

# 有価証券報告書

第91期

(平成14年4月1日から  
平成15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、P D F 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H T M L 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H T M L 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
表紙	
第一部 企業情報	1
第1 企業の概況	1
1. 主要な経営指標等の推移	1
2. 沿革	3
3. 事業の内容	4
4. 関係会社の状況	7
5. 従業員の状況	12
第2 事業の状況	13
1. 業績等の概要	13
2. 生産、受注及び販売の状況	20
3. 対処すべき課題	20
4. 経営上の重要な契約等	21
5. 研究開発活動	22
第3 設備の状況	23
1. 設備投資等の概要	23
2. 主要な設備の状況	24
3. 設備の新設、除却等の計画	31
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) 新株予約権等の状況	33
(3) 発行済株式総数、資本金等の推移	34
(4) 所有者別状況	34
(5) 大株主の状況	35
(6) 議決権の状況	37
(7) ストックオプション制度の内容	37
2. 自己株式の取得等の状況	38
3. 配当政策	38
4. 株価の推移	38
5. 役員の状況	39
第5 経理の状況	47
1. 連結財務諸表等	48
(1) 連結財務諸表	48
(2) その他	90
2. 財務諸表等	91
(1) 財務諸表	91
(2) 主な資産及び負債の内容	115
(3) その他	118
第6 提出会社の株式事務の概要	119
第7 提出会社の参考情報	121
第二部 提出会社の保証会社等の情報	123

## 【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15年6月27日
【事業年度】	第91期（自平成14年4月1日至平成15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
【事務連絡者氏名】	総務部文書グループ長 黒田 耕弘
【最寄りの連絡場所】	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
【事務連絡者氏名】	総務部文書グループ長 黒田 耕弘
【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3番3号） 株式会社東京証券取引所 （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） 証券会員制法人札幌証券取引所 （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87期	第88期	第89期	第90期	第91期
決算年月		平成11年 3月	平成12年 3月	平成13年 3月	平成14年 3月	平成15年 3月
売上高	百万円	1,140,242	1,194,837	1,193,080	1,152,483	1,082,397
経常利益	"	9,436	52,259	73,420	72,800	76,514
当期純利益	"	35,794	58,417	26,112	29,806	25,553
純資産額	"	492,591	395,132	411,097	609,536	628,434
総資産額	"	3,202,426	2,991,203	2,846,467	3,028,969	2,929,069
1株当たり純資産額	円	606.22	486.28	505.93	750.23	764.17
1株当たり当期純利益	"	44.05	71.89	32.14	36.68	31.12
潜在株式調整後1株当たり当期純利益	"	-	-	31.78	36.22	28.87
自己資本比率	%	15.4	13.2	14.5	20.1	21.5
自己資本利益率	"	-	-	6.5	5.8	4.1
株価収益率	倍	-	-	37.6	28.4	21.8
営業活動によるキャッシュ・フロー	百万円	-	134,200	173,664	142,121	118,484
投資活動によるキャッシュ・フロー	"	-	32,449	32,088	81,658	60,751
財務活動によるキャッシュ・フロー	"	-	96,576	150,001	103,298	59,897
現金及び現金同等物の期末残高	"	166,196	165,316	158,435	117,558	114,831
従業員数 (外、平均臨時雇用者数)	人	-	13,484 (10,749)	13,380 (11,948)	12,503 (12,633)	12,615 (12,563)

(注) 1. 売上高には、消費税等は含まれていない。

2. 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。

3. 平成15年3月期から、1株当たり純資産額、1株当たり当期純利益金額及び潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額の算定に当たっては、「1株当たり当期純利益に関する会計基準」(企業会計基準第2号)及び「1株当たり当期純利益に関する会計基準の適用指針」(企業会計基準適用指針第4号)を適用している。

## (2) 提出会社の経営指標等

回次		第87期	第88期	第89期	第90期	第91期
決算年月		平成11年 3月	平成12年 3月	平成13年 3月	平成14年 3月	平成15年 3月
売上高	百万円	574,020	622,751	595,793	599,305	606,222
経常利益	"	17,540	30,196	48,771	45,764	47,138
当期純利益	"	6,344	63,153	16,511	8,549	13,209
資本金	"	134,433	134,433	134,433	134,433	134,433
発行済株式総数	千株	812,560	812,560	812,560	812,560	823,390
純資産額	百万円	472,978	405,685	418,778	629,602	642,046
総資産額	"	2,092,360	2,063,012	1,987,308	2,553,776	2,589,242
1株当たり純資産額	円	582.08	499.27	515.38	774.93	780.45
1株当たり配当額 (内1株当たり中間 配当額)	"	5.00 (2.50)	5.00 (2.50)	6.00 (2.50)	7.00 (3.50)	7.00 (3.50)
1株当たり当期純利益	"	7.81	77.72	20.32	10.52	16.02
潜在株式調整後1株 当たり当期純利益	"	-	-	20.26	-	14.99
自己資本比率	%	22.6	19.7	21.1	24.7	24.8
自己資本利益率	"	1.3	-	4.0	1.6	2.1
株価収益率	倍	136.6	-	59.4	99.1	42.4
配当性向	%	64.0	-	29.5	66.5	43.3
従業員数	人	1,395	1,385	1,420	1,586	1,655

(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87期、第90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. 提出会社の第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。
4. 提出会社の経営指標等については、平成14年3月期より自己株式を資本に対する控除項目としており、また、1株当たり純資産額、1株当たり当期純利益金額及び潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額の各数値は発行済株式数から自己株式数を控除して計算している。
5. 提出会社の経営指標等については、平成15年3月期から、1株当たり純資産額、1株当たり当期純利益金額及び潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額の算定に当たっては、「1株当たり当期純利益に関する会計基準」(企業会計基準第2号)及び「1株当たり当期純利益に関する会計基準の適用指針」(企業会計基準適用指針第4号)を適用している。

## 2【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、ビル賃貸事業、商業施設賃貸事業および住宅分譲事業を主軸として、ホテル事業、コンサルティング事業、管理受託事業および海外事業等も展開している。

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31年10月	(株)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5月	三信建物(株)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(株)設立
昭和45年4月	朝日土地興業(株)を吸収合併
昭和47年4月	札幌支店、広島支店、福岡支店（現九州支店）、大分支店（現大分営業所）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(株)設立
昭和48年9月	新名古屋ビル(株)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(株)設立 三井不動産建設(株)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(株)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(株)設立
平成2年4月	千葉支店開設
平成3年9月	三井不動産販売(株)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(株)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	「ベル・パークシティ」全体竣工
平成6年9月	三井ホーム(株)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ーナ ショップス&レストランズ」営業開始
平成11年12月	米国三井不動産グループ(株)が米国三井不動産(株)を吸収合併
平成12年3月	米国三井不動産グループ(株)が三井不動産アメリカ(株)に商号変更
平成12年6月	三井不動産アメリカ(株)が三井不動産ニューヨーク(株)および三井不動産ハワイ(株)を吸収合併
平成14年3月	三井不動産建設(株)の全株式を売却
平成14年10月	三井不動産販売(株)を株式交換により完全子会社化

### 3【事業の内容】

当社および当社の関係会社189社（うち、連結子会社131社、持分法適用関連会社57社）が営んでいる主な事業内容、当該事業に携わっている主要な会社名および各社の当該事業における位置付けは次のとおりである。

なお、当社グループが営んでいる事業内容と、「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。

#### <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。

#### <完成工事業業>

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F C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、住宅分譲後の管理・清掃・保守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札幌、㈱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。

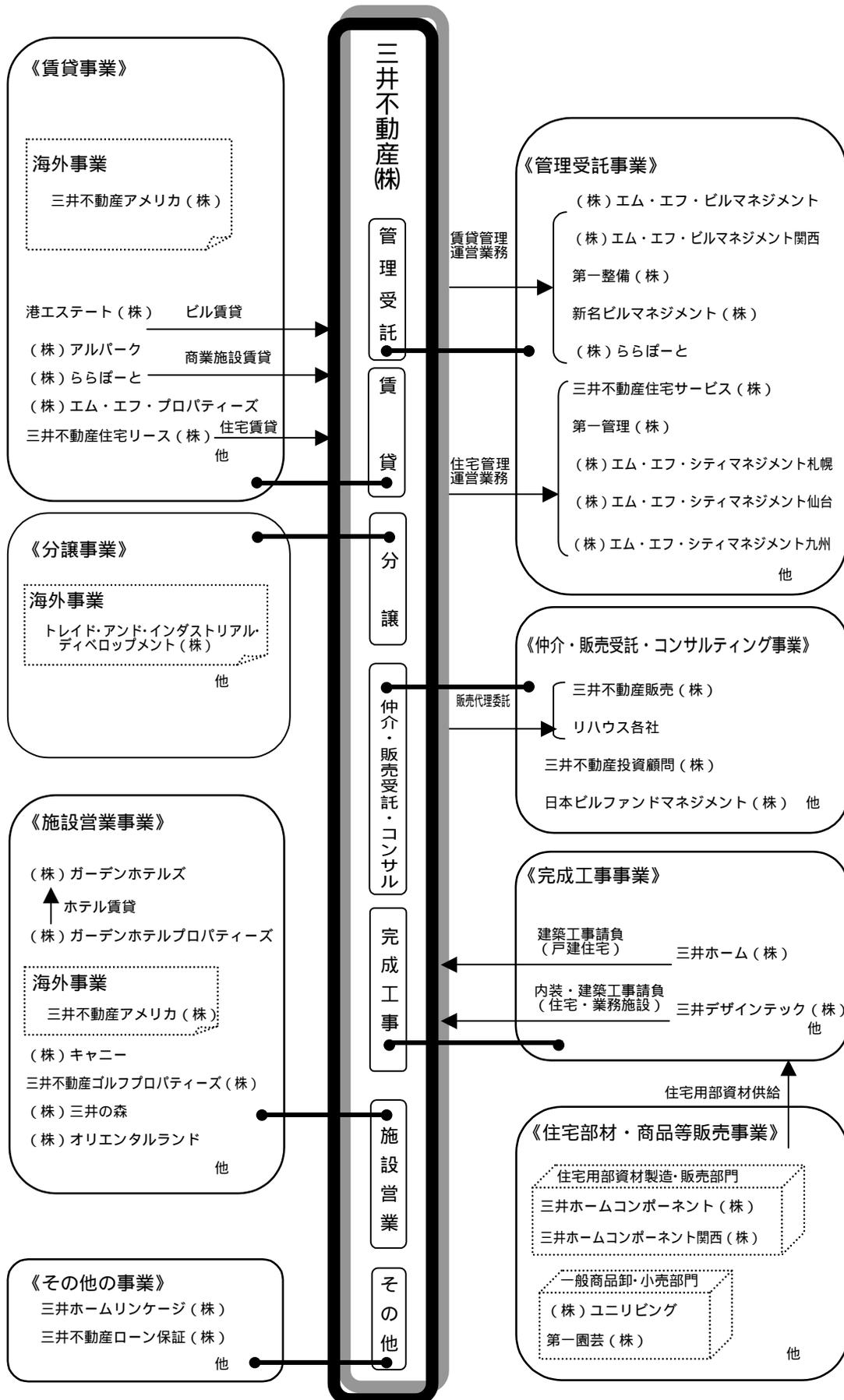
#### <施設営業事業>

㈱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および東京ディズニーシーを所有・運営している。三井不動産ゴルフプロパティーズ㈱および㈱三井の森（いずれも連結子会社）はゴルフ場事業を行っている。

<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㈱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)
(株)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	5
e-デスク(株)	東京都中央区	10	賃貸	100.0	100.0			1	1
英国三井不動産(株)	英国ロンドン	£ 27,250,000	賃貸	100.0	-			3	1
エーゲ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
(株)エヌ・ピー・エフ・オフィスマネジメント	東京都中央区	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
(株)エム・エフ・ゴルフ	東京都中央区	10	施設営業	100.0	-			4	4
(株)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	4	4
(株)エム・エフ・サービスズ 4	東京都中央区	10	仲介・販売受託・コンサルティング	100.0	-			5	5
(株)エム・エフ・サービスアパートメント	東京都中央区	10	賃貸	100.0	100.0			1	1
(株)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
(株)エム・エフ・シティマネジメント札幌	北海道札幌市	10	管理受託	70.0	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	5	5
(株)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(株)	英国ロンドン	£ 2	賃貸	100.0	100.0			2	1
(株)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	11	9
(株)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	-	当社がビルの運営管理業務を委託している。	有	6	6
(株)エム・エフ・ファンドマネジメント	東京都中央区	20	その他	100.0	-			4	4
(株)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
(株)エム・エフ・クリエイト	東京都中央区	20	その他	100.0	-			5	5
(株)エルエーツアーズ	千葉県船橋市	20	施設営業	100.0	100.0		有	3	3
大崎新都心ビル(株)	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(株)	千葉県船橋市	10	管理受託	100.0	100.0		有	3	3
(株)ガーデンシティ坂	広島県広島市	250	分譲	80.0	-			3	3
(株)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	6

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 5	東京都中央 区	2,000	施設営業	100.0	-			8	8
柏開発(株)	東京都中央 区	25	施設営業	100.0	-			1	1
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	3
(株)キャニー	東京都中央 区	250	施設営業	100.0	-		有	4	4
白津開発(株)	大分県臼杵 市	120	施設営業	64.6	-			8	8
群馬第一整備(株)	群馬県前橋 市	10	管理受託	100.0	100.0			3	3
(株)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			0	0
(株)サンショク	東京都千代 田区	10	その他	100.0	100.0			2	2
(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
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
西安旅遊開発(株)	千葉県船橋 市	8,000	施設営業	100.0	-			5	5
第一園芸(株)	東京都渋谷 区	400	住宅部材・ 商品等販売	100.0	-		有	4	4
第一管理(株)	大阪府大阪 市	30	管理受託	100.0	40.0	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	7	7
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	10	8
(株)千葉第一整備	千葉県千葉 市	20	管理受託	100.0	100.0			3	3
(株)綱町倶楽部	東京都港区	10	施設営業	100.0	-			4	4
TMアセットマネジメント(株)	東京都千代 田区	30	仲介・販売 受託・コン サルティン グ	51.0	-			3	2
(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	-			5	5
(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			3	3
広島共同開発(株)	広島県広島 市	50	賃貸	100.0	-		有	5	5
広島港坂地区開発(株)	広島県広島 市	500	分譲	91.0	91.0		有	4	4
(株)船橋ヘルスセンター	千葉県船橋 市	10	その他	100.0	100.0			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)
船橋リビングサービス(株)	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(株)	フランス共和国パリ	ユーロ 16,464,494	賃貸	100.0	-			4	3
(株)益子カントリー倶楽部	東京都中央区	30	施設営業	100.0	-			3	3
三井都市開発(株)	東京都中央区	1,000	分譲	100.0	-		有	6	6
(株)三井の森	長野県茅野市	200	施設営業ほか	100.0	-		有	5	5
三井不動産アジア(株)	シンガポール共和国シンガポール	S \$ 4,000,000	分譲	100.0	-			4	2
三井不動産ゴルフプロパティーズ(株)	東京都中央区	1,258	施設営業	100.0	-			8	8
三井不動産住宅サービス(株)	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	12	10
三井不動産住宅リース(株)	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	6	5
三井不動産投資顧問(株)	東京都中央区	100	仲介・販売受託・コンサルティング	100.0	-		有	7	7
三井不動産ローン保証(株) <sup>1</sup>	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(株)	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	7	7
(株)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
(株)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	6
(株)横浜第一整備	神奈川県横浜市	10	管理受託	100.0	100.0			3	3
(株)ららぽーと	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	8	7
大崎プロパティ(株) <sup>3</sup>	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
日本ビルファンドマネジメント(株) <sup>3</sup>	東京都中央区	495	仲介・販売受託・コンサルティング	43.0	-		有	4	4
日本みどり開発(株) <sup>3</sup>	東京都中央区	60	施設営業	47.5	6.7			4	1
三井不動産アメリカ(株)	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	5
三井不動産インターナショナルキャピタル(株)	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(株)グループ <sup>9</sup> 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	41,978	仲介・販売 受託・コン サルティン グほか	100.0	-	当社が住宅、宅地等 の販売代理等を委託 している。	有	6	1
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			1	1
(株)三井リハウス東京	東京都新宿区	145	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			3	3
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 26社						-			
三井ホーム(株) 1、 2、 6	東京都新宿区	13,900	完成工事ほ か	57.5	1.2	当社より戸建住宅の 設計施工等を請負っ ている。	有	7	2
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	6	5
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	0	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			0	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			0	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			0	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			1	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: (株)エム・エフ・サービシーズは平成15年4月30日付にて「(株)エム・エフ・住宅サービス広島」に名称変更している。

6. 5: ガーデンホテルプロパティーズ(株)は平成15年4月1日付にて「リテールアンドホテルプロパティーズ(株)」に名称変更をしている。

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	2	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。また、当 社に建物を賃貸して いる。		3	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
トレード・アンド・インダ ストリアル・ディベロッ PMENT(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	-			4	2
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、 3	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、 4	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) 1、 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 8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15年3月末時点での債務超過の額は26,926百万円である。なお、連結財務諸表に対する影響額は当社出資額分の2,666百万円である。

4 . 4 : 平成15年3月末時点での債務超過の額は23,664百万円である。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15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	1,193	[383]
分譲事業	545	[51]
完成工事事業	2,867	[612]
仲介・販売受託・コンサルティング事業	2,995	[2,214]
管理受託事業	1,785	[5,268]
住宅部材・商品等販売事業	1,105	[1,355]
施設営業事業	1,471	[2,559]
その他事業	355	[65]
全社(共通)	299	[56]
合計	12,615	[12,563]

- (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

(平成15年3月31日現在)

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)
1,655	40.2	11.5	10,071

- (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、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

当期の日本経済は、株価の低迷、資産デフレの進行などが個人消費や企業の設備投資を押し下げ、また世界的にも米国の景気回復の遅れに対する懸念が高まるなど、依然として厳しい環境下にあった。また、当社をとりまく事業環境も、景気低迷による都心オフィスビルの空室率の上昇や住宅分譲市場の減速など、不動産市況全体で不透明感が高まった。

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、引き続きグループ企業価値の拡大に全力を尽くしているが、当期の業績については、連結売上高1兆823億9千7百万円（前期比 700億8千5百万円、6.1%減）、連結営業利益1,032億9千5百万円（前期比3億4千5百万円、0.3%増）、連結経常利益765億1千4百万円（前期比37億1千4百万円、5.1%増）となり、これに特別利益として固定資産売却益など48億9千8百万円を、特別損失として投資有価証券評価損や固定資産除却損など372億円、法人税、住民税及び事業税55億1千6百万円などを計上した結果、連結純利益は255億5千3百万円（前期比 42億5千3百万円、14.3%減）となった。当期の売上高は、対前期比で700億8千5百万円の減収となったが、これは主として100%子会社であった三井不動産建設㈱を前期にみらい建設グループに譲渡し同社が連結除外になったことによるものである。

