

有価証券報告書

第92期

(平成15年4月1日から
平成16年3月31日まで)

三井不動産株式会社

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

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

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

【目次】

| | 頁 |
|---------------------|-----|
| 表紙 | |
| 第一部 企業情報 | 1 |
| 第1 企業の概況 | 1 |
| 1. 主要な経営指標等の推移 | 1 |
| 2. 沿革 | 3 |
| 3. 事業の内容 | 4 |
| 4. 関係会社の状況 | 6 |
| 5. 従業員の状況 | 11 |
| 第2 事業の状況 | 12 |
| 1. 業績等の概要 | 12 |
| 2. 生産、受注及び販売の状況 | 19 |
| 3. 対処すべき課題 | 19 |
| 4. 事業等のリスク | 20 |
| 5. 経営上の重要な契約等 | 20 |
| 6. 研究開発活動 | 20 |
| 7. 財政状態及び経営成績の分析 | 21 |
| 第3 設備の状況 | 22 |
| 1. 設備投資等の概要 | 22 |
| 2. 主要な設備の状況 | 23 |
| 3. 設備の新設、除却等の計画 | 29 |
| 第4 提出会社の状況 | 30 |
| 1. 株式等の状況 | 30 |
| (1) 株式の総数等 | 30 |
| (2) 新株予約権等の状況 | 31 |
| (3) 発行済株式総数、資本金等の推移 | 32 |
| (4) 所有者別状況 | 32 |
| (5) 大株主の状況 | 33 |
| (6) 議決権の状況 | 35 |
| (7) ストックオプション制度の内容 | 35 |
| 2. 自己株式の取得等の状況 | 36 |
| 3. 配当政策 | 36 |
| 4. 株価の推移 | 36 |
| 5. 役員の状況 | 37 |
| 6. コーポレート・ガバナンスの状況 | 43 |
| 第5 経理の状況 | 45 |
| 1. 連結財務諸表等 | 46 |
| (1) 連結財務諸表 | 46 |
| (2) その他 | 82 |
| 2. 財務諸表等 | 83 |
| (1) 財務諸表 | 83 |
| (2) 主な資産及び負債の内容 | 106 |
| (3) その他 | 109 |
| 第6 提出会社の株式事務の概要 | 110 |
| 第7 提出会社の参考情報 | 111 |
| 第二部 提出会社の保証会社等の情報 | 112 |

【表紙】

| | |
|------------|---|
| 【提出書類】 | 有価証券報告書 |
| 【根拠条文】 | 証券取引法第24条第1項 |
| 【提出先】 | 関東財務局長 |
| 【提出日】 | 平成16年6月29日 |
| 【事業年度】 | 第92期（自平成15年4月1日至平成16年3月31日） |
| 【会社名】 | 三井不動産株式会社 |
| 【英訳名】 | Mitsui Fudosan Co., Ltd. |
| 【代表者の役職氏名】 | 代表取締役社長 岩沙 弘道 |
| 【本店の所在の場所】 | 東京都中央区日本橋室町二丁目1番1号 |
| 【電話番号】 | 03(3246)3055 |
| 【事務連絡者氏名】 | 総務部文書グループ長 黒田 耕弘 |
| 【最寄りの連絡場所】 | 東京都中央区日本橋室町二丁目1番1号 |
| 【電話番号】 | 03(3246)3055 |
| 【事務連絡者氏名】 | 総務部文書グループ長 黒田 耕弘 |
| 【縦覧に供する場所】 | 三井不動産株式会社関西支社 （大阪市北区中之島三丁目3番3号） 株式会社東京証券取引所 （東京都中央区日本橋兜町2番1号） 株式会社大阪証券取引所 （大阪市中央区北浜一丁目6番10号） |

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88期 | 第89期 | 第90期 | 第91期 | 第92期 |
|----------------------|-----|--------------------|--------------------|--------------------|--------------------|--------------------|
| 決算年月 | | 平成12年3月 | 平成13年3月 | 平成14年3月 | 平成15年3月 | 平成16年3月 |
| 売上高 | 百万円 | 1,194,837 | 1,193,080 | 1,152,483 | 1,082,397 | 1,102,844 |
| 経常利益 | 〃 | 52,259 | 73,420 | 72,800 | 76,514 | 87,236 |
| 当期純利益 | 〃 | 58,417 | 26,112 | 29,806 | 25,553 | 14,454 |
| 純資産額 | 〃 | 395,132 | 411,097 | 609,536 | 628,434 | 659,165 |
| 総資産額 | 〃 | 2,991,203 | 2,846,467 | 3,028,969 | 2,929,069 | 2,916,582 |
| 1株当たり純資産額 | 円 | 486.28 | 505.93 | 750.23 | 764.17 | 801.47 |
| 1株当たり当期純利益 | 〃 | 71.89 | 32.14 | 36.68 | 31.12 | 17.45 |
| 潜在株式調整後1株当たり当期純利益 | 〃 | - | 31.78 | 36.22 | 28.87 | 16.29 |
| 自己資本比率 | % | 13.2 | 14.5 | 20.1 | 21.5 | 22.6 |
| 自己資本利益率 | 〃 | - | 6.5 | 5.8 | 4.1 | 2.2 |
| 株価収益率 | 倍 | - | 37.6 | 28.4 | 21.8 | 75.0 |
| 営業活動によるキャッシュ・フロー | 百万円 | 134,200 | 173,664 | 142,121 | 118,484 | 141,600 |
| 投資活動によるキャッシュ・フロー | 〃 | 32,449 | 32,088 | 81,658 | 60,751 | 21,122 |
| 財務活動によるキャッシュ・フロー | 〃 | 96,576 | 150,001 | 103,298 | 59,897 | 92,509 |
| 現金及び現金同等物の期末残高 | 〃 | 165,316 | 158,435 | 117,558 | 114,831 | 141,717 |
| 従業員数 (外、平均臨時雇用者数) | 人 | 13,484 (10,749) | 13,380 (11,948) | 12,503 (12,633) | 12,615 (12,563) | 12,808 (12,989) |

(注) 1. 売上高には、消費税等は含まれていない。

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

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

(2) 提出会社の経営指標等

| 回次 | | 第88期 | 第89期 | 第90期 | 第91期 | 第92期 |
|-------------------------------|-----|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|
| 決算年月 | | 平成12年 3月 | 平成13年 3月 | 平成14年 3月 | 平成15年 3月 | 平成16年 3月 |
| 売上高 | 百万円 | 622,751 | 595,793 | 599,305 | 606,222 | 615,984 |
| 経常利益 | " | 30,196 | 48,771 | 45,764 | 47,138 | 62,922 |
| 当期純利益 | " | 63,153 | 16,511 | 8,549 | 13,209 | 6,605 |
| 資本金 | " | 134,433 | 134,433 | 134,433 | 134,433 | 134,433 |
| 発行済株式総数 | 千株 | 812,560 | 812,560 | 812,560 | 823,390 | 823,390 |
| 純資産額 | 百万円 | 405,685 | 418,778 | 629,602 | 642,046 | 671,859 |
| 総資産額 | " | 2,063,012 | 1,987,308 | 2,553,776 | 2,589,242 | 2,611,093 |
| 1株当たり純資産額 | 円 | 499.27 | 515.38 | 774.93 | 780.45 | 816.91 |
| 1株当たり配当額 (内1株当たり中間 配当額) | " | 5.00 (2.50) | 6.00 (2.50) | 7.00 (3.50) | 7.00 (3.50) | 7.00 (3.50) |
| 1株当たり当期純利益 | " | 77.72 | 20.32 | 10.52 | 16.02 | 7.91 |
| 潜在株式調整後1株 当たり当期純利益 | " | - | 20.26 | - | 14.99 | 7.40 |
| 自己資本比率 | % | 19.7 | 21.1 | 24.7 | 24.8 | 25.7 |
| 自己資本利益率 | " | - | 4.0 | 1.6 | 2.1 | 1.0 |
| 株価収益率 | 倍 | - | 59.4 | 99.1 | 42.4 | 165.4 |
| 配当性向 | % | - | 29.5 | 66.5 | 43.3 | 87.1 |
| 従業員数 | 人 | 1,385 | 1,420 | 1,586 | 1,655 | 1,645 |

(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金額については、調整計算の結果、1株当たり当期純利益金額が希薄化しないため記載していない。
3. 提出会社の第88期の潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額については、1株当たり当期純損失が計上されているため、記載していない。
4. 提出会社の経営指標等については、平成14年3月期より自己株式を資本に対する控除項目としており、また、1株当たり純資産額、1株当たり当期純利益金額及び潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額の各数値は発行済株式数から自己株式数を控除して計算している。
5. 提出会社の経営指標等については、平成15年3月期から、1株当たり純資産額、1株当たり当期純利益金額及び潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額の算定に当たっては、「1株当たり当期純利益に関する会計基準」(企業会計基準第2号)及び「1株当たり当期純利益に関する会計基準の適用指針」(企業会計基準適用指針第4号)を適用している。

2【沿革】

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

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

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

今日までの変遷の概要は以下のとおりである。

| | |
|----------|---|
| 昭和16年7月 | 当社設立（資本金300万円） |
| 昭和24年5月 | 東京証券取引所市場第一部に株式を上場 |
| 昭和24年6月 | 大阪証券取引所市場第一部に株式を上場 |
| 昭和31年10月 | ㈱三井本社を吸収合併 |
| 昭和37年2月 | 大阪支店（現関西支社）開設 |
| 昭和39年5月 | 三信建物㈱を吸収合併 |
| 昭和41年12月 | 百合ヶ丘宅地造成第1期竣工 |
| 昭和43年4月 | 霞が関ビル竣工 |
| 昭和44年7月 | 三井不動産販売㈱設立 |
| 昭和45年4月 | 朝日土地興業㈱を吸収合併 |
| 昭和47年4月 | 札幌支店、広島支店、福岡支店（現九州支店）、大分支店（現大分営業所）開設 |
| 昭和47年10月 | 名古屋支店開設 |
| 昭和48年5月 | 米国三井不動産㈱設立 |
| 昭和48年9月 | 新名古屋ビル㈱を吸収合併 |
| 昭和48年12月 | 仙台支店開設 |
| 昭和49年10月 | 新宿三井ビル竣工 三井ホーム㈱設立 三井不動産建設㈱設立 |
| 昭和55年5月 | 共同事業システムLet's開始 |
| 昭和55年9月 | 「サンシティ」全体竣工 |
| 昭和56年4月 | 「ららぽーと船橋SC（現TOKYO-BAYららぽーと）」営業開始 |
| 昭和58年9月 | 「ハレクラニホテル」営業開始 |
| 昭和59年1月 | 「三井ガーデンホテル大阪」営業開始 |
| 昭和63年4月 | 横浜支店開設 |
| 平成元年12月 | 三井不動産販売㈱が東京証券取引所市場第二部に株式を上場 米国三井不動産グループ㈱設立 |
| 平成2年4月 | 千葉支店開設 |
| 平成3年9月 | 三井不動産販売㈱が東京証券取引所市場第一部に株式を上場 |
| 平成5年2月 | 三井ホーム㈱が東京証券取引所市場第二部に株式を上場 |
| 平成5年7月 | 「ベル・パークシティ」全体竣工 |
| 平成6年9月 | 三井ホーム㈱が東京証券取引所市場第一部に株式を上場 |
| 平成10年9月 | 「横浜ベイサイドマリーナ ショップス&レストランズ」営業開始 |
| 平成11年12月 | 米国三井不動産グループ㈱が米国三井不動産㈱を吸収合併 |
| 平成12年3月 | 米国三井不動産グループ㈱が三井不動産アメリカ㈱に商号変更 |
| 平成12年6月 | 三井不動産アメリカ㈱が三井不動産ニューヨーク㈱および三井不動産ハワイ㈱を吸収合併 |
| 平成14年3月 | 三井不動産建設㈱の全株式を売却 |
| 平成14年10月 | 三井不動産販売㈱を株式交換により完全子会社化 |

3【事業の内容】

当社および当社の関係会社179社（うち、連結子会社127社、持分法適用関連会社52社）が営んでいる主な事業内容、当該事業に携わっている主要な会社名および各社の当該事業における位置付けは次のとおりである。

なお、当社グループが営んでいる事業内容と、「第5 経理の状況 1.(1) 連結財務諸表 注記」に掲げる事業の種類別セグメントにおける事業区分は同一である。

<賃貸事業>

三井不動産㈱および㈱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、これらを転賃している。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、これを転賃している。㈱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。T I D㈱（持分法適用関連会社）はシンガポールにおいて中高層住宅分譲を行っている。

<完成工事業>

三井ホーム㈱と三井デザインテック㈱（いずれも連結子会社）およびホームF C各社は戸建住宅建築工事や内装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㈱、㈱いずみテック（いずれも連結子会社）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）は商業施設の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や内装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D I Y用品等の小売をそれぞれ行っている。

