

半期報告書

(第92期中) 自 平成15年4月1日
至 平成15年9月30日

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

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半期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. 事業の内容	3
3. 関係会社の状況	5
4. 従業員の状況	5
第2 事業の状況	6
1. 業績等の概要	6
2. 生産、受注及び販売の状況	11
3. 対処すべき課題	11
4. 経営上の重要な契約等	12
5. 研究開発活動	12
第3 設備の状況	13
1. 主要な設備の状況	13
2. 設備の新設、除却等の計画	13
第4 提出会社の状況	14
1. 株式等の状況	14
(1) 株式の総数等	14
(2) 新株予約権等の状況	14
(3) 発行済株式総数、資本金等の状況	16
(4) 大株主の状況	16
(5) 議決権の状況	18
2. 株価の推移	19
3. 役員の状況	19
第5 経理の状況	20
1. 中間連結財務諸表等	21
(1) 中間連結財務諸表	21
(2) その他	53
2. 中間財務諸表等	54
(1) 中間財務諸表	54
(2) その他	69
第6 提出会社の参考情報	70
第二部 提出会社の保証会社等の情報	71

【表紙】

【提出書類】	半期報告書
【提出先】	関東財務局長
【提出日】	平成15年12月19日
【中間会計期間】	第92期中（自 平成15年4月1日 至 平成15年9月30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90期中	第91期中	第92期中	第90期	第91期
会計期間		自平成13年 4月1日 至平成13年 9月30日	自平成14年 4月1日 至平成14年 9月30日	自平成15年 4月1日 至平成15年 9月30日	自平成13年 4月1日 至平成14年 3月31日	自平成14年 4月1日 至平成15年 3月31日
売上高	百万円	554,087	491,113	486,098	1,152,483	1,082,397
経常利益	"	29,175	23,543	33,448	72,800	76,514
中間(当期)純利益	"	22,089	6,189	20,111	29,806	25,553
純資産額	"	433,549	608,161	664,252	609,536	628,434
総資産額	"	2,777,008	2,951,383	2,934,839	3,028,969	2,929,069
1株当たり純資産額	円	533.56	748.67	807.67	750.23	764.17
1株当たり中間(当期)純利益	"	27.19	7.62	24.46	36.68	31.12
潜在株式調整後1株当たり中間(当期)純利益	"	26.73	7.13	22.70	36.22	28.87
自己資本比率	%	15.6	20.6	22.6	20.1	21.5
営業活動による キャッシュ・フロー	百万円	8,772	20,016	12,999	142,121	118,484
投資活動による キャッシュ・フロー	"	31,515	40,604	36,826	81,658	60,751
財務活動による キャッシュ・フロー	"	6,329	38,151	1,295	103,298	59,897
現金及び現金同等物 の中間期末(期末) 残高	"	112,930	94,319	92,547	117,558	114,831
従業員数 (外、平均臨時雇用 者数)	人	13,758 (11,993)	12,629 (12,434)	12,965 (12,864)	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91期中から、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90期中	第91期中	第92期中	第90期	第91期
会計期間		自平成13年 4月1日 至平成13年 9月30日	自平成14年 4月1日 至平成14年 9月30日	自平成15年 4月1日 至平成15年 9月30日	自平成13年 4月1日 至平成14年 3月31日	自平成14年 4月1日 至平成15年 3月31日
売上高	百万円	301,566	267,180	262,277	599,305	606,222
経常利益	"	25,142	17,307	20,273	45,764	47,138
中間(当期)純利益	"	12,801	4,246	11,553	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	823,390	812,560	823,390
純資産額	百万円	427,559	632,026	668,416	629,602	642,046
総資産額	"	1,977,465	2,557,428	2,612,989	2,553,776	2,589,242
1株当たり純資産額	円	526.19	778.04	812.72	774.93	780.45
1株当たり中間(当期)純利益	"	15.76	5.23	14.05	10.52	16.02
潜在株式調整後1株当たり中間(当期)純利益	"	15.59	4.89	13.15	-	14.99
1株当たり中間(年間)配当額	"	3.50	3.50	3.50	7.00	7.00
自己資本比率	%	21.6	24.7	25.6	24.7	24.8
従業員数	人	1,506	1,611	1,663	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90期の潜在株式調整後1株当たり当期純利益額については、調整計算の結果、1株当たり当期純利益金額が希薄化していないため記載していない。

3. 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株当たり中間(当期)純利益金額及び潜在株式調整後1株当たり中間(当期)純利益金額の各数値は、発行済株式総数から自己株式数を控除して計算している。

4. 提出会社の経営指標等については、第91期中から、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【事業の内容】

当社および当社の関係会社186社（うち、連結子会社132社、持分法適用関連会社54社）が営んでいる主な事業内容、当該事業に携わっている主要な会社名および各社の当該事業における位置付けは次のとおりである。

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

<賃貸事業>

三井不動産㈱および㈱リテールアンドホテルプロパティーズ（連結子会社）はオフィスビルおよび商業施設等を賃貸している。また、三井不動産㈱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。トレード・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）（1）はシンガポールにおいて中高層住宅分譲を行っている。

<完成工事事業>

三井ホーム㈱と三井デザインテック㈱（いずれも連結子会社）及びホーム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㈱は不動産の開発や流動化に関するコンサルティング業務を行っている。三井不動産販売㈱（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、三井不動産ビルマネジメント㈱、㈱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。㈱ららぼーと（連結子会社）は商業施設における運営管理業務を行っている。また、住宅分譲後の管理・清掃・保守業務等を三井不動産住宅サービス㈱、三井不動産住宅サービス関西㈱、㈱エム・エフ・住宅サービス札幌、㈱エム・エフ・住宅サービス仙台、㈱エム・エフ・住宅サービス広島および㈱エム・エフ・住宅サービス九州（すべて連結子会社）が行っている。

<住宅部材・商品等販売事業>

三井ホーム㈱、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。

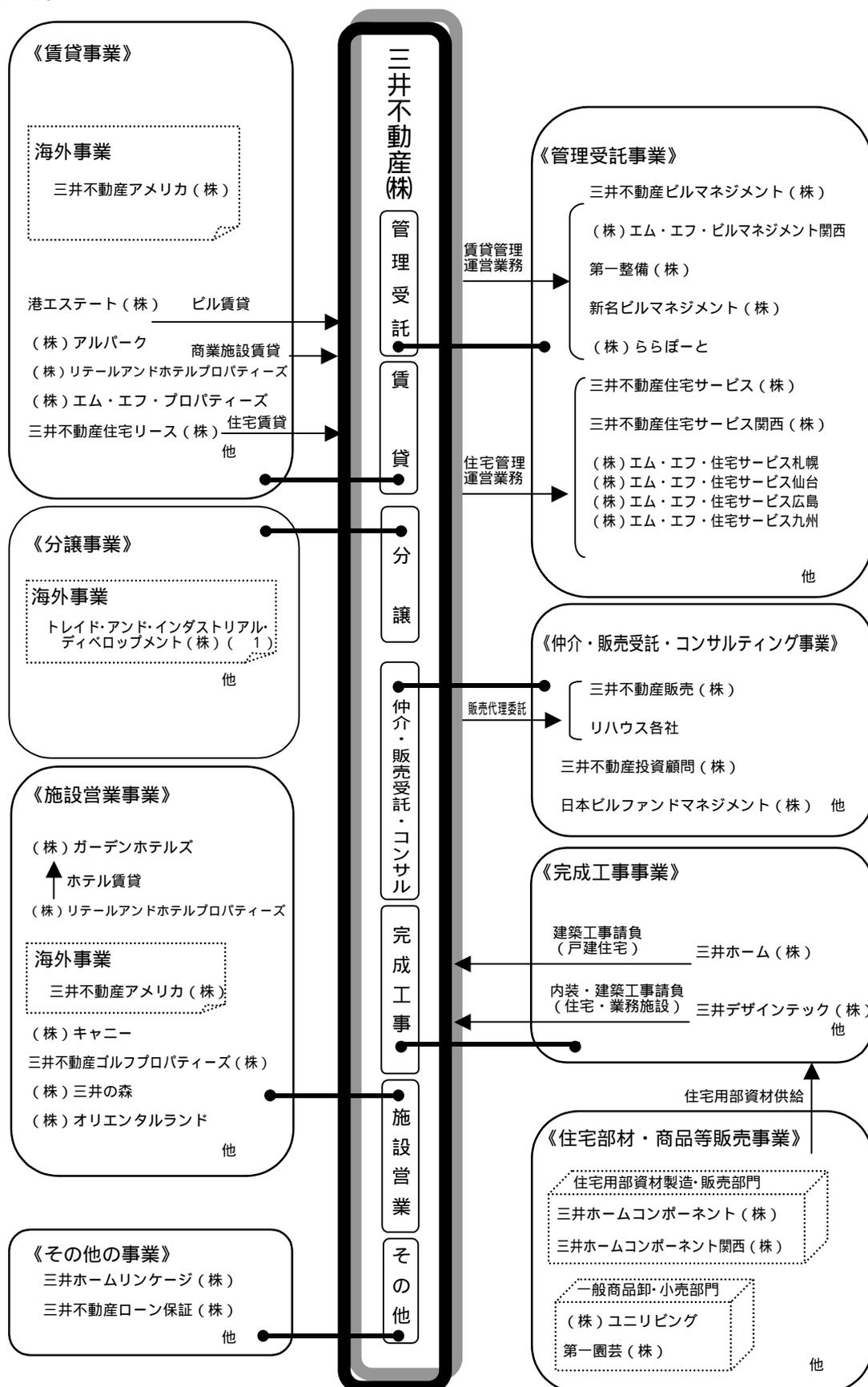
<施設営業事業>

㈱ガーデンホテルズ（連結子会社）は、㈱リテールアンドホテルプロパティーズ（連結子会社）が所有するホテルを賃借し、ホテル営業を行っている。三井不動産アメリカ㈱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（株）の事業との関連を中心にして系統図に表すと次のとおりとなる。



(注) 1：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)は平成15年11月15日付にて「T I D (株)」に名称変更をしている。

3【関係会社の状況】

当中間連結会計期間において、重要な関係会社の異動はない。

4【従業員の状況】

(1)連結会社の状況

平成15年9月30日現在

事業の種類別セグメントの名称	従業員数(人)	
賃貸事業	1,202	[308]
分譲事業	611	[58]
完成工事業	2,826	[613]
仲介・販売受託・コンサルティング事業	3,032	[2,017]
管理受託事業	2,146	[5,699]
住宅部材・商品等販売事業	1,065	[1,435]
施設営業事業	1,440	[2,535]
その他の事業	345	[81]
全社(共通)	298	[118]
合計	12,965	[12,864]

(注)1.従業員数は就業人員数であり、臨時従業員数は[]内に当中間連結会計期間の平均人員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9月30日現在

従業員数(人)	1,663
---------	-------

(注) 従業員数は、就業人員数である。

(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

当中間期の日本経済は、企業収益の改善を受け株価の上昇が見られるなど、景気の先行きに対する期待が高まったものの、本格的な回復については未だ予断を許さない状況で推移した。

当社においては、「保有事業」「開発事業」「マネジメント事業」を利益成長の3本柱と位置づける長期経営計画「チャレンジ・プラン2008」を本年5月に策定したが、そのスタートラインとなる当中間期の事業環境は、都心における新規大規模オフィスビルの大量供給が一巡した後、既存ビル間の競争が激化する一方、立地や商品性能に優れた分譲住宅は好調な売れ行きを示すなど、「保有事業」「開発事業」においては商品ごとの優勝劣敗がますます鮮明化するマーケットにおいて、今後当社が対応すべき課題、進むべき方向性を改めて確認することができた。

また、当中間期には、不動産投資法人（J-REIT）の新規上場に加え、事業法人が保有する不動産の流動化や証券化の動きが加速するなど、不動産投資市場は一段と拡大しており、「マネジメント事業」が飛躍するための事業環境が急速に整いつつある。

当中間期の業績については、連結売上高4,860億9千8百万円（前中間期比 50億1千5百万円、1.0%減）、連結営業利益451億8千4百万円（前中間期比72億円、19.0%増）、連結経常利益334億4千8百万円（前中間期比99億5百万円、42.1%増）となり、これに特別利益として固定資産売却益など6億9千7百万円、特別損失として貸倒引当金繰入額など16億2千万円、法人税、住民税及び事業税115億1千7百万円などを計上した結果、連結中間純利益は201億1千1百万円（前中間期比139億2千1百万円、224.9%増）となった。

なお、当社単体の当中間期業績は、売上高2,622億7千7百万円（前中間期比 49億2百万円、1.8%減）、営業利益290億2千7百万円（前中間期比20億5千1百万円、7.6%増）、経常利益202億7千3百万円（前中間期比29億6千6百万円、17.1%増）、当中間期純利益115億5千3百万円（前中間期比73億6百万円、172.0%増）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

< 当中間期の業績 >

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

< 期末空室率 >

- 6.0% 連結ベース（海外を含む）でのオフィスビル・商業施設の空室率（前期末6.0%）
5.8%（ ） 単体ベースでの首都圏オフィスビルの空室率（前期末5.4%）
（ ）平成15年9月に竣工した六本木ティーキューブと渋谷ガーデンフロントを除いた単体ベースでの首都圏オフィスビルの空室率は4.6%である。

< 当中間期における主要な異動物件 >

新規稼働

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

通期稼働

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

単体におけるオフィスビルの通期稼働、三井不動産住宅リース㈱における住宅賃貸事業の伸長による増収増益があった一方、前中間期の期中に解体した2物件の減収減益影響に加え、既存オフィスビルにおける若干の空室増加、賃料低下もあり、当中間期は、売上高、営業利益ともに対前中間期比で横ばいとなっている。都心のオフィスビル市場では厳しい状況が継続するなか、六本木ティーキューブ、渋谷ガーデンフロントについては、テナントを全て確定して当中間期末の竣工を迎えることができ、新規オフィスビルに関しては、引き続き順調に推移した。

< 事業別の内訳 >

区 分	摘 要	前中間期	当中間期	前 期	
事務所・商業用 建物	収 益	130,954 百万円	129,803 百万円	259,029 百万円	
	貸付 面積	所有建物	1,881,261 m ²	1,840,226 m ²	1,839,819 m ²
		転貸建物	1,312,437 m ²	1,379,845 m ²	1,404,963 m ²
		計	3,193,698 m ²	3,220,071 m ²	3,244,782 m ²
居住用建物	収 益	23,508 百万円	24,682 百万円	46,730 百万円	
	貸付 戸数	所有建物	377 戸	386 戸	373 戸
		転貸建物	38,671 戸	42,485 戸	42,169 戸
		計	39,048 戸	42,871 戸	42,542 戸
その他	収 益	11,066 百万円	11,673 百万円	23,911 百万円	
	収益合計	165,529 百万円	166,159 百万円	329,671 百万円	

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

分譲事業

< 当中間期の業績 >

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

< 計上戸数 >

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

< 当中間期における主要計上物件 >

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

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

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

(イ)住宅分譲の内訳

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

(ロ)その他の分譲の内訳

区 分	前中間期	当中間期	前期
	収 益(百万円)	収 益(百万円)	収 益(百万円)
土地分譲	13,936	9,858	28,582
建物分譲	9,764	9,110	31,132
計	23,701	18,969	59,715

完成工事業

< 当中間期の業績 >

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

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

< 受注工事高、完成工事高及び次期繰越工事高の内訳 >

（単位：百万円）

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

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

< 施工高の内訳 >

(単位：百万円)

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

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

仲介・販売受託・コンサルティング事業

< 当中間期の業績 >

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

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

< 事業別の内訳 >

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

管理受託事業

< 当中間期の業績 >

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

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

< 事業別の内訳 >

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

住宅部材・商品等販売事業

< 当中間期の業績 >

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

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

< 事業別の内訳 >

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

施設営業事業

< 当中間期の業績 >

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

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

< 事業別の内訳 >

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

その他事業

< 当中間期の業績 >

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

< 事業別の内訳 >

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

(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、販売用不動産等の取得や仕入債務の返済等による減少があった一方、経常利益334億4千8百万円や減価償却費201億6百万円等の資金の増加により、129億9千9百万円の資金の増加となった。(前年同期は、200億1千6百万円の減少)