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

##### <当期の業績>

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

##### <期末空室率>

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

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

##### <当期における主要な異動物件>

###### 新規稼働

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

###### 通期稼働

ららぽーとウエスト	千葉県船橋市	平成13年5月取得	商業施設
ジャズドリーム長島	三重県長島町	平成14年3月稼働	商業施設（アウトレットモール）

アルカキット錦糸町	東京都墨田区	平成14年3月稼働	商業施設
-----------	--------	-----------	------

###### 解体

三井東三号館（東京都中央区）、銀座三井ビル（東京都中央区）

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

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

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

<事業別の内訳>

区分	摘要	前期	当期
事務所・商業用 建物	収益（百万円）	264,479	259,029
	貸付面積		
	所有建物（㎡）	1,900,141	1,839,819
	転貸建物（㎡）	1,326,281	1,404,963
	計（㎡）	3,226,422	3,244,782
居住用建物	収益（百万円）	44,601	46,730
	貸付戸数		
	所有建物（戸）	365	373
	転貸建物（戸）	31,832	34,017
	計（戸）	32,197	34,390
その他	収益（百万円）	22,419	23,911
	収益合計（百万円）	331,501	329,671

分譲事業

< 当期の業績 >

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

< 計上戸数 >

マンション	5,118戸（前期比 247戸）
戸建	921戸（前期比21戸増）

< 当期における主要計上物件（住宅分譲） >

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

< 当期における主要計上物件（その他分譲） >

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

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

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

(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	697	38,118	5,468	709	39,871	5,623
	その他	203	8,167	4,023	212	7,112	3,354
	計	900	46,285	5,142	921	46,983	5,101
中高層住宅	首都圏	3,583	183,649	5,125	3,514	177,225	5,043
	その他	1,782	59,481	3,337	1,604	51,416	3,205
	計	5,365	243,131	4,531	5,118	228,641	4,467
住宅分譲合計	首都圏	4,280	221,767	5,181	4,223	217,097	5,140
	その他	1,985	67,649	3,408	1,816	58,528	3,222
	計	6,265	289,416	4,619	6,039	275,625	4,564

## (口)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	26,122	28,582
建物分譲	21,102	31,132
計	47,224	59,715

## 完成工事業

## &lt; 当期の業績 &gt;

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

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

前期は、三井ホーム(株)の受注減少の影響で、大幅な営業損失を計上したが、昨年3月に同社が策定した経営構造改革に向けた諸施策の効果が現れ、当期は営業黒字に転換した。

## 受注状況

## (イ)受注工事高、完成工事高及び次期繰越工事高

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	96,007	139,102	235,109	140,811	94,298 (90,701)
	土木工事等	53,916	54,021	107,938	62,093	45,844 ( - )
	計	149,923	193,124	343,048	202,905	140,142 (90,701)
当期	建物建築工事	90,701	149,041	239,742	148,798	90,943

## (口)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	140,811	94,298 (90,701)	15.5% (15.8%)	14,603 (14,358)	143,412
	土木工事等	62,093	45,844 (-)	21.0% (-)	9,646 (-)	62,268
	計	202,905	140,142 (90,701)	17.3% (15.8%)	24,249 (14,358)	205,680
当期	建物建築工事	148,798	90,943	14.3%	12,993	147,407

- (注) 1. 三井ホーム(株)グループの関係会社(三井ホーム(株)を除く)は含まれていない。  
 2. カッコ内は、前期末連結除外となった三井不動産建設(株)、サンエイエンジニアリング(株)を除いた次期繰越工事高である。なお、当期の前期繰越受注高からは前期末連結除外となった三井不動産建設(株)、サンエイエンジニアリング(株)を除いている。

## 仲介・販売受託・コンサルティング事業

## &lt; 当期の業績 &gt;

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

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

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

## &lt; 事業別の内訳 &gt;

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

#### 管理受託事業

##### < 当期の業績 >

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

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

##### < 事業別の内訳 >

区分	前期	当期
	収益（百万円）	収益（百万円）
運営管理受託	46,403	47,241
管理工事受託	21,512	22,347
計	67,916	69,589

#### 住宅部材・商品等販売事業

##### < 当期の業績 >

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

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

##### < 事業別の内訳 >

区分	前期	当期
	収益（百万円）	収益（百万円）
住宅部資材販売	20,953	21,335
その他商品等販売	50,624	44,346
計	71,577	65,682

#### 施設営業事業

##### < 当期の業績 >

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

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

また、当期はホテル事業の減収による減益もあった一方、「ザウス」の営業終了による減価償却費の減少の影響もあり、セグメント全体の営業損益は改善した。

< 事業別の内訳 >

区分	前期	当期
	収益 (百万円)	収益 (百万円)
ホテル施設	28,658	25,664
その他施設	16,309	15,215
計	44,967	40,880

その他の事業

< 当期の業績 >

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

< 事業別の内訳 >

区分	前期	当期
	収益 (百万円)	収益 (百万円)
金融・リース事業	3,925	2,028
その他	12,967	9,610
計	16,893	11,639

(2) キャッシュ・フロー

< 営業活動によるキャッシュ・フロー >

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

< 投資活動によるキャッシュ・フロー >

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

< 財務活動によるキャッシュ・フロー >

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

## 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

#### 経営の基本方針

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

#### 中長期的な会社の経営戦略

当社は、平成20年度までの6年間を対象とする長期経営計画「チャレンジ・プラン2008」の策定を行った。平成14年度までの3ヶ年間に於ける「グループ中期経営計画」において、経営資源の選択と集中を進めるとともに、顧客志向に徹した空間とサービスの提供に努めてきている。

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

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

### (2)会社の対処すべき課題と目標とする経営指標

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

このマーケットの新たな広がりを積極的にとらえ、オフィスビル、商業施設、住宅を利用・購入するエンドユーザーや不動産を所有するオリジネーターに加えて、投資家（インベスター）を顧客として明確に認識し、これら3方向の顧客に対して、「不動産に関するソリューションとサービスを提供する」ことにより、「継続的な利益成長」を遂げていくことが、本計画における我々のミッションである。

### 2008年度に向けて目標とする経営指標（連結）

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

(\*1) ROA = (営業利益 + 営業外収益) / 期末総資産残高

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

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

#### 執行役員制度

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

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

また、新たな経営計画「チャレンジ・プラン2008」の遂行にあたり、グループ全体での経営者層の幅や厚みを増すことにより、グループ経営をさらに強固なものとするべく、グループ企業の執行責任者にも従来の執行役員と同等の立場と使命を付与する「グループ執行役員制度」を平成15年4月より導入している。

#### 監査役制度

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

#### アドバイザリー・コミッティ

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

#### コンプライアンス態勢の強化

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

### (4)グループ組織の再編

三井不動産グループ総体としての企業価値の最大化を図るべく、グループ内で重複する事業領域の再編成や経営資源の集約を計画、実行している。

#### 三井不動産販売(株)の完全子会社化

三井不動産(株)は、平成14年10月1日、三井不動産販売(株)を株式交換により100%子会社とした。なお、三井不動産(株)は、株式交換による新株式発行（10,830,383株）に伴い、資本剰余金が11億2千9百万円増加している。

#### 賃貸住宅運営管理子会社の統合

平成15年4月1日に、三井不動産販売(株)の「リースマンション事業」部門を、吸収分割により当社100%子会社である三井不動産住宅リース(株)と統合し、賃貸住宅事業分野における営業・管理・運営業務を、新しい賃貸住宅運営専門会社に集約している。

#### 商業施設賃貸・運営子会社の再編

平成15年4月1日に、当社100%子会社である(株)ららぽーとを商業施設運営管理業務に特化させることを目的として、同社の賃貸事業部門を、吸収分割により当社100%子会社である(株)リテールアンドホテルプロパティーズ（(株)ガーデンホテルプロパティーズが商号変更）に移転した。

## 4【経営上の重要な契約等】

当社グループにおける「ノンアセットビジネス」に関する最適なバリューチェーンを構築していくことを目的として、平成14年5月17日に当社と三井不動産販売株式会社との間で株式交換契約を締結した。

株式交換の概要は、以下のとおりである。

#### 株式交換の内容

当社を完全親会社とし、三井不動産販売株式会社を完全子会社とする株式交換。

#### 株式交換の日

平成14年10月1日

#### 株式交換の方法

当社は普通株式10,830,383株を発行し、株式交換の日の前日の最終の三井不動産販売株式会社の株主名簿に記載された当社を除く株主に対して、同社の普通株式1株につき、当社の普通株式0.475株を割当交付した。なお、当社は、商法第358条第1項の規定により株主総会の承認を得ずに株式交換を行い、三井不動産販売株式会社は、商法第353条第1項の規定により平成14年6月26日開催の定時株主総会において、株式交換契約書の承認を受けている。

#### その他

株式交換の結果、当社の資本準備金は1,129百万円増加した。なお、資本金は増加していない。

## 5【研究開発活動】

当社グループでは主に完成工事事業に属する三井ホーム(株)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、住宅の性能及び品質の向上、住宅の長寿化、部資材のリサイクル等に関する基礎的研究や、住環境向上への取り組みとしての揮発性有機化合物（VOC）の低減化推進、また自然の造形を表現した外観やインテリアでお客様自らがプランニングできる商品「ファン！」などの商品開発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、812百万円となっており、事業の種類別セグメントごとの内訳は、賃貸事業で20百万円、完成工事事業で778百万円、住宅部材・商品等販売事業で4百万円、施設営業事業で10百万円である。

### 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、「セレスティン芝三井ビル」（東京都港区）、「汐留シティセンター」（東京都港区）、「神保町三井ビル」（東京都千代田区）、「中之島三井ビルディング」（大阪市）の建築工事、「TOKYO-BAYららぽーと」（千葉県船橋市）のリニューアル工事など、賃貸事業を中心に合計611億円59百万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	47,186	48,500	1,314
分譲	363	770	406
完成工事	3,923	2,488	1,435
仲介・販売受託・コンサルティング	933	982	48
管理受託	862	777	85
住宅部材・商品等販売	473	824	350
施設営業	3,041	3,307	266
その他	4,088	2,411	1,677
計	60,872	60,061	811
消去又は全社	1,229	1,097	131
合計	62,101	61,159	942

## 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

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
賃貸用建物等										
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	32,245	1、 3 14,256	2,890	3 122,472	82	132,501
"	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		7,018		37	
"	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	2,158	2 11,261	21	13,441
"	三井第二別館 （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 31.11	14,300	1,468	1,119	12,679	11	13,810
"	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	2,060	24,516	3	26,581
"	三井六号館 （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	昭和 49. 1	1 9,962	1 1,488	1,013	7,305	15	8,334
"	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	2,026	2 15,811	24	17,862
"	東銀座三井ビル （東京都中央区）	"	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	322	2 2,930	4	3,258
"	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	15,938	-	105	16,043
"	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	9,160	805	457	10,423
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）	オフィス	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	6,392	96,514	115	103,021
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	1,286	24,860	11	26,159
"	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	13,138	2 1,356	215	14,710
"	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	1,471	16,597	28	18,097
"	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	2,829	32,443	39	35,312
"	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	970	4,605	18	5,594
"	丸の内三井ビル （東京都千代田区）	"	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	3,429	23,690	25	27,144
"	神保町三井ビル （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23階、地下2階	平成 15. 3	1 23,561	1 2,150	19,290	15,470	414	35,176
"	セレスティン芝三井ビル （東京都港区）	"	鉄骨造、一部鉄骨鉄筋コン クリート造、 地上17階、地下2階	平成 14. 4	1 35,505	1 4,530	8,958	15,571	166	24,696
"	汐留シティセンター （東京都港区）	"	鉄骨造、一部鉄骨鉄筋コン クリート造、 地上43階、地下4階	平成 15. 1	1 15,775	1 1,322	3,753	9,468	47	13,269
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 59,590	1 9,974	22,274	37,387	627	60,289
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	20,621	186,668	433	207,723

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 <sup>2</sup> )	土地面積(m <sup>2</sup> )	帳簿価額(百万円)			
							建物	土地	その他	合計
三井不動産㈱	西新宿三井ビル (東京都新宿区)	オフィス	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 56,365	1 7,290	12,927	29,728	254	42,910
"	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 5,121	1 850	1,533	4,318	9	5,861
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 5,335	1 1,073	1,429	2,167	10	3,608
三井不動産㈱	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	1,943	-	330	2,274
"	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	30,739	7,489	1,719	39,948
"	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	1,367	-	415	1,782
"	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	911	2,696	6	3,613
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	125,079	1,630	35,015	26	56,650
"	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、一部鉄骨造、一部鉄骨鉄筋コンクリート造、地上10階、地下1階	昭和56.4	1 238,964		17,554			
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	781	2,686	40	3,509
"	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	2,961	5,083	54	8,098
"	横浜クリエーションスクエア (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 1,392	3,570	786	26	4,382
"	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	2,380	4,586	41	7,008
"	横浜ベイサイドマリーナ ショッप्ス&レストランツ (神奈川県横浜市)	"	(シーボートレストランツ) 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	1,451	-	192	1,643
"	パレール三井ビル (神奈川県川崎市)	オフィス	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	3,238	2,798	14	6,050
"	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	1,112	4,268	53	5,433
"	日立ショッピングセンター (茨城県日立市)	"	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	2,351	1,167	13	3,532
"	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	2,518	2,043	24	4,586
"	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	1,166	5,213	11	6,391
"	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	1,847	1,569	22	3,439
"	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	2,967	9,875	21	12,863
"	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	1,552	2,103	33	3,690
"	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	8,652	834	85	9,571

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 <sup>2</sup> )	土地面積(m <sup>2</sup> )	帳簿価額(百万円)			
							建物	土地	その他	合計
三井不動産㈱	ジャズドリーム長島 (三重県桑名郡)	商業施設	鉄骨造、 地上2階	平成 14. 2	1 14,428	1、 2 12,968	1,017	-	628	1,645
"	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	平成 14. 8	71,269	4,456	15,994	12,104	655	28,754
"	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	4,298	3,501	15,484	27	19,013
"	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	1,692	3,004	33	4,730
"	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 7,122	1,789	2 2,194	13	3,997
"	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	1,150	5,645	23	6,819
"	マリンピア神戸 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) ウェスト鉄骨造、地上3階 イースト鉄骨造、地上2階	平成 11. 7	23,821	2 19,242	2,113	-	132	2,245
"	博多三井ビル2号館 (福岡県福岡市)	オフィス	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 2,811	3,763	3,499	86	7,349
"	西嶋三井ビル (熊本県熊本市)	"	鉄骨鉄筋コンクリート造、 地上14階、地下1階	平成 6. 2	1 6,418	1、 2 1,534	1,430	2 1,854	79	3,363
㈱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	19,287	7,328	739	27,355
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	2,064	2,167	20	4,252
三井不動産販売㈱	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	3,873	687	1,647	3,581	47	5,276
"	ラピロス六本木 (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 3,965	1、 2 721	1,172	2 4,727	16	5,916
"	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 6,206	1 1,365	2,100	2,070	8	4,179
三井不動産 ローン保証㈱	広島三井ビル (広島県広島市)	"	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	1,860	5,300	2	7,162
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	1,355	2,641	18	4,015
港エステート㈱	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	7,996	15,060	2	23,059
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)	"	鉄骨造、 地上54階、地下4階	昭和 61.12	214,106	9,232	54,836	26,621	-	81,458
"	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 1,054	6,534	-	-	6,534
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	1 11,067	1 1,383	5,617	4,581	-	10,199
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	1,181	2,410	3	3,595
その他			-		1 408,168	1、 2 84,799	61,070	2 76,875	1,795	139,741
賃貸用建物等計					2,976,561	719,503	434,604	968,531	12,661	1,415,797

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 <sup>2</sup> )	土地面積(m <sup>2</sup> )	帳簿価額(百万円)			
							建物	土地	その他	合計
その他										
三井不動産(株)	東京都千代田区 所在土地	建物建設 予定地	-		-	1 3,723	-	31,726	-	31,726
"	東京都港区所在土地	"	-		-	2 2,573	-	6,440	-	6,440
三井不動産(株) ららぽーと	千葉県船橋市 所在土地	貸地等	-		-	2 244,680	-	17,213	-	17,213
	その他		-		-	1、2 31,592	-	2 15,008	-	15,008
その他計					-	282,568	-	70,389	-	70,389
賃貸事業合計					2,976,561	1,002,071	434,604	1,038,921	12,661	1,486,187

(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. 同土地には(仮称)室町三井新館計画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
"	ガーデンエアタワー	" "	93,224
"	神保町三井ビル( 1 )	" "	65,147
"	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
"	浜松町エクセージビル	" 港区	12,274
"	TIS竹芝ビル( 1 )	" "	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
"	セレスティン芝三井ビル( 1 )	" "	24,673
"	ゲートシティ大崎( 1 )	" 品川区	88,014
"	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 )	" "	15,966
"	笹塚NAビル	" 渋谷区	16,257
"	中目黒GTタワー( 1 )	" 目黒区	42,450
"	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
"	アルカキット錦糸町	" 墨田区	53,056
"	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
"	ピアスタワー	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 <sup>2</sup> )	土地面積(m <sup>2</sup> )	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	1,896	1,574	4	3,476
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)	住宅部資 材の加 工・保管 施設	-	平成 2.10	25,839	2 48,617	978	2 1,717	287	2,984
三井不動産㈱ (株)らぼーと (株)ガーデンホテル ズ (施設営業)	ホテルサンガーデン らぼーと (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	706	791	150	1,648
三井不動産㈱ (株)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	1 1,244	1 152	895	58	252	1,205
(株)ガーデンホテル プロパティーズ (株)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	2 3,771	2,702	2 319	89	3,110
( " )	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	1 3,109	1 723	494	389	127	1,011
( " )	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	1,930	715	144	2,789
( " )	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	1 11,336	1、 2 2,058	3,233	2 296	82	3,612
( " )	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	1 5,135	1 969	598	986	88	1,674
( " )	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	1 12,111	1、 2 1,883	2,100	2 2,297	177	4,575
( " )	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	2,114	826	303	3,244
( " )	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	1,687	1,379	202	3,270
( " )	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	1,295	588	82	1,966
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	2 16,430	5,023	2 2,124	1,036	8,184
( " ) ( " ) ( " )	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	2 4,497	2,428	2 48	218	2,695
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)	ゴルフ場	18ホール クラブハウス他建物	平成 10. 5	3,832	2 942,979	969	2 5,108	7,647	13,725
( " )	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	2 1,078,511	575	391	3,618	4,586
( " )	三井の森 蓼科ゴルフ倶楽部 (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	2 1,077,012	647	2 2,964	672	4,284
( " )	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	2 902,020	1,575	2 1,289	4,538	7,403
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	2 1,421,511	1,301	2,697	6,762	10,761