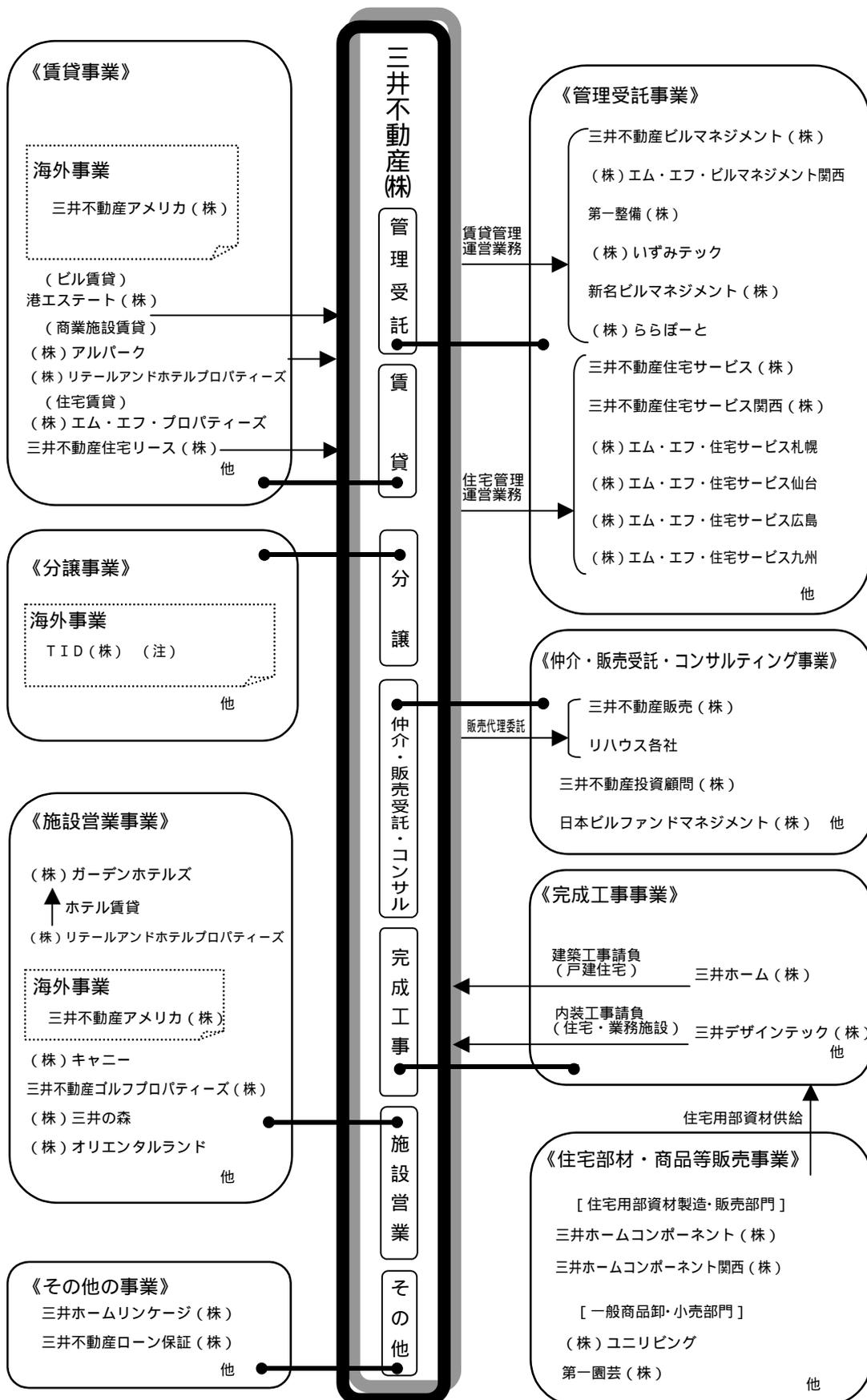
<施設営業事業>

㈱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系統図に表すと次のとおりとなる。



(注) 「T I D(株)」は平成15年11月15日付にて「トレード・アンド・インダストリアル・ディベロップメント(株)」より名称変更した。

4【関係会社の状況】

(1)連結子会社

| 名称 | 住所 | 資本金 (百万円) | 事業内容 | 議決権 の所有 割合 (%) | うち間 接所有 (%) | 関係内容 | 当社から の事務所の 賃借 | 役員 の兼任 (人) | うち当 社従業員 (人) |
|----------------------------|---------------|--------------|------------------|-------------------------|-------------------|----------------------------|---------------------|------------------|--------------------|
| (株)アルパーク | 広島県広島市 | 110 | 賃貸 | 50.9 | - | 当社に商業施設を賃貸している。 | | 5 | 5 |
| e-デスク(株) | 東京都新宿区 | 10 | 賃貸 | 100.0 | 100.0 | | | 3 | 3 |
| (株)いずみテック | 大阪府大阪市 | 24 | 管理受託 | 100.0 | 30.0 | | | 6 | 6 |
| 英国三井不動産(株) | 英国ロンドン | £ 27,250,000 | 賃貸 | 100.0 | - | | | 4 | 2 |
| エーゲブランテック花卉園芸(有) | トルコ共和国イスタンブール | TL44,925,000 | 住宅部材・商品等販売 | 90.0 | 82.2 | | | 0 | 0 |
| (株)エヌ・ピー・エフ・オフィスマネジメント | 東京都中央区 | 10 | 管理受託 | 100.0 | - | 当社がビルの運営管理業務を委託している。 | 有 | 4 | 4 |
| (株)エム・エフ・ゴルフ | 東京都中央区 | 10 | 施設営業 | 100.0 | - | | | 4 | 4 |
| (株)エム・エフ・コンストラクション・アドバイザーズ | 東京都中央区 | 10 | 仲介・販売受託・コンサルティング | 100.0 | - | | 有 | 5 | 5 |
| (株)エム・エフ・サービスアパートメント | 東京都新宿区 | 10 | 賃貸 | 100.0 | 100.0 | | | 4 | 4 |
| (株)エム・エフ・住宅サービス九州 | 福岡県福岡市 | 10 | 管理受託 | 100.0 | 60.0 | 当社が住宅の管理・アフターサービス等を委託している。 | 有 | 7 | 7 |
| (株)エム・エフ・住宅サービス札幌 | 北海道札幌市 | 10 | 管理受託 | 100.0 | 60.0 | 当社が住宅の管理・アフターサービス等を委託している。 | 有 | 6 | 6 |
| (株)エム・エフ・住宅サービス仙台 | 宮城県仙台市 | 10 | 管理受託 | 100.0 | 60.0 | 当社が住宅の管理・アフターサービス等を委託している。 | 有 | 6 | 6 |
| (株)エム・エフ・住宅サービス広島 | 広島県広島市 | 10 | 管理受託 | 100.0 | 60.0 | 当社が住宅の管理・アフターサービス等を委託している。 | 有 | 6 | 6 |
| エムエフディオールドベイリー(株) | 英国ロンドン | £ 2 | 賃貸 | 100.0 | 100.0 | | | 3 | 2 |
| (株)エム・エフ・ビルマネジメント関西 | 大阪府大阪市 | 52 | 管理受託 | 100.0 | - | 当社がビルの運営管理業務を委託している。 | 有 | 6 | 5 |
| (株)エム・エフ・ファンドマネジメント | 東京都中央区 | 20 | その他 | 100.0 | - | | | 4 | 4 |
| (株)エム・エフ・プロパティーズ | 東京都中央区 | 400 | 賃貸 | 100.0 | - | 当社に住宅を賃貸している。 | 有 | 6 | 6 |
| (株)エム・エフ・クリエイト | 東京都中央区 | 20 | その他 | 100.0 | - | | | 5 | 5 |
| (株)エルエーツアーズ | 千葉県船橋市 | 20 | 施設営業 | 100.0 | 100.0 | | 有 | 3 | 2 |
| 大崎新都心ビル(株) | 東京都中央区 | 2,000 | 賃貸 | 58.0 | - | 当社にビルを賃貸している。 | | 3 | 3 |
| オリエンタル警備保障(株) | 千葉県船橋市 | 10 | 管理受託 | 100.0 | 100.0 | | 有 | 3 | 2 |
| (株)ガーデンシティ坂 | 広島県広島市 | 250 | 分譲 | 80.0 | - | | | 3 | 3 |

| 名称 | 住所 | 資本金 (百万円) | 事業内容 | 議決権 の所有 割合 (%) | うち間 接所有 (%) | 関係内容 | 当社から の事務所の 賃借 | 役員 の兼任 (人) | うち当 社従業員 (人) |
|----------------------|---------------|-------------------|------------------------------|-------------------------|-------------------|-------------------------------|---------------------|------------------|--------------------|
| (株)ガーデンホテルズ | 千葉県柏市 | 450 | 施設営業 | 100.0 | - | 当社からホテルを賃借している。 | 有 | 7 | 6 |
| 柏開発(株) | 東京都中央区 | 25 | 施設営業 | 100.0 | - | | | 2 | 2 |
| 霞が関 ディー・エイチ・シー(株) | 東京都中央区 | 50 | その他 | 70.0 | - | | 有 | 4 | 3 |
| (株)キャニー | 東京都中央区 | 250 | 施設営業 | 100.0 | - | | 有 | 4 | 4 |
| 白津開発(株) | 大分県白杵市 | 120 | 施設営業 | 64.6 | - | | | 8 | 8 |
| 群馬第一整備(株) | 群馬県前橋市 | 10 | 管理受託 | 100.0 | 100.0 | | | 2 | 1 |
| (株)神戸フローリスト | 兵庫県神戸市 | 50 | 住宅部材・ 商品等販売 | 70.0 | 70.0 | | | 1 | 1 |
| (株)サンショク | 東京都千代田区 | 10 | その他 | 100.0 | 100.0 | | | 2 | 2 |
| 新名ビルマネジメント(株) | 愛知県名古屋 市 | 10 | 管理受託 | 100.0 | - | 当社がビルの運営管理業務を委託している。 | 有 | 6 | 5 |
| スプリング・プロパティーズ(株) | 東京都中央区 | 6,659 | 賃貸・分譲 | 100.0 | - | | 有 | 6 | 6 |
| 西安旅遊開発(株) | 東京都中央区 | 8,000 | 施設営業 | 100.0 | - | | | 5 | 5 |
| 第一園芸(株) | 東京都渋谷区 | 480 | 住宅部材・ 商品等販売 | 100.0 | - | | 有 | 4 | 4 |
| 第一整備(株) | 東京都台東区 | 490 | 管理受託 | 100.0 | - | 当社が建物及び付属施設の清掃・管理・保守等を委託している。 | 有 | 10 | 6 |
| (株)千葉第一整備 | 千葉県千葉市 | 20 | 管理受託 | 100.0 | 100.0 | | 有 | 1 | 0 |
| (株)綱町倶楽部 | 東京都港区 | 10 | 施設営業 | 100.0 | - | | | 4 | 4 |
| TMアセットマネジメント(株) | 東京都中央区 | 30 | 仲介・販売 受託・コン サルティン グ | 51.0 | - | | 有 | 3 | 3 |
| (株)東京プロパティサービス | 東京都台東区 | 10 | 管理受託 | 100.0 | 100.0 | | | 2 | 1 |
| (有)常盤橋ガレーヂ | 東京都中央区 | 5 | 賃貸 | 100.0 | - | | | 3 | 3 |
| (株)トレンディアソシエイツ | 東京都中央区 | 160 | その他 | 90.0 | - | | | 4 | 4 |
| 成田スポーツ開発(株) | 千葉県成田市 | 30 | 施設営業 | 100.0 | - | | | 5 | 5 |
| (株)ピア・ファースト | 千葉県船橋市 | 20 | 住宅部材・ 商品等販売 | 100.0 | 100.0 | | | 3 | 2 |
| 広島共同開発(株) | 広島県広島市 | 50 | 賃貸 | 100.0 | - | | 有 | 4 | 4 |
| 広島港坂地区開発(株) 5 | 広島県広島市 | 500 | 分譲 | 94.0 | 94.0 | | 有 | 4 | 4 |
| (株)船橋ヘルスセンター | 千葉県船橋市 | 10 | その他 | 100.0 | 100.0 | | | 3 | 2 |
| 船橋リビングサービス(株) | 千葉県船橋市 | 10 | 管理受託 | 100.0 | 100.0 | | | 4 | 4 |
| フランス三井不動産(株) | フランス共 和国パリ | ユーロ 16,464,494 | 賃貸 | 100.0 | - | | | 4 | 3 |
| (株)益子カントリー倶楽部 | 東京都中央区 | 30 | 施設営業 | 100.0 | - | | | 3 | 3 |

| 名称 | 住所 | 資本金 (百万円) | 事業内容 | 議決権 の所有 割合 (%) | うち間 接所有 (%) | 関係内容 | 当社から の事務所の 賃借 | 役員 の兼任 (人) | うち当 社従業員 (人) |
|----------------------------|--------------------------------------|----------------|------------------------------|-------------------------|-------------------|---|---------------------|------------------|--------------------|
| 三井都市開発(株) | 東京都中央区 | 1,000 | 分譲 | 100.0 | - | | 有 | 7 | 6 |
| (株)三井の森 | 長野県茅野市 | 200 | 施設営業ほか | 100.0 | - | | 有 | 5 | 5 |
| 三井不動産アジア(株) | シンガポール共和国 シンガポール | S \$ 4,000,000 | 分譲 | 100.0 | - | | | 5 | 3 |
| 三井不動産ゴルフ プロパティーズ(株) | 東京都中央区 | 1,258 | 施設営業 | 100.0 | - | | | 9 | 9 |
| 三井不動産住宅サービス(株) | 東京都新宿区 | 400 | 管理受託 | 100.0 | 30.0 | 当社が住宅の管理・ アフターサービス等 を委託している。 | 有 | 12 | 10 |
| 三井不動産住宅サービス関 西(株) | 大阪府大阪市 | 300 | 管理受託 | 100.0 | 40.0 | 当社が住宅の管理・ アフターサービス等 を委託している。 | 有 | 8 | 8 |
| 三井不動産住宅リース(株) | 東京都新宿区 | 100 | 賃貸 | 100.0 | - | 当社が賃貸住宅の運 営業務を委託してい る。 | 有 | 7 | 6 |
| 三井不動産投資顧問(株) | 東京都中央区 | 490 | 仲介・販売 受託・コン サルティン グ | 100.0 | - | | 有 | 7 | 7 |
| 三井不動産 ビルマネジメント(株) | 東京都港区 | 490 | 管理受託 | 100.0 | - | 当社がビルの運営管 理業務を委託してい る。 | 有 | 9 | 5 |
| 三井不動産ローン保証(株) 1 | 東京都新宿区 | 16,900 | 賃貸、その他 | 100.0 | - | 当社の販売物件の ローン保証を行なっ ている。また、当社 にビルを賃貸してい る。 | | 7 | 7 |
| 港エステート(株) | 東京都中央区 | 100 | 賃貸 | 100.0 | - | 当社にビルを賃貸し ている。 | 有 | 7 | 7 |
| (株)ユーコーポレーション | 千葉県千葉市 | 10 | 住宅部材・ 商品等販売 | 100.0 | 100.0 | | | 3 | 3 |
| (株)ユニリビング | 千葉県千葉市 | 200 | 住宅部材・ 商品等販売 | 100.0 | - | | 有 | 5 | 5 |
| (株)横浜第一整備 | 神奈川県横浜市 | 10 | 管理受託 | 100.0 | 100.0 | | 有 | 2 | 1 |
| (株)ららぽーと | 千葉県船橋市 | 450 | 管理受託ほか | 100.0 | - | 当社が商業施設等の 運営業務を委託して いる。 | 有 | 9 | 7 |
| (株)リテールアンドホテル プロパティーズ | 東京都中央区 | 2,000 | 賃貸・施設 営業 | 100.0 | - | 当社と商業施設等を 共同経営している。 | | 8 | 8 |
| 大崎プロパティ(株) 3 | 東京都中央区 | 3,300 | 賃貸 | 43.9 | - | 当社にビルを賃貸し ている。 | | 3 | 3 |
| 日本ビルファンド マネジメント(株) 3 | 東京都中央区 | 495 | 仲介・販売 受託・コン サルティン グ | 43.0 | - | | 有 | 4 | 4 |
| 日本みどり開発(株) 3 | 東京都中央区 | 60 | 施設営業 | 47.5 | 6.7 | | | 4 | 1 |
| 三井不動産アメリカ(株) | アメリカ合 衆国デラ ウェア州 ニューアー ク | US \$ 722,000 | 賃貸 | 100.0 | - | | | 8 | 6 |
| 三井不動産インターナシ ョナルキャピタル(株) | アメリカ合 衆国デラ ウェア州 ウィルミン トン | US \$ 1 | 賃貸 | 100.0 | 100.0 | | | 4 | 4 |
| その他 三井不動産アメリカ(株)グループ 8社 | | | | | | - | | | |

