代替資産積立金の減少の原因は、前期利益処分によるものである。

3．別途積立金の減少の原因は、前期利益処分によるものである。

【引当金明細表】

区分	前期末残高 （百万円）	当期増加額 （百万円）	当期減少額 （目的使用） （百万円）	当期減少額 （その他） （百万円）	当期末残高 （百万円）
貸倒引当金 注1	1,084	1,698	218	37	2,527
債務保証損失引当金	46,000	3,500	46,000	-	3,500
退職給与引当金	6,486	-	-	6,486	-
役員退職慰労引当金	1,204	269	12	-	1,461

（注）1．貸倒引当金の当期減少額「その他」は、債権回収によるものである。

(2) 【主な資産及び負債の内容】

資産の部

(イ) 現金・預金

種類	金額(百万円)
現金	15
預金	
当座・普通預金	35,283
定期預金	100
譲渡性預金	0
計	35,383
現金・預金計	35,399

(ロ) 売掛金

(a) 相手先別内訳

相手先	金額(百万円)
ミレニアム・レジデンシャル特定目的会社	1,083
(株)キュー・ヴィー・シージャパン	584
(株)ららぽーと	217
エム・エフ資産運用(株)	203
(株)ジャパンエナジー	165
その他	5,514
計	7,769

(b) 期中発生・回収・滞留状況

摘要	金額(百万円)
繰越高 a	23,960
期中発生高 b	616,588
期中回収高 c	632,779
期末残高 d	7,769
回収率(1)	98.7
滞留日数(2)	9.3

1 . 回収率 = $c \div (a + b) \times 100$

2 . 滞留日数 = $(a + d) \div b \div 2 \times 365$

(八) 販売用不動産、仕掛不動産勘定及び開発用土地

(a) 科目別内訳

科目	摘要	面積(千㎡)	金額(百万円)	主な内容
販売用不動産	土地	3,895	114,088	ミレーニア勝浦(千葉県勝浦市)
	建物	100	19,479	湘南山手(神奈川県横須賀市)
	計	-	133,568	川口パークタワー(埼玉県川口市)ほか
仕掛不動産勘定	土地	625	121,458	芝パークタワー(東京都港区)
	建物	-	22,111	TOKYO TWIN PARKS(東京都港区)
	計	-	143,569	ニューシティ東戸塚(神奈川県横浜市)ほか
開発用土地	土地	1,119	84,812	東京都世田谷区所在土地
	建物	-	1,285	東京都品川区所在土地
	計	-	86,097	神奈川県川崎市所在土地ほか
合計	土地	5,640	320,358	-
	建物	100	42,877	
	計	-	363,235	

(注) 上記の土地には借地権が含まれている。

(b) 地域別内訳

地域	面積(千㎡)			金額(百万円)
	土地	借地権	建物	
北海道地方	23	-	3	2,539
東北地方	633	-	6	11,001
関東地方	3,535	0	36	270,762
中部地方	344	-	22	15,732
近畿地方	435	-	25	43,734
中国・四国地方	207	-	3	11,135
九州地方	460	-	2	8,329
計	5,639	0	100	363,235

(二) 未成工事支出金

内容	金額(百万円)
事業受託関係	570
テナント依頼工事関係	281
計	852

(水) 関係会社株式

内容	金額(百万円)
子会社株式	162,208
関連会社株式	7,208
計	169,416

(ハ) 差入敷金・保証金

内容	金額(百万円)
敷金	217,488
保証金	16,030
計	233,519

負債の部
(イ) 買掛金

相手先	金額(百万円)
㈱竹中工務店	9,608
さくら信託銀行(株)	7,163
清水建設(株)	4,280
三井建設(株)	3,730
鹿島建設(株)	3,354
その他	28,254
計	56,392

(ロ) 社債

社債の明細については、「1. 連結財務諸表等」の「(1) 連結財務諸表」の「連結附属明細表」の「a. 社債明細表」に記載されている。

(ハ) 長期借入金

相手先	金額(百万円)
三井生命保険(相)	63,000
安田生命保険(相)	45,000
全国共済農業協同組合連合会	44,500
日本生命保険(相)	44,500
㈱さくら銀行	44,000
その他	311,742
計	552,742