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 <sup>2</sup> )	土地面積(m <sup>2</sup> )	帳簿価額(百万円)			
							建物	土地	その他	合計
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)	ゴルフ場	18ホールクラブハウス他建物	昭和38.5	3,855	720,522	500	288	379	1,168
臼津開発㈱(施設営業)	臼杵カントリークラブ(大分県臼杵市)	"	18ホールクラブハウス他建物	昭和51.11	2,968	721,351	166	370	2,278	2,814
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	497	24,068	37	24,603
三井不動産㈱(全社)	上高井戸運動場(東京都杉並区)	運動場	-	-	1,484	82,723	70	13,732	32	13,834

(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(百万円)	
						総額	既支払額
賃貸	三井不動産 (株)	三井本館街区 再開発計画 (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38階、地下4階 延床面積 約130,000㎡	(仮称) 室町三井新館 平成14.10～ 17.9	(仮称) 室町三井新 館 50,000	2,865
"	"	虎門琴平タワー計 画 (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 地上26階、地下3階 延床面積 1 約18,000㎡	平成14.8～ 16.11	6,000	502

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) 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(株)	既存ビル	オフィス	平成15.4～16.3	5,000	-

## 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】

種類	事業年度末現在発行数 (株) (平成15年3月31日)	提出日現在発行数(株) (平成15年6月27日)	上場証券取引所名又は 登録証券業協会名	内容
普通株式	823,390,384	823,390,384	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	823,390,384	823,390,384	-	-

(注) 1. 「提出日現在発行数」には、平成15年6月1日からこの有価証券報告書提出日までの新株予約権の行使(旧商法に基づき発行された転換社債の転換及び新株引受権付社債の権利行使を含む。)により発行された株式数は含まれていない。

2. 三井不動産販売株式会社を完全子会社とするため、平成14年10月1日に新株発行による株式交換を行ったことに伴い、発行済株式総数が10,830,383株増加した。

(2) 【新株予約権等の状況】

商法第341条ノ2の規定に基づく新株予約権付社債

2010年満期円貨建転換社債型新株予約権付社債（平成14年7月29日発行）

	事業年度末現在 (平成15年3月31日)	提出日の前月末現在 (平成15年5月31日)
新株予約権付社債の残高(百万円)	80,000	同左
新株予約権の数(個)	40,000	同左
新株予約権の目的となる株式の種類	普通株式	同左
新株予約権の目的となる株式の数(株)	56,140,000	同左
新株予約権の行使時の払込金額(円/株)	1,425	同左
新株予約権の行使期間	平成14年9月17日～平成22年7月16日	同左
新株予約権の行使により株式を発行する場合の株式の発行価格及び資本組入額(円)	発行価格 1,425 資本組入額 713	同左
新株予約権の行使の条件	当社が本社債につき期限の利益を喪失した場合には、以後本新株予約権を行使することはできないものとする。また、各本新株予約権の一部行使はできないものとする。	同左
新株予約権の譲渡に関する事項	商法341条ノ2第4項の定めにより本社債と本新株予約権のうち一方のみを譲渡することはできないものとする。	同左

旧商法第341条ノ2の規定に基づく転換社債

銘柄(発行日)	事業年度末現在 (平成15年3月31日)			提出日の前月末現在 (平成15年5月31日)		
	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 (昭和63年8月19日)	46,242	2,220.00	1,110	46,242	2,220.00	1,110

## (3) 【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11. 3.31 (注1)	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
平成14. 3.31	-	812,560	-	134,433	-	204,693
平成15. 3.31 (注2)	10,830	823,390	-	134,433	1,129	205,823

(注) 1. 転換社債の株式への転換による(平成10. 4. 1~11. 3. 31)。

2. 三井不動産販売株式会社を完全子会社とするため、平成14年10月1日に新株発行による株式交換を行ったことに伴い、発行済株式総数が10,830,383株、資本準備金が1,129,846,237円増加した。

## (4) 【所有者別状況】

平成15年3月31日現在

区分	株式の状況(1単元の株式数 1,000株)								単元未満 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)	1	231	57	865	566	21	33,875	35,595	
所有株式数 (単元)	14	435,462	5,467	51,838	239,544	162	84,118	816,443	6,947,384
所有株式数の 割合(%)	0.00	53.34	0.67	6.35	29.34	0.02	10.30	100	

(注) 1. 株主名簿記載上の自己株式875,259株は、「個人その他」欄に875単元(875,000株)、「単元未満株式の状況」欄に259株含まれている。なお、自己株式の実保有残高は874,259株である。

2. 「その他の法人」の欄には、証券保管振替機構名義の株式が、3単元(3,000株)含まれている。

## (5) 【大株主の状況】

平成15年3月31日現在

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	77,436	9.40
日本マスタートラスト信託銀行 株式会社(信託口)	東京都港区浜松町二丁目11番3号	44,698	5.43
株式会社三井住友銀行	東京都千代田区有楽町一丁目1番2号	40,621	4.93
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	36,609	4.45
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 ㈱みずほコー ポレート銀行兜町証券決済業 務室)	WOOLGATE HOUSE, COLEMAN STREET LONDON EC2P 2HD, ENGLAND  (東京都中央区日本橋兜町6番7号)	26,150	3.18
三井生命保険相互会社  (常任代理人 日本トラス ティ・サービス信託銀行(株))	東京都千代田区大手町一丁目2番3号  (東京都中央区晴海一丁目8番11号)	18,119	2.20
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 ㈱みずほコー ポレート銀行兜町証券決済業 務室)	P.O.BOX 351 BOSTON MASSACHUSETTS 02101 U.S.A.  (東京都中央区日本橋兜町6番7号)	16,705	2.03
三井住友海上火災保険株式会 社	東京都中央区新川二丁目27番2号	14,127	1.72
UFJ信託銀行株式会社(信託 勘定A口)	東京都千代田区丸の内一丁目4番3号	12,857	1.56
ボストン セーフ デポジッ ト エービーエヌ アムロ グ ローバル カストディ  (常任代理人 香港上海銀行 東京支店)	ONE BOSTON PLACE BOSTON, MA 02108  (東京都中央区日本橋三丁目11番1号)	12,768	1.55
計	-	300,093	36.45

(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77,436千株は、すべて信託業務に係る株式である。

日本マスタートラスト信託銀行株式会社(信託口)所有株式44,698千株は、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36,609千株には、信託業務に係る株式はない。

UFJ信託銀行株式会社(信託勘定A口)所有株式12,857千株は、すべて信託業務に係る株式である。

2. 平成14年11月14日付にてキャピタル・リサーチ・アンド・マネージメント・カンパニー、キャピタル・ガーディアン・トラスト・カンパニー、キャピタル・インターナショナル・リミテッド、キャピタル・インターナショナル・インクおよびキャピタル・インターナショナル・エス・エイを共同保有者として、各社から大量保有報告書(変更報告書)が提出されているが、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、当該大量保有報告書（変更報告書）による同共同保有者の平成14年10月31日現在の株式所有状況は次のとおりである。

氏名又は名称	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（％）
キャピタル・ガーディアン・トラスト・カンパニー	45,197	5.49
キャピタル・インターナショナル・リミテッド	6,041	0.73
キャピタル・インターナショナル・インク	3,699	0.45
キャピタル・インターナショナル・エス・エイ	1,838	0.22
計	56,775	6.90

## (6) 【議決権の状況】

## 【発行済株式】

平成15年3月31日現在

区分	株式数(株)	議決権の数(個)	内容
無議決権株式	-	-	-
議決権制限株式(自己株式等)	-	-	-
議決権制限株式(その他)	-	-	-
完全議決権株式(自己株式等)	普通株式 1,380,000	-	-
完全議決権株式(その他)	普通株式 815,063,000	815,059	-
単元未満株式	普通株式 6,947,384	-	一単元(1,000株) 未満の株式
発行済株式総数	普通株式 823,390,384	-	-
総株主の議決権	-	815,059	-

(注) 「完全議決権株式(その他)」の「株式数」の欄には、証券保管振替機構名義の株式3,000株および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1,000株が含まれており、「議決権の数」の欄には、当該株式に係る議決権の数4個は含まれていない。

## 【自己株式等】

平成15年3月31日現在

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)	所有株式数の合計(株)	発行済株式総数に対する所有株式数の割合(%)
三井不動産株式会社	東京都中央区日本橋室町二丁目1番1号	874,000	-	874,000	0.11
三井ホーム株式会社	東京都新宿区西新宿二丁目1番1号	486,000	-	486,000	0.06
日本オートパーク株式会社	東京都港区西新橋一丁目11番3号	10,000	-	10,000	0.00
四国中央ホーム株式会社	愛媛県松山市中村二丁目8番18号	10,000	-	10,000	0.00
計	-	1,380,000	-	1,380,000	0.17

(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、当該株式数は「発行済株式」の「完全議決権株式(その他)」の中を含めている。

## (7) 【ストックオプション制度の内容】

該当事項はない。

## 2【自己株式の取得等の状況】

(1)【定時総会決議による自己株式の買受け等、子会社からの自己株式の買受け等又は再評価差額金による消却のための自己株式の買受け等の状況】

【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、総資産収益率の向上を目標にして、主力事業である賃貸事業、分譲事業の収益力の強化を実現しながら、インベスターやオリジネーターからの預り資産を拡大させることによりマネジメント事業の伸張強化に取り組み、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であると考えている。したがって、利益配分については、株主各位に対し安定的な配当水準を確保するとともに、将来の事業展開に鑑み、内部留保の充実を図ることを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末の株主配当金および当期の中間配当金と同様に1株につき3円50銭（中間配当金を含め1株につき年7円）とした。この結果、当期の配当性向は43.3%となった。

なお、内部留保資金については、今後の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14年11月8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 87 期	第 88 期	第 89 期	第 90 期	第 91 期
決算年月	平成11年 3 月	平成12年 3 月	平成13年 3 月	平成14年 3 月	平成15年 3 月
最高（円）	1,320	1,210	1,378	1,479	1,228
最低（円）	638	640	940	815	651

（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14年10月	11月	12月	平成15年 1 月	2 月	3 月
最高（円）	1,032	959	880	865	860	776
最低（円）	904	761	727	709	754	651

（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	38

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) 三井ホーム(株) 取締役相談役	17

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		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 13年12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兼鑑定企画室長 14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 15年 4月 当社代表取締役副社長、副社長執行役員 (現任)	18
専務取締役	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ビ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 13年10月 当社専務取締役、専務執行役員、ビルディング本部長 (現任)	30

役名	職名	氏名	生年月日	略歴	所有株式数 (千株)
専務取締役	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 14年4月 当社専務取締役、専務執行 役員、住宅事業本部長 (現任)	17

役名	職名	氏名	生年月日	略歴	所有株式数 (千株)
専務取締役	関連事業本部長	永田 和一	昭和22年 1月 9日生	昭和44年 4月 当社入社 平成 2年 4月 当社関西支社業務施設事業部長 8年 4月 当社グループ経営企画本部グループ経営企画部長 10年 6月 当社取締役、グループ経営企画本部グループ経営企画部長 11年 4月 当社取締役、グループ経営本部グループ経営企画部長 13年 4月 当社取締役、常務執行役員、グループ経営本部長 13年 6月 当社常務執行役員、グループ経営本部長 15年 4月 当社専務執行役員、関連事業本部長 15年 6月 当社専務取締役、専務執行役員、関連事業本部長 (現任)	6
常務取締役		生江 隆之	昭和22年 6月13日生	昭和46年 4月 当社入社 平成 9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 11年 4月 当社人事部長 11年 6月 当社取締役、人事部長 13年 4月 当社取締役、執行役員、人事部長 13年 6月 当社執行役員、人事部長 14年 4月 当社常務執行役員、人事部長 15年 4月 当社常務執行役員 15年 6月 当社常務取締役、常務執行役員 (現任)	12

役名	職名	氏名	生年月日	略歴	所有株式数 (千株)
常務取締役	アセット本部長	曾田 立夫	昭和24年3月17日生	昭和46年4月 当社入社 平成9年4月 当社開発事業本部都市開発事業部長 11年4月 当社経理部長 11年6月 当社取締役、経理部長 13年4月 当社取締役、執行役員、経理部長 13年6月 当社執行役員、経理部長 14年4月 当社常務執行役員、経理部長 15年4月 当社常務執行役員、アセット本部長 15年6月 当社常務取締役、常務執行役員、アセット本部長 (現任)	5
常任監査役 (常勤)		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 15年4月 当社専務取締役 15年6月 当社常任監査役 (現任)	12
監査役 (常勤)		阿部 正文	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)ユニリピ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)	11

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 ㈱帝國銀行入行 48年11月 ㈱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 ㈱太陽神戸三井銀行取締役 相談役 4年4月 ㈱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 ㈱さくら銀行常任顧問 13年4月 ㈱三井住友銀行特別顧問 14年5月 ㈱三井住友銀行名誉顧問 (現任) (主要な兼職) ㈱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)	13
計		13名			

(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. 平成15年6月27日現在における執行役員は17名、グループ執行役員は5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13年4月1日から平成14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14年4月1日から平成15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、前事業年度(平成13年4月1日から平成14年3月31日まで)は、改正前の財務諸表等規則に基づき、当事業年度(平成14年4月1日から平成15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13年4月1日から平成14年3月31日まで)及び前事業年度(平成13年4月1日から平成14年3月31日まで)並びに当連結会計年度(平成14年4月1日から平成15年3月31日まで)及び当事業年度(平成14年4月1日から平成15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。

1 【連結財務諸表等】

(1) 【連結財務諸表】

【連結貸借対照表】

区分	注記 番号	前連結会計年度 (平成14年3月31日)		当連結会計年度 (平成15年3月31日)		
		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)		119,225		115,157	
受取手形及び売掛金	( 1, 5)		32,237		32,349	
有価証券			149		189	
販売用不動産	( 1)		447,619		397,547	
未成工事支出金			11,593		10,232	
その他のたな卸資産			8,445		9,191	
前渡金			12,220		11,447	
短期貸付金	( 1)		32,454		26,722	
繰延税金資産			41,896		38,783	
その他の流動資産	( 1)		49,470		49,854	
貸倒引当金			6,285		3,563	
流動資産合計			749,027	24.7	687,912	23.5
固定資産						
有形固定資産						
建物及び構築物	( 1, 2)	871,621		899,376		
減価償却累計額		383,910	487,711	391,505	507,870	
機械装置及び運搬具	( 1)	18,859		18,910		
減価償却累計額		13,015	5,843	13,328	5,582	
土地	( 1, 9)		1,097,792		1,092,902	
建設仮勘定			40,823		13,161	
その他の有形固定資産	( 1)	64,928		67,999		
減価償却累計額		34,329	30,598	35,178	32,821	
有形固定資産合計			1,662,770	54.9	1,652,338	56.4

区分	注記 番号	前連結会計年度 (平成14年3月31日)		当連結会計年度 (平成15年3月31日)	
		金額(百万円)	構成比 (%)	金額(百万円)	構成比 (%)
無形固定資産					
借地権	( 1)	28,294		25,968	
その他の無形固定資産		7,776		8,808	
無形固定資産合計		36,070	1.2	34,777	1.2
投資その他の資産					
投資有価証券	( 3)	206,910		202,234	
長期貸付金		25,383		16,437	
差入敷金・保証金		224,543		216,490	
繰延税金資産		14,203		13,604	
再評価に係る繰延税金 資産		37,191		35,958	
その他の投資その他の 資産	( 1, 3)	100,966		96,657	
貸倒引当金		28,121		27,342	
投資その他の資産合計		581,079	19.2	554,040	18.9
固定資産合計		2,279,920	75.3	2,241,156	76.5
繰延資産		20	0.0	1	0.0
資産合計		3,028,969	100.0	2,929,069	100.0

区分	注記 番号	前連結会計年度 (平成14年3月31日)		当連結会計年度 (平成15年3月31日)	
		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	( 5)	87,677		91,822	
短期借入金	( 1)	223,409		194,454	
コマーシャルペーパー		37,000		18,000	
短期償還社債		50,000		81,242	
未払法人税等		10,303		3,397	
未成工事受入金		17,607		17,911	
完成工事補償引当金		1,384		1,597	
債務保証損失引当金		282		290	
繰延税金負債		13		-	
その他の流動負債	( 1)	227,218		192,411	
流動負債合計		654,896	21.6	601,128	20.5
固定負債					
社債		216,242		215,000	
長期借入金	( 1)	933,875		888,514	
預り敷金・保証金		327,359		307,785	
退職給付引当金		18,360		20,530	
役員退職慰労引当金		1,888		2,083	
繰延税金負債		15,042		22,603	
再評価に係る繰延税金 負債		160,925		156,437	
その他の固定負債	( 1, 6)	70,650		69,366	
固定負債合計		1,744,343	57.6	1,682,321	57.4
負債合計		2,399,240	79.2	2,283,450	77.9
(少数株主持分)					
少数株主持分		20,192	0.7	17,185	0.6

区分	注記 番号	前連結会計年度 (平成14年3月31日)			当連結会計年度 (平成15年3月31日)		
		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	4.4		-	-
資本準備金			204,693	6.8		-	-
再評価差額金			156,404	5.2		-	-
連結剰余金			137,026	4.5		-	-
その他有価証券評価差額 金			2,905	0.1		-	-
為替換算調整勘定			20,013	0.7		-	-
			609,639	20.1		-	-
自己株式			102	0.0		-	-
資本合計			609,536	20.1		-	-
資本金	( 7)		-	-		134,433	4.6
資本剰余金			-	-		205,823	7.0
利益剰余金			-	-		155,390	5.3
土地再評価差額金	( 9)		-	-		162,289	5.5
その他有価証券評価差額 金			-	-		3,452	0.1
為替換算調整勘定			-	-		25,010	0.8
自己株式	( 8)		-	-		1,039	0.0
資本合計			-	-		628,434	21.5
負債、少数株主持分及び資本 合計			3,028,969	100.0		2,929,069	100.0