| 名称 | 住所 | 資本金 (百万円) | 事業内容 | 議決権 の所有 割合 (%) | うち間 接所有 (%) | 関係内容 | 当社から の事務所の 賃借 | 役員の 兼任 (人) | うち当 社従業員 (人) |
|---------------------------|---------------------------------------|----------------------|--------------------------------|-------------------------|-------------------|--|---------------------|------------------|--------------------|
| 三井不動産販売(株) 1 | 東京都新宿区 | 41,978 | 仲介・販売 受託・コン サルティン グほか | 100.0 | - | 当社が住宅、宅地等 の販売代理等を委託 している。 | 有 | 7 | 0 |
| サンライフ・ クリエイション(株) | 東京都新宿区 | 300 | 仲介・販売 受託・コン サルティン グ | 100.0 | 100.0 | | | 0 | 0 |
| 米国三井不動産販売(株) 1 | アメリカ合 衆国カリ フォルニア 州ロサンゼ ルス | US \$ 304,000,000 | 賃貸、分譲 | 100.0 | 100.0 | | | 0 | 0 |
| (株)三井リハウス東京 | 東京都新宿区 | 1,000 | 仲介・販売 受託・コン サルティン グ | 100.0 | 100.0 | | 有 | 1 | 1 |
| その他 三井不動産販売(株)グループ 22社 | | | | | | - | | | |
| 三井ホーム(株) 1、 2、 4 | 東京都新宿区 | 13,900 | 完成工事ほ か | 57.7 | 1.2 | 当社より戸建住宅の 設計施工等を請負つ ている。 | 有 | 5 | 2 |
| 三井デザインテック(株) | 東京都新宿区 | 500 | 完成工事 | 100.0 | 69.9 | 当社より戸建住宅の 設計施工及び中高層 住宅の内装工事等を 請負っている。 | 有 | 5 | 5 |
| 三井ホームエステート(株) | 東京都千代 田区 | 100 | 賃貸 | 100.0 | 100.0 | | 有 | 0 | 0 |
| 三井ホーム エンジニアリング(株) | 東京都調布 市 | 300 | 完成工事 | 100.0 | 100.0 | | | 0 | 0 |
| 三井ホームコンポーネント (株) | 東京都新宿 区 | 300 | 住宅部材・ 商品等販売 | 100.0 | 100.0 | | | 0 | 0 |
| 三井ホーム コンポーネント関西(株) | 大阪府岸和 田市 | 100 | 住宅部材・ 商品等販売 | 100.0 | 100.0 | | | 0 | 0 |
| 三井ホームリンケージ(株) | 東京都新宿 区 | 300 | その他 | 100.0 | 100.0 | | 有 | 1 | 1 |
| その他 三井ホーム(株)グループ 16社 | | | | | | - | | | |

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

2. 1: 特定子会社に該当する。

3. 2: 有価証券報告書を提出している。

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

5. 4: 三井ホーム(株)は、売上高(連結会社相互間の内部売上高を除く。)の連結売上高に占める割合が10%を超えているが、当該連結子会社は有価証券報告書の提出会社であるため、主要な損益情報等の記載を省略している。

6. 5: 平成16年3月末時点での債務超過の額は13,369百万円である

(2) 持分法適用関連会社

| 名称 | 住所 | 資本金 (百万円) | 事業内容 | 議決権 の所有 割合 (%) | うち間 接所有 (%) | 関係内容 | 当社か らの事 務所の 賃借 | 役員 の兼 任 (人) | うち 当社 従業 員 (人) |
|---|-----------------------------|--------------|--------------------------|-------------------------|-------------------|--|-------------------------|----------------------|----------------------------|
| (株)オリエンタルランド 1、 2 | 千葉県浦安 市 | 63,201 | テーマパ ークの経 営・運 営 | 15.2 | 0.0 | | 有 | 2 | 0 |
| (株)国際観光会館 1 | 東京都千代 田区 | 1,000 | ホテル事 業ほか | 38.5 | - | 当社から土地を賃借 している。また、当 社に建物を賃貸して いる。 | 有 | 3 | 1 |
| (株)千葉日報社 | 千葉県千葉 市 | 360 | 新聞刊行 ほか | 27.8 | 7.9 | | | 1 | 0 |
| T I D(株) | シンガポ ール共和 国シンガ ポール | \$10,000,000 | 住宅分譲 | 46.4 | - | | | 2 | 2 |
| 日本オートパーク(株) | 東京都港区 | 25 | 駐車場管理 | 40.0 | - | | | 2 | 1 |
| (株)大阪ワールドトレードセ ンタービルディング 2、 3 | 大阪府大阪 市 | 9,400 | ビル賃貸 | 16.0 | - | | | 1 | 1 |
| 京葉土地開発(株) 1、 2 | 東京都千代 田区 | 2,000 | 不動産業 | 17.9 | - | | | 1 | 0 |
| (株)湘南国際村協会 2 | 神奈川県三 浦郡 | 2,500 | 湘南国際 村センター の運営・管理 | 16.0 | - | | | 1 | 1 |
| その他 三井不動産販売(株)グループ 15社 三井ホーム(株)グループ 8社 その他 21社 | | | | | | | | | |

(注) 1 . 1 : 有価証券報告書を提出している。

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

3 . 3 : 平成16年3月末時点での債務超過の額は11,065百万円である。なお、連結財務諸表に対する影響額は当社出資額分の1,500百万円である。

5【従業員の状況】

(1) 連結会社の状況

(平成16年3月31日現在)

| 事業の種類別セグメントの名称 | 従業員(人) | |
|--------------------|--------|----------|
| 賃貸事業 | 1,196 | [371] |
| 分譲事業 | 607 | [60] |
| 完成工事事業 | 2,735 | [609] |
| 仲介・販売受託・コンサルティング事業 | 3,063 | [1,999] |
| 管理受託事業 | 2,160 | [5,828] |
| 住宅部材・商品等販売事業 | 1,015 | [1,430] |
| 施設営業事業 | 1,409 | [2,494] |
| その他事業 | 319 | [82] |
| 全社(共通) | 304 | [116] |
| 合計 | 12,808 | [12,989] |

(注) 1. 従業員数は就業人員数であり、臨時従業員数は[]内に年間の平均を外数で記載している。

2. 全社(共通)として、記載されている従業員数は、特定のセグメントに区分できない管理部門に所属しているものである。

(2) 提出会社の状況

(平成16年3月31日現在)

| 従業員数(人) | 平均年齢(歳) | 平均勤続年数(年) | 平均年間給与(千円) |
|---------|---------|-----------|------------|
| 1,645 | 40.2 | 10.7 | 10,127 |

(注) 1. 従業員数は、就業人員数である。

2. 平均年間給与は、賞与及び基準外賃金を含んでいる。

(3) 労働組合の状況

当社の労働組合は三井不動産労働組合と称し、会社と組合との間に特記すべき事項はない。

なお、当社グループ全体での労働組合は組織されていない。

第2【事業の状況】

1【業績等の概要】

(1)業績

当期の日本経済は、依然としてデフレ傾向が続き、雇用環境についても引続き厳しい状況であったが、その一方で、設備投資の増加や企業収益の改善に伴う株価の上昇に加え、個人消費に持ち直しの動きが見られるなど、景気回復への兆しも見られるようになった。また、当社をとりまく事業環境については、都心オフィスビルの大量供給により厳しい市況が続いたが、秋口以降、都心部を中心に空室率の低下や賃料水準の下げ止まりの兆しが見られるようになり、住宅分譲市場においても大量の物件が供給されるなか、堅調な販売状況が持続するなど、一部に明るさも見られるようになった。

このような事業環境のもと、当社グループにおいては、「3 対処すべき課題 (1)経営方針」に記載のとおり、引き続きグループ企業価値の拡大に全力を尽くしているが、当期の業績については、連結売上高1兆1,028億4千4百万円（前期比204億4千6百万円、1.9%増）、連結営業利益1,092億4千6百万円（前期比59億5千万円、5.8%増）、連結経常利益872億3千6百万円（前期比107億2千1百万円、14.0%増）となり、これに特別利益として投資有価証券売却益など56億6千5百万円を、特別損失として販売用不動産等評価損や貸倒引当金繰入額など692億5千4百万円、法人税、住民税及び事業税239億1千4百万円などを計上した結果、連結純利益は144億5千4百万円（前期比 110億9千9百万円、43.4%減）となった。

なお、単体の当期業績は、売上高6,159億8千4百万円（前期比97億6千2百万、1.6%増）、営業利益659億2千万円（前期比 19億、2.8%減）、経常利益629億2千2百万（前期比157億8千3百万円、33.5%増）、当期純利益66億5百万（前期比 66億3百万、50.0%減）となった。

（注） 本報告書の営業収益等は、消費税等抜きで表示している。

事業の種類別セグメントの業績は、次のとおりである。

賃貸事業

< 当期の業績 >

| | | |
|------|------------|-----------------------|
| 売上高 | 3,323億8千万円 | （前期比 27億9百万円、0.8%増） |
| 営業利益 | 630億1千6百万円 | （前期比 35億4千6百万円、5.3%減） |

< 期末空室率 >

| | |
|------|--|
| 5.0% | 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%、当中間期末6.0%） |
| 4.4% | 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%、当中間期末5.8%） |

< 当期における主要な異動物件 >

新規稼働

| | | | |
|-----------------|---------|-----------|-----------|
| トレアージュ白旗 | 神奈川県藤沢市 | 平成15年4月竣工 | 商業施設 |
| 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・住宅 |
| 日本橋一丁目ビルディング | 東京都中央区 | 平成16年1月竣工 | オフィス・商業施設 |
| L A L A ガーデンつくば | 茨城県つくば市 | 平成16年3月竣工 | 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 | 大阪市北区 | 平成14年8月竣工 | オフィスビル |
| 汐留シティセンター | 東京都港区 | 平成15年1月竣工 | オフィスビル |
| ガーデンエアタワー | 東京都千代田区 | 平成15年2月竣工 | オフィスビル |
| 神保町三井ビルディング | 東京都千代田区 | 平成15年3月竣工 | オフィスビル |

建替中プロジェクト 旧物件名にて表記

三井東三号館（東京都中央区）、銀座三井ビル（東京都中央区）
名古屋三井ビルディング東館・南館（愛知県名古屋市中区）

当期は、前記主要物件の新規稼働および通期稼働による増収増益効果があった一方、建替中の物件の減収減益影響に加え、既存オフィスビルを中心にテナント入替時の賃料未発生床の増加といった要素もあり、対前期比で売上高は増収したものの、営業利益は減少した。

都心好立地における大規模オフィスビルの相次ぐ竣工により、期中において若干混乱したオフィス市場も落ち着きを取り戻しつつあり、当社の空室率も期初に比べ改善した。

三井不動産住宅リースを中心とした「居住用建物賃貸」事業、「その他賃貸」に含まれる三井不動産販売のリパーク事業は、それぞれ順調な受注により増収した。

< 事業別の内訳 >

| 区分 | 摘要 | 前期 | 当期 |
|---------------|-----------|-----------|-----------|
| 事務所・商業用 建物 | 収益（百万円） | 259,029 | 259,395 |
| | 貸付面積 | | |
| | 所有建物（㎡） | 1,839,819 | 1,877,654 |
| | 転貸建物（㎡） | 1,404,963 | 1,434,888 |
| | 計（㎡） | 3,244,782 | 3,312,542 |
| 居住用建物 | 収益（百万円） | 46,730 | 49,295 |
| | 貸付戸数 | | |
| | 所有建物（戸） | 373 | 274 |
| | 転貸建物（戸） | 42,169 | 44,671 |
| | 計（戸） | 42,542 | 44,945 |
| その他 | 収益（百万円） | 23,911 | 23,689 |
| | 収益合計（百万円） | 329,671 | 332,380 |

三井不動産販売(株)、三井不動産住宅リース(株)の賃貸住宅事業部門統合に伴い、当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（前期データも同様に組み替え）。

分譲事業

< 当期の業績 >

| | | |
|------|--------------|----------------------|
| 売上高 | 3,507億6千1百万円 | (前期比 154億2千万円、4.6%増) |
| 営業利益 | 329億3千6百万円 | (前期比 3億4千7百万円、1.1%増) |

< 計上戸数 >

| | | |
|-------|--------|------------|
| マンション | 5,566戸 | (前期比448戸増) |
| 戸建 | 841戸 | (前期比 80戸) |

< 当期における主要計上物件(住宅分譲) >

| | | |
|--------------------|---------|-------|
| 青山パークタワー | 東京都渋谷区 | 中高層住宅 |
| パークシティ成城 | 東京都世田谷区 | 中高層住宅 |
| パークシティ東京ベイ新浦安 | 千葉県浦安市 | 中高層住宅 |
| ニューシティ東戸塚 Be TOWER | 神奈川県横浜市 | 中高層住宅 |
| ファインコート三鷹 | 東京都三鷹市 | 戸建住宅 |
| ファインコート府中サザンフォート | 東京都府中市 | 戸建住宅 |
| ファインコート能見台プライドヒル | 神奈川県横浜市 | 戸建住宅 |