< 投資活動によるキャッシュ・フロー >

投資活動によるキャッシュ・フローは、有形無形固定資産の取得328億7千7百万円に加え、預り敷金保証金の返済等による減少があったことにより、368億2千6百万円の資金の減少となった。(前年同期は、406億4百万円の減少)

<財務活動によるキャッシュ・フロー>

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

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、本年5月、平成20年度(2008年度)までの6年間を対象とする長期経営計画「チャレンジ・プラン2008」の策定を行った。

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

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

(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においては、「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、有利な運用を求める国内外の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の流動化が進むと予想されることから、この動きはますます加速するものと認識している。

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、これら三方向の顧客に対して、「不動産に関するソリューションとサービスを提供する」ことにより、「継続的な利益成長」を遂げていくことが、本計画における我々のミッションである。

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、平成13年4月に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、経営計画「チャレンジ・プラン2008」の遂行にあたり、グループ全体での経営者層の幅や厚みを増すことにより、グループ経営をさらに強固なものとするべく、グループ企業の執行責任者にも従来の執行役員と同等の立場と使命を付与する「グループ執行役員制度」を本年4月より導入している。

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

顧客及び投資家から信認を得ながらノンアセットビジネスの伸長を図るという観点から、コンプライアンス態勢の充実強化に努めており、取締役会においてコンプライアンスを管掌する取締役を任命している。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【経営上の重要な契約等】

当中間連結会計期間において、新たに締結した経営上の重要な契約等はない。

5【研究開発活動】

当社グループでは主に完成工事業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、都市に暮らす団塊世代向けの2世帯住宅商品「ツインファミリー・デュープレックス」などの商品開発において成果を具現化している。なお、当中間連結会計年度の研究開発費の総額は、318百万円となっており、事業の種類別セグメントごとの内訳は、完成工事業業で308百万円、住宅部材・商品等販売事業で2百万円、施設営業事業で6百万円である。

第3【設備の状況】

1【主要な設備の状況】

当中間連結会計期間において、主要な設備に重要な異動はない。

2【設備の新設、除却等の計画】

(1) 前連結会計年度末において計画中であった重要な設備の新設、拡充、改修、除却、売却等について、当中間連結会計期間に重要な変更があったものはない。

(2) 前連結会計年度末において計画中であった重要な設備の新設、拡充、改修、除却、売却等について、当中間連結会計期間に完了したものはない。

(3) 当中間連結会計期間において、新たに確定した重要な設備の新設、拡充、改修、除却、売却等の計画は、次のとおりである。

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	完成年月	金額(百万円)
						総額
賃貸	三井不動産(株)	(仮称)つくばライ フスタイルパーク (茨城県つくば市)	商業施設	鉄骨造 地上2階建 延床面積 22,418m ²	平成16.3	2,277

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	中間会計期間末現在発行数（株） （平成15年9月30日）	提出日現在発行数（株） （平成15年12月19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）「提出日現在の発行数」には、平成15年12月1日からこの半期報告書提出日までの新株予約権の行使により発行された株式数は含まれていない。

(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）

	中間会計期間末現在 （平成15年9月30日）	提出日の前月末現在 （平成15年11月30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

	中間会計期間末現在 (平成15年9月30日)	提出日の前月末現在 (平成15年11月30日)
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

平成15年9月30日をもって第12回無担保転換社債を償還したため、当中間会計期間末現在における旧商法第341条ノ2に基づく転換社債はない。

(3) 【発行済株式総数、資本金等の状況】

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15年4月1日～ 平成15年9月30日	-	823,390	-	134,433	-	205,823

(4) 【大株主の状況】

平成15年9月30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	89,583	10.87
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	71,473	8.68
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	27,819	3.37
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	21,965	2.66
ザ チェース マンハッタン バンク エヌエイ ロンドン エス エル オムニバス アカ ウント (常任代理人 株式会社みずほコー 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)	20,540	2.49
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)	18,118	2.20
ザ チェース マンハッタン バンク エヌエイ ロンドン (常任代理人 株式会社みずほコー 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)	17,939	2.17
ステート ストリート バンク アンド トラスト カンパニー (常任代理人 株式会社みずほコー 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)	14,584	1.77
鹿島建設株式会社	東京都港区元赤坂一丁目2番7号	13,362	1.62
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	13,197	1.60
計	-	308,582	37.47

(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89,583千株は、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71,473千株は、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21,965千株には、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13,197千株は、すべて信託業務に係る株式である。

2. 平成15年10月15日付にて三井アセット信託銀行株式会社および中央三井信託銀行株式会社を共同保有者として大量保有報告書（変更報告書）が提出されたが、三井アセット信託銀行株式会社に関して当社として当中間会計期間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15年9月30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(%)
三井アセット信託銀行株式会社	16,525	2.01
中央三井信託銀行株式会社	21,965	2.67
計	38,490	4.67

3. 平成15年11月14日付にてキャピタル・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大量保有報告書（変更報告書）が提出されたが、各社に関して当社として当中間会計期間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15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	30,348	3.69
キャピタル・インターナショナル・リミテッド	5,122	0.62
キャピタル・インターナショナル・インク	3,132	0.38
キャピタル・インターナショナル・エス・エイ	1,408	0.17
計	40,010	4.86

(5) 【議決権の状況】

【発行済株式】

平成15年9月30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 971,000	-	-
完全議決権株式(その他)	普通株式 815,632,000	815,591	-
単元未満株式	普通株式 6,787,384	-	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	-	815,591	-

(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40,000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41個は含まれていない。

【自己株式等】

平成15年9月30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)	東京都中央区日本橋 室町二丁目1番1号	951,000	-	951,000	0.12
日本オートパーク(株)	東京都港区西新橋一 丁目11番3号	10,000	-	10,000	0.00
四国中央ホーム(株)	愛媛県松山市中村二 丁目8番18号	10,000	-	10,000	0.00
計	-	971,000	-	971,000	0.12

(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)」の中に含めている。

2【株価の推移】

【当該中間会計期間における月別最高・最低株価】

月別	平成15年 4月	5月	6月	7月	8月	9月
最高(円)	693	730	813	917	1,014	1,074
最低(円)	581	637	690	773	790	927

(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。

3【役員の様況】

前事業年度の有価証券報告書の提出日後、当半期報告書の提出日までにおいて、役員の様動はない。

第5【経理の状況】

1 中間連結財務諸表及び中間財務諸表の作成方法について

(1) 当社の中間連結財務諸表は、「中間連結財務諸表の用語、様式及び作成方法に関する規則」（平成11年大蔵省令第24号。以下「中間連結財務諸表規則」という。）に基づいて作成している。

なお、前中間連結会計期間（平成14年4月1日から平成14年9月30日まで）は、改正前の中間連結財務諸表規則に基づき、当中間連結会計期間（平成15年4月1日から平成15年9月30日まで）は、改正後の中間連結財務諸表規則に基づいて作成している。

(2) 当社の中間財務諸表は、「中間財務諸表の用語、様式及び作成方法に関する規則」（昭和52年大蔵省令第38号。以下「中間財務諸表等規則」という。）に基づいて作成している。

なお、前中間会計期間（平成14年4月1日から平成14年9月30日まで）は、改正前の中間財務諸表等規則に基づき、当中間会計期間（平成15年4月1日から平成15年9月30日まで）は、改正後の中間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、前中間連結会計期間（平成14年4月1日から平成14年9月30日まで）及び当中間連結会計期間（平成15年4月1日から平成15年9月30日まで）の中間連結財務諸表並びに前中間会計期間（平成14年4月1日から平成14年9月30日まで）及び当中間会計期間（平成15年4月1日から平成15年9月30日まで）の中間財務諸表について、朝日監査法人により中間監査を受けている。

1【中間連結財務諸表等】

(1)【中間連結財務諸表】

【中間連結貸借対照表】

区分	注記 番号	前中間連結会計期間末 (平成14年9月30日現在)		当中間連結会計期間末 (平成15年9月30日現在)		前連結会計年度の 要約連結貸借対照表 (平成15年3月31日現在)		
		金額(百万円)	構成比 (%)	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	(2)	95,199		92,894		115,157		
受取手形及び売掛金	(2)	21,767		28,040		32,349		
有価証券		136		49		189		
販売用不動産	(2)	414,948		407,274		397,547		
未成工事支出金		13,908		16,434		10,232		
その他のたな卸資産		8,303		8,554		9,191		
前渡金		6,615		14,683		11,447		
短期貸付金	(2)	25,699		18,870		26,722		
繰延税金資産		43,874		39,460		38,783		
その他の流動資産	(2)	62,403		47,001		49,854		
貸倒引当金		6,777		3,313		3,563		
流動資産合計		686,080	23.2	669,951	22.8	687,912	23.5	
固定資産								
有形固定資産								
建物及び構築物	(1, 2, 3)	493,219		497,923		507,870		
機械装置及び運搬具	(1, 2)	5,891		5,684		5,582		
土地	(2, 7)	1,094,630		1,093,121		1,092,902		
建設仮勘定		32,914		16,388		13,161		
その他の有形固定資産	(1, 2)	32,835	1,659,492	33,312	1,646,431	32,821	1,652,338	56.4
無形固定資産								
借地権	(2)	25,985		25,965		25,968		
その他の無形固定資産		8,363	34,348	8,930	34,896	8,808	34,777	1.2

区分	注記 番号	前中間連結会計期間末 (平成14年9月30日現在)		当中間連結会計期間末 (平成15年9月30日現在)		前連結会計年度の 要約連結貸借対照表 (平成15年3月31日現在)	
		金額(百万円)	構成比 (%)	金額(百万円)	構成比 (%)	金額(百万円)	構成比 (%)
投資その他の資産							
投資有価証券	(2, 4)	208,162		234,425		202,234	
長期貸付金		21,696		16,364		16,437	
差入敷金・保証金		221,351		217,155		216,490	
繰延税金資産		13,920		16,157		13,604	
再評価に係る繰延税金資産		37,191		33,163		35,958	
その他の投資その他の資産	(2)	99,747		91,121		96,657	
貸倒引当金		30,609	571,460	24,827	583,560	27,342	554,040
固定資産合計			2,265,301		2,264,887		2,241,156
繰延資産			1		0		1
資産合計			2,951,383		2,934,839		2,929,069
(負債の部)							
流動負債							
支払手形及び買掛金			55,348		75,987		91,822
短期借入金	(2)		195,135		245,900		194,454
コマーシャルペーパー			73,000		117,000		18,000
短期償還社債			131,242		10,000		81,242
未払法人税等			6,672		13,170		3,397
未成工事受入金			20,062		21,481		17,911
完成工事補償引当金			1,489		1,886		1,597
債務保証損失引当金			263		221		290
繰延税金負債			-		239		-
その他の流動負債	(2)		166,881		156,075		192,411
流動負債合計			650,094		641,963		601,128
固定負債							
社債			215,000		215,000		215,000
長期借入金	(2)		881,071		812,756		888,514
預り敷金・保証金			313,473		300,033		307,785
退職給付引当金			20,350		23,118		20,530
役員退職慰労引当金			1,883		1,552		2,083
繰延税金負債			15,641		42,169		22,603
再評価に係る繰延税金負債			160,925		149,190		156,437
その他の固定負債	(2, 6)		66,132		68,447		69,366
固定負債合計			1,674,478		1,612,269		1,682,321
負債合計			2,324,572		2,254,232		2,283,450
(少数株主持分)							
少数株主持分			18,649		16,354		17,185

区分	注記 番号	前中間連結会計期間末 (平成14年9月30日現在)		当中間連結会計期間末 (平成15年9月30日現在)		前連結会計年度の 要約連結貸借対照表 (平成15年3月31日現在)	
		金額(百万円)	構成比 (%)	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	4.6	134,433	4.6	134,433	4.6
資本剰余金		204,693	6.9	205,823	7.0	205,823	7.0
利益剰余金		139,863	4.7	177,298	6.0	155,390	5.3
土地再評価差額金	(7)	156,871	5.3	157,603	5.3	162,289	5.5
その他有価証券評価 差額金		1,618	0.0	14,738	0.5	3,452	0.1
為替換算調整勘定		25,830	0.9	24,797	0.8	25,010	0.8
自己株式		250	0.0	847	0.0	1,039	0.0
資本合計		608,161	20.6	664,252	22.6	628,434	21.5
負債、少数株主持分 及び資本合計		2,951,383	100.0	2,934,839	100.0	2,929,069	100.0

【中間連結損益計算書】

区分	注記番号	前中間連結会計期間 (自 平成14年4月1日 至 平成14年9月30日)		当中間連結会計期間 (自 平成15年4月1日 至 平成15年9月30日)		前連結会計年度 (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 (%)	金額(百万円)	百分比 (%)			
営業収益			491,113	100.0		486,098	100.0	1,082,397	100.0	
営業原価	(3)		395,679	80.6		381,763	78.5	858,583	79.3	
営業総利益			95,434	19.4		104,335	21.5	223,814	20.7	
販売費・一般管理費	(1, 3)		57,450	11.7		59,150	12.2	120,518	11.1	
営業利益			37,984	7.7		45,184	9.3	103,295	9.6	
営業外収益										
受取利息		635			527		1,375			
受取配当金		1,250			1,198		1,993			
持分法による投資利益		1,599			1,749		2,904			
その他の営業外収益		1,423	4,909	1.0	2,058	5,534	1.1	2,919	9,192	0.8
営業外費用										
支払利息		13,854			11,926		26,617			
その他の営業外費用		5,496	19,350	3.9	5,343	17,270	3.5	9,356	35,973	3.3
経常利益			23,543	4.8		33,448	6.9		76,514	7.1
特別利益										
固定資産売却益	(2)	1,065			354		3,686			
投資有価証券売却益		535			-		582			
貸倒引当金戻入益		-			238		-			
関係会社株式売却益		-			-		89			
その他の特別利益		104	1,705	0.4	104	697	0.1	540	4,898	0.4
特別損失										
投資有価証券評価損		5,862			-		20,266			
貸倒引当金繰入額		831			693		1,962			
固定資産除却損		2,529			340		5,490			
固定資産売却損	(4)	-			-		1,494			
分譲事業に係る整理損失	(5)	2,332			-		2,332			
販売用不動産除却損		1,495			-		1,575			
関係会社整理損		493			-		492			
その他の特別損失		552	14,097	2.9	586	1,620	0.3	3,585	37,200	3.4
税金等調整前中間(当期)純利益			11,151	2.3		32,525	6.7		44,212	4.1
法人税、住民税及び事業税	(6)	5,995			11,517		5,516			
法人税等調整額		190	5,805		1,469	12,986		12,819	18,335	
少数株主利益			-			-		323		
少数株主損失			843			572		-		
中間(当期)純利益			6,189	1.3		20,111	4.1		25,553	2.4

【中間連結剰余金計算書】

区分	注記 番号	前中間連結会計期間 (自 平成14年4月1日 至 平成14年9月30日)		当中間連結会計期間 (自 平成15年4月1日 至 平成15年9月30日)		前連結会計年度 (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)		金額(百万円)	
(資本剰余金の部)							
資本剰余金期首残高					205,823		
資本準備金期首残高		204,693	204,693			204,693	204,693
資本剰余金増加高							
株式交換による新株の 発行		-	-	-	-	1,129	1,129
資本剰余金中間期末 (期末)残高			204,693		205,823		205,823
(利益剰余金の部)							
利益剰余金期首残高					155,390		
連結剰余金期首残高		137,026	137,026			137,026	137,026
利益剰余金増加高							
中間(当期)純利益		6,189		20,111		25,553	
連結子会社の固定資産 再評価に係る増加額		58		109		120	
土地再評価差額取崩額		-	6,248	4,685	24,906	-	25,673
利益剰余金減少高							
配当金		2,840		2,878		5,686	
取締役賞与		105		113		104	
土地再評価差額金取崩 額		466		-		1,515	
自己株式処分に係る減 少額		-	3,411	7	2,998	2	7,309
利益剰余金中間期末 (期末)残高			139,863		177,298		155,390