【連結損益計算書】

区分	注記 番号	前連結会計年度 (自 平成13年4月1日 至 平成14年3月31日)			当連結会計年度 (自 平成14年4月1日 至 平成15年3月31日)		
		金額(百万円)		百分比 (%)	金額(百万円)		百分比 (%)
営業収益			1,152,483	100.0		1,082,397	100.0
営業原価	( 3)		916,844	79.6		858,583	79.3
営業総利益			235,639	20.4		223,814	20.7
販売費・一般管理費	( 1, 3)		132,688	11.5		120,518	11.1
営業利益			102,950	8.9		103,295	9.6
営業外収益							
受取利息		2,041			1,375		
受取配当金		1,787			1,993		
持分法による投資利益		3,300			2,904		
その他の営業外収益		3,336	10,466	0.9	2,919	9,192	0.8
営業外費用							
支払利息		31,760			26,617		
その他の営業外費用		8,856	40,616	3.5	9,356	35,973	3.3
経常利益			72,800	6.3		76,514	7.1
特別利益							
固定資産売却益	( 2)	23,612			3,686		
受入補償金		3,015			-		
投資有価証券売却益		1,129			582		
関係会社株式売却益		584			89		
その他の特別利益		335	28,677	2.5	540	4,898	0.4
特別損失							
投資有価証券評価損		21,296			20,266		
臨時償却費	( 5)	18,477			-		
貸倒引当金繰入額		6,490			1,962		
固定資産売却損	( 4)	4,076			1,494		
関係会社整理損		913			492		
販売用不動産等評価損		443			-		
固定資産除却損		418			5,490		
分譲事業に係る整理損失	( 6)	-			2,332		

区分	注記 番号	前連結会計年度 (自 平成13年4月1日 至 平成14年3月31日)			当連結会計年度 (自 平成14年4月1日 至 平成15年3月31日)		
		金額(百万円)		百分比 (%)	金額(百万円)		百分比 (%)
販売用不動産除却損		-			1,575		
その他の特別損失		5,991	58,108	5.0	3,585	37,200	3.4
税金等調整前当期純利益			43,369	3.8		44,212	4.1
法人税、住民税及び事業 税			14,608			5,516	
法人税等調整額			1,106			12,819	
少数株主利益			-			323	
少数株主損失			2,151			-	
当期純利益			29,806	2.6		25,553	2.4

【連結剰余金計算書】

区分	注記 番号	前連結会計年度 (自 平成13年4月1日 至 平成14年3月31日)		当連結会計年度 (自 平成14年4月1日 至 平成15年3月31日)	
		金額(百万円)		金額(百万円)	
連結剰余金期首残高		98,643	98,643	-	-
連結剰余金増加高					
1. 連結子会社の固定資産再 評価に係る増加額		367		-	
2. 連結除外に伴う未実現利 益の実現による増加額		3,697		-	
3. 事業用土地の再評価に係 る未実現利益の実現によ る増加額		10,367	14,432	-	-
連結剰余金減少高					
1. 配当金		5,688		-	
2. 取締役賞与		167	5,856	-	-
当期純利益			29,806		-
連結剰余金期末残高			137,026		-
(資本剰余金の部)					
資本剰余金期首残高					
1. 資本準備金期首残高		-		204,693	204,693
資本剰余金増加高					
1. 株式交換による新株の 発行		-	-	1,129	1,129
資本剰余金期末残高			-		205,823
(利益剰余金の部)					
利益剰余金期首残高					
1. 連結剰余金期首残高		-	-	137,026	137,026
利益剰余金増加高					
1. 当期純利益		-		25,553	
2. 連結子会社の固定資産 再評価に係る増加額		-	-	120	25,673

		前連結会計年度 (自 平成13年4月1日 至 平成14年3月31日)		当連結会計年度 (自 平成14年4月1日 至 平成15年3月31日)	
区分	注記 番号	金額(百万円)		金額(百万円)	
利益剰余金減少高					
1. 配当金		-		5,686	
2. 役員賞与		-		104	
3. 土地再評価差額金取崩 高		-		1,515	
4. 自己株式処分に係る減 少額		-	-	2	7,309
利益剰余金期末残高			-		155,390

【連結キャッシュ・フロー計算書】

		前連結会計年度 (自 平成13年4月1日 至 平成14年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成14年4月1日 至 平成15年3月31日)
区分	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		43,369	44,212
減価償却費		47,540	39,781
持分法投資損益		3,300	2,904
臨時償却費		18,477	-
分譲事業に係る整理損失		-	2,332
有価証券評価損		21,296	20,266
有価証券売却損益		1,715	671
販売用不動産除却損		-	1,575
関係会社整理損		913	492
販売用不動産等評価損		443	-
有形無形固定資産売却損益		19,535	2,192
有形無形固定資産除却損		418	5,490
受入補償金		3,015	-
貸倒引当金繰入額		6,490	1,962
受取利息配当金		3,829	3,369
支払利息		31,760	26,617
売上債権の増減額		4,776	76
仕入債務の増減額		14,179	2,142
販売用不動産等の取得	( 2)	257,606	211,183
販売用不動産等の売却	( 2)	260,593	261,099
取締役賞与の支払額		192	104
その他		46,182	23,830
小計		178,888	157,507

		前連結会計年度 (自 平成13年4月1日 至 平成14年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成14年4月1日 至 平成15年3月31日)
区分	注記 番号	金額(百万円)	金額(百万円)
利息及び配当金の受取額		4,783	4,070
利息の支払額		32,155	26,657
法人税等の支払額		9,394	16,435
営業活動によるキャッシュ・フロー		142,121	118,484
投資活動によるキャッシュ・フロー			
有価証券の取得		38,242	20,265
有価証券の売却		4,642	3,769
有形無形固定資産の取得		57,124	55,071
有形無形固定資産の売却		39,310	16,191
貸付金の貸付		19,998	22,243
貸付金の回収		14,947	24,456
預り敷金保証金の支出		45,688	57,027
預り敷金保証金の収入		27,251	39,447
差入敷金保証金の支出		4,360	10,861
差入敷金保証金の収入		18,958	18,483
宅地開発事業関係長期預り金の返還		11,575	-
連結範囲の変更を伴う株式の取得		49	354
連結範囲の変更を伴う株式の売却	( 3)	1,566	239
その他		8,260	1,774
投資活動によるキャッシュ・フロー		81,658	60,751

		前連結会計年度 (自 平成13年4月1日 至 平成14年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成14年4月1日 至 平成15年3月31日)
区分	注記 番号	金額(百万円)	金額(百万円)
財務活動によるキャ ッシュ・フロー			
短期借入金の減少額		188,907	26,552
長期借入による収入		299,392	232,349
長期借入金の返済によ る支出		187,981	289,503
社債発行による収入		-	80,000
社債償還による支出		20,000	50,000
少数株主への株式発行 による収入		285	14
配当金の支払額		5,690	5,697
少数株主への配当金の 支払額		396	524
自己株式の売却		-	16
財務活動によるキャ ッシュ・フロー		103,298	59,897
現金および現金同等物に 係る換算差額		1,958	562
現金および現金同等物の 減少額		40,876	2,727
現金および現金同等物の 期首残高		158,435	117,558
現金および現金同等物の 期末残高		117,558	114,831

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13年4月1日 至 平成14年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成14年4月1日 至 平成15年3月31日)
1. 連結の範囲に関する事項	<p>(1)連結子会社数 143社</p> <p>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。</p> <p>(株)エム・エフ・シティマネジメント札幌、(株)ダブリュー・アイ・ピー・マネジメント、(株)リスペクト建物調査の3社は新規設立により、また函館ホーム(株)は、従来持分法適用の関連会社であったが、株式の追加取得により連結子会社となった。</p> <p>三井不動産建設(株)、(株)エム・エフ・リテイリング、ホテルヒマラヤ(有)ほか3社は株式の譲渡のため、(株)サウルは清算結了のため連結の範囲から除外している。また、(株)シティズ・メイト、神奈川東リハウス(株)ほか2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</p> <p>主要な非連結子会社は、ミレスヘルスケアズ(株)である。</p> <p>(連結の範囲から除いた理由)</p> <p>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 131社</p> <p>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。</p> <p>(株)エム・エフ・サービスアパートメントほか1社は新規設立により、またいわて中央ホーム(株)、西九州ホーム(株)、北陸中央ホーム(株)の3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。</p> <p>ビットキャット(株)、(株)ヘルスセンター交通ほか2社は株式の譲渡のため、三井ホーム岡山(株)、九州観光開発(株)ほか7社は清算結了のため連結の範囲から除外している。また、中央リハウス(株)ほか3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)非連結子会社の名称等</p> <p>非連結子会社は、ミレスヘルスケアズ(株)である。</p> <p>(連結の範囲から除いた理由)</p> <p>非連結子会社は、資産、営業収益、当期純利益および利益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>

項目	前連結会計年度 (自 平成13年4月1日 至 平成14年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成14年4月1日 至 平成15年3月31日)
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 60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)            東京築地青果(株)、(株)ヒルベルダ・ブルーメン・トウキョウ、九州テクノフラワー(株)は株式の譲渡により関連会社でなくなったため、(株)メイズは第三者の増資により当社の持分割合が低下したため、持分法適用の範囲から除外している。また、函館ホーム(株)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            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>(1)持分法適用会社数            関連会社 57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)            南青山アパートメント(株)は新規設立により関連会社となったため、(株)メディパンスは資本参加により関連会社になったため、オークウッド・ジャパン(株)、(株)ジェイシティは株式の追加取得により関連会社となったため、当連結会計期間より持分法を適用している。            東京ベイシティ交通(株)、(株)和田商店は株式の譲渡により関連会社でなくなったため、東海中央ホーム(株)ほか1社は清算結了のため持分法適用の範囲から除外している。また、いわて中央ホーム(株)ほか2社は連結子会社となったため持分法適用会社数から除外している。</p> <p>(2)持分法を適用していない非連結子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非連結子会社(ミレスヘルスケアズ(株))は、連結純損益及び利益剰余金等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) 同左</p>

項目	前連結会計年度 (自 平成13年4月1日 至 平成14年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成14年4月1日 至 平成15年3月31日)
3. 連結子会社の事業年度等に関する事項	<p>連結子会社のうち在外連結子会社31社と(株)益子カントリー倶楽部、柏開発(株)、成田スポーツ開発(株)、日本みどり開発(株)、(株)三井の森、(株)三森リゾートサービス、三井不動産ゴルフプロパティーズ(株)、(株)エム・エフ・プロパティーズ、エム・エル・プロモーション(株)、(株)エヌ・ビー・エフ・オフィスマネジメント、サンエスクロー(株)、エム・ディ・エス(株)、(株)リハウスビジネスセンター、(株)ピカ、(株)ダブリュー・アイ・ピー・マネジメント、(株)リスペクト建物調査、臼津開発(株)及び(有)常盤橋ガレーチの決算日は12月31日、(株)ユニリビング、(株)ユーコーポレーション、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日である。</p> <p>連結財務諸表の作成にあたっては、各社の決算日の財務諸表を使用しているが、連結決算日との間に生じた重要な取引については連結上必要な調整が行なわれている。</p> <p>また港エステート(株)の決算日を12月31日から連結決算日に変更したため、当該連結子会社の事業年度の月数が15ヶ月となっている。</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>連結子会社のうち在外連結子会社27社と(株)益子カントリー倶楽部、柏開発(株)、成田スポーツ開発(株)、日本みどり開発(株)、(株)三井の森、(株)三森リゾートサービス、三井不動産ゴルフプロパティーズ(株)、(株)エム・エフ・サービスアパートメント、(株)エム・エフ・プロパティーズ、エヌ・ビー・エフ・オフィスマネジメント(株)、(株)エヌ・ビー・エフ・オフィスマネジメント、(株)エム・エフ・クリエイティブ、e-デスク(株)、サンエスクロー(株)、エム・ディ・エス(株)、(株)リハウスビジネスセンター、(株)ピカ、(株)ダブリュー・アイ・ピー・マネジメント、(株)リスペクト建物調査、臼津開発(株)及び(有)常盤橋ガレーチの決算日は12月31日、(株)ユニリビング、(株)ユーコーポレーション、(株)エム・エフ・コンストラクション・アドバイザーズは2月28日である。</p> <p>連結財務諸表の作成にあたっては、各社の決算日の財務諸表を使用しているが、連結決算日との間に生じた重要な取引については連結上必要な調整が行なわれている。</p> <p>また三井不動産投資顧問(株)の決算日を2月28日から連結決算日に変更したため、当該連結子会社の事業年度の月数が13ヶ月となっている。</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13年4月1日 至 平成14年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成14年4月1日 至 平成15年3月31日)
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 ]</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・満期保有目的債券 償却原価法</li> <li>・其他有価証券</li> </ul> <p>&lt; 時価のあるもの &gt;</p> <p>( 株式 ) 期末前 1 カ月の市場価格の平均に基づく時価法</p> <p>( 債券 ) 期末日の市場価格に基づく時価法</p> <p>( その他 ) 期末前 1 カ月の市場価格の平均に基づく時価法</p> <p>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。</p> <p>&lt; 時価のないもの &gt;</p> <p>移動平均法による原価法</p> <p>[ デリバティブ ]</p> <p>時価法</p> <p>[ たな卸資産 ]</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・販売用不動産及び未成工事支出金 個別法による原価法</li> <li>・其他のたな卸資産 主として総平均法による原価法</li> </ul> <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 ]</p> <p>主として定率法によっている。</p> <p>ただし、連結財務諸表提出会社のオフィス用建物、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 ]</p> <p>定額法を採用している。</p> <p>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 ]</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・満期保有目的債券 同左</li> <li>・其他有価証券</li> </ul> <p>&lt; 時価のあるもの &gt;</p> <p>同左</p> <p>&lt; 時価のないもの &gt;</p> <p>同左</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 ]</p> <p>同左</p> <p>[ 無形固定資産 ]</p> <p>同左</p>

項目	前連結会計年度 (自 平成13年4月1日 至 平成14年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成14年4月1日 至 平成15年3月31日)
	<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。</p> <p>過去勤務債務は、その発生時の従業員の平均残存勤務期間以内の一定の年数(1～10年)による定額法により処理することとしている。</p> <p>数理計算上の差異は、各連結会計年度の発生時における従業員の平均残存勤務期間内の一定の年数(5～10年)による定額法により按分した額をそれぞれ発生の翌連結会計年度から費用処理することとしている。</p> <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  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>(3)重要な引当金の計上基準</p> <p>[ 貸倒引当金 ]  同左</p> <p>[ 債務保証損失引当金 ]  同左</p> <p>[ 退職給付引当金 ]  同左</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16社は役員の退職慰労金支給に備えるため、内規に基づく期末退職慰労金要支給額を計上している。</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13年4月1日 至 平成14年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成14年4月1日 至 平成15年3月31日)
	<p>(5) 重要なヘッジ会計の方法</p> <p>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 &lt;ヘッジ手段&gt; &lt;ヘッジ対象&gt; 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> <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> <p>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 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</p> <p>ヘッジ会計の方法 同左</p> <p>ヘッジ手段とヘッジ対象 同左</p> <p>ヘッジ方針 同左</p> <p>ヘッジ有効性評価の方法 同左</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13年4月1日 至 平成14年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成14年4月1日 至 平成15年3月31日)
	<p>(7) 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。</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>(8) 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) 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利益剰余金の増減として処理している。</p> <p>(9) その他連結財務諸表作成のための重要な事項 自己株式及び法定準備金の取崩等に関する会計基準 「自己株式及び法定準備金の取崩等に関する会計基準」(企業会計基準第1号)が平成14年4月1日以後に適用されることになったことに伴い、当連結会計年度から同会計基準によっている。これによる当連結会計年度の損益に与える影響は軽微である。</p> <p>なお、連結財務諸表規則の改正により、当連結会計年度における連結貸借対照表の資本の部及び連結剰余金計算書については、改正後の連結財務諸表規則により作成している。</p> <p>1株当たり情報 「1株当たり当期純利益に関する会計基準」(企業会計基準第2号)及び 「1株当たり当期純利益に関する会計基準の適用指針」(企業会計基準適用指針第4号)が平成14年4月1日以後開始する連結会計年度に係る連結財務諸表から適用されることになったことに伴い、当連結会計年度から同会計基準及び適用指針によっている。なお、これによる影響については、「1株当たり情報に関する注記」に記載している。</p>

項目	前連結会計年度 (自 平成13年4月1日 至 平成14年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成14年4月1日 至 平成15年3月31日)
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。 但し、金額が僅少の場合は、発生した期の損益として処理している。	同左
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

注記事項

( 連結貸借対照表関係 )