< 当期における主要計上物件(その他分譲) >

| | | |
|--------------|--------|----------|
| パークアクシス南麻布 | 東京都港区 | 賃貸用中高層住宅 |
| パークアクシス麻布仙台坂 | 東京都港区 | 賃貸用中高層住宅 |
| 渋谷ガーデンフロント | 東京都渋谷区 | オフィスビル |
| スキードームザウス跡敷地 | 千葉県船橋市 | 土地 |

当期の「住宅分譲」は、上記記載の主要物件をはじめとして計6,407戸(マンション5,566戸、戸建841戸)を計上し、対前期比で計368戸増加した結果、増収とった。なお、当期末時点における単体ベースの完成在庫は480戸(中高層455戸、戸建25戸)となり、前期末605戸に比べ125戸減少している。

当期は、当社が開発したオフィスビル「渋谷ガーデンフロント」を日本ビルファンド投資法人に売却したほか、賃貸マンションを機関投資家に売却するなど、前期に引き続き投資家向け分譲事業を推進した。

(イ)住宅分譲

| 区分 | | 前期 | | | 当期 | | |
|--------|-----|-------|---------|------------|-------|---------|------------|
| | | 戸数(戸) | 収益(百万円) | 戸当たり単価(万円) | 戸数(戸) | 収益(百万円) | 戸当たり単価(万円) |
| 戸建住宅 | 首都圏 | 709 | 39,871 | 5,623 | 655 | 35,117 | 5,361 |
| | その他 | 212 | 7,112 | 3,354 | 186 | 4,573 | 2,459 |
| | 計 | 921 | 46,983 | 5,101 | 841 | 39,690 | 4,719 |
| 中高層住宅 | 首都圏 | 3,514 | 177,225 | 5,043 | 3,934 | 204,200 | 5,191 |
| | その他 | 1,604 | 51,416 | 3,205 | 1,632 | 49,973 | 3,062 |
| | 計 | 5,118 | 228,641 | 4,467 | 5,566 | 254,173 | 4,567 |
| 住宅分譲合計 | 首都圏 | 4,223 | 217,097 | 5,140 | 4,589 | 239,317 | 5,215 |
| | その他 | 1,816 | 58,528 | 3,222 | 1,818 | 54,546 | 3,000 |
| | 計 | 6,039 | 275,625 | 4,564 | 6,407 | 293,864 | 4,587 |

(口)その他の分譲

| 区分 | 前期 | 当期 |
|------|---------|---------|
| | 収益(百万円) | 収益(百万円) |
| 土地分譲 | 28,582 | 28,892 |
| 建物分譲 | 31,132 | 28,004 |
| 計 | 59,715 | 56,897 |

完成工事業

< 当期の業績 >

| | | | |
|------|------------|------|------------------|
| 売上高 | 1,805億2百万円 | (前期比 | 25億8千7百万円、1.4%減) |
| 営業利益 | 13億3千2百万円 | (前期比 | 10億5百万円、308.2%増) |

当期は、三井ホームの建築請負事業において、計上棟数の減少により減収したものの、同社の経営構造改革の進捗に伴う原価率、販管費率の改善や同社のリフォーム専門子会社三井ホームリモデリング（平成14年10月営業開始）の増収などにより増益した結果、セグメント全体でも対前期比で10億円の増益となった。

受注状況

(イ)受注工事高、完成工事高及び次期繰越工事高

| 期別 | 受注工事高 | | | 当期完成工事高 (百万円) | 次期繰越工事高 (百万円) |
|----|------------------|------------------|------------|------------------|------------------|
| | 前期繰越工事高 (百万円) | 当期受注工事高 (百万円) | 計 (百万円) | | |
| 前期 | 90,701 | 149,041 | 239,742 | 148,798 | 90,943 |
| 当期 | 90,943 | 141,665 | 232,609 | 143,763 | 88,845 |

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

(ロ)施工高

| 期別 | 当期完成工事高 (百万円) | 次期繰越工事高 | | 当期施工高 (百万円) |
|----|------------------|---------|-----------------|----------------|
| | | 計(百万円) | 施工高(百万円) | |
| 前期 | 148,798 | 90,943 | 14.3% 12,993 | 147,407 |
| 当期 | 143,763 | 88,845 | 10.0% 8,910 | 139,681 |

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

仲介・販売受託・コンサルティング事業

< 当期の業績 >

| | | | |
|------|------------|------|-------------------|
| 売上高 | 535億8千5百万円 | (前期比 | 70億8千1百万円、15.2%増) |
| 営業利益 | 140億7千8百万円 | (前期比 | 30億8千万円、28.0%増) |

当期は、主に三井不動産販売の仲介事業において、法人、個人部門ともに取扱件数が拡大したことにより、対前期比で大幅な増収増益となった。また、コンサルティング部門においては、当期も、単体でのプロジェクトマネジメントフィーや三井不動産投資顧問、日本ビルファンドマネジメントでの資産運用フィーなどが計上され、堅調に推移した。

< 事業別の内訳 >

| 区分 | 前期 | | 当期 | |
|----------|--------|---------|--------|---------|
| | 件数(件) | 収益(百万円) | 件数(件) | 収益(百万円) |
| 仲介 | 24,885 | 29,405 | 28,499 | 37,919 |
| 販売受託 | 7,682 | 10,577 | 7,632 | 9,172 |
| コンサルティング | - | 6,520 | - | 6,493 |
| 計 | - | 46,503 | - | 53,585 |

管理受託事業

< 当期の業績 >

| | |
|------|----------------------------------|
| 売上高 | 774億8千1百万円（前期比 78億9千2百万円、11.3%増） |
| 営業利益 | 108億4千4百万円（前期比 31億3千万円、40.6%増） |

当期は、汐留シティセンター、神保町三井ビル、汐留メディアタワーなど、当社がプロジェクトマネジメントを実施してきた大規模オフィスビルの運営管理業務が増加したことにより、対前期比で大幅な増収増益となった。

< 事業別の内訳 >

| 区分 | 前期 | 当期 |
|--------|---------|---------|
| | 収益（百万円） | 収益（百万円） |
| 運営管理受託 | 47,241 | 51,511 |
| 管理工事受託 | 22,347 | 25,969 |
| 計 | 69,589 | 77,481 |

住宅部材・商品等販売事業

< 当期の業績 >

| | |
|------|---------------------------------|
| 売上高 | 617億6千8百万円（前期比 39億1千3百万円、6.0%減） |
| 営業利益 | 1億5千1百万円（前期比 4千6百万円、44.3%増） |

当期は、個人消費低迷による小売販売額の減少に加え、ユニリピングのスーパーマーケット部門の売却による影響もあり、売上高は対前期比で減収となったが、前期、北米（カナダ）木材価格高騰による一時的な利益減少影響があった三井ホームの住宅部資材加工販売事業が増益したことにより増益となった。

< 事業別の内訳 >

| 区分 | 前期 | 当期 |
|----------|---------|---------|
| | 収益（百万円） | 収益（百万円） |
| 住宅部資材販売 | 21,335 | 19,956 |
| その他商品等販売 | 44,346 | 41,812 |
| 計 | 65,682 | 61,768 |

施設営業事業

< 当期の業績 >

| | | |
|------|------------|---------------------|
| 売上高 | 376億2千9百万円 | (前期比 32億5千万円、8.0%減) |
| 営業利益 | 5億2千7百万円 | (前期比 28億2千8百万円増) |

当期は、前期まで赤字を計上していたスキードーム「ザウス」の閉鎖（平成14年9月）による影響で減収したものの、損益は改善した。また、国内外の情勢不安を背景とした稼働率の低迷により、ホテル事業も減収した。

< 事業別の内訳 >

| 区分 | 前期 | 当期 |
|-------|---------|---------|
| | 収益（百万円） | 収益（百万円） |
| ホテル施設 | 25,664 | 24,485 |
| その他施設 | 15,215 | 13,144 |
| 計 | 40,880 | 37,629 |

その他の事業

< 当期の業績 >

| | | |
|------|-----------|----------------------|
| 売上高 | 87億3千4百万円 | (前期比 29億5百万円、25.0%減) |
| 営業利益 | 25億9千1百万円 | (前期比 5千6百万円、2.2%増) |

< 事業別の内訳 >

| 区分 | 前期 | 当期 |
|----------|---------|---------|
| | 収益（百万円） | 収益（百万円） |
| 金融・リース事業 | 2,028 | 1,583 |
| その他 | 9,610 | 7,150 |
| 計 | 11,639 | 8,734 |

(2) キャッシュ・フロー

< 営業活動によるキャッシュ・フロー >

営業活動によるキャッシュ・フローは、経常利益872億3千6百万円や減価償却費404億1千5百万円等の資金の増加に対し、販売用不動産等の取得や仕入債務の返済等による減少があったことにより、1,416億円の資金の増加となった。（前期は、1,184億8千4百万円の増加）

< 投資活動によるキャッシュ・フロー >

投資活動によるキャッシュ・フローは、有形無形固定資産の取得451億2千万円等があったことにより、211億2千2百万円の資金の減少となった。（前期は、607億5千1百万円の減少）

< 財務活動によるキャッシュ・フロー >

財務活動によるキャッシュ・フローは、長短借入金の調達による増加があった一方、長期借入金の返済により2,197億8千1百万円減少したこと等により、925億9百万円の資金の減少となった。（前期は、598億9千7百万円の減少）

2【生産、受注及び販売の状況】

当社グループの生産・販売品目は広範囲かつ多種多様であり、同種の製品であっても、その容量、構造、形式等は必ずしも一様ではなく、また受注生産形態をとらない製品も多く、事業の種類別セグメントごとに生産規模及び受注規模を金額あるいは数量で示すことはしていない。

このため生産、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

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。

(2) 中長期的な会社の経営戦略および目標とする経営指標、対処すべき課題

当社は、昨年5月、平成15年度（2003年度）から平成20年度（2008年度）までの6年間を対象とするグループ長期経営計画「チャレンジ・プラン2008」の策定を行った。

本計画において、総資産の増加を伴うことなく利益・キャッシュフローを増大させることにより、有利子負債の削減と株主資本の充実を推し進め、中長期的に安定した成長を実現するための堅固な経営基盤を作り上げることを目標として掲げた。

当社グループを取り巻く経営環境は近年大きく変化しており、経済・社会の成熟化が進行する中、オフィスビルや商業施設のテナント、またマンションや戸建住宅の購入者や入居者のニーズは多様化・高度化の度合いを強める一方、個人投資家や機関投資家の投資ポートフォリオにおける不動産のポジションも年々高まってきており、高度な専門性を備えた不動産開発、不動産運営に対するニーズが増大している。

このような環境認識に基づき、「チャレンジ・プラン2008」においては、顧客志向に徹したマーケティングやネットワーク形成力が当社グループの競争力の源泉であると再認識し、改めて「顧客志向の経営」というストラテジーを第一に掲げた。

また、収益不動産を投資対象とする国内外の投資家に対し投資機会を提供するビジネスは当社グループの成長分野であり、順調な拡大を図るためには不動産投資市場における多様なニーズに即した多様な事業手法の創出とその活用が必要不可欠であるという認識のもと、「ビジネスモデルの革新」を第二のストラテジーとした。

さらに、第三のストラテジーは、フィー収益をベースとする非資本集約的なマネジメント事業を加速させるためのグループ組織体制の構築やビジネスプロセスのリエンジニアリングを通じて、「効率性の高いグループ経営」を遂行することである。

これら三つのストラテジーを着実に実践することにより、「チャレンジ・プラン2008」に掲げた当社グループのミッション、すなわち「不動産に関するソリューションとサービスの提供を通じた継続的な利益成長」を実現していく。

平成20年度（2008年度）に向けて目標とする経営指標（連結）

| | 目標 | 当期実績（参考） |
|------------|-----------|-----------|
| 売上高 | 1兆3,000億円 | 1兆1,028億円 |
| 営業利益 | 1,600億円 | 1,092億円 |
| 売上高営業利益率 | 12.3% | 9.9% |
| 営業キャッシュフロー | 1,300億円 | 1,416億円 |
| 総資産残高 | 2兆7,000億円 | 2兆9,165億円 |
| 有利子負債残高 | 9,900億円 | 1兆3,215億円 |
| ROA（*1） | 6.0% | 4.1% |
| D/Eレシオ | 1.2 | 2.0 |

（*1）ROA = （営業利益 + 営業外収益） / 期末総資産残高

4【事業等のリスク】

当社グループの経営成績および事業の状況、経理の状況等に関する事項のうち、投資者の判断に重要な影響を及ぼす可能性がある事項には、以下のようなものがある。

(1) 経済情勢の動向

当社グループが所有・運営するオフィスビルの主要なテナントは企業であり、そのオフィス需要は景気の動向に影響を受けやすい傾向があること、また住宅購入顧客の購買意欲は景気の動向やそれに伴う雇用環境等に影響を受けやすい傾向にあること等から、将来において、我が国の経済情勢が悪化した場合には、当社グループの事業に悪影響を及ぼし、また所有資産の価値の低下につながる可能性がある。

(2) 金利の変動

将来において、金利が上昇した場合には、資金調達コストの増加や不動産への投資期待利回りの上昇、また住宅購入顧客の購買意欲の減退等により、当社グループの事業に悪影響を及ぼし、また所有資産の価値の低下につながる可能性がある。

(3) 不動産関連税制の変更

将来において、不動産関連税制が変更された場合には、資産保有および取得・売却時のコストの増加、また住宅購入顧客の購買意欲の減退等により、当社グループの事業に悪影響を及ぼし、また所有資産の価値の低下につながる可能性がある。

(4) 不動産関連法制の変更

将来において、建築基準法・都市計画法その他不動産関連法制が変更された場合には、新たな義務の発生、費用負担の増加、所有資産に関する権利の制限等により、当社グループの事業に悪影響を及ぼし、また所有資産の価値の低下につながる可能性がある。