【中間連結キャッシュ・フロー計算書】

		前中間連結会計期間 (自平成14年4月1日 至平成14年9月30日)	当中間連結会計期間 (自平成15年4月1日 至平成15年9月30日)	前連結会計年度の要約 連結キャッシュ・フロー 計算書 (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)	金額(百万円)
営業活動による キャッシュ・フロー				
税金等調整前中間 (当期)純利益		11,151	32,525	44,212
減価償却費		19,400	20,106	39,781
持分法投資損益		1,599	1,749	2,904
有価証券評価損		5,862	-	20,266
有価証券売却損益		535	-	671
有形無形固定資産売却 損益		1,065	354	2,192
有形無形固定資産除却 損		2,529	340	5,490
販売用不動産除却損		1,495	-	1,575
関係会社整理損		493	-	492
貸倒引当金繰入額		831	455	1,962
分譲事業に係る整理 損失		2,332	-	2,332
受取利息配当金		1,885	1,726	3,369
支払利息		13,854	12,072	26,617
売上債権の増減額		10,334	4,510	76
仕入債務の増減額		11,934	8,292	2,142
販売用不動産等の取得	(2)	95,173	109,991	211,183
販売用不動産等の売却	(2)	104,598	99,233	261,099
取締役賞与の支払額		110	117	104
その他		58,591	23,666	23,830
小計		1,987	23,346	157,507

		前中間連結会計期間 (自平成14年4月1日 至平成14年9月30日)	当中間連結会計期間 (自平成15年4月1日 至平成15年9月30日)	前連結会計年度の要約 連結キャッシュ・フロー 計算書 (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)	金額(百万円)
利息及び配当金の受取額		2,440	2,172	4,070
利息の支払額		13,974	12,448	26,657
法人税等の支払額		10,470	71	16,435
営業活動による キャッシュ・フロー		20,016	12,999	118,484
投資活動による キャッシュ・フロー				
有価証券の取得		7,299	1,024	20,265
有価証券の売却		607	2,628	3,769
有形無形固定資産の取得		29,959	32,877	55,071
有形無形固定資産の売却		8,419	2,626	16,191
貸付金の貸付		10,016	3,523	22,243
貸付金の回収		7,304	10,145	24,456
預り敷金保証金の支出		32,208	30,531	57,027
預り敷金保証金の収入		19,988	22,169	39,447
差入敷金保証金の支出		3,744	9,384	10,861
差入敷金保証金の収入		5,853	7,985	18,483
連結範囲の変更を伴う株 式の取得		356	221	354
連結範囲の変更を伴う株 式の売却		117	-	239
その他		21	5,259	1,774
投資活動による キャッシュ・フロー		40,604	36,826	60,751

		前中間連結会計期間 (自平成14年4月1日 至平成14年9月30日)	当中間連結会計期間 (自平成15年4月1日 至平成15年9月30日)	前連結会計年度の要約 連結キャッシュ・フロー 計算書 (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)	金額(百万円)
財務活動によるキャッ シュ・フロー				
短期借入金を増減額		29,717	103,298	26,552
長期借入による収入		37,500	66,084	232,349
長期借入金の返済による 支出		105,884	94,041	289,503
社債発行による収入		80,000	10,000	80,000
社債償還による支出		-	81,242	50,000
少数株主への株式発行 による収入		-	-	14
配当金の支払額		2,842	2,880	5,697
少数株主への配当金 の支払額		338	358	524
自己株式の売却		-	434	16
財務活動によるキャッ シュ・フロー		38,151	1,295	59,897
現金及び現金同等物に 係る換算差額		770	247	562
現金及び現金同等物の 増減額		23,239	22,284	2,727
現金及び現金同等物の 期首残高		117,558	114,831	117,558
現金及び現金同等物の 中間期末(期末)残高	(1)	94,319	92,547	114,831

〔中間連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項〕

	前中間連結会計期間 (自 平成14年4月1日 至 平成14年9月30日)	当中間連結会計期間 (自 平成15年4月1日 至 平成15年9月30日)	前連結会計年度 (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 139社</p> <p>主要な連結子会社名</p> <p>三井不動産販売(株)、三井ホーム(株)、(株)ららぽーと、三井不動産アメリカ(株)</p> <p>(株)エム・エフ・サービス</p> <p>パートメントは新規設立により、いわて中央ホーム(株)は従来持分法適用の関連会社であったが、株式の追加取得により、連結子会社となった。</p> <p>ビットキャット(株)、ビットキャットコミュニケーションズ(株)は株式の譲渡により、三井ホーム岡山(株)、三井ホーム山口(株)、山梨中央ホーム(株)は清算終了により、連結の範囲から除外している。また、三井都市開発(株)は三鋼都市開発(株)との合併のため、連結子会社数より除外している。なお合併後の三鋼都市開発(株)は三井都市開発(株)に名称変更している。</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、中間純損益および利益剰余金等の観点から見ていずれも小規模であり、全体としても中間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>連結子会社数 132社</p> <p>主要な連結子会社名</p> <p>三井不動産販売(株)、三井ホーム(株)、(株)ららぽーと、三井不動産アメリカ(株)</p> <p>(株)いずみテックおよびスプリング・プロパティーズ(株)は、株式の取得により、連結子会社となった。</p> <p>大阪東リハウス(株)は京阪神リハウス(株)との合併のため、連結子会社数より除外している。</p> <p>また、前期に非連結子会社であったミレスヘルスケアズ(株)は、清算終了のため、非連結子会社から除外している。</p>	<p>(1)連結子会社数 131社</p> <p>主要な連結子会社名</p> <p>連結子会社は、「第1.企業概況」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</p> <p>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社は清算終了のため連結の範囲から除外している。また、中央リハウス(株)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、当期純利益および剰余金等の観点から見ていずれも小規模であり、全体としても連結財務諸表に重要な影響を及ぼしていないためである。</p>

	前中間連結会計期間 (自 平成14年4月1日 至 平成14年9月30日)	当中間連結会計期間 (自 平成15年4月1日 至 平成15年9月30日)	前連結会計年度 (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 59社 主要な会社名 (株)オリエンタルランド、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)、(株)国際観光会館、三井農林(株) 南青山アパートメント(株)、(株)メディヴァンスは新規設立により、持分法適用会社となった。 東海中央ホーム(株)は清算終了により、東京ベイシティ交通(株)は株式の譲渡により、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)は連結子会社となったため持分法適用会社数より除外している。</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、また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(株)ミレスヘルスケアズ他)及び関連会社(株)サンピアホームズ他)は、それぞれ中間連結純損益及び連結利益剰余金に与える影響が軽微であり、全体としても中間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、中間決算日が中間連結決算日と異なる会社については、各社の中間会計期間に係る中間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 54社 主要な会社名 (株)オリエンタルランド、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)、(株)国際観光会館 三重リハウス(株)および幕張タウンセンター(株)は、清算終了により、持分法適用の範囲から除外している。 三井農林(株)は、減資および第三者割当増資により、関連会社ではなくなったため、持分法適用の範囲から除外している。 また、前期に持分法を適用していない非連結子会社であったミレスヘルスケアズ(株)は、清算終了のため、持分法を適用していない非連結子会社から除外している。</p> <p>(2)</p> <p>(3) 同左</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、トレイド・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)メディヴァ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社は清算終了のため持分法適用の範囲から除外している。また、いわて中央ホーム(株)ほか2社は連結子会社となったため持分法適用会社数から除外している。</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主要な非連結子会社(ミレスヘルスケアズ(株))は、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、各社の会計期間に係る財務諸表を使用している。</p>

	前中間連結会計期間 (自 平成14年4月1日 至 平成14年9月30日)	当中間連結会計期間 (自 平成15年4月1日 至 平成15年9月30日)	前連結会計年度 (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(中間)決算日等に関する事項	<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、(株)エム・エフ・クリエイト、(株)エヌ・ピー・エフ・オフィスマネジメント、(株)ダブリュー・アイ・ピー・マネジメント、エム・エフ・サービスアパートメント(株)、白津開発(株)、サンエスクロー(株)、エム・ディ・エス(株)、(株)リハウスビジネスセンター、(株)ピカ、(株)リスペクト建物調査、及び(有)常盤橋ガレーヂの中間決算日は6月30日、(株)ユニリビング、(株)ユーコーポレーション、三井不動産投資顧問(株)、(株)エム・エフ・コンストラクション・アドバイザーズは8月31日である。</p> <p>中間連結財務諸表の作成にあたっては、各社の中間決算日の財務諸表を使用しているが、中間連結決算日との間に生じた重要な取引については連結上必要な調整が行なわれている。</p> <p>他の連結子会社の中間決算日はすべて中間連結決算日と同一である。</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・ピー・エフ・オフィスマネジメント(株)、白津開発(株)、(株)エム・エフ・クリエイト、e-デスク(株)、サンエスクロー(株)、エム・ディ・エス(株)、(株)リハウスビジネスセンター、(株)ピカ、(株)リスペクト建物調査及び(有)常盤橋ガレーヂの中間決算日は6月30日、(株)ユニリビング、(株)ユーコーポレーション、(株)エム・エフ・コンストラクション・アドバイザーズは8月31日である。</p> <p>中間連結財務諸表の作成にあたっては、各社の中間決算日の財務諸表を使用しているが、中間連結決算日との間に生じた重要な取引については連結上必要な調整が行なわれている。</p> <p>他の連結子会社の中間決算日はすべて中間連結決算日と同一である。</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、(株)エヌ・ピー・エフ・オフィスマネジメント、(株)エム・エフ・クリエイト、e-デスク(株)、サンエスクロー(株)、エム・ディ・エス(株)、(株)リハウスビジネスセンター、(株)ピカ、(株)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、白津開発(株)及び(有)常盤橋ガレーヂの決算日は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>

	前中間連結会計期間 (自 平成14年4月1日 至 平成14年9月30日)	当中間連結会計期間 (自 平成15年4月1日 至 平成15年9月30日)	前連結会計年度 (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"> ・満期保有目的債券 償却原価法 ・其他有価証券 <時価のあるもの> <p>(株式) 中間期末前1カ月の市場価格の平均に基づく時価法</p> <p>(債券) 中間期末日の市場価格に基づく時価法</p> <p>(その他) 中間期末前1カ月の市場価格の平均に基づく時価法</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><時価のないもの></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"> ・販売用不動産及び未成工事支出金 個別法による原価法 ・その他のたな卸資産 主として総平均法による原価法 <p>(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>ただし中間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>定額法によっている。</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>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>	<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"> ・満期保有目的債券 償却原価法 ・其他有価証券 <時価のあるもの> <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><時価のないもの></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"> ・販売用不動産及び未成工事支出金 個別法による原価法 ・その他のたな卸資産 主として総平均法による原価法 <p>(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>同左</p>

	前中間連結会計期間 (自 平成14年4月1日 至 平成14年9月30日)	当中間連結会計期間 (自 平成15年4月1日 至 平成15年9月30日)	前連結会計年度 (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、当中間連結会計期間末において発生していると認められる額を計上している。</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] 中間連結財務諸表提出会社ほか12社は役員の退職慰労金支給に備えるため、内規に基づく中間期末退職慰労金要支給額を計上している。</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] 中間連結財務諸表提出会社ほか20社は役員の退職慰労金支給に備えるため、内規に基づく中間期末退職慰労金要支給額を計上している。</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] 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] 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>

	前中間連結会計期間 (自 平成14年4月1日 至 平成14年9月30日)	当中間連結会計期間 (自 平成15年4月1日 至 平成15年9月30日)	前連結会計年度 (自 平成14年4月1日 至 平成15年3月31日)
	<p>(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>(5) 重要なヘッジ会計の方法 ヘッジ会計の方法 繰延ヘッジ処理を採用している。なお、通貨スワップについては振当処理の要件を満たしている場合は振当処理を、金利スワップについては特例処理の要件を満たしている場合は特例処理を採用している。</p> <p>ヘッジ手段とヘッジ対象 <ヘッジ手段> <ヘッジ対象> 為替予約 外貨建予定取引 通貨スワップ 外貨建借入金 金利スワップ 借入金及び社債</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なっている。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なっている。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なっている。</p>	<p>(4) 重要なリース取引の処理方法 同左</p> <p>(5) 重要なヘッジ会計の方法 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>(4) 重要なリース取引の処理方法 同左</p> <p>(5) 重要なヘッジ会計の方法 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>

	前中間連結会計期間 (自 平成14年 4月 1日 至 平成14年 9月30日)	当中間連結会計期間 (自 平成15年 4月 1日 至 平成15年 9月30日)	前連結会計年度 (自 平成14年 4月 1日 至 平成15年 3月31日)
	<p>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>(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。 なお、控除対象外消費税等 は、固定資産等に係るものは投 資その他の資産の「その他の投 資その他の資産」に計上し(5 年償却)、それ以外は発生年度 の期間費用としている。</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>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> <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>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> <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>

	前中間連結会計期間 (自 平成14年4月1日 至 平成14年9月30日)	当中間連結会計期間 (自 平成15年4月1日 至 平成15年9月30日)	前連結会計年度 (自 平成14年4月1日 至 平成15年3月31日)
	(9)	(9)	<p>(9) その他連結財務諸表作成のための重要な事項</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 「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>
5. 連結子会社の資産及び負債の評価に関する事項			連結子会社の資産及び負債の評価については全面時価評価法を採用している。
6. 連結調整勘定の償却に関する事項			連結調整勘定の償却に関しては原則として5年間の均等償却を行っている。但し、金額が僅少の場合は、発生した期の損益として処理している。
7. 利益処分項目等の取扱いに関する事項			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)

	前中間連結会計期間 (自 平成14年4月1日 至 平成14年9月30日)	当中間連結会計期間 (自 平成15年4月1日 至 平成15年9月30日)	前連結会計年度 (自 平成14年4月1日 至 平成15年3月31日)
8. 中間連結キャッシュ・フロー計算書(連結キャッシュ・フロー計算書)における資金の範囲	中間連結キャッシュ・フロー計算書における資金(現金及び現金同等物)は、手許現金、随時引き出し可能な預金及び容易に換金可能であり、かつ、価値の変動について僅少なり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	連結キャッシュ・フロー計算書における資金(現金及び現金同等物)は、手許現金、随時引き出し可能な預金及び容易に換金可能であり、かつ、価値の変動について僅少なりリスクしか負わない取得日から3ヶ月以内に償還期限の到来する短期投資からなる。

(追加情報)

前中間連結会計期間 (自 平成14年4月1日 至 平成14年9月30日)	当中間連結会計期間 (自 平成15年4月1日 至 平成15年9月30日)	前連結会計年度 (自 平成14年4月1日 至 平成15年3月31日)
<p>(自己株式及び法定準備金取崩等会計)</p> <p>当中間連結会計期間より「自己株式及び法定準備金の取崩等に関する会計基準」(企業会計基準第1号)を適用している。これによる当中間連結会計期間の損益に与える影響はない。</p> <p>なお、中間連結財務諸表規則の改正により、当中間連結会計期間における中間連結貸借対照表の資本の部及び中間連結剰余金計算書については、改正後の中間連結財務諸表規則により作成している。</p>		

〔注記事項〕

(中間連結貸借対照表関係)