(ニ) 預り敷金・保証金

内容	金額(百万円)
敷金	273,159
保証金	51,284
計	324,444

(3) 【その他】

該当事項はない。

第6【提出会社の株式事務の概要】

決算期	3月31日
定時株主総会	6月中
株主名簿閉鎖の期間	閉鎖期間なし
基準日	3月31日
株券の種類	1,000株券、10,000株券 1,000株未満の表示株券
中間配当基準日	9月30日
1単位の株式数	1,000株
株式の名義書換え	
取扱場所	東京都港区芝三丁目33番1号 中央三井信託銀行株式会社 本店
代理人	東京都港区芝三丁目33番1号 中央三井信託銀行株式会社
取次所	中央三井信託銀行株式会社 全国各支店 日本証券代行株式会社 本支店、出張所
名義書換手数料	無料
新券交付手数料	印紙税相当額(注)
単位未満株式の買取り	
取扱場所	東京都港区芝三丁目33番1号 中央三井信託銀行株式会社 本店
代理人	東京都港区芝三丁目33番1号 中央三井信託銀行株式会社
取次所	中央三井信託銀行株式会社 全国各支店 日本証券代行株式会社 本支店、出張所
買取手数料	株式の売買委託に係る手数料として別途定める金額
公告掲載新聞名	東京都内において発行する日本経済新聞
株主に対する特典	なし

(注) 株券の併合、1,000株券への分割及び株券の名義人欄の満欄による新券交付手数料は、無料としている。

第7【提出会社の参考情報】

当事業年度の開始日から有価証券報告書提出日までの間に、次の書類を提出している。

- 1 有価証券報告書及びその添付書類
事業年度（第88期）（自 平成11年4月1日 至 平成12年3月31日）平成12年6月29日関東財務局長に提出。
- 2 有価証券報告書の訂正報告書
平成12年7月12日関東財務局長に提出。
平成12年6月29日に提出した有価証券報告書に係る訂正報告書である。
- 3 半期報告書
（第89期中）（自 平成12年4月1日 至 平成12年9月30日）平成12年12月22日関東財務局長に提出。
- 4 臨時報告書
平成12年5月24日関東財務局長に提出。
企業内容等の開示に関する省令第19条第2項第12号に基づく臨時報告書である。
平成12年7月12日関東財務局長に提出。
企業内容等の開示に関する総理府令第19条第2項第12号及び第19号に基づく臨時報告書である。
平成13年2月7日関東財務局長に提出。
企業内容等の開示に関する内閣府令第19条第2項第19号に基づく臨時報告書である。
平成13年3月2日関東財務局長に提出。
企業内容等の開示に関する内閣府令第19条第2項第9号に基づく臨時報告書である。
- 5 発行登録書（普通社債）
平成13年3月1日関東財務局長に提出。
- 6 訂正発行登録書（普通社債）
平成12年5月24日、平成12年6月29日、平成12年7月12日、平成12年12月22日、平成13年2月7日、及び平成13年3月2日関東財務局長に提出。

第二部【提出会社の保証会社等の情報】

該当事項なし。

監査報告書

三井不動産株式会社

平成12年 6月29日

代表取締役社長 岩沙 弘道 殿

朝日監査法人

代表社員 公認会計士 亀岡 義一 印
関与社員

代表社員 公認会計士 村尾 裕 印
関与社員

関与社員 公認会計士 宮 裕 印

当監査法人は、証券取引法第193条の2の規定に基づく監査証明を行うため、「経理の状況」に掲げられている三井不動産株式会社の平成11年4月1日から平成12年3月31日までの連結会計年度の連結財務諸表、すなわち、連結貸借対照表、連結損益計算書、連結剰余金計算書、連結キャッシュ・フロー計算書及び連結附属明細表について監査を行った。

この監査に当たって、当監査法人は、一般に公正妥当と認められる監査の基準に準拠し、通常実施すべき監査手続を実施した。

監査の結果、連結財務諸表について会社の採用する会計処理の原則及び手続は、一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠し、かつ、下記事項を除き前連結会計年度と同一の基準に従って継続して適用されており、また、連結財務諸表の表示方法は、「連結財務諸表の用語、様式及び作成方法に関する規則」（昭和51年大蔵省令第28号）の定めるところに準拠しているものと認められた。

記

「連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項」4.および「セグメント情報」の1.事業の種類別セグメント情報に記載のとおり、退職給与引当金、役員退職慰労引当金に関する会計方針及びセグメント情報の事業区分を変更した。変更の内容、理由、影響額は以下に記載のとおりであり、それぞれ正当な理由に基づく変更と認められた。