(5) 天変地異

将来において、天変地異が起きた場合には、所有資産の毀損等により、当社グループの事業に悪影響を及ぼし、また所有資産の価値の低下につながる可能性がある。

5【経営上の重要な契約等】

該当事項はない。

6【研究開発活動】

当社グループでは主に完成工事業に属する三井ホーム(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、「1階の有効天井高約2.6m」、「次世代省エネルギー基準対応」、「6インチダブルシールド屋根パネル」の3点をフリー設計商品において標準化するなど、商品開発において成果を具現化している。なお、当連結会計年度の研究開発費の総額は、686百万円となっており、事業の種類別セグメントごとの内訳は、完成工事業で657百万円、住宅部材・商品等販売事業で17百万円、施設営業事業で12百万円である。

7【財政状態及び経営成績の分析】

(1) 財政状態（連結）

資産

当期末の総資産は、2兆9,165億8千2百万円となり、対前期末比で124億8千6百万円減少した。主な増減は以下のとおりである。

営業活動によるキャッシュインフローの増加や投資活動によるキャッシュアウトフローの減少等により、現金及び預金が268億円6千万円増加した。また、当期末に実施した評価減等により、販売用不動産が742億3千9百万円減少した一方、繰延税金資産のうち販売用不動産等評価損損金不算入額が210億9千8百万円増加した。上場株式の株価回復や、不動産流動化関連事業を目的とした特定目的会社の優先出資証券の取得等により、投資有価証券が605億2千8百万円増加した。

なお、当期の設備投資額は358億3千8百万円、減価償却費は404億1千5百万円であった。

負債

当期末の有利子負債（短期借入金、コマーシャルペーパー、短期償還社債、社債、長期借入金の合計額）は、1兆3,215億1百万円となり、対前期末比で757億9百万円減少した。

当期は、第7回普通社債（平成10年発行）350億円及び第12回転換社債（昭和63年発行）462億4千2百万円を満期償還した一方、第21回普通社債の発行により100億円を調達した。

短期償還社債が減少した一方、販売用不動産の評価減及び買掛金の増加等により、当期末の流動比率は、前期末の114%から低下し109%となった。なお、資金調達の流動性補完を目的として、コミットメントラインを複数の金融機関との間で設定しており、1,350億円の未使用枠がある。

資本

当期末の資本合計は、6,591億6千5百万円となり、対前期末比で307億3千1百万円増加した。これは主として、当期純利益により利益剰余金が124億9千9百万円、上場有価証券の評価差益が297億6千9百万円それぞれ増加した一方、円高により為替差損が75億3千5百万円増加したこと等に起因する。

当期末の自己資本比率は22.6%となり、前期末の21.5%から上昇し、D/Eレシオ（有利子負債/資本合計）も前期末の2.2倍から2.0倍に改善した。なお、期末発行済株式数に基づく1株当たり純資産額は、801.47円（前期末は764.17円）となった。

(2) 経営成績（連結）

当期の売上高は、「賃貸」、「分譲」、「仲介・販売受託・コンサルティング」、「管理受託」といった主力セグメントの増収により対前期比で204億4千6百万円（1.9%）増収し、1兆1,028億4千4百万円となった。

当期の営業利益は、主に「仲介・販売受託・コンサルティング」、「管理受託」におけるフィー収益の拡大による増益により対前期比59億5千万円（5.8%）増の1,092億4千6百万円となった。

当期の経常利益は、営業利益の増益に加え金融収支の改善や持分法投資利益の増加により、対前期比107億2千1百万円（14.0%）増益の872億3千6百万円となった。

当期は、特別増益として、保有株式の売却益などで特別利益56億6千5百万円、販売用不動産等評価損642億3千1百万円を含む特別損失692億5千4百万円を計上した。

なお、当期の販売用不動産等評価損は、地方や郊外における昨今の地価動向を含めた市場環境を踏まえ、「チャレンジ・プラン2008」に掲げた成長性の高い事業への選別投資という観点から、投資回収までに相当期間を要する大規模宅造事業について抜本的な事業の見直しを行なう方針を決定したことに伴い、将来においても時価が回復不能と判断される流動資産内の一部の販売用不動産等について評価減を実施したことによるものである。

当期の税金等調整前当期純利益は236億4千7百万円となり、対前期比205億6千5百万円減益した。また、税金ならびに少数株主損益調整後の当期純利益は144億5千4百万円となり、対前期比110億9千9百万円減益した。潜在株式調整後の1株当たり当期純利益は、16.29円（前期は28.87円）となった。

なお、各セグメントの業績概要については、P12～P18記載の「業績等の概要」を参照されたい。

第3【設備の状況】

1【設備投資等の概要】

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

当連結会計年度は、「室町新館計画」（東京都中央区）、LALAガーデンつくば（茨城県つくば市）の建築工事、「TOKYO-BAYららぽーと」（千葉県船橋市）のリニューアル工事など、賃貸事業を中心に合計358億円3千8百万円の設備投資を行った。当連結会計事業年度の設備投資の内訳は、次のとおりである。

なお、営業能力に重要な影響を及ぼすような固定資産の売却・除却はない。

| | 前連結会計年度 (百万円) | 当連結会計年度 (百万円) | 増減(百万円) |
|------------------|------------------|------------------|---------|
| 賃貸 | 48,500 | 23,203 | 25,296 |
| 分譲 | 770 | 1,395 | 625 |
| 完成工事 | 2,488 | 2,411 | 76 |
| 仲介・販売受託・コンサルティング | 982 | 1,577 | 594 |
| 管理受託 | 777 | 963 | 186 |
| 住宅部材・商品等販売 | 824 | 2,042 | 1,218 |
| 施設営業 | 3,307 | 1,753 | 1,533 |
| その他 | 2,411 | 1,968 | 442 |
| 計 | 60,061 | 35,318 | 24,743 |
| 消去又は全社 | 1,097 | 520 | 577 |
| 合計 | 61,159 | 35,838 | 25,320 |

2【主要な設備の状況】

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

(1) 賃貸事業

| 会社名 | 名称（所在地） | 用途 | 主たる構造及び規模 | 竣工又は取得年月 | 建物延床面積（㎡） | 土地面積（㎡） | 帳簿価額（百万円） | | | |
|---|--|-------------------|--|-------------|--------------|----------------|-----------|--------------|-----|---------|
| | | | | | | | 建物 | 土地 | その他 | 合計 |
| 賃貸用建物等 | | | | | | | | | | |
| 三井不動産㈱ | 室町一構 （東京都中央区） | オフィス | 鉄骨鉄筋コンクリート造、 地上7階、地下2階 | 昭和 4. 3 | 32,245 | 1、 3 14,256 | 2,774 | 3 122,472 | 65 | 131,947 |
| " | 三井二号館 （東京都中央区） | " | 鉄骨鉄筋コンクリート造、 地上11階、地下3階 | 昭和 60. 2 | 26,490 | | 6,596 | | 38 | |
| " | 三井別館 （東京都中央区） | " | 鉄骨鉄筋コンクリート造、 地上9階、地下2階 | 昭和 27. 1 | 1 16,733 | 1、 2 1,984 | 2,051 | 2 11,261 | 21 | 13,334 |
| " | 三井第二別館 （東京都中央区） | " | 鉄骨鉄筋コンクリート造、 地上9階、地下2階 | 昭和 31.11 | 14,300 | 1,468 | 1,502 | 12,679 | 18 | 14,199 |
| " | 三井第三別館 （東京都中央区） | " | 鉄骨鉄筋コンクリート造、 地上10階、地下3階 | 昭和 38. 9 | 27,139 | 2,454 | 1,865 | 24,516 | 3 | 26,384 |
| " | 三井六号館 （東京都中央区） | " | 鉄骨鉄筋コンクリート造、 地上8階、地下1階 | 昭和 49. 1 | 1 9,962 | 1 1,488 | 982 | 7,305 | 12 | 8,300 |
| " | 八重洲三井ビル （東京都中央区） | " | 鉄骨鉄筋コンクリート造、 地上10階、地下3階 | 昭和 40. 6 | 1 22,520 | 1、 2 1,865 | 1,855 | 2 15,811 | 19 | 17,685 |
| " | 東銀座三井ビル （東京都中央区） | " | 鉄骨鉄筋コンクリート造、 一部鉄筋コンクリート造、 地上9階、地下1階 | 昭和 59. 3 | 1 4,410 | 1、 2 512 | 315 | 2 2,930 | 4 | 3,250 |
| " | 聖路加ガーデン （東京都中央区） | オフィス ホテル 住宅 | （オフィス棟） 鉄骨造、一部鉄骨鉄筋コン クリート造、一部鉄筋コン クリート造、 地上51階、地下4階 （ホテル、住宅棟） 鉄骨鉄筋コンクリート造、 一部鉄筋コンクリート造、 地上38階、地下1階 | 平成 6. 5 | 1 59,773 | 1、 2 4,562 | 15,245 | - | 92 | 15,337 |
| " | 大川端リバーシティ21 ピアウェストスクエア他 （東京都中央区） | オフィス 他 | （ピアウェストスクエア） 鉄骨鉄筋コンクリート造、 地上3階、地下1階 | 平成 3. 8 | 49,890 | 8,248 | 8,791 | 805 | 438 | 10,034 |
| 三井不動産㈱ 港エステート㈱ | 日比谷三井ビル （東京都千代田区） | オフィス | 鉄骨鉄筋コンクリート造、 地上9階、地下5階 | 昭和 35. 8 | 90,355 | 7,879 | 5,870 | 96,514 | 115 | 102,499 |
| 三井不動産㈱ | 三信ビル （東京都千代田区） | " | 鉄骨鉄筋コンクリート造、 地上8階、地下2階 | 昭和 5. 6 | 21,750 | 2,823 | 1,339 | 24,860 | 9 | 26,210 |
| " | 霞が関ビル （東京都千代田区） | " | 鉄骨造、一部鉄骨鉄筋コン クリート造、 地上36階、地下3階 | 昭和 43. 4 | 1 146,508 | 1、 2 8,264 | 12,454 | 2 1,356 | 275 | 14,085 |
| " | 新霞が関ビル （東京都千代田区） | " | 鉄骨造、一部鉄骨鉄筋コン クリート造、 地上20階、地下3階 | 昭和 62. 2 | 1 14,895 | 1 2,891 | 1,422 | 16,597 | 31 | 18,051 |
| " | 虎の門三井ビル （東京都千代田区） | " | 鉄骨造、一部鉄骨鉄筋コン クリート造、 地上14階、地下2階 | 昭和 47. 9 | 23,606 | 3,264 | 2,602 | 32,443 | 57 | 35,104 |
| " | 小川町三井ビル （東京都千代田区） | " | 鉄骨鉄筋コンクリート造、 一部鉄骨造、 地上10階、地下1階 | 昭和 61.12 | 1 6,999 | 1 934 | 942 | 4,605 | 17 | 5,565 |
| " | 丸の内三井ビル （東京都千代田区） | " | 鉄骨鉄筋コンクリート造、 地上11階、地下2階 | 昭和 56. 2 | 20,373 | 1,851 | 3,354 | 23,690 | 20 | 27,065 |
| " | 神保町三井ビル （東京都千代田区） | " | 鉄骨造、一部鉄骨鉄筋コン クリート造、 地上23階、地下2階 | 平成 15. 3 | 1 31,642 | 1 2,457 | 19,414 | 15,529 | 822 | 35,766 |
| " | セレスティン芝三井ビル （東京都港区） | " | 鉄骨造、一部鉄骨鉄筋コン クリート造、 地上17階、地下2階 | 平成 14. 4 | 1 35,505 | 1 4,530 | 8,495 | 15,571 | 140 | 24,207 |
| " | 汐留シティセンター （東京都港区） | " | 鉄骨造、一部鉄骨鉄筋コン クリート造、 地上43階、地下4階 | 平成 15. 1 | 1 15,775 | 1 1,322 | 3,677 | 9,468 | 40 | 13,187 |
| 三井不動産㈱ 大崎プロパティ㈱ 大崎新都心ビル㈱ 港エステート㈱ | ゲートシティ大崎 （東京都品川区） | " | 鉄骨造、一部鉄骨鉄筋コン クリート造、一部鉄筋コン クリート造、 地上24階、地下4階 | 平成 11. 1 | 1 59,590 | 1 9,974 | 21,079 | 37,387 | 557 | 59,024 |
| 三井不動産㈱ | 新宿三井ビル （東京都新宿区） | " | 鉄骨造、一部鉄筋コンク リート造、 地上55階、地下3階 | 昭和 49.11 | 179,697 | 14,449 | 18,764 | 186,668 | 354 | 205,787 |