前中間連結会計期間末 (平成14年9月30日)	当中間連結会計期間末 (平成15年9月30日)	前連結会計年度末 (平成15年3月31日)																																																																																																																									
<p>1.有形固定資産の減価償却累計額は、432,125百万円である。</p> <p>2.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="1"> <tr><td>現金及び預金</td><td>571百万円</td></tr> <tr><td>受取手形及び売掛金</td><td>19</td></tr> <tr><td>販売用不動産</td><td>138</td></tr> <tr><td>短期貸付金</td><td>114</td></tr> <tr><td>その他の流動資産</td><td>5</td></tr> <tr><td>建物及び構築物</td><td>79,669</td></tr> <tr><td>機械装置及び運搬具</td><td>411</td></tr> <tr><td>その他の有形固定資産</td><td>3</td></tr> <tr><td>土地</td><td>35,246</td></tr> <tr><td>借地権</td><td>725</td></tr> <tr><td>その他の投資 その他の資産</td><td>12,317</td></tr> <tr><td>計</td><td>129,223百万円</td></tr> </table> <p>担保付債務は次のとおりである。</p> <table border="1"> <tr><td>短期借入金</td><td>1,279百万円</td></tr> <tr><td>その他の流動負債</td><td>155</td></tr> <tr><td>長期借入金</td><td>55,764</td></tr> <tr><td>その他の固定負債</td><td>3,646</td></tr> <tr><td>計</td><td>60,845百万円</td></tr> </table> <p>3.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>4.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"> <thead> <tr><th></th><th>科目</th><th>金額 (百万円)</th></tr> </thead> <tbody> <tr><td>資産</td><td>投資有価証券 (非連結子会社および関連会社株式)</td><td>70,309</td></tr> <tr><td>資産</td><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>63</td></tr> </tbody> </table>	現金及び預金	571百万円	受取手形及び売掛金	19	販売用不動産	138	短期貸付金	114	その他の流動資産	5	建物及び構築物	79,669	機械装置及び運搬具	411	その他の有形固定資産	3	土地	35,246	借地権	725	その他の投資 その他の資産	12,317	計	129,223百万円	短期借入金	1,279百万円	その他の流動負債	155	長期借入金	55,764	その他の固定負債	3,646	計	60,845百万円		科目	金額 (百万円)	資産	投資有価証券 (非連結子会社および関連会社株式)	70,309	資産	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.有形固定資産の減価償却累計額は、455,751百万円である。</p> <p>2.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="1"> <tr><td>現金及び預金</td><td>392百万円</td></tr> <tr><td>短期貸付金</td><td>110</td></tr> <tr><td>その他の流動資産</td><td>8</td></tr> <tr><td>建物及び構築物</td><td>83,113</td></tr> <tr><td>機械装置及び運搬具</td><td>350</td></tr> <tr><td>その他の有形固定資産</td><td>70</td></tr> <tr><td>土地</td><td>40,349</td></tr> <tr><td>借地権</td><td>45</td></tr> <tr><td>投資有価証券</td><td>5</td></tr> <tr><td>その他の投資 その他の資産</td><td>13,351</td></tr> <tr><td>計</td><td>137,798百万円</td></tr> </table> <p>担保付債務は次のとおりである。</p> <table border="1"> <tr><td>短期借入金</td><td>1,707百万円</td></tr> <tr><td>その他の流動負債</td><td>289</td></tr> <tr><td>長期借入金</td><td>53,135</td></tr> <tr><td>その他の固定負債</td><td>3,356</td></tr> <tr><td>計</td><td>58,489百万円</td></tr> </table> <p>3.国庫等補助金受入による圧縮記帳累計額は、建物607百万円である。</p> <p>4.関連会社の株式</p> <table border="1"> <thead> <tr><th></th><th>科目</th><th>金額 (百万円)</th></tr> </thead> <tbody> <tr><td>資産</td><td>投資有価証券 (関連会社株式)</td><td>73,027</td></tr> </tbody> </table>	現金及び預金	392百万円	短期貸付金	110	その他の流動資産	8	建物及び構築物	83,113	機械装置及び運搬具	350	その他の有形固定資産	70	土地	40,349	借地権	45	投資有価証券	5	その他の投資 その他の資産	13,351	計	137,798百万円	短期借入金	1,707百万円	その他の流動負債	289	長期借入金	53,135	その他の固定負債	3,356	計	58,489百万円		科目	金額 (百万円)	資産	投資有価証券 (関連会社株式)	73,027	<p>1.有形固定資産の減価償却累計額は、440,012百万円である。</p> <p>2.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="1"> <tr><td>現金及び預金</td><td>298百万円</td></tr> <tr><td>受取手形及び売掛金</td><td>93</td></tr> <tr><td>販売用不動産</td><td>138</td></tr> <tr><td>短期貸付金</td><td>112</td></tr> <tr><td>その他の流動資産</td><td>0</td></tr> <tr><td>建物及び構築物</td><td>78,960</td></tr> <tr><td>機械装置及び運搬具</td><td>377</td></tr> <tr><td>その他の有形固定資産</td><td>2</td></tr> <tr><td>土地</td><td>35,299</td></tr> <tr><td>借地権</td><td>725</td></tr> <tr><td>その他の投資 その他の資産</td><td>13,593</td></tr> <tr><td>計</td><td>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 border="1"> <tr><td>短期借入金</td><td>1,942百万円</td></tr> <tr><td>その他の流動負債</td><td>215</td></tr> <tr><td>長期借入金</td><td>54,260</td></tr> <tr><td>その他の固定負債</td><td>3,508</td></tr> <tr><td>計</td><td>59,927百万円</td></tr> </table> <p>3.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>4.関連会社の株式</p> <table border="1"> <thead> <tr><th></th><th>科目</th><th>金額 (百万円)</th></tr> </thead> <tbody> <tr><td>資産</td><td>投資有価証券 (関連会社株式)</td><td>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)	資産	投資有価証券 (関連会社株式)	71,856
現金及び預金	571百万円																																																																																																																										
受取手形及び売掛金	19																																																																																																																										
販売用不動産	138																																																																																																																										
短期貸付金	114																																																																																																																										
その他の流動資産	5																																																																																																																										
建物及び構築物	79,669																																																																																																																										
機械装置及び運搬具	411																																																																																																																										
その他の有形固定資産	3																																																																																																																										
土地	35,246																																																																																																																										
借地権	725																																																																																																																										
その他の投資 その他の資産	12,317																																																																																																																										
計	129,223百万円																																																																																																																										
短期借入金	1,279百万円																																																																																																																										
その他の流動負債	155																																																																																																																										
長期借入金	55,764																																																																																																																										
その他の固定負債	3,646																																																																																																																										
計	60,845百万円																																																																																																																										
	科目	金額 (百万円)																																																																																																																									
資産	投資有価証券 (非連結子会社および関連会社株式)	70,309																																																																																																																									
資産	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	392百万円																																																																																																																										
短期貸付金	110																																																																																																																										
その他の流動資産	8																																																																																																																										
建物及び構築物	83,113																																																																																																																										
機械装置及び運搬具	350																																																																																																																										
その他の有形固定資産	70																																																																																																																										
土地	40,349																																																																																																																										
借地権	45																																																																																																																										
投資有価証券	5																																																																																																																										
その他の投資 その他の資産	13,351																																																																																																																										
計	137,798百万円																																																																																																																										
短期借入金	1,707百万円																																																																																																																										
その他の流動負債	289																																																																																																																										
長期借入金	53,135																																																																																																																										
その他の固定負債	3,356																																																																																																																										
計	58,489百万円																																																																																																																										
	科目	金額 (百万円)																																																																																																																									
資産	投資有価証券 (関連会社株式)	73,027																																																																																																																									
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)																																																																																																																									
資産	投資有価証券 (関連会社株式)	71,856																																																																																																																									

前中間連結会計期間末 (平成14年9月30日)	当中間連結会計期間末 (平成15年9月30日)	前連結会計年度末 (平成15年3月31日)																																																									
<p>5. 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>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>1,056 (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>466</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>(株)シー・シー・アイ</td> <td>31 (245千米ドルを含む)</td> <td>借入保証</td> </tr> <tr> <td>霞が関三井クラブ</td> <td>13</td> <td>借入保証</td> </tr> <tr> <td>合計</td> <td>1,805</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197,345百万円、住宅ローン保証予約1,602百万円がある。</p> <p>6. その他の固定負債には連結調整勘定が、1,603百万円含まれている。</p> <p>7.</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)	1,056 (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)	466	借入保証	幕張タウンセンター(株)	237	借入保証	(株)シー・シー・アイ	31 (245千米ドルを含む)	借入保証	霞が関三井クラブ	13	借入保証	合計	1,805	-	<p>5. 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>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>739 (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>391</td> <td>借入保証</td> </tr> <tr> <td>(株)シー・シー・アイ</td> <td>15 (133千米ドル含む)</td> <td>借入保証</td> </tr> <tr> <td>霞が関三井クラブ</td> <td>8</td> <td>借入保証</td> </tr> <tr> <td>合計</td> <td>1,154</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171,291百万円、住宅ローン保証予約1,838百万円がある。</p> <p>6. その他の固定負債には連結調整勘定が、1,000百万円含まれている。</p> <p>7.</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)	739 (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)	391	借入保証	(株)シー・シー・アイ	15 (133千米ドル含む)	借入保証	霞が関三井クラブ	8	借入保証	合計	1,154	-	<p>5. 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>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>霞が関三井クラブ</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>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. 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>	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	霞が関三井クラブ	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																																																									
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)	1,056 (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)	466	借入保証																																																									
幕張タウンセンター(株)	237	借入保証																																																									
(株)シー・シー・アイ	31 (245千米ドルを含む)	借入保証																																																									
霞が関三井クラブ	13	借入保証																																																									
合計	1,805	-																																																									
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)	739 (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)	391	借入保証																																																									
(株)シー・シー・アイ	15 (133千米ドル含む)	借入保証																																																									
霞が関三井クラブ	8	借入保証																																																									
合計	1,154	-																																																									
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																																																									
霞が関三井クラブ	11	借入保証																																																									
合計	1,245	-																																																									

(注) US\$ = 米ドル、S\$ = シンガポールドル

(中間連結損益計算書関係)

前連結中間会計期間 (自 平成14年 4月 1日 至 平成14年 9月30日)	当連結中間会計期間 (自 平成15年 4月 1日 至 平成15年 9月30日)	前連結会計年度 (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="width: 80%;">給料・手当</td> <td style="text-align: right;">17,107</td> </tr> <tr> <td>広告宣伝費</td> <td style="text-align: right;">8,473</td> </tr> <tr> <td>研究開発費</td> <td style="text-align: right;">361</td> </tr> <tr> <td>役員退職慰労引当金 繰入額</td> <td style="text-align: right;">146</td> </tr> <tr> <td>貸倒引当金繰入額</td> <td style="text-align: right;">694</td> </tr> <tr> <td>退職給付費用</td> <td style="text-align: right;">1,278</td> </tr> </table> <p>2 . 土地売却益2百万円、建物等売却益 1,062百万円である。</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、383百万円であ る。</p> <p>4 .</p> <p>5 . 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> <p>6 . 当中間連結会計期間における連結会 社の個別財務諸表上の税金費用につい ては、簡便法により計算しているた め、「法人税、住民税及び事業税」に 一括して表示している。</p>	給料・手当	17,107	広告宣伝費	8,473	研究開発費	361	役員退職慰労引当金 繰入額	146	貸倒引当金繰入額	694	退職給付費用	1,278	<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="width: 80%;">給料・手当</td> <td style="text-align: right;">17,482</td> </tr> <tr> <td>広告宣伝費</td> <td style="text-align: right;">8,585</td> </tr> <tr> <td>研究開発費</td> <td style="text-align: right;">315</td> </tr> <tr> <td>役員退職慰労引当金 繰入額</td> <td style="text-align: right;">153</td> </tr> <tr> <td>貸倒引当金繰入額</td> <td style="text-align: right;">111</td> </tr> <tr> <td>退職給付費用</td> <td style="text-align: right;">1,800</td> </tr> </table> <p>2 . 土地売却益338百万円、建物等売却益 15百万円である。</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、318百万円であ る。</p> <p>4 .</p> <p>5 .</p> <p>6 . 同左</p>	給料・手当	17,482	広告宣伝費	8,585	研究開発費	315	役員退職慰労引当金 繰入額	153	貸倒引当金繰入額	111	退職給付費用	1,800	<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="width: 80%;">給料・手当</td> <td style="text-align: right;">36,041</td> </tr> <tr> <td>広告宣伝費</td> <td style="text-align: right;">19,483</td> </tr> <tr> <td>退職給付費用</td> <td style="text-align: right;">2,602</td> </tr> <tr> <td>研究開発費</td> <td style="text-align: right;">751</td> </tr> <tr> <td>貸倒引当金繰入額</td> <td style="text-align: right;">1,466</td> </tr> <tr> <td>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 . 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> <p>6 .</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	17,107																																					
広告宣伝費	8,473																																					
研究開発費	361																																					
役員退職慰労引当金 繰入額	146																																					
貸倒引当金繰入額	694																																					
退職給付費用	1,278																																					
給料・手当	17,482																																					
広告宣伝費	8,585																																					
研究開発費	315																																					
役員退職慰労引当金 繰入額	153																																					
貸倒引当金繰入額	111																																					
退職給付費用	1,800																																					
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																																					

(中間連結キャッシュ・フロー計算書関係)

前中間連結会計期間 (自 平成14年 4月 1日 至 平成14年 9月30日)	当中間連結会計期間 (自 平成15年 4月 1日 至 平成15年 9月30日)	前連結会計年度 (自 平成14年 4月 1日 至 平成15年 3月31日)																		
<p>1. 中間連結貸借対照表上の現金及び預 金勘定中間期末残高と中間連結キャ ッシュ・フロー計算書上の現金及び現金同 等物中間期末残高との調整</p> <p>(平成14年 9月30日現在)</p> <p>(百万円)</p> <table border="0"> <tr> <td>現金及び預金</td> <td style="text-align: right;">95,199</td> </tr> <tr> <td>預入期間が3ヶ月を越え る定期預金</td> <td style="text-align: right;">880</td> </tr> <tr> <td><u>現金及び現金同等物</u></td> <td style="text-align: right;"><u>94,319</u></td> </tr> </table>	現金及び預金	95,199	預入期間が3ヶ月を越え る定期預金	880	<u>現金及び現金同等物</u>	<u>94,319</u>	<p>1. 中間連結貸借対照表上の現金及び預 金勘定中間期末残高と中間連結キャ ッシュ・フロー計算書上の現金及び現金同 等物中間期末残高との調整</p> <p>(平成15年 9月30日現在)</p> <p>(百万円)</p> <table border="0"> <tr> <td>現金及び預金</td> <td style="text-align: right;">92,894</td> </tr> <tr> <td>預入期間が3ヶ月を越え る定期預金</td> <td style="text-align: right;">347</td> </tr> <tr> <td><u>現金及び現金同等物</u></td> <td style="text-align: right;"><u>92,547</u></td> </tr> </table>	現金及び預金	92,894	預入期間が3ヶ月を越え る定期預金	347	<u>現金及び現金同等物</u>	<u>92,547</u>	<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>(平成15年 3月31日現在)</p> <p>(百万円)</p> <table border="0"> <tr> <td>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><u>現金及び現金同等物</u></td> <td style="text-align: right;"><u>114,831</u></td> </tr> </table>	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	<u>現金及び現金同等物</u>	<u>114,831</u>
現金及び預金	95,199																			
預入期間が3ヶ月を越え る定期預金	880																			
<u>現金及び現金同等物</u>	<u>94,319</u>																			
現金及び預金	92,894																			
預入期間が3ヶ月を越え る定期預金	347																			
<u>現金及び現金同等物</u>	<u>92,547</u>																			
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																			
<u>現金及び現金同等物</u>	<u>114,831</u>																			
<p>2. 販売用不動産等の取得・売却は、中 間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>2. 同左</p>	<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>																		

[リース取引関係]