前連結会計年度 (平成14年3月31日)	当連結会計年度 (平成15年3月31日)																																																																														
<p>1. 担保資産及び担保付債務</p> <p>担保に供している資産は次のとおりである。</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr><td>現金及び預金</td><td style="text-align: right;">481百万円</td></tr> <tr><td>受取手形及び売掛金</td><td style="text-align: right;">240</td></tr> <tr><td>販売用不動産</td><td style="text-align: right;">127</td></tr> <tr><td>短期貸付金</td><td style="text-align: right;">129</td></tr> <tr><td>その他の流動資産</td><td style="text-align: right;">30</td></tr> <tr><td>建物及び構築物</td><td style="text-align: right;">87,152</td></tr> <tr><td>機械装置及び運搬具</td><td style="text-align: right;">446</td></tr> <tr><td>その他の有形固定資産</td><td style="text-align: right;">2</td></tr> <tr><td>土地</td><td style="text-align: right;">41,752</td></tr> <tr><td>借地権</td><td style="text-align: right;">680</td></tr> <tr><td>その他の投資 その他の資産</td><td style="text-align: right;">14,581</td></tr> <tr><td style="text-align: right;">計</td><td style="text-align: right;">145,626百万円</td></tr> </table> <p>担保付債務は次のとおりである。</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr><td>短期借入金</td><td style="text-align: right;">1,639百万円</td></tr> <tr><td>その他の流動負債</td><td style="text-align: right;">155</td></tr> <tr><td>長期借入金</td><td style="text-align: right;">60,889</td></tr> <tr><td>その他の固定負債</td><td style="text-align: right;">3,724</td></tr> <tr><td style="text-align: right;">計</td><td style="text-align: right;">66,408百万円</td></tr> </table> <p>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。</p> <p>3. 非連結子会社及び関連会社の株式およびこれらに対する出資金</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th style="text-align: center;">科目</th> <th style="text-align: center;">金額 (百万円)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>投資有価証券 (非連結子会社および関連会社株式)</td> <td style="text-align: right;">70,588</td> </tr> <tr> <td>その他の投資その他の資産 (非連結子会社および関連会社に対する出資金)</td> <td style="text-align: right;">63</td> </tr> </tbody> </table>	現金及び預金	481百万円	受取手形及び売掛金	240	販売用不動産	127	短期貸付金	129	その他の流動資産	30	建物及び構築物	87,152	機械装置及び運搬具	446	その他の有形固定資産	2	土地	41,752	借地権	680	その他の投資 その他の資産	14,581	計	145,626百万円	短期借入金	1,639百万円	その他の流動負債	155	長期借入金	60,889	その他の固定負債	3,724	計	66,408百万円	科目	金額 (百万円)	投資有価証券 (非連結子会社および関連会社株式)	70,588	その他の投資その他の資産 (非連結子会社および関連会社に対する出資金)	63	<p>1. 担保資産及び担保付債務</p> <p>担保に供している資産は次のとおりである。</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr><td>現金及び預金</td><td style="text-align: right;">298百万円</td></tr> <tr><td>受取手形及び売掛金</td><td style="text-align: right;">93</td></tr> <tr><td>販売用不動産</td><td style="text-align: right;">138</td></tr> <tr><td>短期貸付金</td><td style="text-align: right;">112</td></tr> <tr><td>その他の流動資産</td><td style="text-align: right;">0</td></tr> <tr><td>建物及び構築物</td><td style="text-align: right;">78,960</td></tr> <tr><td>機械装置及び運搬具</td><td style="text-align: right;">377</td></tr> <tr><td>その他の有形固定資産</td><td style="text-align: right;">2</td></tr> <tr><td>土地</td><td style="text-align: right;">35,299</td></tr> <tr><td>借地権</td><td style="text-align: right;">725</td></tr> <tr><td>その他の投資 その他の資産</td><td style="text-align: right;">13,593</td></tr> <tr><td style="text-align: right;">計</td><td style="text-align: right;">129,603百万円</td></tr> </table> <p>担保付債務は次のとおりである。</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr><td>短期借入金</td><td style="text-align: right;">1,942百万円</td></tr> <tr><td>その他の流動負債</td><td style="text-align: right;">215</td></tr> <tr><td>長期借入金</td><td style="text-align: right;">54,260</td></tr> <tr><td>その他の固定負債</td><td style="text-align: right;">3,508</td></tr> <tr><td style="text-align: right;">計</td><td style="text-align: right;">59,927百万円</td></tr> </table> <p>2. 同左</p> <p>3. 非連結子会社及び関連会社の株式</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th style="text-align: center;">科目</th> <th style="text-align: center;">金額 (百万円)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>投資有価証券 (非連結子会社および関連会社株式)</td> <td style="text-align: right;">71,856</td> </tr> </tbody> </table>	現金及び預金	298百万円	受取手形及び売掛金	93	販売用不動産	138	短期貸付金	112	その他の流動資産	0	建物及び構築物	78,960	機械装置及び運搬具	377	その他の有形固定資産	2	土地	35,299	借地権	725	その他の投資 その他の資産	13,593	計	129,603百万円	短期借入金	1,942百万円	その他の流動負債	215	長期借入金	54,260	その他の固定負債	3,508	計	59,927百万円	科目	金額 (百万円)	投資有価証券 (非連結子会社および関連会社株式)	71,856
現金及び預金	481百万円																																																																														
受取手形及び売掛金	240																																																																														
販売用不動産	127																																																																														
短期貸付金	129																																																																														
その他の流動資産	30																																																																														
建物及び構築物	87,152																																																																														
機械装置及び運搬具	446																																																																														
その他の有形固定資産	2																																																																														
土地	41,752																																																																														
借地権	680																																																																														
その他の投資 その他の資産	14,581																																																																														
計	145,626百万円																																																																														
短期借入金	1,639百万円																																																																														
その他の流動負債	155																																																																														
長期借入金	60,889																																																																														
その他の固定負債	3,724																																																																														
計	66,408百万円																																																																														
科目	金額 (百万円)																																																																														
投資有価証券 (非連結子会社および関連会社株式)	70,588																																																																														
その他の投資その他の資産 (非連結子会社および関連会社に対する出資金)	63																																																																														
現金及び預金	298百万円																																																																														
受取手形及び売掛金	93																																																																														
販売用不動産	138																																																																														
短期貸付金	112																																																																														
その他の流動資産	0																																																																														
建物及び構築物	78,960																																																																														
機械装置及び運搬具	377																																																																														
その他の有形固定資産	2																																																																														
土地	35,299																																																																														
借地権	725																																																																														
その他の投資 その他の資産	13,593																																																																														
計	129,603百万円																																																																														
短期借入金	1,942百万円																																																																														
その他の流動負債	215																																																																														
長期借入金	54,260																																																																														
その他の固定負債	3,508																																																																														
計	59,927百万円																																																																														
科目	金額 (百万円)																																																																														
投資有価証券 (非連結子会社および関連会社株式)	71,856																																																																														

前連結会計年度 (平成14年3月31日)	当連結会計年度 (平成15年3月31日)																																																	
<p>4. 偶発債務</p> <p>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。</p>	<p>4. 偶発債務</p> <p>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。</p>																																																	
<table border="1"> <thead> <tr> <th>被保証会社</th> <th>保証金額 (百万円)</th> <th>保証の内容</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>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</td> <td>2,098 ( 15,750 千米ドル)</td> <td>借入保証</td> </tr> <tr> <td>トレイド・アンド・インダス トリアル・ディベロップメン ト(株)</td> <td>1,109 ( 15,320 千Sドル)</td> <td>工事完成 保証</td> </tr> <tr> <td>船橋ケーブルネットワーク(株)</td> <td>503</td> <td>借入保証</td> </tr> <tr> <td>幕張タウンセンター(株)</td> <td>237</td> <td>借入保証</td> </tr> <tr> <td>新宿西戸山開発</td> <td>120</td> <td>借入保証</td> </tr> <tr> <td>(株)シー・シー・アイ</td> <td>37 ( 266 千米ドル 含む)</td> <td>借入保証</td> </tr> <tr> <td>霞が関三井クラブ</td> <td>16</td> <td>借入保証</td> </tr> <tr> <td>合計</td> <td>4,122</td> <td></td> </tr> </tbody> </table> <p>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237百万円である。</p> <p>ほかに住宅ローン保証債務213,740百万円、住宅ローン保証予約1,639百万円がある。</p> <p>5. 期末日満期手形の会計処理については、手形交換日をもって処理している。</p> <p>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。</p> <table> <tr> <td>受取手形</td> <td>35百万円</td> </tr> <tr> <td>支払手形</td> <td>3,140百万円</td> </tr> </table> <p>6. その他の固定負債には連結調整勘定が、1,683百万円含まれている。</p> <p>7.</p> <p>8.</p>	被保証会社	保証金額 (百万円)	保証の内容	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	2,098 ( 15,750 千米ドル)	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(株)	1,109 ( 15,320 千Sドル)	工事完成 保証	船橋ケーブルネットワーク(株)	503	借入保証	幕張タウンセンター(株)	237	借入保証	新宿西戸山開発	120	借入保証	(株)シー・シー・アイ	37 ( 266 千米ドル 含む)	借入保証	霞が関三井クラブ	16	借入保証	合計	4,122		受取手形	35百万円	支払手形	3,140百万円	<table border="1"> <thead> <tr> <th>被保証会社</th> <th>保証金額 (百万円)</th> <th>保証の内容</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>トレイド・アンド・インダス トリアル・ディベロップメン ト(株)</td> <td>781 ( 11,490 千Sドル)</td> <td>工事完成 保証</td> </tr> <tr> <td>船橋ケーブルネットワーク(株)</td> <td>428</td> <td>借入保証</td> </tr> <tr> <td>(株)シー・シー・アイ</td> <td>23 ( 189 千米ドル 含む)</td> <td>借入保証</td> </tr> <tr> <td>霞ヶ関三井クラブ</td> <td>11</td> <td>借入保証</td> </tr> <tr> <td>合計</td> <td>1,245</td> <td></td> </tr> </tbody> </table> <p>保証金額には保証債務が含まれている。</p> <p>ほかに住宅ローン保証債務185,426百万円、住宅ローン保証予約1,698百万円がある。</p> <p>5.</p> <p>6. その他の固定負債には連結調整勘定が、1,241百万円含まれている。</p> <p>7. 当社の発行済株式総数は、普通株式823,390千株である。</p> <p>8. 連結会社、持分法を適用した非連結子会社及び関連会社が保有する自己株式の数は、普通株式1,163千株である。</p>	被保証会社	保証金額 (百万円)	保証の内容	トレイド・アンド・インダス トリアル・ディベロップメン ト(株)	781 ( 11,490 千Sドル)	工事完成 保証	船橋ケーブルネットワーク(株)	428	借入保証	(株)シー・シー・アイ	23 ( 189 千米ドル 含む)	借入保証	霞ヶ関三井クラブ	11	借入保証	合計	1,245	
被保証会社	保証金額 (百万円)	保証の内容																																																
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	2,098 ( 15,750 千米ドル)	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(株)	1,109 ( 15,320 千Sドル)	工事完成 保証																																																
船橋ケーブルネットワーク(株)	503	借入保証																																																
幕張タウンセンター(株)	237	借入保証																																																
新宿西戸山開発	120	借入保証																																																
(株)シー・シー・アイ	37 ( 266 千米ドル 含む)	借入保証																																																
霞が関三井クラブ	16	借入保証																																																
合計	4,122																																																	
受取手形	35百万円																																																	
支払手形	3,140百万円																																																	
被保証会社	保証金額 (百万円)	保証の内容																																																
トレイド・アンド・インダス トリアル・ディベロップメン ト(株)	781 ( 11,490 千Sドル)	工事完成 保証																																																
船橋ケーブルネットワーク(株)	428	借入保証																																																
(株)シー・シー・アイ	23 ( 189 千米ドル 含む)	借入保証																																																
霞ヶ関三井クラブ	11	借入保証																																																
合計	1,245																																																	

前連結会計年度 (平成14年3月31日)	当連結会計年度 (平成15年3月31日)
<p>9. 土地の再評価に関する法律</p> <p>土地の再評価に関する法律(平成10年3月31日公布法律第34号)及び最終改正(平成13年6月29日公布法律第94号)に基づき、事業用土地の再評価を行い、再評価に係る繰延税金資産として37,191百万円を資産の部に計上し、再評価に係る繰延税金負債として160,925百万円を負債の部に計上し、当該繰延税金負債を控除した金額を再評価差額金として156,404百万円を資本の部に計上している。</p> <p>再評価の方法 土地の再評価に関する法律施行令(平成10年3月31日公布政令第119号)第2条第5号に定める不動産鑑定士又は不動産鑑定士補による鑑定評価により算定</p> <p>再評価を行った年月日 平成14年3月31日</p> <p>当該事業用土地の再評価前の帳簿価額 748,803百万円</p> <p>当該事業用土地の再評価後の帳簿価額 1,012,703百万円</p>	<p>9. 土地の再評価に関する法律</p> <p>土地の再評価に関する法律(平成10年3月31日公布法律第34号)及び最終改正(平成13年6月29日公布法律第94号)に基づき、事業用土地の再評価を行い、評価差額については、当該評価差額に係る税金相当額を「再評価に係る繰延税金負債」として負債の部に計上し、これを控除した金額を「土地再評価差額金」として資本の部に計上している。</p> <p>再評価の方法 土地の再評価に関する法律施行令(平成10年3月31日公布政令第119号)第2条第5号に定める不動産鑑定士又は不動産鑑定士補による鑑定評価により算定</p> <p>再評価を行った年月日 平成14年3月31日</p>

## (連結損益計算書関係)

前連結会計年度 (自 平成13年4月1日 至 平成14年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成14年4月1日 至 平成15年3月31日)																								
<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;">42,791</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">広告宣伝費</td> <td style="text-align: right;">21,700</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">退職給付費用</td> <td style="text-align: right;">2,017</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">研究開発費</td> <td style="text-align: right;">986</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">貸倒引当金繰入額</td> <td style="text-align: right;">1,169</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;">385</td> </tr> </table> <p>2. 土地等売却益18,716百万円、建物等売却益4,895百万円である。</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、987百万円である。</p> <p>4. 土地等売却損2,701百万円、建物等売却損1,375百万円である。</p> <p>5. 臨時償却費は、ららぽーとスキードームSSAWS(ザウス)を平成14年9月に閉館するため実施したものである。</p> <p>6.</p>	給料・手当	42,791	広告宣伝費	21,700	退職給付費用	2,017	研究開発費	986	貸倒引当金繰入額	1,169	役員退職慰労引当金繰入額	385	<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;">36,041</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">広告宣伝費</td> <td style="text-align: right;">19,483</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">退職給付費用</td> <td style="text-align: right;">2,602</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">研究開発費</td> <td style="text-align: right;">751</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">貸倒引当金繰入額</td> <td style="text-align: right;">1,466</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;">329</td> </tr> </table> <p>2. 土地等売却益937百万円、建物等売却益2,749百万円である。</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、812百万円である。</p> <p>4. 土地等売却損1,398百万円、建物等売却損96百万円である。</p> <p>5.</p> <p>6. 特別損失における分譲事業に係る整理損失は、神戸市東灘区所在のオーキッドコート分譲事業変更に伴う事業整理損失である。</p>	給料・手当	36,041	広告宣伝費	19,483	退職給付費用	2,602	研究開発費	751	貸倒引当金繰入額	1,466	役員退職慰労引当金繰入額	329
給料・手当	42,791																								
広告宣伝費	21,700																								
退職給付費用	2,017																								
研究開発費	986																								
貸倒引当金繰入額	1,169																								
役員退職慰労引当金繰入額	385																								
給料・手当	36,041																								
広告宣伝費	19,483																								
退職給付費用	2,602																								
研究開発費	751																								
貸倒引当金繰入額	1,466																								
役員退職慰労引当金繰入額	329																								

## (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13年4月1日 至 平成14年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成14年4月1日 至 平成15年3月31日)																												
<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</p> <p style="text-align: right;">(平成14年3月31日現在)</p> <p style="text-align: right;">(百万円)</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">現金及び預金</td> <td style="text-align: right;">119,225</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;">1,666</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;">117,558</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> <p>3. 株式の売却により連結子会社でなくなった会社の売却時の資産及び負債の内訳ならびに株式の売却価額と売却に伴う支出(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)三井不動産建設(株)(*)</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">流動資産</td> <td style="text-align: right;">46,428百万円</td> </tr> <tr> <td>固定資産</td> <td style="text-align: right;">7,061百万円</td> </tr> <tr> <td>流動負債</td> <td style="text-align: right;">47,947百万円</td> </tr> <tr> <td>固定負債</td> <td style="text-align: right;">4,488百万円</td> </tr> <tr> <td>株式売却益</td> <td style="text-align: right;">436百万円</td> </tr> <tr> <td style="border-top: 1px solid black;">小計：三井不動産建設(株)(*)の株式売却価額</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">1,500百万円</td> </tr> <tr> <td>三井不動産建設(株)(*)の現金及び現金同等物</td> <td style="text-align: right;">3,028百万円</td> </tr> <tr> <td style="border-top: 1px solid black;">差引：三井不動産建設(株)(*)の売却に伴う支出</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">1,528百万円</td> </tr> </table> <p>(*)三井不動産建設(株)の100%子会社であるサンエイエンジニアリング(株)、(株)三柱を含む。</p> <p>4. 重要な非資金取引の内容</p>	現金及び預金	119,225	預入期間が3ヶ月を超える定期預金	1,666	現金及び現金同等物	117,558	流動資産	46,428百万円	固定資産	7,061百万円	流動負債	47,947百万円	固定負債	4,488百万円	株式売却益	436百万円	小計：三井不動産建設(株)(*)の株式売却価額	1,500百万円	三井不動産建設(株)(*)の現金及び現金同等物	3,028百万円	差引：三井不動産建設(株)(*)の売却に伴う支出	1,528百万円	<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</p> <p style="text-align: right;">(平成15年3月31日現在)</p> <p style="text-align: right;">(百万円)</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">現金及び預金</td> <td style="text-align: right;">115,157</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;">325</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;">114,831</td> </tr> </table> <p>2. 同左</p> <p>3.</p> <p>4. 重要な非資金取引の内容</p> <p>当連結会計年度に、連結子会社である三井不動産販売(株)を株式交換により完全子会社とするため、新株式10,830,383株を発行した。</p> <p>株式発行による資本剰余金増加額1,129百万円</p>	現金及び預金	115,157	預入期間が3ヶ月を超える定期預金	325	現金及び現金同等物	114,831
現金及び預金	119,225																												
預入期間が3ヶ月を超える定期預金	1,666																												
現金及び現金同等物	117,558																												
流動資産	46,428百万円																												
固定資産	7,061百万円																												
流動負債	47,947百万円																												
固定負債	4,488百万円																												
株式売却益	436百万円																												
小計：三井不動産建設(株)(*)の株式売却価額	1,500百万円																												
三井不動産建設(株)(*)の現金及び現金同等物	3,028百万円																												
差引：三井不動産建設(株)(*)の売却に伴う支出	1,528百万円																												
現金及び預金	115,157																												
預入期間が3ヶ月を超える定期預金	325																												
現金及び現金同等物	114,831																												

## (リース取引関係)

項目	前連結会計年度 (自 平成13年4月1日 至 平成14年3月31日)				当連結会計年度 (自 平成14年4月1日 至 平成15年3月31日)			
	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			
	建物及び構築物	2,211	555	1,655	建物及び構築物	2,106	664	1,442
	機械装置及び運搬具	6,261	3,294	2,967	機械装置及び運搬具	6,122	2,788	3,333
	その他	2,963	1,559	1,404	その他	2,479	1,427	1,052
	合計	11,436	5,408	6,027	合計	10,708	4,880	5,828
	(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	1,627百万円			1年内	1,482百万円		
	1年超	4,399百万円			1年超	4,345百万円		
	合計	6,027百万円			合計	5,828百万円		
	(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	1,931百万円			支払リース料	1,620百万円		
	減価償却費相当額	1,931百万円			減価償却費相当額	1,620百万円		
	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13年4月1日 至 平成14年3月31日)			当連結会計年度 (自 平成14年4月1日 至 平成15年3月31日)				
	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)
建物及び構 築物		3,692	2,110	1,582	建物及び構 築物	3,278	2,063	1,214
その他		1,106	558	547	その他	1,790	978	812
合計		4,799	2,669	2,130	合計	5,069	3,042	2,027
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	665百万円		1年内	745百万円		
		1年超	1,380百万円		1年超	1,188百万円		
		合計	2,045百万円		合計	1,933百万円		
(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と見込まれるため、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	788百万円		受取リース料	897百万円			
	減価償却費	537百万円		減価償却費	722百万円			
2. オペレーティング・リース取引	借主側			借主側				
	未経過リース料			未経過リース料				
		1年内	9,282百万円		1年内	11,069百万円		
		1年超	51,548百万円		1年超	62,708百万円		
		合計	60,830百万円		合計	73,778百万円		
	貸主側			貸主側				
	未経過リース料			未経過リース料				
		1年内	27,248百万円		1年内	25,862百万円		
		1年超	171,369百万円		1年超	150,274百万円		
		合計	198,617百万円		合計	176,137百万円		