| 会社名 | 名称(所在地) | 用途 | 主たる構造及び規模 | 竣工又は取得年月 | 建物延床面積(m ²) | 土地面積(m ²) | 帳簿価額(百万円) | | | |
|--------------------------------------|--|------|--|-------------|-------------------------|-----------------------|-----------|--------|-------|--------|
| | | | | | | | 建物 | 土地 | その他 | 合計 |
| 三井不動産㈱ | 西新宿三井ビル (東京都新宿区) | オフィス | 鉄骨造、一部鉄骨鉄筋コンクリート造、 地上27階、地下2階 | 平成 11. 4 | 1 56,365 | 1 7,290 | 12,281 | 29,728 | 224 | 42,235 |
| " | 恵比寿MFビル14号館 (東京都渋谷区) | " | 鉄骨鉄筋コンクリート造、 地上8階、地下1階 | 昭和 61. 6 | 1 5,121 | 1 850 | 1,476 | 4,318 | 6 | 5,801 |
| 三井不動産㈱ 港エステート㈱ | 本郷MFビル (東京都文京区) | " | 鉄骨鉄筋コンクリート造、 地上8階 | 昭和 63. 1 | 1 5,335 | 1 1,139 | 1,474 | 2,286 | 7 | 3,768 |
| 三井不動産㈱ | ラ・フェット多摩南大沢 (東京都八王子市) | 商業施設 | 鉄骨造、地上2階 他 | 平成 12. 9 | 18,976 | 2 47,538 | 1,759 | - | 281 | 2,041 |
| " | ワールド ビジネスガーデン (千葉県千葉市) | オフィス | (高層棟2棟) 鉄骨造、一部鉄骨鉄筋コン クリート造、 地上35階、地下1階 | 平成 3.10 | 1 125,801 | 1 28,347 | 29,479 | 7,489 | 1,631 | 38,599 |
| " | ガーデンウォーク幕張 (千葉県千葉市) | 商業施設 | 鉄骨造、地上2階 一部3階 | 平成 12.10 | 21,434 | 2 43,384 | 1,238 | - | 367 | 1,606 |
| " | 千葉 ショッピングセンター (千葉県千葉市) | " | 鉄筋コンクリート造、 地上7階、地下1階 | 昭和 59. 7 | 42,058 | 7,932 | 753 | 2,696 | 4 | 3,454 |
| 三井不動産㈱ ㈱リテールアンド ホテルプロパ ティーズ | ららぽーと三井ビル (千葉県船橋市) | オフィス | 鉄骨鉄筋コンクリート造、 一部鉄骨造、 地上14階、地下1階 | 昭和 63. 6 | 1 16,380 | 125,079 | 1,554 | 35,015 | 22 | 56,072 |
| " | TOKYO-BAY ららぽーと (千葉県船橋市) | 商業施設 | 鉄筋コンクリート造、 一部鉄骨造、一部鉄骨鉄筋 コンクリート造、 地上10階、地下1階 | 昭和 56. 4 | 1 238,964 | | 17,123 | | 2,356 | |
| 三井不動産㈱ | 八幡 ショッピングセンター (千葉県市原市) | " | 鉄筋コンクリート造、 地上2階 | 昭和 58.10 | 1 19,907 | 1 29,435 | 741 | 2,686 | 37 | 3,465 |
| " | 春日部 ショッピングセンター (埼玉県春日部市) | " | 鉄骨鉄筋コンクリート造、 一部鉄骨造、 地上7階、地下1階 | 昭和 60.11 | 72,016 | 2 14,371 | 2,799 | 5,083 | 46 | 7,929 |
| " | 横浜クリエーションスク エア (神奈川県横浜市) | オフィス | 鉄骨造、 地上20階、地下1階 | 平成 6. 3 | 1 7,323 | 1 1,392 | 3,416 | 786 | 22 | 4,224 |
| " | 金沢八景 ショッピングセンター (神奈川県横浜市) | 商業施設 | 鉄筋コンクリート造、 地上5階、地下1階 | 平成 3. 9 | 1 29,575 | 1 9,113 | 2,241 | 4,586 | 35 | 6,863 |
| " | 横浜ベイサイドマリーナ ショップス&レストラン ツ (神奈川県横浜市) | " | (シーボートレストラン) 鉄骨造、地上2階 (ファクトリーアウトレッ ツ) 鉄骨造、地上3階 (ファクトリー&マーケッ ト) 鉄骨造、地上2階 | 平成 10. 3 | 19,323 | 2 31,946 | 1,268 | - | 164 | 1,433 |
| " | パレール三井ビル (神奈川県川崎市) | オフィス | 鉄骨造、一部鉄骨鉄筋コン クリート造、 地上20階、地下1階 | 平成 2.10 | 1 16,741 | 1 2,940 | 3,131 | 2,798 | 12 | 5,942 |
| " | 溝の口 ショッピングセンター (神奈川県川崎市) | 商業施設 | 鉄筋コンクリート造、 地上3階、地下1階 | 昭和 61.11 | 24,900 | 10,282 | 1,046 | 4,268 | 48 | 5,363 |
| " | 日立 ショッピングセンター (茨城県日立市) | " | 鉄骨鉄筋コンクリート造、 地上7階、地下1階 | 平成 3.10 | 1 27,619 | 1 6,115 | 2,224 | 1,167 | 18 | 3,410 |
| " | 西口ビル (栃木県宇都宮市) | " | 鉄骨鉄筋コンクリート造、 地上10階 | 平成 2.10 | 1 42,075 | 1 5,212 | 2,354 | 2,043 | 23 | 4,421 |
| " | 札幌三井ビル (北海道札幌市) | オフィス | 鉄骨鉄筋コンクリート造、 地上11階、地下2階 | 昭和 40.11 | 23,931 | 2,501 | 1,110 | 5,213 | 12 | 6,335 |
| " | C A P O 大谷地 (北海道札幌市) | 商業施設 | 鉄骨造、 地上4階、地下1階 | 平成 元. 9 | 36,522 | 14,689 | 2,182 | 1,569 | 96 | 3,849 |
| " | 名古屋三井ビル本館 (愛知県名古屋市) | オフィス | 鉄骨造、 地上18階、地下2階 | 昭和 62. 3 | 31,257 | 3,526 | 2,873 | 9,875 | 18 | 12,766 |
| " | 名古屋三井ビル東館 (愛知県名古屋市) | " | 鉄骨造、一部プレキャスト コンクリート造、 地上9階、地下3階 | 昭和 49. 2 | 23,768 | 2 2,054 | 1,415 | 2,103 | 28 | 3,547 |

| 会社名 | 名称(所在地) | 用途 | 主たる構造及び規模 | 竣工又は取得年月 | 建物延床面積(m ²) | 土地面積(m ²) | 帳簿価額(百万円) | | | |
|-----------------------------|---|------------|--|-------------|-------------------------|-----------------------|-----------|-------------|--------|-----------|
| | | | | | | | 建物 | 土地 | その他 | 合計 |
| 三井不動産(株) | アムスクエア (三重県四日市市) | 商業施設 | (商業棟) 鉄骨造、一部鉄骨鉄筋コン クリート造、 地上8階、地下2階 (駐車場棟) 鉄骨造、一部鉄骨鉄筋コン クリート造、 地上9階、地下2階 | 平成 3.10 | 93,032 | 12,304 | 7,815 | 834 | 61 | 8,711 |
| " | ジャズドリーム長島 (三重県桑名郡) | 商業施設 | 鉄骨造、 地上2階 | 平成 14.2 | 1 14,428 | 1、2 12,968 | 960 | - | 557 | 1,518 |
| " | 中之島三井ビル (大阪府大阪市) | オフィス | 鉄骨造、一部鉄骨鉄筋コン クリート造、 地上31階、地下2階 | 平成 14.8 | 71,269 | 4,456 | 15,593 | 12,104 | 512 | 28,210 |
| " | 信濃橋三井ビル (大阪府大阪市) | " | 鉄骨鉄筋コンクリート造、 地上12階、地下2階 | 昭和 57.10 | 36,302 | 4,298 | 3,488 | 15,484 | 23 | 18,996 |
| " | 西本町三井ビル (大阪府大阪市) | " | 鉄骨鉄筋コンクリート造、 地上11階、地下1階 | 昭和 63.3 | 15,902 | 1,975 | 1,636 | 3,004 | 30 | 4,670 |
| " | ベルファ (大阪府大阪市) | 商業施設 | 鉄骨鉄筋コンクリート造、 地上5階 | 平成 3.10 | 1 25,003 | 1、2 7,122 | 1,674 | 2 2,194 | 11 | 3,879 |
| " | 京都三井ビル (京都府京都市) | オフィス | 鉄骨鉄筋コンクリート造、 地上8階、地下1階 | 昭和 59.9 | 1 13,970 | 1 1,666 | 1,283 | 5,645 | 21 | 6,949 |
| " | マリンピア神戸 ポルトバザール (兵庫県神戸市) | 商業施設 | (シーボートレストラン) 鉄骨造、地上3階 (ファクトリーアウトレッ ツ) ウェスト鉄骨造、地上3階 イースト鉄骨造、地上2階 | 平成 11.7 | 23,821 | 2 19,242 | 1,893 | - | 109 | 2,003 |
| " | 博多三井ビル2号館 (福岡県福岡市) | オフィス | 鉄骨鉄筋コンクリート造、 地上10階、地下1階 | 平成 3.9 | 20,142 | 2 2,811 | 3,637 | 3,499 | 74 | 7,212 |
| " | 西嶋三井ビル (熊本県熊本市) | " | 鉄骨鉄筋コンクリート造、 地上14階、地下1階 | 平成 6.2 | 1 6,418 | 1、2 1,534 | 1,377 | 2 1,854 | 72 | 3,304 |
| (株)アルパーク | アルパーク (広島県広島市) | 商業施設 | (東棟) 鉄骨鉄筋コンクリート造、 地上10階、地下2階 (西棟) 鉄筋コンクリート造、 地上7階、地下1階 (南棟) 鉄骨造、 地上8階、地下2階 | 平成 2.4 | 1 160,076 | 1 31,860 | 18,398 | 7,328 | 225 | 25,952 |
| 広島共同開発(株) | 広島東部 ショッピングセンター (広島県安芸郡) | " | 鉄骨造、地上4階 他平屋一棟 | 平成 7.5 | 37,677 | 16,500 | 1,963 | 2,167 | 20 | 4,150 |
| 三井不動産販売(株) | アSEND神田紺屋町 (東京都千代田区) | オフィス | 鉄骨鉄筋コンクリート造、 地上7階 | 平成 10.4 | 3,873 | 687 | 1,553 | 3,581 | 36 | 5,171 |
| " | ラピロス六本木 (東京都港区) | " | 鉄骨鉄筋コンクリート造、 一部鉄骨造、一部鉄筋コン クリート造、 地上10階、地下2階 | 平成 9.9 | 1 3,965 | 1、2 721 | 1,095 | 2 4,727 | 14 | 5,836 |
| " | エステージ大崎 (東京都品川区) | " | 鉄骨鉄筋コンクリート造、 地上13階、地下2階 | 平成 3.8 | 1 6,206 | 1 1,365 | 1,976 | 2,070 | 6 | 4,053 |
| 三井不動産 ローン保証(株) | 広島三井ビル (広島県広島市) | " | 鉄骨鉄筋コンクリート造、 地上16階、地下1階 | 昭和 52.3 | 15,876 | 1,813 | 1,977 | 5,300 | 2 | 7,280 |
| 港エステート(株) | 西新橋MFビル (東京都港区) | " | 鉄骨鉄筋コンクリート造、 地上9階、地下1階 | 昭和 63.1 | 5,602 | 858 | 1,309 | 2,641 | 19 | 3,970 |
| 港エステート(株) | 御堂筋三井ビル (大阪府大阪市) | " | 鉄骨鉄筋コンクリート造、 地上12階、地下3階 | 昭和 51.12 | 28,715 | 2,724 | 7,632 | 15,060 | 21 | 22,714 |
| 三井不動産 アメリカ(株) (在外子会社) | 1251 Avenue of the Americas (アメリカ合衆国 ニューヨーク州ニュー ヨーク市) | " | 鉄骨造、 地上54階、地下4階 | 昭和 61.12 | 214,106 | 9,232 | 47,343 | 23,786 | - | 71,220 |
| 英国三井不動産(株) (在外子会社) | 20 Old Bailey (英国ロンドン市) | " | 鉄骨鉄筋コンクリート造、 地上8階、地下2階 | 平成 元.12 | 1 11,067 | 1 1,383 | 5,339 | 4,354 | 0 | 9,694 |
| 三井ホーム(株) | 玉川田園調布住宅 他14カ所 (東京都世田谷区他) | 賃貸用 不動産 | - | | 5,603 | 5,894 | 1,115 | 2,410 | 1 | 3,528 |
| その他 | | | - | | 1 429,036 | 1、2 154,718 | 41,295 | 2 62,642 | 1,797 | 105,733 |
| 賃貸用建物等計 | | | | | 2,985,344 | 788,434 | 405,797 | 966,883 | 12,248 | 1,384,928 |

| 会社名 | 名称（所在地） | 用途 | 主たる構造及び規模 | 竣工又は取得年月 | 建物延床面積（㎡） | 土地面積（㎡） | 帳簿価額（百万円） | | | |
|---------------------------------------|-----------------|-------------|-----------|----------|-----------|---------------|-----------|-------------|--------|-----------|
| | | | | | | | 建物 | 土地 | その他 | 合計 |
| その他 | | | | | | | | | | |
| 三井不動産(株) | 東京都千代田区 所在土地 | 建物建設 予定地 | - | | - | 1 3,723 | - | 31,726 | - | 31,726 |
| " | 東京都港区所在土地 | " | - | | - | 2 2,477 | - | 2 6,030 | - | 6,030 |
| 三井不動産(株) リテールアンド ホテルプロバ ティース | 千葉県船橋市 所在土地 | 貸地等 | - | | - | 2 244,680 | - | 2 17,213 | - | 17,213 |
| | その他 | | - | | - | 1、2 30,489 | - | 2 14,225 | - | 14,225 |
| その他計 | | | | | - | 281,369 | - | 69,225 | - | 69,225 |
| 賃貸事業合計 | | | | | 2,985,344 | 1,069,803 | 405,797 | 1,036,108 | 12,248 | 1,454,153 |

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

1. 同建物、土地等は当社グループ（当社及び連結子会社）持分換算面積を表示している。
2. 同土地には借地権を含めて表示している。
3. 同土地には（仮称）室町三井新館計画を含めて表示している。