前中間連結会計期間 (自 平成14年 4月 1日 至 平成14年 9月30日)	当中間連結会計期間 (自 平成15年 4月 1日 至 平成15年 9月30日)	前連結会計年度 (自 平成14年 4月 1日 至 平成15年 3月31日)																																																																																																												
<p><借主側></p> <p>1. リース物件の所有権が借主に移転すると認められるもの以外のファイナンス・リース取引</p> <p>(1) リース物件の取得価額相当額、減価償却累計額相当額及び中間期末残高相当額</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th>取得価額相当額 (百万円)</th> <th>減価償却累計額相当額 (百万円)</th> <th>中間期末残高相当額 (百万円)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>建物及び構築物</td> <td>2,106</td> <td>560</td> <td>1,546</td> </tr> <tr> <td>機械装置及び運搬具</td> <td>6,136</td> <td>2,850</td> <td>3,285</td> </tr> <tr> <td>その他</td> <td>2,682</td> <td>1,406</td> <td>1,276</td> </tr> <tr> <td>合計</td> <td>10,926</td> <td>4,817</td> <td>6,108</td> </tr> </tbody> </table> <p>(注) 取得価額相当額の算定は、未経過リース料中間期末残高が有形固定資産の中間期末残高等に占める割合が低いため、支払利子込み法によっている。</p> <p>(2) 未経過リース料中間期末残高相当額</p> <table border="1"> <tbody> <tr> <td>1年内</td> <td>1,524百万円</td> </tr> <tr> <td>1年超</td> <td>4,583百万円</td> </tr> <tr> <td>合計</td> <td>6,108百万円</td> </tr> </tbody> </table> <p>(注) 未経過リース料中間期末残高相当額の算定は、未経過リース料中間期末残高が有形固定資産の中間期末残高等に占める割合が低いため、支払利子込み法によっている。</p> <p>(3) 支払リース料及び減価償却費相当額</p> <table border="1"> <tbody> <tr> <td>支払リース料</td> <td>860百万円</td> </tr> <tr> <td>減価償却費相当額</td> <td>860百万円</td> </tr> </tbody> </table> <p>(4) 減価償却費相当額の算定方法 リース期間を耐用年数とし、残存価額を零とする定額法によっている。</p> <p>2. オペレーティング・リース取引 未経過リース料</p> <table border="1"> <tbody> <tr> <td>1年内</td> <td>10,601百万円</td> </tr> <tr> <td>1年超</td> <td>64,674百万円</td> </tr> <tr> <td>合計</td> <td>75,276百万円</td> </tr> </tbody> </table>		取得価額相当額 (百万円)	減価償却累計額相当額 (百万円)	中間期末残高相当額 (百万円)	建物及び構築物	2,106	560	1,546	機械装置及び運搬具	6,136	2,850	3,285	その他	2,682	1,406	1,276	合計	10,926	4,817	6,108	1年内	1,524百万円	1年超	4,583百万円	合計	6,108百万円	支払リース料	860百万円	減価償却費相当額	860百万円	1年内	10,601百万円	1年超	64,674百万円	合計	75,276百万円	<p><借主側></p> <p>1. リース物件の所有権が借主に移転すると認められるもの以外のファイナンス・リース取引</p> <p>(1) リース物件の取得価額相当額、減価償却累計額相当額及び中間期末残高相当額</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th>取得価額相当額 (百万円)</th> <th>減価償却累計額相当額 (百万円)</th> <th>中間期末残高相当額 (百万円)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>建物及び構築物</td> <td>1,998</td> <td>653</td> <td>1,344</td> </tr> <tr> <td>機械装置及び運搬具</td> <td>5,791</td> <td>2,465</td> <td>3,326</td> </tr> <tr> <td>その他</td> <td>2,165</td> <td>1,344</td> <td>821</td> </tr> <tr> <td>合計</td> <td>9,956</td> <td>4,463</td> <td>5,492</td> </tr> </tbody> </table> <p>(注) 同左</p> <p>(2) 未経過リース料中間期末残高相当額</p> <table border="1"> <tbody> <tr> <td>1年内</td> <td>1,394百万円</td> </tr> <tr> <td>1年超</td> <td>4,097百万円</td> </tr> <tr> <td>合計</td> <td>5,492百万円</td> </tr> </tbody> </table> <p>(注) 同左</p> <p>(3) 支払リース料及び減価償却費相当額</p> <table border="1"> <tbody> <tr> <td>支払リース料</td> <td>812百万円</td> </tr> <tr> <td>減価償却費相当額</td> <td>812百万円</td> </tr> </tbody> </table> <p>(4) 減価償却費相当額の算定方法 同左</p> <p>2. オペレーティング・リース取引 未経過リース料</p> <table border="1"> <tbody> <tr> <td>1年内</td> <td>12,782百万円</td> </tr> <tr> <td>1年超</td> <td>82,872百万円</td> </tr> <tr> <td>合計</td> <td>95,654百万円</td> </tr> </tbody> </table>		取得価額相当額 (百万円)	減価償却累計額相当額 (百万円)	中間期末残高相当額 (百万円)	建物及び構築物	1,998	653	1,344	機械装置及び運搬具	5,791	2,465	3,326	その他	2,165	1,344	821	合計	9,956	4,463	5,492	1年内	1,394百万円	1年超	4,097百万円	合計	5,492百万円	支払リース料	812百万円	減価償却費相当額	812百万円	1年内	12,782百万円	1年超	82,872百万円	合計	95,654百万円	<p><借主側></p> <p>1. リース物件の所有権が借主に移転すると認められるもの以外のファイナンス・リース取引</p> <p>(1) リース物件の取得価額相当額、減価償却累計額相当額及び期末残高相当額</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th>取得価額相当額 (百万円)</th> <th>減価償却累計額相当額 (百万円)</th> <th>期末残高相当額 (百万円)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>建物及び構築物</td> <td>2,106</td> <td>664</td> <td>1,442</td> </tr> <tr> <td>機械装置及び運搬具</td> <td>6,122</td> <td>2,788</td> <td>3,333</td> </tr> <tr> <td>その他</td> <td>2,479</td> <td>1,427</td> <td>1,052</td> </tr> <tr> <td>合計</td> <td>10,708</td> <td>4,880</td> <td>5,828</td> </tr> </tbody> </table> <p>(注) 取得価額相当額の算定は、未経過リース料期末残高が有形固定資産の期末残高等に占める割合が低いため、支払利子込み法によっている。</p> <p>(2) 未経過リース料期末残高相当額</p> <table border="1"> <tbody> <tr> <td>1年内</td> <td>1,482百万円</td> </tr> <tr> <td>1年超</td> <td>4,345百万円</td> </tr> <tr> <td>合計</td> <td>5,828百万円</td> </tr> </tbody> </table> <p>(注) 未経過リース料期末残高相当額の算定は、未経過リース料期末残高が、有形固定資産の期末残高等に占める割合が低いため、支払利子込み法によっている。</p> <p>(3) 支払リース料及び減価償却費相当額</p> <table border="1"> <tbody> <tr> <td>支払リース料</td> <td>1,620百万円</td> </tr> <tr> <td>減価償却費相当額</td> <td>1,620百万円</td> </tr> </tbody> </table> <p>(4) 減価償却費相当額の算定方法 リース期間を耐用年数とし、残存価額を零とする定額法によっている。</p> <p>2. オペレーティング・リース取引 未経過リース料</p> <table border="1"> <tbody> <tr> <td>1年内</td> <td>11,069百万円</td> </tr> <tr> <td>1年超</td> <td>62,708百万円</td> </tr> <tr> <td>合計</td> <td>73,778百万円</td> </tr> </tbody> </table>		取得価額相当額 (百万円)	減価償却累計額相当額 (百万円)	期末残高相当額 (百万円)	建物及び構築物	2,106	664	1,442	機械装置及び運搬具	6,122	2,788	3,333	その他	2,479	1,427	1,052	合計	10,708	4,880	5,828	1年内	1,482百万円	1年超	4,345百万円	合計	5,828百万円	支払リース料	1,620百万円	減価償却費相当額	1,620百万円	1年内	11,069百万円	1年超	62,708百万円	合計	73,778百万円
	取得価額相当額 (百万円)	減価償却累計額相当額 (百万円)	中間期末残高相当額 (百万円)																																																																																																											
建物及び構築物	2,106	560	1,546																																																																																																											
機械装置及び運搬具	6,136	2,850	3,285																																																																																																											
その他	2,682	1,406	1,276																																																																																																											
合計	10,926	4,817	6,108																																																																																																											
1年内	1,524百万円																																																																																																													
1年超	4,583百万円																																																																																																													
合計	6,108百万円																																																																																																													
支払リース料	860百万円																																																																																																													
減価償却費相当額	860百万円																																																																																																													
1年内	10,601百万円																																																																																																													
1年超	64,674百万円																																																																																																													
合計	75,276百万円																																																																																																													
	取得価額相当額 (百万円)	減価償却累計額相当額 (百万円)	中間期末残高相当額 (百万円)																																																																																																											
建物及び構築物	1,998	653	1,344																																																																																																											
機械装置及び運搬具	5,791	2,465	3,326																																																																																																											
その他	2,165	1,344	821																																																																																																											
合計	9,956	4,463	5,492																																																																																																											
1年内	1,394百万円																																																																																																													
1年超	4,097百万円																																																																																																													
合計	5,492百万円																																																																																																													
支払リース料	812百万円																																																																																																													
減価償却費相当額	812百万円																																																																																																													
1年内	12,782百万円																																																																																																													
1年超	82,872百万円																																																																																																													
合計	95,654百万円																																																																																																													
	取得価額相当額 (百万円)	減価償却累計額相当額 (百万円)	期末残高相当額 (百万円)																																																																																																											
建物及び構築物	2,106	664	1,442																																																																																																											
機械装置及び運搬具	6,122	2,788	3,333																																																																																																											
その他	2,479	1,427	1,052																																																																																																											
合計	10,708	4,880	5,828																																																																																																											
1年内	1,482百万円																																																																																																													
1年超	4,345百万円																																																																																																													
合計	5,828百万円																																																																																																													
支払リース料	1,620百万円																																																																																																													
減価償却費相当額	1,620百万円																																																																																																													
1年内	11,069百万円																																																																																																													
1年超	62,708百万円																																																																																																													
合計	73,778百万円																																																																																																													

前中間連結会計期間 (自 平成14年4月1日 至 平成14年9月30日)	当中間連結会計期間 (自 平成15年4月1日 至 平成15年9月30日)	前連結会計年度 (自 平成14年4月1日 至 平成15年3月31日)																																																																																																
<p><貸主側></p> <p>1. リース物件の所有権が借主に移転すると認められるもの以外のファイナンス・リース取引</p> <p>(1) リース物件の取得価額、減価償却累計額及び中間期末残高</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th>取得価額 (百万円)</th> <th>減価償却累計額 (百万円)</th> <th>中間期末残高 (百万円)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>建物及び構築物</td> <td>3,660</td> <td>2,213</td> <td>1,446</td> </tr> <tr> <td>その他</td> <td>1,405</td> <td>676</td> <td>729</td> </tr> <tr> <td>合計</td> <td>5,066</td> <td>2,889</td> <td>2,176</td> </tr> </tbody> </table> <p>(2) 未経過リース料中間期末残高相当額</p> <table> <tr> <td>1年内</td> <td>752百万円</td> </tr> <tr> <td>1年超</td> <td>1,338百万円</td> </tr> <tr> <td>合計</td> <td>2,091百万円</td> </tr> </table> <p>(注) 未経過リース料中間期末残高相当額の算定は、未経過リース料中間期末残高及び見積残存価額の残高の合計額が、営業債権の中間期末残高等に占める割合が低い場合、受取利子込み法によっている。</p> <p>(3) 受取リース料及び減価償却費</p> <table> <tr> <td>受取リース料</td> <td>440百万円</td> </tr> <tr> <td>減価償却費</td> <td>713百万円</td> </tr> </table> <p>2. オペレーティング・リース取引</p> <p>未経過リース料</p> <table> <tr> <td>1年内</td> <td>25,515百万円</td> </tr> <tr> <td>1年超</td> <td>157,275百万円</td> </tr> <tr> <td>合計</td> <td>182,790百万円</td> </tr> </table>		取得価額 (百万円)	減価償却累計額 (百万円)	中間期末残高 (百万円)	建物及び構築物	3,660	2,213	1,446	その他	1,405	676	729	合計	5,066	2,889	2,176	1年内	752百万円	1年超	1,338百万円	合計	2,091百万円	受取リース料	440百万円	減価償却費	713百万円	1年内	25,515百万円	1年超	157,275百万円	合計	182,790百万円	<p><貸主側></p> <p>1. リース物件の所有権が借主に移転すると認められるもの以外のファイナンス・リース取引</p> <p>(1) リース物件の取得価額、減価償却累計額及び中間期末残高</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th>取得価額 (百万円)</th> <th>減価償却累計額 (百万円)</th> <th>中間期末残高 (百万円)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>建物及び構築物</td> <td>2,256</td> <td>1,475</td> <td>781</td> </tr> <tr> <td>その他</td> <td>1,521</td> <td>866</td> <td>655</td> </tr> <tr> <td>合計</td> <td>3,778</td> <td>2,341</td> <td>1,437</td> </tr> </tbody> </table> <p>(2) 未経過リース料中間期末残高相当額</p> <table> <tr> <td>1年内</td> <td>574百万円</td> </tr> <tr> <td>1年超</td> <td>868百万円</td> </tr> <tr> <td>合計</td> <td>1,442百万円</td> </tr> </table> <p>(注) 同左</p> <p>(3) 受取リース料及び減価償却費</p> <table> <tr> <td>受取リース料</td> <td>314百万円</td> </tr> <tr> <td>減価償却費</td> <td>285百万円</td> </tr> </table> <p>2. オペレーティング・リース取引</p> <p>未経過リース料</p> <table> <tr> <td>1年内</td> <td>26,163百万円</td> </tr> <tr> <td>1年超</td> <td>140,034百万円</td> </tr> <tr> <td>合計</td> <td>166,198百万円</td> </tr> </table>		取得価額 (百万円)	減価償却累計額 (百万円)	中間期末残高 (百万円)	建物及び構築物	2,256	1,475	781	その他	1,521	866	655	合計	3,778	2,341	1,437	1年内	574百万円	1年超	868百万円	合計	1,442百万円	受取リース料	314百万円	減価償却費	285百万円	1年内	26,163百万円	1年超	140,034百万円	合計	166,198百万円	<p><貸主側></p> <p>1. リース物件の所有権が借主に移転すると認められるもの以外のファイナンス・リース取引</p> <p>(1) リース物件の取得価額、減価償却累計額及び期末残高</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th>取得価額 (百万円)</th> <th>減価償却累計額 (百万円)</th> <th>期末残高 (百万円)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>建物及び構築物</td> <td>3,278</td> <td>2,063</td> <td>1,214</td> </tr> <tr> <td>その他</td> <td>1,790</td> <td>978</td> <td>812</td> </tr> <tr> <td>合計</td> <td>5,069</td> <td>3,042</td> <td>2,027</td> </tr> </tbody> </table> <p>(2) 未経過リース料期末残高相当額</p> <table> <tr> <td>1年内</td> <td>745百万円</td> </tr> <tr> <td>1年超</td> <td>1,188百万円</td> </tr> <tr> <td>合計</td> <td>1,933百万円</td> </tr> </table> <p>(注) 未経過リース料期末残高相当額の算定は、未経過リース料期末残高及び見積残存価額の残高の合計額が、営業債権の期末残高等に占める割合が低い場合、受取利子込み法によっている。</p> <p>(3) 受取リース料及び減価償却費</p> <table> <tr> <td>受取リース料</td> <td>897百万円</td> </tr> <tr> <td>減価償却費</td> <td>722百万円</td> </tr> </table> <p>2. オペレーティング・リース取引</p> <p>未経過リース料</p> <table> <tr> <td>1年内</td> <td>25,862百万円</td> </tr> <tr> <td>1年超</td> <td>150,274百万円</td> </tr> <tr> <td>合計</td> <td>176,137百万円</td> </tr> </table>		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	3,278	2,063	1,214	その他	1,790	978	812	合計	5,069	3,042	2,027	1年内	745百万円	1年超	1,188百万円	合計	1,933百万円	受取リース料	897百万円	減価償却費	722百万円	1年内	25,862百万円	1年超	150,274百万円	合計	176,137百万円
	取得価額 (百万円)	減価償却累計額 (百万円)	中間期末残高 (百万円)																																																																																															
建物及び構築物	3,660	2,213	1,446																																																																																															
その他	1,405	676	729																																																																																															
合計	5,066	2,889	2,176																																																																																															
1年内	752百万円																																																																																																	
1年超	1,338百万円																																																																																																	
合計	2,091百万円																																																																																																	
受取リース料	440百万円																																																																																																	
減価償却費	713百万円																																																																																																	
1年内	25,515百万円																																																																																																	
1年超	157,275百万円																																																																																																	
合計	182,790百万円																																																																																																	
	取得価額 (百万円)	減価償却累計額 (百万円)	中間期末残高 (百万円)																																																																																															
建物及び構築物	2,256	1,475	781																																																																																															
その他	1,521	866	655																																																																																															
合計	3,778	2,341	1,437																																																																																															
1年内	574百万円																																																																																																	
1年超	868百万円																																																																																																	
合計	1,442百万円																																																																																																	
受取リース料	314百万円																																																																																																	
減価償却費	285百万円																																																																																																	
1年内	26,163百万円																																																																																																	
1年超	140,034百万円																																																																																																	
合計	166,198百万円																																																																																																	
	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	3,278	2,063	1,214																																																																																															
その他	1,790	978	812																																																																																															
合計	5,069	3,042	2,027																																																																																															
1年内	745百万円																																																																																																	
1年超	1,188百万円																																																																																																	
合計	1,933百万円																																																																																																	
受取リース料	897百万円																																																																																																	
減価償却費	722百万円																																																																																																	
1年内	25,862百万円																																																																																																	
1年超	150,274百万円																																																																																																	
合計	176,137百万円																																																																																																	