連結子会社は、従来、退職給与引当金については主として自己都合退職による期末退職金要支給額の40%相当額を計上、また年金制度を採用している会社においては、掛金拠出時に費用処理していたが、当連結会計年度から将来支給予測額に基づく現価方式（年金資産の公正評価額を控除）にて計上する方法に変更した。この変更は、長期の将来の支出に対する債務である退職金債務を現在価値で評価し、かつ従来の方法では考慮されなかった年金制度に係る年金資産の運用利回り及び含み損益を反映することによって、退職金債務をより適切に貸借対照表に計上して財務体質の早期健全化を図るために行ったものである。この変更により従来と同一の基準を適用した場合に比し、経常利益は545百万円減少し、税金等調整前当期純損失は11,621百万円増加している。なお、セグメント情報に与える影響は軽微である。

連結財務諸表提出会社は、従来、役員退職慰労金について、支出時の費用として処理していたが、当連結会計年度から内規に基づく期末退職慰労金要支給額を役員退職慰労引当金として計上する方法に変更した。この変更は、役員の在任期間状況を考慮すると将来の役員退職慰労金の負担額に重要性が増すことが予想され、また、役員退職慰労金の引当計上が最近の会計慣行に定着しつつあることに鑑み、発生期間にわたって費用配分することで期間損益をより適正化するために行われたものである。この変更により従来と同一の基準を適用した場合に比し、経常利益は256百万円減少し、税金等調整前当期純損失は1,204百万円増加している。なお、セグメント情報に与

える影響は軽微である。

セグメント情報の事業区分は、従来、賃貸、分譲、完成工事、その他の4区分であったが当連結会計年度から賃貸、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、その他の8区分に変更した。また、従来、完成工事に含めて表示していたオフィスビル等の運営管理業務に付随する管理工事については、当連結会計年度から管理受託に含めて表示している。この変更は、企業集団の事業内容を再検討した結果、その他事業として表示していた事業の重要性が高まりつつあり、またノンアセットビジネスの伸長・強化を目指すグループ経営基本方針に鑑みると将来にわたってもその重要性が高まることが予想されることから、企業集団の事業実態をよりの確に反映した表示をするために行われたものである。なお、この変更によるセグメント情報に与える影響は、1. 事業の種類別セグメント情報の（事業区分の変更）に記載されているとおりである。

よって、当監査法人は、上記の連結財務諸表が三井不動産株式会社及び連結子会社の平成12年3月31日現在の財政状態並びに同日をもって終了する連結会計年度の経営成績及びキャッシュ・フローの状況を適正に表示しているものと認める。

会社と当監査法人又は関与社員との間には、公認会計士法の規定により記載すべき利害関係はない。

（注）会社は、当連結会計年度より追加情報の注記に記載のとおり、研究開発費等に係る会計基準が適用されることとなるため、この会計基準により連結財務諸表を作成している。

以 上

上記は、当社（有価証券報告書提出会社）が、監査報告書の原本に記載された事項を電子化したものであり、その原本は当社（有価証券報告書提出会社）が別途保管しております。

監査報告書

三井不動産株式会社

平成13年6月28日

代表取締役社長 岩沙 弘道 殿

朝日監査法人

代表社員
関与社員 公認会計士 亀岡 義一 印

代表社員
関与社員 公認会計士 村尾 裕 印

関与社員 公認会計士 宮 裕 印

当監査法人は、証券取引法第193条の2の規定に基づく監査証明を行うため、「経理の状況」に掲げられている三井不動産株式会社の平成12年4月1日から平成13年3月31日までの連結会計年度の連結財務諸表、すなわち、連結貸借対照表、連結損益計算書、連結剰余金計算書、連結キャッシュ・フロー計算書及び連結附属明細表について監査を行った。

この監査に当たって、当監査法人は、一般に公正妥当と認められる監査の基準に準拠し、通常実施すべき監査手続を実施した。

監査の結果、連結財務諸表について会社の採用する会計処理の原則及び手続は、一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠し、かつ、前連結会計年度と同一の基準に従って継続して適用されており、また、連結財務諸表の表示方法は、「連結財務諸表の用語、様式及び作成方法に関する規則」（昭和51年大蔵省令第28号）の定めるところに準拠しているものと認められた。

よって、当監査法人は、上記の連結財務諸表が三井不動産株式会社及び連結子会社の平成13年3月31日現在の財政状態並びに同日をもって終了する連結会計年度の経営成績及びキャッシュ・フローの状況を適正に表示しているものと認める。

会社と当監査法人又は関与社員との間には、公認会計士法の規定により記載すべき利害関係はない。

(注) 会社は、当連結会計年度より追加情報の注記に記載のとおり、退職給付に係る会計基準、金融商品に係る会計基準及び改訂後の外貨建取引等会計処理基準が適用されることとなるため、これらの会計基準により連結財務諸表を作成している。