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

| 会社名 | 名称 | 所在地 | 賃借面積 (㎡) |
|----------|---------------------|---------|----------|
| 三井不動産(株) | 新霞が関ビル(1) | 東京都千代田区 | 31,628 |
| " | TDCビル | " " | 17,419 |
| " | ガーデンエアタワー | " " | 93,224 |
| " | 神保町三井ビル(1) | " " | 65,147 |
| " | ニチレイ明石町ビル | " 中央区 | 17,921 |
| " | FOREFRONT TOWER | " " | 23,155 |
| " | FOREFRONT TOWER | " " | 16,855 |
| " | 浜町センタービル | " " | 28,873 |
| " | 浜松町エクセージビル | " 港区 | 12,274 |
| " | TIS竹芝ビル(1) | " " | 13,643 |
| " | 日本ユニシス赤坂ビル | " " | 12,463 |
| " | アクアシティ芝浦 | " " | 15,561 |
| " | 日製産業ビル | " " | 22,953 |
| " | 商船三井ビル | " " | 12,567 |
| " | セレスティン芝三井ビル(1) | " " | 24,673 |
| " | ゲートシティ大崎(1) | " 品川区 | 88,014 |
| " | 西新宿木村屋ビル | " 新宿区 | 38,330 |
| " | アクロポリス東京 | " " | 17,504 |
| " | 西新宿三井ビル(1) | " " | 15,966 |
| " | 笹塚NAビル | " 渋谷区 | 16,257 |
| " | 中目黒GTタワー | " 目黒区 | 42,749 |
| " | 後楽国際ビル | " 文京区 | 12,530 |
| " | 池袋イースト | " 豊島区 | 16,957 |
| " | 鴻池ビル | " 江東区 | 19,152 |
| " | 豊洲ONビル | " " | 104,077 |
| " | 豊洲センタービル | " " | 99,608 |
| " | SAビル | " " | 21,165 |
| " | 新木場センタービル | " " | 36,171 |
| " | 東陽町センタービル | " " | 19,478 |
| " | 日鐵NDタワー | " " | 30,393 |
| " | 新星観光西葛西ビル | " 江戸川区 | 29,567 |
| " | アルカキット錦糸町 | " 墨田区 | 53,056 |
| " | 武蔵野センタービル | " 武蔵野市 | 16,424 |
| " | Jタワー | " 府中市 | 43,861 |
| " | 調布センタービル | " 調布市 | 18,996 |
| " | イトーヨーカ堂幕張店ビル | 千葉県千葉市 | 52,538 |
| " | 新川崎三井ビル(1) | 神奈川県川崎市 | 69,243 |
| " | 金沢八景ショッピングセンター(1) | " 横浜市 | 29,575 |
| " | 西口ビル(1) | 栃木県宇都宮市 | 16,014 |
| " | コトニジョイフルプラザ2・1(1) | 北海道札幌市 | 23,232 |
| " | ピアスタワー | 大阪府大阪市 | 29,221 |
| " | はなぼーとプロッサム | " " | 18,946 |
| " | ららぼーと守山 | 滋賀県守山市 | 41,294 |

1. 同建物は他社持分を賃借している。

(2)その他の事業種別セグメント

| 会社名(事業種別セグメント) | 名称(所在地) | 用途 | 主たる構造及び規模 | 竣工又は取得年月 | 建物延床面積(m ²) | 土地面積(m ²) | 帳簿価額(百万円) | | | |
|--|--|---------------------------|---|-------------|-------------------------|-----------------------|-----------|------------|-------|--------|
| | | | | | | | 建物 | 土地 | その他 | 合計 |
| 三井ホーム㈱ (完成工事) | 新百合ヶ丘研修センター (神奈川県川崎市) | 研修施設 | - | 平成 4. 3 | 7,212 | 4,605 | 1,787 | 1,574 | 3 | 3,366 |
| 三井ホーム㈱ (住宅部材・商品 等販売) | 埼玉工場 (埼玉県北埼玉郡) | 住宅部資 材の加 工・保管 施設 | - | 平成 2.10 | 25,839 | 2 48,617 | 928 | 2 1,717 | 314 | 2,959 |
| 三井不動産㈱ (㈱リテールアンド ホテルプロバ ティーズ ㈱ガーデンホテルズ (施設営業) | ホテルサンガーデン ららぽーと (千葉県船橋市) | ホテル | 鉄骨鉄筋コンクリート造、 地上12階、地下1階 235室 | 昭和 60. 3 | 20,042 | 13,756 | 703 | 791 | 141 | 1,636 |
| 三井不動産㈱ (㈱ガーデンホテルズ (施設営業) | 三井ガーデンホテル奈良 (奈良県奈良市) | " | 鉄骨鉄筋コンクリート造、 地上10階、地下2階、330 室 | 平成 10. 4 | 1 1,244 | 1 152 | 855 | 58 | 208 | 1,122 |
| ㈱リテールアンド ホテルプロバ ティーズ ㈱ガーデンホテルズ (施設営業) | ホテルサンガーデン日立 (茨城県日立市) | " | 鉄骨鉄筋コンクリート造、 地上9階、地下1階、121 室 | 平成 4. 3 | 10,097 | 2 3,771 | 2,650 | 2 319 | 70 | 3,040 |
| " (") | ホテルサンガーデン千葉 (千葉県千葉市) | " | 鉄骨鉄筋コンクリート造、 一部鉄骨造、 地上17階、地下2階のうち 一部 208室 | 平成 元. 7 | 21,509 | 2,458 | 1,839 | 715 | 125 | 2,681 |
| " (") | 三井ガーデンホテル長野 (長野県長野市) | " | 鉄骨造、 地上16階、地下1階242室 | 平成 5. 6 | 1 11,336 | 1、 2 2,058 | 3,165 | 2 296 | 76 | 3,538 |
| " (") | 三井ガーデンホテル大阪 (大阪府大阪市) | " | 鉄骨鉄筋コンクリート造、 地上15階、地下2階315室 | 昭和 59. 1 | 1 5,135 | 1 573 | 642 | 986 | 72 | 1,632 |
| " (") | ホテルサンガーデン姫路 (兵庫県姫路市) | " | 鉄骨鉄筋コンクリート造、 地上15階、地下2階257室 | 平成 2. 9 | 1 12,111 | 1、 2 1,883 | 1,909 | 2 2,297 | 157 | 4,364 |
| " (") | 三井ガーデンホテル岡山 (岡山県岡山市) | " | 鉄骨鉄筋コンクリート造、 地上10階、地下1階 352室 | 平成 12. 7 | 9,897 | 1,548 | 2,058 | 826 | 267 | 3,151 |
| " (") | 三井ガーデンホテル広島 (広島県広島市) | " | 鉄骨鉄筋コンクリート造、 地上24階、地下2階のうち 一部 277室 | 平成 元. 6 | 12,926 | 1,529 | 1,659 | 1,379 | 167 | 3,206 |
| " (") | 三井ガーデンホテル熊本 (熊本県熊本市) | " | 鉄骨鉄筋コンクリート造、 地上11階、地下1階225室 | 平成 3. 3 | 8,338 | 1,280 | 1,273 | 588 | 64 | 1,925 |
| 三井不動産 アメリカ㈱ (在外子会社) (施設営業) | Halekulani (アメリカ合衆国ハワイ 州ホノルル市) | " | 鉄筋コンクリート造、 地上16階、地下1階 456室 | 昭和 58. 9 | 62,661 | 2 16,430 | 4,399 | 2 1,894 | 1,719 | 8,014 |
| " (") (") | Waikiki Parc Hotel (アメリカ合衆国ハワイ 州ホノルル市) | " | 鉄筋コンクリート造、 地上22階、298室 | 昭和 62.11 | 14,511 | 2 4,497 | 2,099 | 2 42 | 231 | 2,373 |
| 三井不動産ゴルフ プロバティーズ㈱ (施設営業) | 成田フェアフィールド ゴルフコース (千葉県成田市) | ゴルフ場 | 18ホール クラブハウス他建物 | 平成 10. 5 | 3,832 | 2 942,979 | 940 | 2 5,108 | 7,517 | 13,566 |
| " (") | 益子カントリー倶楽部 (栃木県芳賀郡) | " | 27ホール クラブハウス他建物 | 昭和 50. 4 | 4,451 | 2 1,078,511 | 576 | 391 | 3,616 | 4,584 |
| " (") | 三井の森 蓼科ゴルフ倶楽部 (長野県茅野市) | " | 27ホール クラブハウス他建物 | 昭和 52. 5 | 5,428 | 2 1,077,012 | 628 | 2 2,964 | 704 | 4,297 |
| " (") | フォレストカントリー クラブ 三井の森 (長野県茅野市) | " | 18ホール クラブハウス他建物 | 平成 3. 7 | 5,641 | 2 902,020 | 1,518 | 2 1,289 | 4,445 | 7,254 |
| 三井不動産㈱ (施設営業) | 三井の森 軽井沢 カントリークラブ (長野県北佐久郡) | " | 18ホール クラブハウス他建物 | 平成 13. 6 | 6,080 | 2 1,421,511 | 1,240 | 2 2,697 | 6,508 | 10,446 |
| 日本みどり開発㈱ (施設営業) | 大浅間ゴルフクラブ (長野県北佐久郡) | " | 18ホール クラブハウス他建物 | 昭和 38. 5 | 3,855 | 720,522 | 470 | 288 | 358 | 1,118 |
| 白津開発㈱ (施設営業) | 白杵カントリークラブ (大分県白杵市) | " | 18ホール クラブハウス他建物 | 昭和 51.11 | 2,968 | 721,762 | 156 | 374 | 2,238 | 2,770 |
| 三井不動産㈱ (施設営業) | 綱町三井倶楽部 (東京都港区) | 迎賓館 | 床、鉄筋コンクリート造 壁、組石造 地上2階、地下1階 | 大正 2. 2 | 5,358 | 29,156 | 484 | 24,068 | 53 | 24,607 |

| 会社名(事業種別セグメント) | 名称(所在地) | 用途 | 主たる構造及び規模 | 竣工又は取得年月 | 建物延床面積(m ²) | 土地面積(m ²) | 帳簿価額(百万円) | | | |
|----------------|-----------------|-----|-----------|----------|-------------------------|-----------------------|-----------|--------|-----|--------|
| | | | | | | | 建物 | 土地 | その他 | 合計 |
| 三井不動産(株)(全社) | 上高井戸運動場(東京都杉並区) | 運動場 | - | - | 1,484 | 82,723 | 66 | 13,732 | 29 | 13,828 |

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

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

3【設備の新設、除却等の計画】

重要な設備の新設、改修の計画は、以下のとおりである。

(1) 新設

| 事業種別セグメント | 会社名 | 名称(所在地) | 用途 | 主たる構造及び規模 | 工期 | 投資予定金額(百万円) | |
|-----------|----------|---------------------------|---------------------|--|----------------------------|----------------------|-------|
| | | | | | | 総額 | 既支払額 |
| 賃貸 | 三井不動産(株) | 三井本館街区再開発計画(東京都中央区) | オフィス ホテル 商業施設 | (仮称)室町三井新館 鉄骨造、一部鉄骨鉄筋 コンクリート造 地上39階、地下4階 延床面積 約130,000m ² | (仮称)室町三井新館 平成14.10~17.9 | (仮称)室町三井新館 50,000 | 8,417 |
| " | " | 虎ノ門琴平タワー計画(東京都港区) | オフィス | 鉄骨造、一部鉄骨鉄筋 コンクリート造 地上26階、地下3階 延床面積 1 約18,000m ² | 平成14.8~16.11 | 6,000 | 538 |
| " | " | (仮称)甲子園ショッピングセンター(兵庫県西宮市) | 商業施設 | 鉄骨造、一部鉄骨鉄筋 コンクリート造 地上2階 延床面積 約85,000m ² | 平成15.12~16.11 | 9,000 | 1,104 |

1. 同建物延床面積は当社持分換算面積を表示している。

(2) 改修

| 事業種別セグメント | 会社名 | 名称 | 用途 | 工期 | 投資予定金額(百万円) | |
|-----------|----------|------|------|-------------|-------------|------|
| | | | | | 総額 | 既支払額 |
| 賃貸 | 三井不動産(株) | 既存ビル | オフィス | 平成16.4~17.3 | 6,000 | - |

第4【提出会社の状況】

1【株式等の状況】

(1)【株式の総数等】

【株式の総数】

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

【発行済株式】

| 種類 | 事業年度末現在発行数 (株) (平成16年3月31日) | 提出日現在発行数(株) (平成16年6月29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) | - |
| 計 | 823,390,384 | 823,390,384 | - | - |

(注) 1. 提出日現在の発行数には、平成16年6月1日からこの有価証券報告書提出日までの新株予約権の行使により発行された株式数は含まれていない。

2. 平成16年3月24日をもって札幌証券取引所の上場を廃止した。

(2) 【新株予約権等の状況】

商法第341条ノ2の規定に基づく新株予約権付社債

2010年満期円貨建転換社債型新株予約権付社債（平成14年7月29日発行）

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

旧商法第341条ノ2の規定に基づく転換社債

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、当事業年度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、資本金等の推移】

| 年月日 | 発行済株式総数増減数 (千株) | 発行済株式総数残高 (千株) | 資本金増減額 (百万円) | 資本金残高 (百万円) | 資本準備金増減額 (百万円) | 資本準備金残高 (百万円) |
|-------------------|--------------------|-------------------|-----------------|----------------|-------------------|------------------|
| 平成12. 3.31 | - | 812,560 | - | 134,433 | - | 204,693 |
| 平成13. 3.31 | - | 812,560 | - | 134,433 | - | 204,693 |
| 平成14. 3.31 | - | 812,560 | - | 134,433 | - | 204,693 |
| 平成15. 3.31 (注) | 10,830 | 823,390 | - | 134,433 | 1,129 | 205,823 |
| 平成16. 3.31 | - | 823,390 | - | 134,433 | - | 205,823 |

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

(4) 【所有者別状況】

平成16年3月31日現在

| 区分 | 株式の状況(1単元の株式数 1,000株) | | | | | | | | 単元未満株式の状況(株) |
|-------------|-----------------------|---------|--------|--------|---------|------------|--------|---------|--------------|
| | 政府及び地方公共団体 | 金融機関 | 証券会社 | その他の法人 | 外国法人等 | 外国法人等のうち個人 | 個人その他 | 計 | |
| 株主数(人) | 1 | 216 | 43 | 744 | 590 | 15 | 30,615 | 32,209 | - |
| 所有株式数(単元) | 8 | 393,252 | 10,312 | 53,354 | 283,215 | 43 | 76,709 | 816,850 | 6,540,384 |
| 所有株式数の割合(%) | 0.00 | 48.14 | 1.26 | 6.53 | 34.67 | 0.01 | 9.39 | 100 | - |

(注) 1. 株主名簿記載上の自己株式1,072,899株は、「個人その他」欄に1,072単元(1,072,000株)、「単元未満株式の状況」欄に899株含まれている。なお、自己株式の実保有残高は1,071,899株である。

2. 「その他の法人」の欄には、証券保管振替機構名義の株式が、17単元(17,000株)含まれている。

(5) 【大株主の状況】

平成16年3月31日現在

| 氏名又は名称 | 住所 | 所有株式数 (千株) | 発行済株式総数に 対する所有株式数 の割合(%) |
|--|---|---------------|--------------------------------|
| 日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社(信託口) | 東京都中央区晴海一丁目8番11号 | 83,308 | 10.12 |
| 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 | 82,890 | 10.07 |
| 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 | 3.38 |
| 中央三井信託銀行株式会社 (常任代理人 日本トラスティ・サービス信託銀行(株)) | 東京都港区芝三丁目33番1号 (東京都中央区晴海一丁目8番11号) | 21,965 | 2.67 |
| 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)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) | 21,491 | 2.61 |
| 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)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) | 19,009 | 2.31 |
| 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)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) | 18,448 | 2.24 |
| 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) | 18,115 | 2.20 |
| 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 |
| 三井住友海上火災保険株式会 社 | 東京都中央区新川二丁目27番2号 | 12,727 | 1.55 |
| 計 | - | 319,136 | 38.76 |