[有価証券関係]

前中間連結会計期間末（平成14年9月30日現在）

有価証券

1. 満期保有目的の債券で時価のあるもの

	中間連結貸借対照表計上額（百万円）	時価（百万円）	差額（百万円）
(1) 国債・地方債等	542	556	14

2. その他有価証券で時価のあるもの

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

3. 時価のない主な有価証券の内容

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

(注) 前中間連結会計期間において、その他有価証券で時価のある株式について5,690百万円減損処理を行っている。なお、当該株式の減損処理については、時価が取得価格に比べて50%以上の下落率にある株式については全銘柄、ならびに30%以上50%未満の下落率にある株式については、個別銘柄ごとに時価の回復可能性等を判断し、減損処理を実施している。

当中間連結会計期間末（平成15年9月30日現在）

有価証券

1. 満期保有目的の債券で時価のあるもの

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

2. その他有価証券で時価のあるもの

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

3. 時価のない主な有価証券の内容

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

前連結会計年度末（平成15年3月31日現在）

有価証券

1. 満期保有目的の債券で時価のあるもの

	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	484	501	16
社債	-	-	-
その他	-	-	-
小計	484	501	16
（時価が連結貸借対照表計上額を超えないもの）			
国債・地方債等	155	155	0
社債	-	-	-
その他	-	-	-
小計	155	155	0
合計	640	656	16

2. その他有価証券で時価のあるもの

	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	2,968	3,617	649
(2) 債券			
(国債・地方債等)	80	84	4
(社債)	9	10	0
(その他)	-	-	-
(3) その他	8,191	9,408	1,217
小計	11,249	13,120	1,871
(連結貸借対照表計上額が、取得原価を超えないもの)			
(1) 株式	49,000	41,422	7,577
(2) 債券			
(国債・地方債等)	-	-	-
(社債)	-	-	-
(その他)	-	-	-
(3) その他	0	0	0
小計	49,000	41,422	7,577
合計	60,249	54,543	5,706

3. 前連結会計年度中に売却したその他有価証券(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)
3,281	678	70

4. 時価のない主な有価証券の内容

	連結貸借対照表計上額(百万円)
(1) その他有価証券	
非上場株式(店頭売買株式を除く)	31,499
その他(優先出資証券等)	43,781

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

	1年以内 (百万円)	1年超5年以内 (百万円)	5年超10年以内 (百万円)	10年超 (百万円)
(1) 債券				
(国債・地方債等)	198	350	190	-
(社債)	10	-	-	-
(その他)	-	-	-	-
(2) その他	-	-	-	-
合計	208	350	190	-

(注) 前連結会計年度において、その他有価証券で時価のある株式について20,086百万円の減損処理を行なっている。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等を判断し、減損処理を実施している。

[デリバティブ取引関係]

(前中間連結会計期間)(平成14年9月30日現在)

デリバティブ取引には、ヘッジ会計を適用しており、該当事項はない。

(当中間連結会計期間)(平成15年9月30日現在)

同上

(前連結会計年度)(平成15年3月31日現在)

同上

[セグメント情報]

【事業の種類別セグメント情報】

前中間連結会計期間（自平成14年4月1日 至平成14年9月30日）

	賃貸 (百万円)	分譲 (百万円)	完成工事 (百万円)	仲介・販売 受託コンサル ティング (百万円)	管理受託 (百万円)	住宅部 材・商品 等販売 (百万円)	施設営業 (百万円)	その他 (百万円)	計 (百万円)	消去又 は全社 (百万円)	連結 (百万円)
・売上高及び 営業損益											
(1)外部顧客に 対する売上 高	165,529	129,030	79,013	18,392	33,859	35,216	21,598	8,473	491,113		491,113
(2)セグメント 間の内部 売上高又 は振替額	2,700		3,649	3,548	10,916	14,378	57	4,855	40,105	(40,105)	
計	168,229	129,030	82,662	21,941	44,775	49,595	21,656	13,328	531,219	(40,105)	491,113
営業費用	133,932	119,353	86,481	19,816	40,840	49,130	24,354	12,013	485,922	(32,792)	453,129
営業利益	34,297	9,677	3,818	2,124	3,935	464	2,698	1,314	45,296	(7,312)	37,984
・資産、減価 償却費及び 資本的支出											
資産	1,972,324	406,159	52,846	27,881	32,784	47,504	126,212	43,920	2,709,634	241,748	2,951,383
減価償却費	13,073	210	879	327	413	621	1,792	1,805	19,122	277	19,400
資本的支出	28,171	439	1,218	570	301	267	1,217	1,344	33,530	299	33,829

当中間連結会計期間（自平成15年4月1日 至平成15年9月30日）

	賃貸 (百万円)	分譲 (百万円)	完成工事 (百万円)	仲介・販売 受託コンサル ティング (百万円)	管理受託 (百万円)	住宅部 材・商品 等販売 (百万円)	施設営業 (百万円)	その他 (百万円)	計 (百万円)	消去又 は全社 (百万円)	連結 (百万円)
・売上高及び 営業損益											
(1)外部顧客に 対する売上 高	166,159	132,153	74,826	24,204	35,304	30,554	18,375	4,519	486,098		486,098
(2)セグメント 間の内部 売上高又 は振替額	2,889		3,243	4,007	10,365	15,370	237	5,436	41,549	(41,549)	
計	169,049	132,153	78,069	28,211	45,669	45,924	18,612	9,956	527,647	(41,549)	486,098
営業費用	135,148	119,606	81,287	24,494	40,468	45,641	19,392	8,748	474,788	(33,874)	440,913
営業利益	33,901	12,547	3,217	3,716	5,201	282	779	1,207	52,859	(7,674)	45,184
・資産、減価 償却費及び 資本的支出											
資産	1,955,676	449,133	60,592	27,474	41,155	46,112	118,124	30,857	2,729,127	205,712	2,934,839
減価償却費	13,738	248	1,049	394	446	540	1,779	1,582	19,779	327	20,106
資本的支出	10,306	795	1,512	1,130	467	521	990	1,038	16,762	315	17,077

前連結会計年度（自平成14年4月1日 至平成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 ティング (百万円)	管理受託 (百万円)	住宅部 材・商品 等販売 (百万円)	施設営業 (百万円)	その他 (百万円)	計 (百万円)	消去又 は全社 (百万円)	連結 (百万円)
・売上高及び 営業損益											
(1)外部顧客に 対する売上高	329,671	335,341	183,090	46,503	69,589	65,682	40,880	11,639	1,082,397		1,082,397
(2)セグメント 間の内部 売上高又は 振替額	5,725		9,304	10,098	17,554	32,182	262	10,450	85,578	(85,578)	
計	335,396	335,341	192,394	56,602	87,143	97,864	41,143	22,090	1,167,976	(85,578)	1,082,397
営業費用	268,833	302,751	192,068	45,604	79,429	97,760	44,499	19,555	1,050,502	(71,400)	979,102
営業利益	66,563	32,589	326	10,997	7,713	104	3,356	2,534	117,473	(14,178)	103,295
・資産、減価 償却費及び 資本的支出											
資産	1,959,852	454,473	61,104	32,291	36,421	47,925	119,454	33,797	2,745,321	183,748	2,929,069
減価償却費	26,900	465	1,944	670	934	1,190	3,555	3,495	39,157	624	39,781
資本的支出	48,500	770	2,488	982	777	824	3,307	2,411	60,061	1,097	61,159

(注1) 事業区分の方法及び各区分に属する主要な製品等の名称

事業区分は事業内容を勘案して、次のとおり分類した。

賃貸：オフィスビル、商業施設および住宅等の賃貸

分譲：戸建住宅、中高層住宅、宅地およびオフィスビル等の業務施設の方譲

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

仲介・販売受託・コンサルティング：不動産の仲介、販売代理・販売受託、オフィスビル・商業施設等の開発に伴うプロジェクトマネジメント業務

管理受託：オフィスビル、商業施設および住宅等の運営管理業務（管理工事を含む）

住宅部材・商品等販売：住宅用部材の製造・販売、一般商品の卸・小売

施設営業：ホテル、ゴルフ場等の施設営業

その他：住宅ローン等の金融・リース事業など

(注2) 前中間連結会計期間における営業費用のうち、消去又は全社の項目に含めた配賦不能営業費用の金額は7,308百万円であり、親会社の一般管理部門に係る費用である。

当中間連結会計期間における営業費用のうち、消去又は全社の項目に含めた配賦不能営業費用の金額は7,679百万円であり、親会社の一般管理部門に係る費用である。

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

(注3) 前中間連結会計期間における資産のうち、消去又は全社の項目に含めた全社資産の金額は322,250百万円であり、その主なものは、親会社での余資運用資金（現金・預金及び有価証券）、長期投資資金（投資有価証券）及び管理部門に係る資産等である。

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

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

【所在地別セグメント】

前中間連結会計期間（自平成14年4月1日 至平成14年9月30日）

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

当中間連結会計期間（自平成15年4月1日 至平成15年9月30日）

同 上

前連結会計年度（自平成14年4月1日 至平成15年3月31日）

同 上

【海外売上高】

前中間連結会計期間（自平成14年4月1日 至平成14年9月30日）

海外売上高が、連結売上高の10%未満のため、海外売上高の記載を省略した。

当中間連結会計期間（自平成15年4月1日 至平成15年9月30日）

同 上

前連結会計年度（自平成14年4月1日 至平成15年3月31日）

同 上

(1株当たり情報)

前中間連結会計期間 (自 平成14年4月1日 至 平成14年9月30日)		当中間連結会計期間 (自 平成15年4月1日 至 平成15年9月30日)		前連結会計年度 (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	748円67銭	1株当たり純資産額	807円67銭	1株当たり純資産額	764円17銭
1株当たり中間純利益 金額	7円62銭	1株当たり中間純利益 金額	24円46銭	1株当たり当期純利益 金額	31円12銭
潜在株式調整後1株当 たり中間純利益金額	7円13銭	潜在株式調整後1株当 たり中間純利益金額	22円70銭	潜在株式調整後1株当 たり当期純利益金額	28円87銭
(追加情報) 当中間連結会計期間から「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中間連 結会計期間及び前連結会計年度に適 用して算定した場合の1株当たり情 報については、それぞれ以下のとお りとなる。				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 度に適用して算定した場合の1株当 たり情報については、以下のとおり となる。 1株当たり純資産額 750円24銭 1株当たり当期純利益 金額 36円48銭 潜在株式調整後1株当 たり当期純利益金額 36円02銭	
前中間連結会計 期間	前連結会計年度				
1株当たり純資 産額	1株当たり純資 産額				
533円57銭	750円24銭				
1株当たり中間 純利益金額	1株当たり当期 純利益金額				
27円19銭	36円48銭				
潜在株式調整後 1株当たり中間 純利益金額	潜在株式調整後 1株当たり当期 純利益金額				
26円73銭	36円02銭				

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

	前中間連結会計期間 (自 平成14年4月1日 至 平成14年9月30日)	当中間連結会計期間 (自 平成15年4月1日 至 平成15年9月30日)	前連結会計年度 (自 平成14年4月1日 至 平成15年3月31日)
1株当たり中間(当期)純利益金額			
中間(当期)純利益(百万円)	6,189	20,111	25,553
普通株主に帰属しない金額 (百万円)	-	-	113
(うち利益処分による役員賞与金 (百万円))	-	-	113
普通株式に係る 中間(当期)純利益(百万円)	6,189	20,111	25,440
普通株式の期中平均株式数(千株)	812,403	822,291	817,442
潜在株式調整後 1株当たり中間(当期)純利益金額			
中間(当期)純利益調整額 (百万円)	-	303	384
(うち支払利息(税額相当額控除 後)(百万円))	-	187	375
(うち事務手数料(税額相当額控除 後)(百万円))	-	115	9
普通株式増加数(千株)	56,140	76,970	76,970
(うち転換社債(千株))	-	20,829	20,829
(うち新株予約権(千株))	56,140	56,140	56,140
希薄化効果を有しないため潜在株式 調整後1株当たり中間(当期)純利 益金額の算定に含めなかった潜在株 式の概要	第12回転換社債 (額面総額46,242百万円)		

< 重要な後発事象 >

前中間連結会計期間 (自 平成14年4月1日 至 平成14年9月30日)	当中間連結会計期間 (自 平成15年4月1日 至 平成15年9月30日)	前連結会計年度 (自 平成14年4月1日 至 平成15年3月31日)
<p>(株式交換による株式発行及び資本準備金の増加)</p> <p>当社は、平成14年5月17日に当社と三井不動産販売(株)との間で株式交換契約を締結し、平成14年10月1日に株式交換を実施している。</p> <p>当社は、この株式交換に際し、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)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。</p> <p>この株式交換の結果、財務諸表提出会社における資本準備金は1,129百万円増加した。なお、資本金は増加していない。</p>		

(2) 【その他】

該当事項はない。

2【中間財務諸表等】

(1)【中間財務諸表】

【中間貸借対照表】

区分	注記 番号	前中間会計期間末 (平成14年9月30日)		当中間会計期間末 (平成15年9月30日)		前事業年度の要約貸借対照表 (平成15年3月31日)	
		金額(百万円)	構成比 (%)	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		40,724		32,613		57,581	
売掛金		6,610		13,293		14,897	
販売用不動産		174,919		178,255		173,305	
仕掛不動産勘定		145,463		152,813		128,607	
開発用土地		52,097		28,733		55,099	
未成工事支出金		571		571		571	
前渡金		6,311		13,864		10,688	
短期貸付金		78,780		129,928		88,410	
繰延税金資産		32,945		29,791		29,791	
その他		51,001		46,208		59,985	
貸倒引当金		612		953		1,306	
流動資産合計		588,813	23.0	625,118	23.9	617,631	23.9
固定資産							
1.有形固定資産							
建物	(1, 2, 4)	283,325		293,236		299,674	
土地	(4)	871,186		869,264		868,922	
建設仮勘定		26,822		10,916		6,818	
その他	(1, 2, 4)	19,510		18,748		19,274	
有形固定資産合計		1,200,844	47.0	1,192,165	45.7	1,194,689	46.1
2.無形固定資産		21,227	0.8	21,531	0.8	21,789	0.8
3.投資その他の資産							
投資有価証券		136,227		160,420		129,461	
関係会社株式	(4)	184,840		182,424		184,059	
出資金		24,868		23,250		23,486	
関係会社出資金		121		5		5	
長期貸付金		15,367		15,079		15,109	
関係会社長期貸付金		149,608		166,296		173,669	
差入敷金・保証金		216,712		211,292		210,640	
その他		29,116		24,972		30,286	
貸倒引当金		10,320		9,566		11,586	
投資その他の資産合計		746,542	29.2	774,174	29.6	755,131	29.2
固定資産合計		1,968,615	77.0	1,987,871	76.1	1,971,611	76.1
資産合計		2,557,428	100.0	2,612,989	100.0	2,589,242	100.0

区分	注記 番号	前中間会計期間末 (平成14年9月30日)		当中間会計期間末 (平成15年9月30日)		前事業年度の要約貸借対照表 (平成15年3月31日)	
		金額(百万円)	構成比 (%)	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		18,650		39,340		49,105	
短期借入金	(4)	132,055		218,146		167,863	
コマーシャルペーパー		73,000		117,000		18,000	
短期償還社債		131,242		10,000		81,242	
未払金		20,162		3,876		18,276	
未払法人税等		2,401		8,720		-	
未払費用		7,999		7,964		8,274	
前受金		40,823		42,756		38,672	
未成工事受入金		3		-		-	
預り金		44,888		56,228		66,854	
その他		10,884		11,731		9,607	
流動負債合計			482,111 18.9		515,765 19.7		457,896 17.7
固定負債							
社債		135,000		135,000		135,000	
転換社債型新株予約権付社債		80,000		80,000		80,000	
長期借入金	(4)	727,545		713,081		776,579	
預り敷金・保証金		292,210		276,852		286,166	
繰延税金負債		3,970		21,481		9,236	
再評価に係る繰延税金負債		153,448		149,190		149,190	
退職給付引当金		7,725		9,572		7,538	
役員退職慰労引当金		1,296		1,045		1,381	
その他		42,093		42,586		44,207	
固定負債合計			1,443,289 56.4		1,428,808 54.7		1,489,299 57.5
負債合計			1,925,401 75.3		1,944,573 74.4		1,947,196 75.2