(有価証券関係)

有価証券

1 満期保有目的の債券で時価のあるもの

種類	前連結会計年度(平成14年3月31日)			当連結会計年度(平成15年3月31日)		
	連結貸借対照表計上額 (百万円)	時価 (百万円)	差額 (百万円)	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	314	319	4	484	501	16
社債	-	-	-	-	-	-
その他	-	-	-	-	-	-
小計	314	319	4	484	501	16
(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	230	230	-	155	155	0
社債	-	-	-	-	-	-
その他	-	-	-	-	-	-
小計	230	230	-	155	155	0
合計	545	549	4	640	656	16

2 その他有価証券で時価のあるもの

種類	前連結会計年度（平成14年3月31日）			当連結会計年度（平成15年3月31日）		
	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）	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	13,286	16,390	3,104	2,968	3,617	649
(2) 債券						
（国債・地方債等）	104	109	4	80	84	4
（社債）	8	10	1	9	10	0
（その他）	-	-	-	-	-	-
(3) その他	8,190	8,557	366	8,191	9,408	1,217
小計	21,590	25,067	3,476	11,249	13,120	1,871
（連結貸借対照表計上額が、取得原価を超えないもの）						
(1) 株式	56,381	48,070	8,311	49,000	41,422	7,577
(2) 債券						
（国債・地方債等）	-	-	-	-	-	-
（社債）	-	-	-	-	-	-
（その他）	-	-	-	-	-	-
(3) その他	-	-	-	0	0	0
小計	56,381	48,070	8,311	49,000	41,422	7,577
合計	77,972	73,137	4,835	60,249	54,543	5,706

3 前連結会計年度及び当連結会計年度中に売却したその他有価証券

前連結会計年度 （自平成13年4月1日 至平成14年3月31日）			当連結会計年度 （自平成14年4月1日 至平成15年3月31日）		
売却額 （百万円）	売却益の合計 （百万円）	売却損の合計 （百万円）	売却額 （百万円）	売却益の合計 （百万円）	売却損の合計 （百万円）
2,407	1,169	187	3,281	678	70

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

前連結会計年度（平成14年3月31日現在）

その他有価証券

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

当連結会計年度（平成15年3月31日現在）

その他有価証券

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

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

	前連結会計年度（平成14年3月31日）				当連結会計年度（平成15年3月31日）			
	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）	131	344	200	-	198	350	190	-
（社債）	2	40	-	-	10	-	-	-
（その他）	50	-	-	-	-	-	-	-
(2) その他	-	-	-	-	-	-	-	-
合計	183	384	200	-	208	350	190	-

（注） その他有価証券で時価のある株式について、前連結会計年度においては21,343百万円、当連結会計年度においては20,086百万円の減損処理を行っている。なお、当該株式の減損処理については、時価が取得原価に比べて50%以上の下落率にある株式については全銘柄、ならびに30%以上50%未満の下落率にある株式については、個別銘柄ごとに時価の回復可能性を判断し、減損処理を実施している。

(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13年 4月 1日 至 平成14年 3月31日)</p>	<p>当連結会計年度 (自 平成14年 4月 1日 至 平成15年 3月31日)</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>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 &lt;ヘッジ手段&gt;            &lt;ヘッジ対象&gt; 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> <p>ヘッジ方針 金利変動による、借入金および社債の時価変動リスク及びキャッシュ・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および社債発行については、上記目的に加え為替変動リスクをヘッジするために通貨スワップを行っている。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>	<p>(3) 取引の利用目的 同左</p>

<p style="text-align: center;">前連結会計年度 (自 平成13年4月1日 至 平成14年3月31日)</p>	<p style="text-align: center;">当連結会計年度 (自 平成14年4月1日 至 平成15年3月31日)</p>
<p style="text-align: center;">ヘッジ有効性評価の方法</p> <p>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について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14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。

当連結会計年度（平成15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60社が有しており、また、厚生年金基金は1基金、適格退職年金は20年金を有している。

2 退職給付債務に関する事項

	前連結会計年度 (平成14年3月31日) (百万円)	当連結会計年度 (平成15年3月31日) (百万円)
イ. 退職給付債務	63,958	73,033
ロ. 年金資産	31,095	29,070
ハ. 未積立退職給付債務(イ+ロ)	32,863	43,963
ニ. 未認識数理計算上の差異	15,082	23,725
ホ. 未認識過去勤務債務	579	280
ヘ. 連結貸借対照表計上額純額(ハ+ニ+ホ)	18,360	20,518
ト. 前払年金費用	-	12
チ. 退職給付引当金(ヘ-ト)	(注)1 18,360	(注)1 20,530

(注) 1. 前連結会計年度末における「退職給付引当金」は当社及び連結子会社の個別貸借対照表の表示上「前払年金費用」とネットされた金額をベースに合算した金額である。また、当連結会計年度末における「退職給付引当金」は当社の個別貸借対照表の表示上「前払年金費用」とネットされた金額をベースに合算した金額である。なお、個別ベースでネットした額は、前連結会計年度末において531百万円、当連結会計年度末において68百万円である。

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 退職給付費用の内訳

	前連結会計年度 (自平成13年4月1日 至平成14年3月31日) (百万円)	当連結会計年度 (自平成14年4月1日 至平成15年3月31日) (百万円)
イ. 勤務費用 (注)1	3,519	3,629
ロ. 利息費用	1,866	1,836
ハ. 期待運用収益	952	816
ニ. 数理計算上の差異の費用処理額	355	1,575
ホ. 会計基準変更時差異の費用処理額	-	197
ヘ. 過去勤務債務の費用処理額	-	31
ト. 退職給付費用(イ+ロ+ハ+ニ+ホ+ヘ)	4,789	6,391

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

4 退職給付債務等の計算の基礎に関する事項

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

## ( 税効果会計関係 )

前連結会計年度 (平成14年3月31日)	当連結会計年度 (平成15年3月31日)
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
30,248	21,920
有価証券等評価損損金不算入額	有価証券等評価損損金不算入額
20,473	14,099
貸倒引当金等損金算入限度超過額	貸倒引当金等損金算入限度超過額
7,173	6,401
税務上の繰越欠損金	税務上の繰越欠損金
6,768	5,627
未実現取引に係る税効果	未実現取引に係る税効果
6,549	7,058
退職給付引当金損金算入限度超過額	退職給付引当金損金算入限度超過額
6,065	7,430
減価償却費損金算入限度超過額	減価償却費損金算入限度超過額
4,805	5,747
未払賞与税法限度超過額	未払賞与税法限度超過額
2,719	3,478
その他有価証券評価差額金	その他有価証券評価差額金
2,160	3,184
長期前払費用損金算入限度超過額	長期前払費用損金算入限度超過額
1,501	1,207
その他	その他
5,708	11,086
繰延税金資産合計	繰延税金資産合計
94,174	87,243
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
31,768	33,812
連結子会社株式評価減消去に係る税効果	連結子会社株式評価減消去に係る税効果
12,047	12,903
未実現取引に係る税効果	未実現取引に係る税効果
5,637	5,659
資本連結に係る投資差額の税効果	資本連結に係る投資差額の税効果
423	423
その他有価証券評価差額金	その他有価証券評価差額金
132	843
その他	その他
3,121	3,816
繰延税金負債合計	繰延税金負債合計
53,130	57,459
繰延税金資産の純額	繰延税金資産の純額
41,043	29,784
(注) 評価性引当額25,052百万円を控除している。	(注) 評価性引当額28,094百万円を控除している。
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	2.
( % )	
法定実効税率	
42.02	
(調整)	
持分法適用関連会社株式売却による差異	
0.39	
子会社連結除外による差異	
3.48	
持分法投資損益	
3.20	
その他	
0.50	
税効果会計適用後の法人税等の負担率	
36.23	

前連結会計年度 (平成14年3月31日)	当連結会計年度 (平成15年3月31日)
3 .	<p>3 . 繰延税金資産及び繰延税金負債の計算に使用した法定実効税率は、地方税法の改正（平成16年4月1日以降開始事業年度より法人事業税に外形標準課税を導入）に伴い、当連結会計年度末における一時差異のうち、平成16年3月末までに解消が予定されるものは改正前の税率、平成16年4月以降に解消が予定されるものは改正後の税率である。</p> <p>この税率の変更により、当連結会計年度末の繰延税金資産の金額（繰延税金負債を控除した金額）が777百万円減少し、再評価に係る繰延税金負債の金額（再評価に係る繰延税金資産を控除した金額）が4,392百万円減少し、当連結会計年度に費用計上された法人税等調整額が699百万円増加している。</p>

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

当連結会計年度(平成14年4月1日～平成15年3月31日)

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

(注1) 事業区分の方法及び各区分に属する主要な製品等の名称

事業区分は事業内容を勘案して、次のとおり分類した。

賃貸：オフィスビル、商業施設および住宅等の賃貸

分譲：戸建住宅、中高層住宅、宅地およびオフィスビル等の業務施設の分譲

完成工事：戸建住宅、中高層住宅、オフィスビル等の建築、宅地造成等の工事の請負(企画、設計を含む)

仲介・販売受託・コンサルティング：不動産の仲介、販売代理・販売受託、オフィスビル、商業施設等の開発に伴うプロジェクトマネジメント業務  
管理受託：オフィスビル、商業施設および住宅等の運営管理業務（管理工事を含む）  
住宅部材・商品等販売：住宅用部材の製造・販売、一般商品の卸・小売  
施設営業：ホテル、ゴルフ場等の施設営業  
その他：住宅ローン等の金融・リース事業など

（注2） 前連結会計年度における施設営業セグメントの減価償却費には、平成14年9月に閉館したらばーとスキードームSSAWS（ザウス）の臨時償却費が含まれている。

（注3） 前連結会計年度における営業費用のうち、消去又は全社の項目に含めた配賦不能営業費用の金額は14,045百万円であり、親会社の一般管理部門に係る費用である。

当連結会計年度における営業費用のうち、消去又は全社の項目に含めた配賦不能営業費用の金額は14,906百万円であり、親会社の一般管理部門に係る費用である。

（注4） 前連結会計年度における資産のうち、消去又は全社の項目に含めた全社資産の金額は292,838百万円であり、その主なものは、親会社での余資運用資金（現金・預金及び有価証券）、長期投資資金（投資有価証券）及び管理部門に係る資産等である。

当連結会計年度における資産のうち、消去又は全社の項目に含めた全社資産の金額は337,661百万円であり、その主なものは、親会社での余資運用資金（現金・預金及び有価証券）、長期投資資金（投資有価証券）及び管理部門に係る資産等である。

#### 【所在地別セグメント】

前連結会計年度（平成13年4月1日～平成14年3月31日）

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

当連結会計年度（平成14年4月1日～平成15年3月31日）

同 上

#### 【海外売上高】

前連結会計年度（平成13年4月1日～平成14年3月31日）

海外売上高が、連結売上高の10%未満のため、海外売上高の記載を省略した。

当連結会計年度（平成14年4月1日～平成15年3月31日）

同 上

【関連当事者との取引】

前連結会計年度（自 平成13年4月1日 至 平成14年3月31日）

(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 長齋藤 盛也の 長男	-	-	-	-	-	-	住宅の分譲 (注1)	67	前受金	6

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。

当連結会計年度（自 平成14年4月1日 至 平成15年3月31日）

(1)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 長齋藤 盛也の 長男	-	-	-	-	-	-	住宅の分譲 (注1)	67	-	-

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。

## ( 1株当たり情報 )

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

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

	前連結会計年度 (自 平成13年 4月 1日 至 平成14年 3月31日)	当連結会計年度 (自 平成14年 4月 1日 至 平成15年 3月31日)
1株当たり当期純利益金額		
当期純利益(百万円)	-	25,553
普通株主に帰属しない金額(百万円)	-	113
(うち利益処分による役員賞与金(百万円))	-	113
普通株式に係る当期純利益(百万円)	-	25,440
普通株式の期中平均株式数(千株)	-	817,442
潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額		
当期純利益調整額(百万円)	-	384
(うち支払利息(税額相当額控除後)(百万円))	-	375
(うち事務手数料(税額相当額控除後)(百万円))	-	9
普通株式増加数(千株)	-	76,970
(うち転換社債(千株))	-	20,829
(うち転換社債型新株予約権付社債(千株))	-	56,140
希薄化効果を有しないため、潜在株式調整後1株当たり当期純利益の算定に含めなかった潜在株式の概要	-	-

(重要な後発事象)

前連結会計年度 (自 平成13年4月1日 至 平成14年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成14年4月1日 至 平成15年3月31日)						
<p>当社グループにおける「ノンアセットビジネス」に関する最適なバリューチェーンを構築していくことを目的として、三井不動産販売(株)との間で、平成14年5月17日付にて、株式交換契約を締結した。</p> <p>株式交換の概要は、以下のとおりである。</p> <p>株式交換の日 平成14年10月1日</p> <p>株式交換の方法 当社が三井不動産販売(株)の完全親会社となり、同社が当社の完全子会社となるため、当社は、株式交換の日の前日の最終の三井不動産販売(株)の株主名簿に記載された株主に対して、普通株式10,830,383株を発行し、割当交付する。</p> <p>交換比較</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th style="text-align: center;">会社名</th> <th style="text-align: center;">三井不動産株式会社 (完全親会社)</th> <th style="text-align: center;">三井不動産販売株式会社 (完全子会社)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td style="text-align: center;">株式交換比率</td> <td style="text-align: center;">1</td> <td style="text-align: center;">0.475</td> </tr> </tbody> </table> <p>増加すべき資本の額および資本準備金 株式交換により増加すべき当社の資本金および資本準備金の額はつぎのとおりとする。</p> <p>ア．増加すべき資本金 金0円とする。</p> <p>イ．増加すべき資本準備金 株式交換の日に三井不動産販売(株)に現存する純資産額に、同社の発行済株式の総数に対する株式交換により当社に移転する株式の数の割合を乗じた額。</p> <p>その他 当社は、商法第358条第1項の規定により、株主総会の承認を得ずに株式交換を行う。また、三井不動産販売(株)においては、商法第353条第1項の規定により、平成14年6月26日開催の定時株主総会において、同株式交換契約書の承認を受けている。</p>		会社名	三井不動産株式会社 (完全親会社)	三井不動産販売株式会社 (完全子会社)	株式交換比率	1	0.475
会社名	三井不動産株式会社 (完全親会社)	三井不動産販売株式会社 (完全子会社)					
株式交換比率	1	0.475					

【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	-	6.05	無担保	平成 14.11.6 (ロンドン時間)
"	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 (注)6	10.6.1	35,000	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	-	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	5,000	2.25	"	24.8.10
"	第20回普通社債	12.8.10	10,000	10,000	2.04	"	22.8.10
"	第12回転換社債 (注)1 (注)2 (注)6	昭和 63.8.19	46,242	46,242 (46,242)	1.40	"	15.9.30
"	2010年満期円貨建 転換社債型新株予 約権付社債 (注)3 (注)4	14.7.29 (ロンドン時間)	-	80,000	-	"	22.7.30 (ロンドン時間)
合計		-	266,242	296,242 (81,242)	-	-	-

(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	普通株式	自 昭和63.10.1 至 平成15.9.29	2,220.00

2. 転換価額の調整

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、転換価額は提出会社普通株式1株につき50円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. 新株予約権付社債に関する記載は次の通りである。

発行すべき株式	普通株式
新株予約権付社債の発行価額（円）	2,000,000（社債額面金額）
株式の発行価格（円）	1,425
新株予約権付社債の発行価額の総額（百万円）	80,000
新株予約権の行使により発行した株式の発行価格の総額（百万円）	-
新株予約権の付与割合（％）	100
新株予約権の行使期間	平成14年9月17日～平成22年7月16日

なお、新株予約権を行使しようとする者の請求があるときは、その新株予約権が付せられた社債の全額の償還に代えて新株予約権の行使に際して払込をなすべき額の全額の払込があったものとする。また、新株予約権が行使されたときには、当該請求があったものとみなす。

4. 新株予約権の行使に際して払込をなすべき1株あたりの額（転換価額）の調整

本社債発行後、時価を下回る発行価額または処分価額で提出会社普通株式を発行または処分する場合には、次の算式により調整される。なお、次の算式において、「既発行株式数」は提出会社の普通株式総数（ただし、普通株式に係る自己株式数を除く）をいう。

また、転換価額は、提出会社普通株式の分割・併合、時価を下回る価額をもって提出会社普通株式の交付を請求できる新株予約権（新株予約権付社債に付されたものを含む）の発行等が行われる場合その他一定の事由が生じた場合にも適時調整される。

$$\text{調整後転換価額} = \text{調整前転換価額} \times \frac{\text{既発行株式数} + \frac{\text{新発行・処分株式数} \times 1 \text{株あたり発行・処分価額}}{\text{時価}}}{\text{既発行株式数} + \text{新発行・処分株式数}}$$

5. 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）
81,242	10,000	-	30,000	-

6. 当期末残高の（ ）内の金額は、1年内に償還が予定されている普通社債および転換社債である。

【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	35,407	36,816	0.552	-
コマーシャルペーパー(1年以内)	37,000	18,000	0.053	-
1年以内に返済予定の長期借入金	188,001	157,638	1.683	-
長期借入金 (1年以内に返済予定のものを除く。)(注) 2	933,875	888,514	1.777	平成 34.10.31
小計	1,194,284	1,100,969	-	-
その他の利付負債 預り金(1年以内)	5,207	6,093	0.486	-
預り保証金(1年以内)	3,593	4,764	1.894	-
預り保証金 (1年以内に返済予定のものを除く。)(注) 2	37,775	33,429	1.731	-
その他(1年以内)	687	746	4.857	-
その他 (1年以内に返済予定のものを除く。)(注) 2	8,421	7,635	3.693	-
小計	55,686	52,669	-	-
合計	1,249,970	1,153,638	-	-

(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	180,380	153,624	101,482	71,838
その他の利付負債	5,678	5,698	5,186	5,186

(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】

区分	注記 番号	前事業年度 (平成14年3月31日)		当事業年度 (平成15年3月31日)		
		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			31,866		57,581	
売掛金	( 6)		12,324		14,897	
販売用不動産			199,202		173,305	
仕掛不動産勘定			144,160		128,607	
開発用土地			57,229		55,099	
未成工事支出金			772		571	
前渡金			12,008		10,688	
前払費用			2,946		2,733	
短期貸付金	( 4)		46,265		88,410	
未収金			11,350		29,098	
繰延税金資産			32,945		29,791	
その他の流動資産			32,168		28,153	
貸倒引当金			380		1,306	
流動資産合計			582,858	22.8	617,631	23.9