以 上

上記は、当社（有価証券報告書提出会社）が、監査報告書の原本に記載された事項を電子化したものであり、その原本は当社（有価証券報告書提出会社）が別途保管しております。

監査報告書

三井不動産株式会社

平成12年 6月29日

代表取締役社長 岩沙 弘道 殿

朝日監査法人

代表社員 公認会計士 亀岡 義一 印
関与社員

代表社員 公認会計士 村尾 裕 印
関与社員

関与社員 公認会計士 宮 裕 印

当監査法人は、証券取引法第193条の2の規定に基づく監査証明を行うため、「経理の状況」に掲げられている三井不動産株式会社の平成11年4月1日から平成12年3月31日までの第88期事業年度の財務諸表、すなわち、貸借対照表、損益計算書、利益処分計算書及び附属明細表について監査を行った。

この監査に当たって、当監査法人は、一般に公正妥当と認められる監査の基準に準拠し、通常実施すべき監査手続を実施した。

監査の結果、会社の採用する会計処理の原則及び手続は、一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠し、かつ、下記事項を除き前事業年度と同一の基準に従って継続して適用されており、また、財務諸表の表示方法は、「財務諸表等の用語、様式及び作成方法に関する規則」（昭和38年大蔵省令第59号）の定めるところに準拠しているものと認められた。

記

「重要な会計方針」5.に記載のとおり会社は、従来、役員退職慰労金について、支出時の費用として処理していたが、当事業年度から内規に基づく期末退職慰労金要支給額を役員退職慰労引当金として計上する方法に変更した。この変更は、役員の前在任期間状況を考慮すると将来の役員退職慰労金の負担額に重要性が増すことが予想され、また、役員退職慰労金の引当計上が最近の会計慣行に定着しつつあることに鑑み、発生期間にわたって費用配分することで期間損益をより適正化するために行われたものであり正当な理由に基づく変更と認められた。この変更により従来と同一の基準を適用した場合に比し、経常利益は256百万円減少し、税引前当期純損失は1,204百万円増加している。

よって、当監査法人は、上記の財務諸表が三井不動産株式会社の平成12年3月31日現在の財政状態並びに同日をもって終了する事業年度の経営成績を適正に表示しているものと認める。

会社と当監査法人又は関与社員との間には、公認会計士法の規定により記載すべき利害関係はない。

(注) 会社は、当事業年度より追加情報の注記に記載のとおり、研究開発費等に係る会計基準が適用されることとなるため、この会計基準により財務諸表を作成している。

以上

上記は、当社（有価証券報告書提出会社）が、監査報告書の原本に記載された事項を電子化したものであり、その原本は当社（有価証券報告書提出会社）が別途保管しております。

監査報告書

三井不動産株式会社

平成13年 6月28日

代表取締役社長 岩沙 弘道 殿

朝日監査法人

代表社員 公認会計士 亀岡 義一 印
関与社員

代表社員 公認会計士 村尾 裕 印
関与社員

関与社員 公認会計士 宮 裕 印

当監査法人は、証券取引法第193条の2の規定に基づく監査証明を行うため、「経理の状況」に掲げられている三井不動産株式会社の平成12年4月1日から平成13年3月31日までの第89期事業年度の財務諸表、すなわち、貸借対照表、損益計算書、利益処分計算書及び附属明細表について監査を行った。

この監査に当たって、当監査法人は、一般に公正妥当と認められる監査の基準に準拠し、通常実施すべき監査手続を実施した。

監査の結果、会社の採用する会計処理の原則及び手続は、一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠し、かつ、前事業年度と同一の基準に従って継続して適用されており、また、財務諸表の表示方法は、「財務諸表等の用語、様式及び作成方法に関する規則」（昭和38年大蔵省令第59号）の定めるところに準拠しているものと認められた。

よって、当監査法人は、上記の財務諸表が三井不動産株式会社の平成13年3月31日現在の財政状態及び同日をもって終了する事業年度の経営成績を適正に表示しているものと認める。

会社と当監査法人又は関与社員との間には、公認会計士法の規定により記載すべき利害関係はない。

（注） 会社は、当事業年度より追加情報の注記に記載のとおり、退職給付に係る会計基準、金融商品に係る会計基準及び改訂後の外貨建取引等会計処理基準が適用されることとなるため、これらの会計基準により財務諸表を作成している。

以 上

上記は、当社（有価証券報告書提出会社）が、監査報告書の原本に記載された事項を電子化したものであり、その原本は当社（有価証券報告書提出会社）が別途保管しております。