区分	注記 番号	前中間会計期間末 (平成14年9月30日)		当中間会計期間末 (平成15年9月30日)		前事業年度の要約貸借対照表 (平成15年3月31日)	
		金額(百万円)	構成比 (%)	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 5.3		134,433 5.1		134,433 5.2
資本剰余金							
資本準備金		204,693		205,823		205,823	
資本剰余金合計		204,693	8.0	205,823	7.9	205,823	7.9
利益剰余金							
利益準備金		13,688		13,688		13,688	
別途積立金		16,790		16,790		16,790	
代替資産積立金		43,364		49,292		43,364	
中間(当期)未処分利益		8,745		14,819		14,214	
利益剰余金合計		82,589	3.2	94,591	3.6	88,058	3.4
土地再評価差額金		212,180	8.3	219,918	8.4	217,885	8.4
その他有価証券評価差額金		1,628	0.1	14,485	0.6	3,383	0.1
自己株式		241	0.0	835	0.0	771	0.0
資本合計			632,026 24.7		668,416 25.6		642,046 24.8
負債・資本合計			2,557,428 100.0		2,612,989 100.0		2,589,242 100.0

【中間損益計算書】

区分	注記 番号	前中間会計期間 (自平成14年4月1日 至平成14年9月30日)			当中間会計期間 (自平成15年4月1日 至平成15年9月30日)			前事業年度の要約損益計算書 (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 (%)	金額(百万円)		百分比 (%)
営業収益										
賃貸事業収益		120,851			119,683			240,423		
分譲事業収益		126,258			123,556			327,044		
その他の事業収益		20,070	267,180	100.0	19,037	262,277	100.0	38,755	606,222	100.0
営業原価	(1)									
賃貸事業費用		95,988			95,976			192,617		
分譲事業原価		107,596			101,917			268,847		
その他の事業原価		18,614	222,199	83.2	14,249	212,143	80.9	32,887	494,352	81.5
営業総利益			44,980	16.8		50,134	19.1		111,870	18.5
販売費・一般管理費	(1)		18,005	6.7		21,106	8.0		44,049	7.3
営業利益			26,975	10.1		29,027	11.1		67,821	11.2
営業外収益	(2)		4,596	1.7		5,915	2.2		8,202	1.4
営業外費用	(3)		14,265	5.3		14,669	5.6		28,885	4.8
経常利益			17,307	6.5		20,273	7.7		47,138	7.8
特別利益	(4)		2,246	0.9		-	-		4,829	0.8
特別損失	(5)		11,914	4.5		-	-		28,362	4.7
税引前中間(当期)純利益			7,639	2.9		20,273	7.7		23,605	3.9
法人税、住民税及び事業税	(6)	3,393			8,720			40		
法人税等調整額		-	3,393	1.3	-	8,720	3.3	10,355	10,395	1.7
中間(当期)純利益			4,246	1.6		11,553	4.4		13,209	2.2
前期繰越利益			4,948			5,298			4,948	
中間配当額			-			-			2,843	
土地再評価差額金取崩額			449			2,032			1,099	
中間(当期)未処分利益			8,745			14,819			14,214	

< 中間財務諸表作成の基本となる重要な事項 >

摘要	前中間会計期間 (自 平成14年4月1日 至 平成14年9月30日)	当中間会計期間 (自 平成15年4月1日 至 平成15年9月30日)	前事業年度 (自 平成14年4月1日 至 平成15年3月31日)
1. 資産の評価基準及び評価方法	<p>(1) 有価証券</p> <p>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>其他有価証券 (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)</p> <p>時価のあるもの</p> <p>[株式] ...中間期末前1カ月の市場価格の平均に基づく時価法</p> <p>[債券] ...中間期末日の市場価格に基づく時価法</p> <p>[その他] ...中間期末前1カ月の市場価格の平均に基づく時価法</p> <p>時価のないもの ...移動平均法による原価法</p> <p>(2) デリバティブ ...時価法</p> <p>(3) たな卸資産</p> <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>	<p>(1) 有価証券</p> <p>子会社株式及び関連会社株式 ...同左</p> <p>其他有価証券 同左</p> <p>時価のあるもの</p> <p>[株式] ...同左</p> <p>[債券] ...同左</p> <p>[その他] ...同左</p> <p>時価のないもの ...同左</p> <p>(2) デリバティブ ...同左</p> <p>(3) たな卸資産 同左</p>	<p>(1) 有価証券</p> <p>子会社株式及び関連会社株式 ...同左</p> <p>其他有価証券 同左</p> <p>時価のあるもの</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>時価のないもの ...同左</p> <p>(2) デリバティブ ...同左</p> <p>(3) たな卸資産 同左</p>

摘要	前中間会計期間 (自 平成14年 4月 1日 至 平成14年 9月30日)	当中間会計期間 (自 平成15年 4月 1日 至 平成15年 9月30日)	前事業年度 (自 平成14年 4月 1日 至 平成15年 3月31日)
2. 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。</p> <p>...定額法を採用している。</p> <p>なお、事業用定期借地権を設定し賃借した土地にある建物については、残存価額を0円として使用期限を耐用年数とした定額法を採用している。</p> <p>その他の有形固定資産 ...定率法を採用している。</p> <p>無形固定資産 ...定額法を採用している。</p> <p>なお、自社利用のソフトウェアについては、社内における見込利用可能期間（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。</p> <p>...同左</p> <p>その他の有形固定資産 ...同左</p> <p>無形固定資産 ...同左</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。</p> <p>...同左</p> <p>その他の有形固定資産 ...同左</p> <p>無形固定資産 ...同左</p>
3. 引当金の計上基準	<p>[貸倒引当金]</p> <p>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]</p> <p>従業員の退職給付に備えるため、当事業年度末における退職給付債務及び年金資産の見込額に基づき、当中間会計期間末において発生していると認められる額を計上している。</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]</p> <p>役員の退職慰労金支給に備えるため、内規に基づく中間期末退職慰労金要支給額を計上している。</p>	<p>[貸倒引当金]</p> <p>同左</p> <p>[退職給付引当金]</p> <p>同左</p> <p>[役員退職慰労引当金]</p> <p>同左</p>	<p>[貸倒引当金]</p> <p>同左</p> <p>[退職給付引当金]</p> <p>従業員の退職給付に備えるため、当事業年度末における退職給付債務及び年金資産の見込額に基づき、当事業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>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]</p> <p>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>

摘要	前中間会計期間 (自 平成14年 4月 1日 至 平成14年 9月30日)	当中間会計期間 (自 平成15年 4月 1日 至 平成15年 9月30日)	前事業年度 (自 平成14年 4月 1日 至 平成15年 3月31日)
4. 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。	同左	同左
5. 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 <ヘッジ手段>金利スワップ <ヘッジ対象>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。</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 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>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>同左</p>
6. その他中間財務諸表作成のための基本となる重要な事項	<p>[消費税等の処理] 消費税及び地方消費税の会計処理は税抜方式を採用している。 なお、仮払消費税等及び仮受消費税等は相殺のうえ、流動負債の「その他」に計上している。 また、控除対象外消費税等は、中間会計期間を一事業年度とみなして、中間会計期間末時点の実績により、固定資産等に係わるものは投資その他の資産の「その他」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] 同左</p>	<p>[消費税等の処理] 消費税及び地方消費税の会計処理は税抜方式を採用している。 なお、控除対象外消費税等は、固定資産等に係わるものは投資その他の資産の「その他」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>[自己株式及び法定準備金の取崩等に関する会計基準] 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。 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>

摘要	前中間会計期間 (自 平成14年4月1日 至 平成14年9月30日)	当中間会計期間 (自 平成15年4月1日 至 平成15年9月30日)	前事業年度 (自 平成14年4月1日 至 平成15年3月31日)
			[1株当たり情報] 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。

< 追加情報 >

前中間会計期間 (自 平成14年4月1日 至 平成14年9月30日)	当中間会計期間 (自 平成15年4月1日 至 平成15年9月30日)	前事業年度 (自 平成14年4月1日 至 平成15年3月31日)
<p>(自己株式及び法定準備金取崩等会計)</p> <p>当中間会計期間より「自己株式及び法定準備金の取崩等に関する会計基準」(企業会計基準第1号)を適用している。これによる当中間会計期間の損益に与える影響はない。</p> <p>なお、中間財務諸表等規則の改正により、当中間会計期間における中間貸借対照表の資本の部については、改正後の中間財務諸表等規則により作成している。</p> <p>これに伴い、前中間会計期間において資産の部に計上していた「自己株式」(流動資産4百万円)は、前期末および当中間期末においては資本に対する控除項目としている。</p>		

< 注記事項 >

(中間貸借対照表関係)

摘要	前中間会計期間末 (平成14年9月30日)	当中間会計期間末 (平成15年9月30日)	前事業年度末 (平成15年3月31日)
1.有形固定資産から直接控除した減価償却累計額	(百万円) 291,298	(百万円) 306,190	(百万円) 296,332
2.国庫等補助金受入による圧縮記帳累計額	国庫等補助金受入によるもの (百万円) 建物 605	国庫等補助金受入によるもの (百万円) 建物 607	国庫等補助金受入によるもの (百万円) 建物 605
3.偶発債務	保証債務及び保証予約 (百万円) 三井不動産アメリカ㈱ 20,270 ㈱アルパーク 16,391 大崎新都心ビル㈱ 13,529 大崎プロパティ㈱ 13,197 英国三井不動産㈱ 4,500 広島港坂地区開発㈱ 1,894 トレイド・アンド・インダストリアルディベロップメント㈱ 1,056 (15,320千Sドル) 三井不動産アジア㈱ 810 (106千米ドル、 11,568千Sドル) その他4件 673 小計 72,323 (上記に含まれる保証予約残高 小計 35,050) (百万円) 住宅ローン保証債務 372 住宅ローン保証予約 311 合計 73,007 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。 445千US\$ (54百万円) (注)上記保証債務は、主に金融 機関借入金に係るものである。	保証債務及び保証予約 (百万円) ㈱アルパーク 17,374 大崎新都心ビル㈱ 13,159 大崎プロパティ㈱ 12,770 三井不動産アメリカ㈱ 7,000 英国三井不動産㈱ 4,500 広島港坂地区開発㈱ 1,728 トレイド・アンド・インダストリアルディベロップメント㈱ 739 (11,490千Sドル) その他3件 397 小計 57,669 (上記に含まれる保証予約残高 小計 28,040) (百万円) 住宅ローン保証債務 362 住宅ローン保証予約 356 合計 58,388 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。 333千US\$ (37百万円) (注)上記保証債務は、主に金融 機関借入金に係るものである。	保証債務及び保証予約 (百万円) ㈱アルパーク 17,467 大崎新都心ビル㈱ 13,334 大崎プロパティ㈱ 13,029 三井不動産アメリカ㈱ 10,000 英国三井不動産㈱ 4,500 広島港坂地区開発㈱ 1,812 トレイド・アンド・インダストリアルディベロップメント㈱ 781 (11,490千Sドル) その他3件 385 小計 61,310 (上記に含まれる保証予約残高 小計 29,144) (百万円) 住宅ローン保証債務 346 住宅ローン保証予約 348 合計 62,005 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US\$ (46百万円) (注)上記保証債務は、主に金融 機関借入金に係るものである。
4.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。 土地 233百万円 担保付債務は次のとおりである。 短期借入金 5百万円 長期借入金 71百万円	担保に供している資産は次のとおりである。 土地 5,305百万円 建物 5,957百万円 構築物 50百万円 工具・器具・備品 70百万円 関係会社株式 5百万円 担保付債務は次のとおりである。 短期借入金 138百万円	担保に供している資産は次のとおりである。 土地 233百万円 担保付債務は次のとおりである。 短期借入金 135百万円

(注) US\$ = 米ドル、S\$ = シンガポールドル

(中間損益計算書関係)

摘要	前中間会計期間末 (平成14年9月30日)	当中間会計期間末 (平成15年9月30日)	前事業年度末 (平成15年3月31日)
1. 減価償却額	(百万円) 有形固定資産 9,913 無形固定資産 426 合計 10,339	(百万円) 有形固定資産 10,501 無形固定資産 544 合計 11,046	(百万円) 有形固定資産 20,470 無形固定資産 947 合計 21,418
2. 営業外収益のうち	(百万円) 受取利息 1,706 受取配当金 2,180	(百万円) 受取利息 2,082 受取配当金 2,261	(百万円) 受取利息 3,805 受取配当金 3,378
3. 営業外費用のうち	(百万円) 支払利息 7,705 社債利息 2,497 コマーシャルペーパー 利息 9	(百万円) 支払利息 7,422 社債利息 1,888 コマーシャルペーパー 利息 5	(百万円) 支払利息 15,336 社債利息 4,675 コマーシャルペーパー 利息 27
4. 特別利益のうち	(百万円) 固定資産売却益 1,727 投資有価証券売却益 519		(百万円) 固定資産売却益 4,273 投資有価証券売却益 555
5. 特別損失のうち	(百万円) 投資有価証券評価損 5,690 固定資産除却損 2,396 分譲事業に係る整理損失 2,332 販売用不動産除却損 1,495		(百万円) 投資有価証券評価損 20,090 固定資産除却損 4,130 分譲事業に係る整理損失 2,332 販売用不動産除却損 1,575
6. 法人税等の表示方法	当中間会計期間については、税効果会計の適用にあたり「簡便法」を採用しており、法人税等調整額は「法人税、住民税及び事業税」に含めて記載している。	同左	

(リース取引関係)