区分	注記 番号	前事業年度 (平成14年3月31日)		当事業年度 (平成15年3月31日)		
		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)	534,761		572,103		
減価償却累計額		269,102	265,658	272,428	299,674	
構築物		18,711		19,011		
減価償却累計額		9,247	9,464	9,888	9,122	
機械装置		5,659		5,727		
減価償却累計額		4,051	1,608	4,097	1,630	
車両・運搬具		135		135		
減価償却累計額		48	86	73	61	
工具・器具・備品		13,017		13,497		
減価償却累計額		9,690	3,326	9,843	3,653	
土地	( 5, 7)		871,349		868,922	
建設仮勘定			35,367		6,818	
その他の有形固定資産			4,798		4,805	
有形固定資産合計			1,191,659	46.7	1,194,689	46.1
2.無形固定資産						
借地権			17,806		17,928	
ソフトウェア			2,725		3,665	
その他の無形固定資産			216		196	
無形固定資産合計			20,749	0.8	21,789	0.8

区分	注記 番号	前事業年度 (平成14年3月31日)		当事業年度 (平成15年3月31日)		
		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			134,386		129,461	
関係会社株式			184,667		184,059	
出資金			24,923		23,486	
関係会社出資金			121		5	
長期貸付金			15,266		15,109	
関係会社長期貸付金			159,919		173,669	
破産・更生債権等			3,012		3,023	
長期前払費用			18,211		17,558	
差入敷金・保証金	( 4)		220,426		210,640	
その他の投資			5,899		9,703	
貸倒引当金			8,324		11,586	
投資その他の資産合計			758,509	29.7	755,131	29.2
固定資産合計			1,970,918	77.2	1,971,611	76.1
資産合計			2,553,776	100.0	2,589,242	100.0

区分	注記 番号	前事業年度 (平成14年3月31日)		当事業年度 (平成15年3月31日)	
		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		42,556		49,105	
短期借入金	( 5)	13,704		31,394	
一年以内に返済する長期借入金		149,089		136,469	
コマーシャルペーパー		37,000		18,000	
短期償還社債		50,000		81,242	
未払金		13,368		18,276	
未払法人税等		6,512		-	
未払費用		8,380		8,274	
前受金		43,133		38,672	
未成工事受入金		206		-	
預り金	( 4)	66,814		66,854	
その他の流動負債		10,284		9,607	
流動負債合計		441,048	17.3	457,896	17.7
固定負債					
社債		170,000		135,000	
転換社債		46,242		-	
転換社債型新株予約権付社債		-		80,000	
長期借入金	( 5)	754,024		776,579	
預り敷金・保証金		304,385		286,166	
繰延税金負債		3,054		9,236	
再評価に係る繰延税金負債	( 7)	153,448		149,190	
退職給付引当金		6,271		7,538	
役員退職慰労引当金		1,310		1,381	
長期預り金		28,802		31,360	
その他の固定負債		15,586		12,846	
固定負債合計		1,483,125	58.0	1,489,299	57.5
負債合計		1,924,173	75.3	1,947,196	75.2

区分	注記 番号	前事業年度 (平成14年3月31日)			当事業年度 (平成15年3月31日)		
		金額(百万円)		構成比 (%)	金額(百万円)		構成比 (%)
(資本の部)							
資本金	( 2)		134,433	5.3		-	-
資本準備金			204,693	8.0		-	-
利益準備金			13,688	0.5		-	-
再評価差額金			211,731	8.3		-	-
その他の剰余金							
1. 任意積立金							
(1) 代替資産積立金		46,553			-		
(2) 別途積立金		11,790	58,343		-	-	
2. 当期末処分利益			9,702			-	
その他の剰余金合計			68,046	2.7		-	-
その他有価証券評価差額 金			2,887	0.1		-	-
			629,705	24.7		-	-
自己株式	( 8)		102	0.0		-	-
資本合計			629,602	24.7		-	-
資本金	( 2)		-	-	134,433	5.2	
資本剰余金							
1. 資本準備金		-			205,823		
資本剰余金合計			-	-	205,823	7.9	
利益剰余金							
1. 利益準備金		-			13,688		
2. 任意積立金							
(1) 代替資産積立金		-			43,364		
(2) 別途積立金		-			16,790		
3. 当期末処分利益		-			14,214		
利益剰余金合計			-	-	88,058	3.4	
土地再評価差額金	( 7)		-	-	217,885	8.4	
その他有価証券評価差額 金			-	-	3,383	0.1	
自己株式	( 9)		-	-	771	0.0	
資本合計			-	-	642,046	24.8	
負債・資本合計			2,553,776	100.0	2,589,242	100.0	

【損益計算書】

区分	注記 番号	前事業年度 (自 平成13年 4月 1日 至 平成14年 3月31日)		当事業年度 (自 平成14年 4月 1日 至 平成15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		243,629	40.7	240,423	39.7
分譲事業収益		315,651	52.7	327,044	53.9
その他の事業収益		40,024	6.7	38,755	6.4
営業収益計		599,305	100.0	606,222	100.0
営業原価					
賃貸事業費用		191,413		192,617	
分譲事業原価		262,336		268,847	
その他の事業原価		35,823		32,887	
営業原価計		489,574	81.7	494,352	81.5
営業総利益		109,731	18.3	111,870	18.5
販売費・一般管理費					
販売手数料		9,026		8,814	
広告費		14,381		13,274	
販売促進費		5,902		6,774	
貸倒引当金繰入額		1,073		1,807	
給料・手当		4,846		4,681	
退職給付費用		868		1,294	
役員退職慰労引当金繰入額		180		171	
福利厚生費		934		1,301	
減価償却費		541		617	
その他		6,125		5,310	
販売費・一般管理費計		43,879	7.3	44,049	7.3
営業利益		65,851	11.0	67,821	11.2

区分	注記 番号	前事業年度 (自 平成13年4月1日 至 平成14年3月31日)		当事業年度 (自 平成14年4月1日 至 平成15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		2,130		3,805	
受取配当金	( 1)	2,926		3,378	
その他		999		1,018	
営業外収益計		6,056	1.0	8,202	1.4
営業外費用					
支払利息		14,085		15,336	
社債利息		5,332		4,675	
コマーシャルペーパー 利息		34		27	
その他		6,690		8,845	
営業外費用計		26,143	4.3	28,885	4.8
経常利益		45,764	7.6	47,138	7.8
特別利益					
固定資産売却益	( 2)	7,601		4,273	
受入補償金		2,726		-	
投資有価証券売却益		1,099		555	
関係会社株式売却益		391		-	
特別利益計		11,818	1.9	4,829	0.8

区分	注記 番号	前事業年度 (自 平成13年4月1日 至 平成14年3月31日)		当事業年度 (自 平成14年4月1日 至 平成15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					
投資有価証券評価損		21,275		20,090	
臨時償却費	( 3)	18,477		-	
関係会社株式売却損	( 4)	2,500		-	
固定資産売却損	( 5)	1,159		232	
固定資産除却損		-		4,130	
分譲事業に係る整理損失	( 6)	-		2,332	
販売用不動産除却損		-		1,575	
特別損失計		43,411	7.2	28,362	4.7
税引前当期純利益		14,171	2.4	23,605	3.9
法人税、住民税及び事業税		7,908	1.3	40	0.0
法人税等調整額		2,286	0.3	10,355	1.7
当期純利益		8,549	1.4	13,209	2.2
前期繰越利益		3,997		4,948	
中間配当額		2,843		2,843	
土地再評価差額金取崩額		-		1,099	
当期未処分利益		9,702		14,214	

賃貸事業費用内訳

区分	注記 番号	前事業年度 (自 平成13年4月1日 至 平成14年3月31日)		当事業年度 (自 平成14年4月1日 至 平成15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		10,230	5.3	9,999	5.2
(うち固定資産税)		(9,486)		(8,923)	
人件費		6,818	3.6	7,587	3.9
諸経費		153,806	80.4	155,810	80.9
(うち水道光熱費)		(20,642)		(19,239)	
(うち外注委託費)		(19,113)		(16,252)	
(うち借地・借家料)		(98,098)		(99,623)	
減価償却費		20,557	10.7	19,219	10.0
計		191,413	100.0	192,617	100.0

分譲事業原価内訳

区分	注記 番号	前事業年度 (自 平成13年4月1日 至 平成14年3月31日)		当事業年度 (自 平成14年4月1日 至 平成15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		249,192	95.0	254,260	94.6
人件費		7,000	2.7	7,992	2.9
諸経費		6,144	2.3	6,594	2.5
計		262,336	100.0	268,847	100.0

その他の事業原価内訳

区分	注記 番号	前事業年度 (自 平成13年4月1日 至 平成14年3月31日)		当事業年度 (自 平成14年4月1日 至 平成15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		30,915	86.3	27,392	83.3
人件費		2,613	7.3	3,010	9.1
諸経費		2,293	6.4	2,484	7.6
計		35,823	100.0	32,887	100.0

【利益処分計算書】

		前事業年度 株主総会承認日 (平成14年6月27日)			当事業年度 株主総会承認日 (平成15年6月27日)		
区分	注記 番号	金額(百万円)			金額(百万円)		
当期末処分利益				9,702			14,214
任意積立金取崩額							
代替資産積立金取崩額			8,056	8,056		603	603
合計				17,759			14,818
利益処分額							
株主配当金			2,843			2,878	
取締役賞与金			100			109	
任意積立金							
代替資産積立金		4,867				6,531	
別途積立金		5,000	9,867	12,811		-	9,520
次期繰越利益				4,948			5,298

重要な会計方針

	前事業年度	当事業年度
1. 有価証券の評価基準及び評価方法	<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</p> <p>(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 〔その他〕 ...期末前1カ月の市場価格の平均に基づく時価法 時価のないもの ...移動平均法による原価法</p>	<p>(1) 子会社株式及び関連会社株式 ...同左</p> <p>(2) その他有価証券 (同左)  時価のあるもの 〔株式〕 ...同左  〔債券〕 ...同左 〔その他〕 ...同左  時価のないもの ...同左</p>
2. デリバティブ等の評価基準及び評価方法	デリバティブ 時価法	デリバティブ 同左
3. 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</p> <p>仕掛不動産勘定 個別法による原価法</p> <p>開発用土地 個別法による原価法</p> <p>未成工事支出金 個別法による原価法</p>	同左
4. 固定資産の減価償却の方法	<p>建物（建物附属設備を除く）のうち、オフィス用建物および平成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。 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。 無形固定資産 ...定額法を採用している。 なお、自社利用のソフトウェアについては、社内における見込利用期間（5年）に基づく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 ...同左</p> <p>以外の有形固定資産 ...同左 無形固定資産 ...同左</p>
5. 繰延資産の処理方法	社債発行費は支出時に全額費用として処理している。	同左

	前事業年度	当事業年度
6. 引当金の計上基準	<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>[ 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>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 ]  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 ]  同左</p> <p>[ 退職給付引当金 ]  同左</p> <p>[ 役員退職慰労引当金 ]  同左</p>
7. 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878百万円である。</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3,519百万円である。</p>
8. 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>	<p>同左</p>
9. ヘッジ会計の方法	<p>ヘッジ会計の方法  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  &lt;ヘッジ手段&gt; 金利スワップ  &lt;ヘッジ対象&gt; 借入金及び社債</p>	<p>ヘッジ会計の方法  同左</p> <p>ヘッジ手段とヘッジ対象  同左</p>

	前事業年度	当事業年度
	<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>	<p>ヘッジ方針</p> <p>同左</p> <p>ヘッジ有効性評価の方法</p> <p>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>
10. 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>[ 消費税等の処理 ]</p> <p>同左</p> <p>[ 自己株式及び法定準備金の取崩等に関する会計基準 ]</p> <p>当期より「自己株式及び法定準備金の取崩等に関する会計基準」（企業会計基準第1号）を適用している。これによる当期の損益に与える影響はない。</p> <p>なお、財務諸表等規則の改正により、当期における貸借対照表の資本の部については、改正後の財務諸表等規則により作成している。</p> <p>[ 1株当たり情報 ]</p> <p>当期より「1株当たり当期純利益に関する会計基準」（企業会計基準第2号）及び「1株当たり当期純利益に関する会計基準の適用指針」（企業会計基準適用指針第4号）を適用している。なお、これによる影響については「1株当たり情報に関する注記」に記載している。</p>

注記事項

(貸借対照表関係)

前事業年度 (平成14年3月31日)			当事業年度 (平成15年3月31日)		
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。 2. 授權並びに発行済株式数 授權株式数                    1,770,000,000株 発行済株式数                    812,560,001株 3. 偶発債務 次のとおり保証を行っている。			1. 同左 2. 授權並びに発行済株式数 授權株式数            普通株式  1,770,000,000株 発行済株式数            普通株式  823,390,384株 3. 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
三井不動産アメリカ(株)	20,270	借入保証	(株)アルパーク	17,467	借入保証
(株)アルパーク	15,645	借入保証	大崎新都心ビル(株)	13,334	借入保証
大崎新都心ビル(株)	13,714	借入保証	大崎プロパティ(株)	13,029	借入保証
大崎プロパティ(株)	13,351	借入保証	三井不動産アメリカ(株)	10,000	借入保証
英国三井不動産(株)	4,500	借入保証	英国三井不動産(株)	4,500	借入保証
広島港坂地区開発(株)	1,975	借入保証	広島港坂地区開発(株)	1,812	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(株)	1,109 (15,320千Sドル)	工事完成保証	トレイド・アンド・インダストリアルディベロップメント(株)	781 (11,490千Sドル)	工事完成保証
三井不動産アジア(株)	817 (106千米ドル、11,100千Sドル)	借入保証	その他3件	385	借入保証
その他5件	884	借入保証	合 計	61,310	-
合 計	72,268	-			
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34,304百万円である。 他に、住宅ローン保証債務745百万円、住宅ローン保証予約364百万円がある。 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。 466千米ドル                                    (62百万円)			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29,144百万円である。 他に、住宅ローン保証債務346百万円、住宅ローン保証予約348百万円がある。 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。 389千米ドル                                    (46百万円)		
4. 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。 差入敷金・保証金                            28,553百万円			4. 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。 短期貸付金                                    88,346百万円 差入敷金・保証金                            26,690百万円 預り金  43,615百万円		

前事業年度 (平成14年3月31日)	当事業年度 (平成15年3月31日)										
<p>5. 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> <table border="0"> <tr> <td>土地</td> <td>233百万円</td> </tr> </table> <p>担保付債務は次のとおりである。</p> <table border="0"> <tr> <td>短期借入金</td> <td>4百万円</td> </tr> <tr> <td>長期借入金</td> <td>71百万円</td> </tr> </table> <p>6. 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、15,462百万円減少している。</p> <p>7. 土地の再評価に関する法律 土地の再評価に関する法律（平成10年3月31日公布法律第34号）および最終改正（平成13年6月29日公布法律第94号）に基づき、事業用土地の再評価を行い、再評価に係る繰延税金負債として153,448百万円を負債の部に計上し、当該繰延税金負債を控除した金額を再評価差額金として211,731百万円を資本の部に計上している。 再評価の方法 土地の再評価に関する法律施行令（平成10年3月31日公布政令第119号）第2条第5号に定める不動産鑑定士又は不動産鑑定士補による鑑定評価により算定 再評価を行った年月日 平成14年3月31日 当該事業用土地の再評価前の帳簿価額 506,170百万円 当該事業用土地の再評価後の帳簿価額 871,349百万円</p> <p>8. 前期まで資産の部に別掲していた「自己株式」は、当期より資本に対する控除項目として資本の部の末尾に記載している。</p> <p>9.</p>	土地	233百万円	短期借入金	4百万円	長期借入金	71百万円	<p>5. 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> <table border="0"> <tr> <td>土地</td> <td>233百万円</td> </tr> </table> <p>担保付債務は次のとおりである。</p> <table border="0"> <tr> <td>短期借入金</td> <td>135百万円</td> </tr> </table> <p>6. 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、24,860百万円減少している。</p> <p>7. 土地の再評価に関する法律 土地の再評価に関する法律（平成10年3月31日公布法律第34号）及び最終改正（平成13年6月29日公布法律第94号）に基づき、事業用土地の再評価を行い、評価差額については、当該再評価額に係る税金相当額を「再評価に係る繰延税金負債」として負債の部に計上し、これを控除した金額を「土地再評価差額金」として資本の部に計上している。 再評価の方法 土地の再評価に関する法律施行令（平成10年3月31日公布政令第119号）第2条第5号に定める不動産鑑定士又は不動産鑑定士補による鑑定評価により算定 再評価を行った年月日 平成14年3月31日 なお、土地再評価差額金217,885百万円は土地の再評価に関する法律第7条の2第1項の規定により、配当に充当することが制限されている。</p> <p>8.</p> <p>9. 自己株式 当社が保有する自己株式の数は、普通株式874千株である。</p>	土地	233百万円	短期借入金	135百万円
土地	233百万円										
短期借入金	4百万円										
長期借入金	71百万円										
土地	233百万円										
短期借入金	135百万円										

## ( 損益計算書関係 )

前事業年度 ( 自 平成13年 4月 1日 至 平成14年 3月31日 )	当事業年度 ( 自 平成14年 4月 1日 至 平成15年 3月31日 )
<p>1 . 関係会社からの受取配当金 1,150百万円</p> <p>2 . 千葉県柏市所在土地・建物等の売却益であり、内容は下記のとおりである。</p> <p style="padding-left: 2em;">土地 7,600百万円</p> <p style="padding-left: 2em;">建物等 0百万円</p> <p>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。</p> <p style="padding-left: 2em;">建物等 0百万円</p> <p>3 . 臨時償却費は、ららぽーとスキードームSSAW S ( ザウス ) を平成14年 9月に閉館する予定のため実施したものである。</p> <p>4 . 関係会社との取引に基づくものである。</p> <p>5 . 大分県大分市所在建物等の売却損であり、内容は下記のとおりである。</p> <p style="padding-left: 2em;">土地 227百万円</p> <p style="padding-left: 2em;">建物等 931百万円</p> <p>6 .</p>	<p>1 . 関係会社からの受取配当金 1,418百万円</p> <p>2 . 東京都港区所在建物等の売却益であり、内容は下記の通りである。</p> <p style="padding-left: 2em;">土地 352百万円</p> <p style="padding-left: 2em;">建物等 3,920百万円</p> <p>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。</p> <p style="padding-left: 2em;">土地 7百万円</p> <p style="padding-left: 2em;">建物等 2,233百万円</p> <p>3 .</p> <p>4 .</p> <p>5 . 東京都中央区所在土地等の売却損であり、内容は下記の通りである。</p> <p style="padding-left: 2em;">土地 225百万円</p> <p style="padding-left: 2em;">建物等 6百万円</p> <p>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。</p> <p style="padding-left: 2em;">土地 111百万円</p> <p>6 . 特別損失における分譲事業に係る整理損失は、神戸市東灘区所在のオーキッドコート分譲事業変更に伴う事業整理損失である。</p>

## (リース取引関係)

摘要	前事業年度 (自 平成13年 4月 1日 至 平成14年 3月31日)			当事業年度 (自 平成14年 4月 1日 至 平成15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	1,998	418	1,580	建物	1,943	556	1,387
	工具・器具・備品	599	342	257	工具・器具・備品	509	281	227
	その他	139	51	88	その他	133	71	62
	合計	2,737	812	1,925	合計	2,587	909	1,677
	(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 290百万円			1年内 283百万円				
	1年超 1,635百万円			1年超 1,393百万円				
	合計 1,925百万円			合計 1,677百万円				
(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 281百万円			支払リース料 294百万円					
減価償却費相当額 281百万円			減価償却費相当額 294百万円					
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					
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 8,736百万円			1年内 10,561百万円				
	1年超 47,447百万円			1年超 57,132百万円				
	合計 56,184百万円			合計 67,694百万円				
	貸主側			貸主側				
	未経過リース料			未経過リース料				
	1年内 11,102百万円			1年内 11,071百万円				
	1年超 27,564百万円			1年超 25,333百万円				
	合計 38,666百万円			合計 36,405百万円				

## (有価証券関係)

子会社株式及び関連会社株式で時価のあるもの

区分	前事業年度 (平成14年3月31日)			当事業年度 (平成15年3月31日)		
	貸借対照表計 上額 (百万円)	時価 (百万円)	差額 (百万円)	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	43,893	63,680	19,786	9,999	16,358	6,359
関連会社株式	1,845	126,276	124,430	1,845	87,654	85,809
合計	45,739	189,956	144,217	11,844	104,013	92,168

## (税効果会計関係)

前事業年度	当事業年度
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 28,043	販売用不動産等評価損損金不算入額 21,589
有価証券等評価損損金不算入額 19,588	有価証券等評価損損金不算入額 13,472
減価償却費損金算入限度超過額 4,123	減価償却費損金算入限度超過額 4,786
その他有価証券評価差額金 3,500	貸倒引当金損金算入限度超過額 3,990
貸倒引当金損金算入限度超過額 2,924	退職給付引当金損金算入限度超過額 3,342
退職給付引当金損金算入限度超過額 2,368	その他有価証券評価差額金 3,073
保証金時価会計損金不算入額 1,379	保証金時価会計損金不算入額 1,865
長期前払費用損金算入限度超過額 1,108	未払賞与税法限度超過額 1,215
未払賞与税法限度超過額 876	長期前払費用損金算入限度超過額 1,207
役員退職慰労引当金損金不算入額 513	役員退職慰労引当金損金不算入額 561
その他 928	その他 3,072
繰延税金資産合計 65,355	繰延税金資産合計 58,177
繰延税金負債	繰延税金負債
代替資産積立金 31,427	代替資産積立金 33,800
退職給付信託設定益 1,711	退職給付信託設定益 1,656
その他有価証券評価差額金 1,406	保証金時価会計益金不算入額 1,409
保証金時価会計益金不算入額 919	その他有価証券評価差額金 756
繰延税金負債合計 35,464	繰延税金負債合計 37,622
繰延税金資産の純額 29,891	繰延税金資産の純額 20,555

前事業年度	当事業年度
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	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 42.0%	法定実効税率 42.0%
(調整)	(調整)
交際費等永久に損金に算入されない項目 3.9%	交際費等永久に損金に算入されない項目 2.3%
受取配当金等永久に益金に算入されない項目 6.6%	受取配当金等永久に益金に算入されない項目 0.7%
その他 0.4%	税率変更による期末繰延税金資産・負債の減額修正 1.5%
税効果会計適用後の法人税等の負担率 39.7%	その他 1.1%
	税効果会計適用後の法人税等の負担率 44.0%
3.	3. 繰延税金資産及び繰延税金負債の計算に使用した法定実効税率は、地方税の改正(平成16年4月1日以降開始事業年度より法人事業税に外形標準課税導入)に伴い、当期における一時差異等のうち、平成16年3月末までに解消が予定されるものは改正前の税率、平成16年4月以降に解消が予定されるものは改正後の税率である。この税率変更により、当期末の繰延税金資産の金額(繰延税金負債を控除した金額)が419百万円減少し、再評価に係る繰延税金負債が5,055百万円減少し、当期費用計上された法人税等調整額が341百万円増加している。

(1株当たり情報)

前事業年度	当事業年度
1株当たり純資産額 774円93銭	1株当たり純資産額 780円45銭
1株当たり当期純利益金額 10円52銭	1株当たり当期純利益金額 16円02銭
	潜在株式調整後 1株当たり当期純利益金額 14円99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、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。	当期から「1株当たり当期純利益に関する会計基準」(企業会計基準第2号)及び「1株当たり当期純利益に関する会計基準の適用指針」(企業会計基準適用指針第4号)を適用している。なお、同会計基準及び適用指針を前期に適用した場合の1株当たり情報については、以下の通りとなる。  1株当たり純資産額 774円93銭 1株当たり当期純利益金額 10円40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、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。

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

	前事業年度	当事業年度
1株当たり当期純利益金額		
当期純利益(百万円)	-	13,209
普通株主に帰属しない金額(百万円)	-	109
(うち利益処分による役員賞与金(百万円))	-	109
普通株式に係る当期純利益(百万円)	-	13,099
普通株式の期中平均株式数(千株)	-	817,584
潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額		
当期純利益調整額(百万円)	-	-
普通株式増加数(千株)	-	56,140
(うち転換社債型新株予約権付社債(千株))	-	56,140
希薄化効果を有しないため、潜在株式調整後1株当たり当期純利益の算定に含めなかった潜在株式の概要	-	第12回転換社債 普通株式 20,829千株

(重要な後発事象)

前事業年度	当事業年度
重要な後発事象については、「第5 経理の状況 2. 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)」に記載のとおりである。	

## 【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	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
		(株)三井住友フィナンシャルグループ	31,258	7,362
		三井住友海上火災保険(株)	11,072,179	5,795
		三井物産(株)	6,493,466	3,935
		三井トラスト・ホールディングス(株)	17,724,963	3,706
		三井アセット信託銀行(株)	8,400	3,499
		三井建設(株)	71,655,259	2,382
		(株)ミレアホールディングス	3,057	2,304
		(株)千葉銀行	5,600,250	1,964
		(株)東京放送	1,375,328	1,946
		(株)群馬銀行	4,047,004	1,908
		(株)常陽銀行	6,014,693	1,893
		その他(164銘柄)	55,340,428	16,965
計		179,388,786	76,165	

## 【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	アール・ピー・ガンマ特定目的会社	186,300	9,315
		アール・ピー・デルタ特定目的会社	186,300	9,315
		アール・ピー・ベータ特定目的会社	186,300	9,315
		オーズヴィル特定目的会社	104,000	5,200
		アール・ピー・イプシロン特定目的会社	93,550	4,677
		アール・ピー・エータ特定目的会社	82,750	4,677
		その他の優先出資証券(1銘柄)	25,424	1,281
		日本ビルファンド投資法人	16,200	9,407
		その他の投資証券(4銘柄)	4	1
		ゴルフ会員権(11銘柄)	2,671	105
計			-	53,296

【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1, 3	534,761	57,590	20,248	572,103	272,428	18,275	299,674
構築物	18,711	665	365	19,011	9,888	969	9,122
機械装置	5,659	297	229	5,727	4,097	273	1,630
車両・運搬具	135	5	5	135	73	29	61
工具・器具・備品	13,017	988	508	13,497	9,843	922	3,653
土地 注3	871,349	4,034	6,461	868,922	-	-	868,922
建設仮勘定	35,367	7,263	35,812	6,818	-	-	6,818
その他の有形固定資産	4,798	7	-	4,805	-	-	4,805
計	1,483,800	70,853	63,631	1,491,022	296,332	20,470	1,194,689
無形固定資産							
借地権	17,806	121	-	17,928	-	-	17,928
ソフトウェア	4,122	1,880	172	5,830	2,164	928	3,665
その他の無形固定資産	420	14	31	403	207	19	196
計	22,349	2,016	203	24,162	2,372	947	21,789
長期前払費用 注2, 4	19,373 (16,514)	951 (333)	1,408 (1,332)	18,916 (15,515)	1,358	224	17,558 (15,515)

(注) 1. 当期増減額の主要内訳

建設仮勘定からの振替による増加

  神保町三井ビルディング

19,398百万円

  中之島三井ビルディング

16,667百万円

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12,193百万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 注4 （株）	812,560,001	10,830,383	-	823,390,384
	普通株式 （百万円）	134,433	-	-	134,433
	計 （株）	812,560,001	10,830,383	-	823,390,384
	計 （百万円）	134,433	-	-	134,433
資本準備金及 びその他資本 剰余金	資本準備金 注4 （百万円）	204,693	1,129	-	205,823
	その他の資本剰余金 （百万円）	-	-	-	-
	計 （百万円）	204,693	1,129	-	205,823
利益準備金及 び任意積立金	利益準備金 （百万円）	13,688	-	-	13,688
	任意積立金				
	代替資産積立金 注2 （百万円）	46,553	4,867	8,056	43,364
	別途積立金 注3 （百万円）	11,790	5,000	-	16,790
	計 （百万円）	72,032	9,867	8,056	73,843

- (注) 1. 当期末における自己株式は874,259株である。  
 2. 代替資産積立金の増加及び減少の原因は、前期利益処分によるものである。  
 3. 別途積立金の増加の原因は、前期利益処分によるものである。  
 4. 普通株式数、資本準備金の増加は、株式交換による株式発行に伴うものである。

【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	8,704	4,931	120	622	12,892
役員退職慰労引当金	1,310	171	99	-	1,381

- (注) 貸倒引当金の当期減少額(その他)は、一般債権の貸倒実績率による洗替額550百万円、および債権回収に伴う減少額72百万円である。

(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	14
預金	
当座・普通預金	57,456
定期預金	110
計	57,566
現金・預金計	57,581

(ロ) 売掛金

(a) 相手先別内訳

相手先	金額(百万円)
柏市土地開発公社	3,020
中央三井信託銀行株式会社	2,146
千葉県土地開発公社	1,734
ソニーファシリティマネジメント株式会社	223
全国共済農業共同組合連合会	210
その他	7,561
計	14,897

(b) 期中発生・回収・滞留状況

摘要	金額(百万円)
繰越高 a	12,324
期中発生高 b	627,732
期中回収高 c	625,159
期末残高 d	14,897
回収率( 1 )	97.7
滞留日数( 2 )	7.9

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	3,981	134,451	ミレーニア勝浦 (千葉県勝浦市)
	建物	236	38,853	オークウッドレジデンス麻布十番 (東京都港区)
	計	-	173,305	パークアクシス南麻布 (東京都港区)
仕掛不動産勘定	土地	356	104,784	パークシティ成城 (東京都世田谷区)
	建物	-	23,822	青山パークタワー (東京都渋谷区)
	計	-	128,607	パークシティ東京ベイ (千葉県浦安市)
開発用土地	土地	1,191	54,571	東京都杉並区所在土地
	建物	-	528	東京都港区所在土地
	計	-	55,099	大阪府豊中市所在土地
合計	土地	5,529	293,806	-
	建物	236	63,205	
	計	-	357,012	

(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	20	-	-	1,968
東北地方	621	-	2	3,993
関東地方	3,833	0	201	293,896
中部地方	292	-	12	9,692
近畿地方	202	-	19	26,125
中国・四国地方	289	-	7	15,917
九州地方	268	-	5	5,418
計	5,528	0	248	357,012

## (二) 未成工事支出金

内容	金額 (百万円)
事業受託関係	571
計	571

(ホ) 関係会社株式

内容	金額(百万円)
子会社株式	177,162
関連会社株式	6,897
計	184,059

(ヘ) 関係会社長期貸付金

内容	金額(百万円)
子会社貸付金	173,669
関連会社貸付金	-
計	173,669

(ト) 差入敷金・保証金

内容	金額(百万円)
敷金	197,035
保証金	13,604
計	210,640

負債の部

(イ) 買掛金

相手先	金額(百万円)
スパーファンディングコーポレーション	6,653
三井建設(株)	5,040
(株)竹中工務店	3,724
三井不動産販売(株)	3,112
信金中央金庫	3,000
その他	27,574
計	49,105

(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「社債明細表」に記載されている。

## (ハ)一年以内に返済する長期借入金

相手先	金額(百万円)
三井生命保険(相)	20,050
(株)三井住友銀行	16,220
日本生命保険(相)	16,093
(株)みずほコーポレート銀行	14,340
安田生命保険(相)	11,000
その他	58,766
計	136,469

## (二)長期借入金

相手先	金額(百万円)
中央三井信託銀行(株)	72,258
(株)三井住友銀行	66,450
全国共済農業協同組合連合会	49,500
日本生命保険(相)	47,500
三井生命保険(相)	46,000
その他	494,871
計	776,579

## (ホ)預り敷金・保証金

内容	金額(百万円)
敷金	247,610
保証金	38,555
計	286,166

## (ヘ)再評価に係る繰延税金負債

内容	金額(百万円)
土地再評価に係る繰延税金負債	149,190
計	149,190

## (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単元の株式数	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 本店および全国各支店
名義書換手数料	無料
新券交付手数料	印紙税相当額(注1)
単元未満株式の買取り	
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 本店および全国各支店
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) 1. 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。

2. 平成15年4月1日より株式の取扱いに関して、追加された点は以下のとおりである。

株券喪失登録の申請

- ・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 本店および全国各支店
- ・ 株券喪失登録に関する手数料  
株券喪失登録の申請に係る手数料として別途定める金額

3. 平成15年6月27日より株式の取扱いに関して、追加された点は以下のとおりである。

単元未満株式の買増し

- ・ 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 本店および全国各支店
- ・ 買増手数料 株式の売買委託に係る手数料として別途定める金額

## 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おります。

- (1) 有価証券報告書及びその添付書類  
(事業年度(第90期) 自平成13年4月1日 至平成14年3月31日) 関東財務局長に提出  
平成14年6月27日
- (2) 有価証券報告書の訂正報告書  
平成14年6月27日に提出した有価証券報告書に係る訂正報告書である。  
平成14年7月5日  
関東財務局長に提出
- (3) 半期報告書  
(第91期中 自平成14年4月1日 至平成15年9月30日)  
平成14年12月20日  
関東財務局長に提出
- (4) 臨時報告書  
企業内容等の開示に関する内閣府令第19条第2項第2号に基づく臨時報告書である。  
平成14年5月17日  
関東財務局長に提出
- (4) 臨時報告書  
企業内容等の開示に関する内閣府令第19条第1項及び同条第2項第1号に基づく臨時報告書である。  
平成14年7月10日  
関東財務局長に提出
- (4) 臨時報告書  
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。  
平成15年2月28日  
関東財務局長に提出
- (5) 臨時報告書の訂正報告書  
企業内容等の開示に関する内閣府令第19条第2項第6号の2に基づく臨時報告書の訂正報告書である。  
平成14年5月17日  
関東財務局長に提出
- (5) 臨時報告書の訂正報告書  
企業内容等の開示に関する内閣府令第19条第1項及び同条第2項第1号に基づく臨時報告書の訂正報告書である。  
平成14年7月11日  
関東財務局長に提出
- (5) 臨時報告書の訂正報告書  
企業内容等の開示に関する内閣府令第19条第1項及び同条第2項第1号に基づく臨時報告書の訂正報告書である。  
平成14年7月16日  
関東財務局長に提出
- (5) 臨時報告書の訂正報告書  
企業内容等の開示に関する内閣府令第19条第2項第2号に基づく臨時報告書の訂正報告書である。  
平成14年11月5日  
関東財務局長に提出
- (6) 発行登録書(普通社債)及びその添付書類  
平成15年2月28日  
関東財務局長に提出
- (7) 発行登録追補書類及びその添付書類  
平成15年5月7日  
関東財務局長に提出

( 8 ) 訂正発行登録書

平成14年 5 月17日

平成14年 6 月27日

平成14年 7 月 5 日

平成14年 7 月10日

平成14年 7 月11日

平成14年 7 月16日

平成14年11月 5 日

平成14年12月20日

平成15年 2 月28日

平成15年 5 月 9 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14年 6月27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13年4月1日から平成14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14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。

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。

## 独立監査人の監査報告書

三井不動産株式会社

平成15年 6月27日

取締役会 御中

### 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

代表社員  
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14年4月1日から平成15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。この連結財務諸表の作成責任は経営者にあり、当監査法人の責任は独立の立場から連結財務諸表に対する意見を表明することにある。

当監査法人は、我が国において一般に公正妥当と認められる監査の基準に準拠して監査を行った。監査の基準は、当監査法人に連結財務諸表に重要な虚偽の表示がないかどうかの合理的な保証を得ることを求めている。監査は、試査を基礎として行われ、経営者が採用した会計方針及びその適用方法並びに経営者によって行われた見積りの評価も含め全体としての連結財務諸表の表示を検討することを含んでいる。当監査法人は、監査の結果として意見表明のための合理的な基礎を得たと判断している。

当監査法人は、上記の連結財務諸表が、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して、三井不動産株式会社及び連結子会社の平成15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・フローの状況をすべての重要な点において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。

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14年 6月27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13年4月1日から平成14年3月31日までの第90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14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。

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。

## 独立監査人の監査報告書

三井不動産株式会社

平成15年 6月27日

取締役会 御中

### 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

代表社員  
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14年4月1日から平成15年3月31日までの第91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。この財務諸表の作成責任は経営者であり、当監査法人の責任は独立の立場から財務諸表に対する意見を表明することにある。

当監査法人は、我が国において一般に公正妥当と認められる監査の基準に準拠して監査を行った。監査の基準は、当監査法人に財務諸表に重要な虚偽の表示がないかどうかの合理的な保証を得ることを求めている。監査は、試査を基礎として行われ、経営者が採用した会計方針及びその適用方法並びに経営者によって行われた見積りの評価も含め全体としての財務諸表の表示を検討することを含んでいる。当監査法人は、監査の結果として意見表明のための合理的な基礎を得たと判断している。

当監査法人は、上記の財務諸表が、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して、三井不動産株式会社の平成15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すべての重要な点において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。

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。