前中間会計期間 (自 平成14年4月1日 至 平成14年9月30日)	当中間会計期間 (自 平成15年4月1日 至 平成15年9月30日)	前事業年度 (自 平成14年4月1日 至 平成15年3月31日)																																																												
1. リース物件の所有権が借主に移転すると認められるもの以外のファイナンス・リース取引<借主側> (1) リース物件の取得価額相当額、減価償却累計額相当額及び中間期末残高相当額	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中間期末残高相当額	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																																																												
<table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th>取得価額相当額 (百万円)</th> <th>減価償却累計額相当額 (百万円)</th> <th>中間期末残高相当額 (百万円)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>建物</td> <td>1,943</td> <td>459</td> <td>1,484</td> </tr> <tr> <td>工具・器具・備品</td> <td>462</td> <td>234</td> <td>228</td> </tr> <tr> <td>その他</td> <td>139</td> <td>62</td> <td>76</td> </tr> <tr> <td>合計</td> <td>2,545</td> <td>755</td> <td>1,789</td> </tr> </tbody> </table>		取得価額相当額 (百万円)	減価償却累計額相当額 (百万円)	中間期末残高相当額 (百万円)	建物	1,943	459	1,484	工具・器具・備品	462	234	228	その他	139	62	76	合計	2,545	755	1,789	<table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th>取得価額相当額 (百万円)</th> <th>減価償却累計額相当額 (百万円)</th> <th>中間期末残高相当額 (百万円)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>建物</td> <td>1,919</td> <td>603</td> <td>1,315</td> </tr> <tr> <td>工具・器具・備品</td> <td>418</td> <td>232</td> <td>186</td> </tr> <tr> <td>その他</td> <td>148</td> <td>73</td> <td>75</td> </tr> <tr> <td>合計</td> <td>2,487</td> <td>909</td> <td>1,577</td> </tr> </tbody> </table>		取得価額相当額 (百万円)	減価償却累計額相当額 (百万円)	中間期末残高相当額 (百万円)	建物	1,919	603	1,315	工具・器具・備品	418	232	186	その他	148	73	75	合計	2,487	909	1,577	<table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th>取得価額相当額 (百万円)</th> <th>減価償却累計額相当額 (百万円)</th> <th>期末残高相当額 (百万円)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>建物</td> <td>1,943</td> <td>556</td> <td>1,387</td> </tr> <tr> <td>工具・器具・備品</td> <td>509</td> <td>281</td> <td>227</td> </tr> <tr> <td>その他</td> <td>133</td> <td>71</td> <td>62</td> </tr> <tr> <td>合計</td> <td>2,587</td> <td>909</td> <td>1,677</td> </tr> </tbody> </table>		取得価額相当額 (百万円)	減価償却累計額相当額 (百万円)	期末残高相当額 (百万円)	建物	1,943	556	1,387	工具・器具・備品	509	281	227	その他	133	71	62	合計	2,587	909	1,677
	取得価額相当額 (百万円)	減価償却累計額相当額 (百万円)	中間期末残高相当額 (百万円)																																																											
建物	1,943	459	1,484																																																											
工具・器具・備品	462	234	228																																																											
その他	139	62	76																																																											
合計	2,545	755	1,789																																																											
	取得価額相当額 (百万円)	減価償却累計額相当額 (百万円)	中間期末残高相当額 (百万円)																																																											
建物	1,919	603	1,315																																																											
工具・器具・備品	418	232	186																																																											
その他	148	73	75																																																											
合計	2,487	909	1,577																																																											
	取得価額相当額 (百万円)	減価償却累計額相当額 (百万円)	期末残高相当額 (百万円)																																																											
建物	1,943	556	1,387																																																											
工具・器具・備品	509	281	227																																																											
その他	133	71	62																																																											
合計	2,587	909	1,677																																																											
<p>(注) 取得価額相当額の算定は、未経過リース料中間期末残高が有形固定資産の中間期末残高等に占める割合が低いため、支払利子込み法によっている。</p> <p>(2) 未経過リース料中間期末残高相当額</p> <table> <tr> <td>1年内</td> <td>274百万円</td> </tr> <tr> <td>1年超</td> <td>1,514百万円</td> </tr> <tr> <td>合計</td> <td>1,789百万円</td> </tr> </table> <p>(注) 未経過リース料中間期末残高相当額の算定は、未経過リース料中間期末残高が有形固定資産の中間期末残高等に占める割合が低いため、支払利子込み法によっている。</p> <p>(3) 当中間期の支払リース料及び減価償却費相当額</p> <table> <tr> <td>支払リース料</td> <td>148百万円</td> </tr> <tr> <td>減価償却費相当額</td> <td>148百万円</td> </tr> </table> <p>(4) 減価償却費相当額の算定方法 リース期間を耐用年数とし、残存価額を零とする定額法によっている。</p>	1年内	274百万円	1年超	1,514百万円	合計	1,789百万円	支払リース料	148百万円	減価償却費相当額	148百万円	<p>(注) 同左</p> <p>(2) 未経過リース料中間期末残高相当額</p> <table> <tr> <td>1年内</td> <td>281百万円</td> </tr> <tr> <td>1年超</td> <td>1,296百万円</td> </tr> <tr> <td>合計</td> <td>1,577百万円</td> </tr> </table> <p>(注) 同左</p> <p>(3) 当中間期の支払リース料及び減価償却費相当額</p> <table> <tr> <td>支払リース料</td> <td>146百万円</td> </tr> <tr> <td>減価償却費相当額</td> <td>146百万円</td> </tr> </table> <p>(4) 減価償却費相当額の算定方法 同左</p>	1年内	281百万円	1年超	1,296百万円	合計	1,577百万円	支払リース料	146百万円	減価償却費相当額	146百万円	<p>(注) 取得価額相当額の算定は、未経過リース料期末残高が有形固定資産の期末残高等に占める割合が低いいため、支払利子込み法によっている。</p> <p>(2) 未経過リース料期末残高相当額</p> <table> <tr> <td>1年内</td> <td>283百万円</td> </tr> <tr> <td>1年超</td> <td>1,393百万円</td> </tr> <tr> <td>合計</td> <td>1,677百万円</td> </tr> </table> <p>(注) 未経過リース料期末残高相当額の算定は、未経過リース料期末残高が有形固定資産の期末残高等に占める割合が低いいため、支払利子込み法によっている。</p> <p>(3) 支払リース料及び減価償却費相当額</p> <table> <tr> <td>支払リース料</td> <td>294百万円</td> </tr> <tr> <td>減価償却費相当額</td> <td>294百万円</td> </tr> </table> <p>(4) 減価償却費相当額の算定方法 同左</p>	1年内	283百万円	1年超	1,393百万円	合計	1,677百万円	支払リース料	294百万円	減価償却費相当額	294百万円																														
1年内	274百万円																																																													
1年超	1,514百万円																																																													
合計	1,789百万円																																																													
支払リース料	148百万円																																																													
減価償却費相当額	148百万円																																																													
1年内	281百万円																																																													
1年超	1,296百万円																																																													
合計	1,577百万円																																																													
支払リース料	146百万円																																																													
減価償却費相当額	146百万円																																																													
1年内	283百万円																																																													
1年超	1,393百万円																																																													
合計	1,677百万円																																																													
支払リース料	294百万円																																																													
減価償却費相当額	294百万円																																																													

前中間会計期間 (自 平成14年4月1日 至 平成14年9月30日)	当中間会計期間 (自 平成15年4月1日 至 平成15年9月30日)	前事業年度 (自 平成14年4月1日 至 平成15年3月31日)
2. オペレーティング・リース取引 <借主側> 未経過リース料 1年内 9,976百万円 1年超 59,132百万円 <hr/> 合計 69,108百万円 <貸主側> 未経過リース料 1年内 10,419百万円 1年超 25,251百万円 <hr/> 合計 35,670百万円	2. オペレーティング・リース取引 <借主側> 未経過リース料 1年内 12,297百万円 1年超 77,815百万円 <hr/> 合計 90,112百万円 <貸主側> 未経過リース料 1年内 11,342百万円 1年超 20,894百万円 <hr/> 合計 32,236百万円	2. オペレーティング・リース取引 <借主側> 未経過リース料 1年内 10,561百万円 1年超 57,132百万円 <hr/> 合計 67,694百万円 <貸主側> 未経過リース料 1年内 11,071百万円 1年超 25,333百万円 <hr/> 合計 36,405百万円

[有価証券関係]

(前中間会計期間) (平成 1 4 年 9 月 3 0 日現在)

有価証券

子会社株式及び関連会社株式で時価のあるもの

	中間貸借対照表計上額 (百万円)	時価 (百万円)	差額 (百万円)
子会社株式	43,893	57,954	14,061
関連会社株式	1,845	121,085	119,240
合計	45,739	179,040	133,301

(当中間会計期間) (平成 1 5 年 9 月 3 0 日現在)

有価証券

子会社株式及び関連会社株式で時価のあるもの

	中間貸借対照表計上額 (百万円)	時価 (百万円)	差額 (百万円)
子会社株式	9,999	16,503	6,504
関連会社株式	1,845	90,789	88,944
合計	11,844	107,293	95,449

(前会計年度末) (平成 1 5 年 3 月 3 1 日現在)

有価証券

子会社株式及び関連会社株式で時価のあるもの

	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	9,999	16,358	6,359
関連会社株式	1,845	87,654	85,809
合計	11,844	104,013	92,168

(1株当たり情報)

前中間会計期間 (自 平成14年4月1日 至 平成14年9月30日)	当中間会計期間 (自 平成15年4月1日 至 平成15年9月30日)	前事業年度 (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 778円04銭 1株当たり中間純利益 5円23銭 潜在株式調整後1株当たり中間純利益金額 4円89銭 (追加情報) 当中間会計期間から「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中間会計期間に適用して算出した場合の1株当たり情報については、それぞれ以下のとおりとなる。	1株当たり純資産額 812円72銭 1株当たり中間純利益 14円05銭 潜在株式調整後1株当たり中間純利益金額 13円15銭	1株当たり純資産額 780円45銭 1株当たり当期純利益 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 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て算出した場合の1株当たり情報については、それぞれ以下のとおりとなる。 1株当たり純資産額 774円93銭 1株当たり当期純利益 10円40銭 金額 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。								
<table border="1"> <thead> <tr> <th>前中間会計期間</th> <th>前会計年度</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1株当たり純資産額 526円19銭</td> <td>1株当たり純資産額 774円93銭</td> </tr> <tr> <td>1株当たり中間純利益 15円76銭</td> <td>1株当たり当期純利益 10円40銭</td> </tr> <tr> <td>潜在株式調整後1株当たり中間純利益金額 15円59銭</td> <td>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。</td> </tr> </tbody> </table>	前中間会計期間	前会計年度	1株当たり純資産額 526円19銭	1株当たり純資産額 774円93銭	1株当たり中間純利益 15円76銭	1株当たり当期純利益 10円40銭	潜在株式調整後1株当たり中間純利益金額 15円59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。		
前中間会計期間	前会計年度									
1株当たり純資産額 526円19銭	1株当たり純資産額 774円93銭									
1株当たり中間純利益 15円76銭	1株当たり当期純利益 10円40銭									
潜在株式調整後1株当たり中間純利益金額 15円59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株当たり中間(当期)純利益金額及び潜在株式調整後1株当たり中間(当期)純利益金額の算定上の基礎は、以下のとおりである。

	前中間会計期間 (自 平成14年4月1日 至 平成14年9月30日)	当中間会計期間 (自 平成15年4月1日 至 平成15年9月30日)	前会計年度 (自 平成14年4月1日 至 平成15年3月31日)
1株当たり中間(当期)純利益金額			
中間(当期)純利益(百万円)	4,246	11,553	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)	(-)	(-)	(109)
普通株式に係る中間(当期)純利益 (百万円)	4,246	11,553	13,099
期中平均株式数(千株)	812,411	822,484	817,584
潜在株式調整後1株当たり中間(当期) 純利益金額			
中間(当期)純利益調整額(百万円)	-	-	-
普通株式増加数(千株)	56,140	56,140	56,140
(うち転換社債型新株予約権付社債)	(56,140)	(56,140)	(56,140)
希薄化効果を有しないため、潜在株式 調整後1株当たり中間(当期)純利益 の算定に含めなかった潜在株式の概要	希薄化効果を有しない ため、潜在株式調整後 1株当たり中間純利益 の算定に含めなかった 潜在株式は、転換社債 1銘柄(額面総額 46,242百万円)。	希薄化効果を有しない ため、潜在株式調整後 1株当たり中間純利益 の算定に含めなかった 潜在株式は、転換社債 1銘柄(額面総額 46,242百万円)。	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 潜在株式は、転換社債 1銘柄(額面総額 46,242百万円)。

< 重要な後発事象 >

前中間会計期間 (自 平成14年4月1日 至 平成14年9月30日)	当中間会計期間 (自 平成15年4月1日 至 平成15年9月30日)	前事業年度 (自 平成14年4月1日 至 平成15年3月31日)
重要な後発事象については、「第5 経理の状況 1 中間連結財務諸表等 (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。		

(2) 【その他】

平成15年10月31日開催の取締役会において、第92期の中間配当を平成15年9月30日最終の株主名簿（実質株主名簿を含む。）に記載された株主及び登録質権者に対し、次のとおり支払うことを決議した。

1株当りの中間配当金	3円50銭
中間配当金の総額	2,878百万円
支払請求権の効力発生日及び支払開始日	平成15年12月5日

第6【提出会社の参考情報】

当中間会計期間の開始日から半期報告書提出日までの間に、次の書類を提出している。

- (1) 有価証券報告書及びその添付書類
(事業年度 自平成14年4月1日(第91期) 至平成15年3月31日) 関東財務局長に提出
平成15年6月27日
- (2) 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
- (3) 訂正発行登録書
平成15年5月9日
平成15年6月27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】

該当事項はない。

中間監査報告書

平成14年12月20日

三井不動産株式会社

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

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中間連結会計期間（平成14年4月1日から平成14年9月30日まで）に係る中間連結財務諸表、すなわち、中間連結貸借対照表、中間連結損益計算書、中間連結剰余金計算書及び中間連結キャッシュ・フロー計算書について中間監査を行った。

この中間監査に当たって、当監査法人は、一般に公正妥当と認められる中間監査の基準に準拠し、中間監査に係る通常実施すべき監査手続を実施した。すなわち、この中間監査において当監査法人は、中間監査実施基準二に準拠して財務諸表の監査に係る通常実施すべき監査手続の一部を省略し、また、連結子会社等については、中間監査実施基準三に準拠して分析的手続、質問及び閲覧等から構成される監査手続を実施した。

中間監査の結果、中間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中間連結財務諸表の作成基準に準拠し、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、中間連結財務諸表の表示方法は、「中間連結財務諸表の用語、様式及び作成方法に関する規則」（平成11年大蔵省令第24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、上記の中間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9月30日現在の財政状態並びに同日をもって終了する中間連結会計期間（平成14年4月1日から平成14年9月30日まで）の経営成績及びキャッシュ・フローの状況に関する有用な情報を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（半期報告書提出会社）が、中間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（半期報告書提出会社）が別途保管しております。

独立監査人の中間監査報告書

平成15年12月19日

三井不動産株式会社

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 宮 裕 印

関与社員 公認会計士 壁谷 惠嗣 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15年4月1日から平成16年3月31日までの連結会計年度の中間連結会計期間（平成15年4月1日から平成15年9月30日まで）に係る中間連結財務諸表、すなわち、中間連結貸借対照表、中間連結損益計算書、中間連結剰余金計算書及び中間連結キャッシュ・フロー計算書について中間監査を行った。この中間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中間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、我が国における中間監査の基準に準拠して中間監査を行った。中間監査の基準は、当監査法人に中間連結財務諸表には全体として中間連結財務諸表の有用な情報の表示に関して投資者の判断を損なうような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。中間監査は分析的手続等を中心とした監査手続に必要に応じて追加の監査手続を適用して行われている。当監査法人は、中間監査の結果として中間連結財務諸表に対する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、上記の中間連結財務諸表が、我が国において一般に公正妥当と認められる中間連結財務諸表の作成基準に準拠して、三井不動産株式会社及び連結子会社の平成15年9月30日現在の財政状態並びに同日をもって終了する中間連結会計期間（平成15年4月1日から平成15年9月30日まで）の経営成績及びキャッシュ・フローの状況に関する有用な情報を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（半期報告書提出会社）が中間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（半期報告書提出会社）が別途保管しております。

中間監査報告書

平成14年12月20日

三井不動産株式会社

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

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期事業年度の中間会計期間（平成14年4月1日から平成14年9月30日まで）に係る中間財務諸表、すなわち、中間貸借対照表及び中間損益計算書について中間監査を行った。

この中間監査に当たって、当監査法人は、一般に公正妥当と認められる中間監査の基準に準拠し、中間監査に係る通常実施すべき監査手続を実施した。すなわち、この中間監査において当監査法人は、中間監査実施基準二に準拠して財務諸表の監査に係る通常実施すべき監査手続の一部を省略した。

中間監査の結果、中間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中間財務諸表の作成基準に準拠し、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、中間財務諸表の表示方法は、「中間財務諸表等の用語、様式及び作成方法に関する規則」（昭和52年大蔵省令第38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、上記の中間財務諸表が三井不動産株式会社の平成14年9月30日現在の財政状態及び同日をもって終了する中間会計期間（平成14年4月1日から平成14年9月30日まで）の経営成績に関する有用な情報を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（半期報告書提出会社）が、中間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（半期報告書提出会社）が別途保管しております。

独立監査人の中間監査報告書

平成15年12月19日

三井不動産株式会社

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 宮 裕 印

関与社員 公認会計士 壁谷 惠嗣 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15年4月1日から平成16年3月31日までの第92期事業年度の中間会計期間（平成15年4月1日から平成15年9月30日まで）に係る中間財務諸表、すなわち、中間貸借対照表及び中間損益計算書について中間監査を行った。この中間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中間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、我が国における中間監査の基準に準拠して中間監査を行った。中間監査の基準は、当監査法人に中間財務諸表には全体として中間財務諸表の有用な情報の表示に関して投資者の判断を損なうような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。中間監査は分析的手続等を中心とした監査手続に必要な応じて追加の監査手続を適用して行われている。当監査法人は、中間監査の結果として中間財務諸表に対する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、上記の中間財務諸表が、我が国において一般に公正妥当と認められる中間財務諸表の作成基準に準拠して、三井不動産株式会社の平成15年9月30日現在の財政状態及び同日をもって終了する中間会計期間（平成15年4月1日から平成15年9月30日まで）の経営成績に関する有用な情報を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（半期報告書提出会社）が、中間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（中間報告書提出会社）が別途保管しております。