(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83,308千株は、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82,890千株は、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。

2. 三井生命保険相互会社は平成16年4月1日付で株式会社へ組織変更し、三井生命保険株式会社となった。

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事業年度末現在における実質所有株式数の確認ができないので、上記大株主の状況には含めていない。

なお、当該大量保有報告書（変更報告書）による同共同保有者の平成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 |

(6) 【議決権の状況】

【発行済株式】

平成16年3月31日現在

| 区分 | 株式数(株) | 議決権の数(個) | 内容 |
|----------------|---------------------|----------|----------------------|
| 無議決権株式 | - | - | - |
| 議決権制限株式(自己株式等) | - | - | - |
| 議決権制限株式(その他) | - | - | - |
| 完全議決権株式(自己株式等) | 普通株式 1,091,000 | - | - |
| 完全議決権株式(その他) | 普通株式 815,759,000 | 815,741 | - |
| 単元未満株式 | 普通株式 6,540,384 | - | 一単元(1,000株) 未満の株式 |
| 発行済株式総数 | 823,390,384 | - | - |
| 総株主の議決権 | - | 815,741 | - |

(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17,000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18個は含まれていない。

【自己株式等】

平成16年3月31日現在

| 所有者の氏名又は名称 | 所有者の住所 | 自己名義所有株式数(株) | 他人名義所有株式数(株) | 所有株式数の合計(株) | 発行済株式総数に対する所有株式数の割合(%) |
|--------------|--------------------|--------------|--------------|-------------|------------------------|
| 三井不動産株式会社 | 東京都中央区日本橋室町二丁目1番1号 | 1,071,000 | - | 1,071,000 | 0.13 |
| 日本オートパーク株式会社 | 東京都港区西新橋一丁目11番3号 | 10,000 | - | 10,000 | 0.00 |
| 四国中央ホーム株式会社 | 愛媛県松山市中村二丁目8番18号 | 10,000 | - | 10,000 | 0.00 |
| 計 | - | 1,091,000 | - | 1,091,000 | 0.13 |

(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。

(7) 【ストックオプション制度の内容】

該当事項はない。

2【自己株式の取得等の状況】

(1)【定時総会決議又は取締役会決議による自己株式の買受け等の状況】

【前決議期間における自己株式の取得等の状況】

該当事項はない。

【当定時株主総会における自己株式取得に係る決議状況】

平成16年6月29日現在

| 区分 | 株式の種類 | 株式数(株) | 価格の総額(円) |
|-------------|-------|--------|----------|
| 自己株式取得に係る決議 | - | - | - |

(注) 平成16年6月29日開催の定時株主総会において定款の一部を変更し、「当社は、商法第211条ノ3第1項第2号の規定により、取締役会の決議をもって自己株式を買受けることができる。」旨を定款に定めている。

3【配当政策】

当社は、総資産収益率の向上を目標にして、主力事業である賃貸事業、分譲事業の収益力の強化を実現しながら、インベスターやオリジネーターからの預り資産を拡大させることによりマネジメント事業の伸張強化に取り組み、さらに、長期的視野に立った財務体質の改善を行うことを通じ、より一層の経営基盤の強化を図ることが重要であると考えている。したがって、利益配分については、株主各位に対し安定的な配当水準を確保するとともに、将来の事業展開に鑑み、内部留保の充実を図ることを基本方針としている。

当期の配当については、上記基本方針を踏まえ前期末の株主配当金および当期の中間配当金と同様に1株につき3円50銭(中間配当金を含め1株につき年7円)とした。この結果、当期の配当性向は87.1%となった。

(注) 当期の中間配当に関する取締役会決議日 平成15年10月31日

4【株価の推移】

(1)【最近5年間の事業年度別最高・最低株価】

| 回次 | 第88期 | 第89期 | 第90期 | 第91期 | 第92期 |
|-------|---------|---------|---------|---------|---------|
| 決算年月 | 平成12年3月 | 平成13年3月 | 平成14年3月 | 平成15年3月 | 平成16年3月 |
| 最高(円) | 1,210 | 1,378 | 1,479 | 1,228 | 1,324 |
| 最低(円) | 640 | 940 | 815 | 651 | 581 |

(注) 最高・最低株価は、東京証券取引所市場第一部におけるものである。

(2)【最近6月間の月別最高・最低株価】

| 月別 | 平成15年10月 | 11月 | 12月 | 平成16年1月 | 2月 | 3月 |
|-------|----------|-------|-----|---------|-------|-------|
| 最高(円) | 1,185 | 1,070 | 994 | 1,158 | 1,178 | 1,324 |
| 最低(円) | 990 | 900 | 890 | 983 | 1,016 | 1,176 |

(注) 最高・最低株価は、東京証券取引所市場第一部におけるものである。

5【役員の状況】

| 役名 | 職名 | 氏名 | 生年月日 | 略歴 | 所有株式数 (千株) |
|-------------|----|--------|------------|--|---------------|
| 代表取締役 会長 | | 田中 順一郎 | 昭和4年9月28日生 | 昭和26年4月 当社入社 51年7月 当社住宅第二事業部長 54年6月 当社取締役、開発企画部長 56年6月 当社取締役、ビルディング 事業部長 57年7月 当社常務取締役、ビルディ ング事業部長 58年4月 当社常務取締役、レッツ事 業本部長 60年6月 当社代表取締役専務取締 役、レッツ事業本部長 61年4月 当社代表取締役専務取締役 62年6月 当社代表取締役社長 平成10年6月 当社代表取締役会長 (現任) (主要な兼職) 日本みどり開発(株) 代表取締役会長 | 39 |

| 役名 | 職名 | 氏名 | 生年月日 | 略歴 | 所有株式数 (千株) |
|-------------|----|-------|-------------|--|---------------|
| 代表取締役 社長 | | 岩沙 弘道 | 昭和17年5月27日生 | 昭和42年4月 当社入社 平成4年4月 当社開発企画部長 6年4月 当社プロジェクト企画本部 プロジェクト第一企画部長 7年4月 当社プロジェクト企画本部 プロジェクト第一企画部長 兼プロジェクト企画本部建 設部長 7年6月 当社取締役、プロジェクト 企画本部プロジェクト第一 企画部長兼プロジェクト企 画本部建設部長 8年4月 当社常務取締役、プロジェ クト企画本部長兼プロジェ クト企画本部プロジェクト 第一企画部長兼プロジェク ト企画本部建設企画部長 9年4月 当社常務取締役、プロジェ クト企画本部長兼プロジェ クト企画本部建設企画部長 9年6月 当社代表取締役専務取締 役、プロジェクト企画本部 長兼プロジェクト企画本部 建設企画部長 10年4月 当社代表取締役専務取締 役、資産マネジメント本部 長 10年6月 当社代表取締役社長 13年4月 当社代表取締役社長、社長 執行役員 (現任) | 20 |

| 役名 | 職名 | 氏名 | 生年月日 | 略歴 | 所有株式数 (千株) |
|--------------|----|-------|-------------|--|---------------|
| 代表取締役 副社長 | | 林 洋太郎 | 昭和17年8月21日生 | 昭和45年4月 当社入社 平成5年4月 当社横浜支店長 7年4月 当社資産情報運用部長兼鑑定室長 7年6月 当社取締役、資産情報運用部長兼鑑定室長 10年4月 当社取締役 10年6月 当社常務取締役、資産マネジメント本部長 13年4月 当社専務取締役、専務執行役員、資産マネジメント本部長 13年12月 当社専務取締役、専務執行役員、資産マネジメント本部長兼鑑定企画室長 14年4月 当社専務取締役、専務執行役員、資産マネジメント本部長 15年4月 当社代表取締役副社長、副社長執行役員 (現任) | 19 |
| 専務取締役 | | 大室 康一 | 昭和20年2月6日生 | 昭和43年4月 当社入社 平成2年4月 当社千葉支店長 6年4月 当社ビルディング営業本部ビルディング第三営業部長 7年4月 当社ビルディング営業本部ビルディング第二営業部長 9年4月 当社ビルディング営業本部ビルディング第一営業部長 9年6月 当社取締役、ビルディング営業本部ビルディング第一営業部長 10年6月 当社常務取締役、ビルディング営業本部長兼ビルディング営業本部ビルディング第一営業部長 11年4月 当社常務取締役、ビルディング本部長 13年4月 当社常務取締役、常務執行役員、ビルディング本部長 13年10月 当社専務取締役、専務執行役員、ビルディング本部長 16年4月 当社専務取締役、専務執行役員 (現任) | 32 |

| 役名 | 職名 | 氏名 | 生年月日 | 略歴 | 所有株式数 (千株) |
|-------|---------|-------|-------------|--|---------------|
| 専務取締役 | 住宅事業本部長 | 小川 修武 | 昭和20年8月20日生 | 昭和43年4月 当社入社 平成4年4月 当社名古屋支店長 6年6月 当社人事部長 9年6月 当社取締役、人事部長 10年6月 当社常務取締役、人事部長 兼グループ経営企画本部長 11年4月 当社常務取締役、グループ 経営本部長 13年4月 当社常務取締役、常務執行 役員、住宅事業本部長 14年4月 当社専務取締役、専務執行 役員、住宅事業本部長 (現任) | 18 |
| 専務取締役 | 関連事業本部長 | 永田 和一 | 昭和22年1月9日生 | 昭和44年4月 当社入社 平成2年4月 当社関西支社業務施設事業 部長 8年4月 当社グループ経営企画本部 グループ経営企画部長 10年6月 当社取締役、グループ経営 企画本部グループ経営企画 部長 11年4月 当社取締役、グループ経営 本部グループ経営企画部長 13年4月 当社取締役、常務執行役 員、グループ経営本部長 13年6月 当社常務執行役員、グルー プ経営本部長 15年4月 当社専務執行役員、関連事 業本部長 15年6月 当社専務取締役、専務執行 役員、関連事業本部長 (現任) | 8 |
| 常務取締役 | | 生江 隆之 | 昭和22年6月13日生 | 昭和46年4月 当社入社 平成9年4月 当社ビルディング営業本部 ビルディング第二営業部長 11年4月 当社人事部長 11年6月 当社取締役、人事部長 13年4月 当社取締役、執行役員、人 事部長 13年6月 当社執行役員、人事部長 14年4月 当社常務執行役員、人事部 長 15年4月 当社常務執行役員 15年6月 当社常務取締役、常務執行 役員 (現任) | 15 |

| 役名 | 職名 | 氏名 | 生年月日 | 略歴 | 所有株式数 (千株) |
|---------------|---------|-------|-------------|--|---------------|
| 常務取締役 | アセット本部長 | 曾田 立夫 | 昭和24年3月17日生 | 昭和46年4月 当社入社 平成9年4月 当社開発事業本部都市開発事業部長 11年4月 当社経理部長 11年6月 当社取締役、経理部長 13年4月 当社取締役、執行役員、経理部長 13年6月 当社執行役員、経理部長 14年4月 当社常務執行役員、経理部長 15年4月 当社常務執行役員、アセット本部長 15年6月 当社常務取締役、常務執行役員、アセット本部長 (現任) | 7 |
| 常任監査役 (常勤) | | 楢原 久光 | 昭和15年7月9日生 | 昭和39年4月 当社入社 62年6月 当社仙台支店長 平成元年4月 当社商業施設事業本部SC事業部長 3年4月 当社商業施設事業本部SC事業部長兼商業施設事業本部スポーツ・レジャー事業室長 5年4月 当社経理部長 5年6月 当社取締役、経理部長 7年6月 当社常務取締役、経理部長 9年4月 当社常務取締役 10年6月 当社代表取締役専務取締役 13年4月 当社専務取締役、専務執行役員 15年4月 当社専務取締役 15年6月 当社常任監査役 (現任) | 12 |
| 監査役 (常勤) | | 登張 信實 | 昭和22年3月8日生 | 昭和46年4月 当社入社 平成9年4月 当社広報部長 13年4月 当社執行役員、広報部長 16年4月 当社顧問 16年6月 当社監査役 (現任) | 21 |

| 役名 | 職名 | 氏名 | 生年月日 | 略歴 | 所有株式数 (千株) |
|--------------|----|-------|-------------|--|---------------|
| 監査役 (非常勤) | | 神谷 健一 | 大正11年4月23日生 | 昭和20年11月 (株)帝國銀行入行 48年11月 (株)三井銀行取締役国際部長 52年11月 同社代表取締役常務取締役 56年4月 同社代表取締役専務取締役 57年2月 同社代表取締役副社長 57年12月 同社代表取締役副社長審査 本部長 59年6月 同社代表取締役社長 63年6月 同社代表取締役会長 平成2年4月 (株)太陽神戸三井銀行取締役 相談役 4年4月 (株)さくら銀行取締役相談役 4年6月 同社相談役 6年6月 当社監査役 (現任) 10年7月 (株)さくら銀行常任顧問 13年4月 (株)三井住友銀行特別顧問 14年5月 (株)三井住友銀行名誉顧問 (現任) | |
| 監査役 (非常勤) | | 藤井 健 | 昭和6年2月11日生 | 昭和29年4月 三井信託銀行(株)入社 49年10月 同社金沢支店長 53年4月 同社渋谷支店長 54年12月 同社本店営業第三部長 57年6月 同社取締役本店営業第三部 長 58年5月 同社取締役審査第一部長 58年12月 同社取締役融資企画部長 60年11月 同社取締役大阪支店長 61年6月 同社常務取締役大阪支店長 62年5月 同社常務取締役 62年9月 同社専務取締役 平成2年4月 同社専務取締役営業推進本 部長 3年3月 同社専務取締役 3年4月 同社取締役社長 8年6月 同社取締役会長 11年4月 同社取締役 11年6月 同社顧問 12年4月 中央三井信託銀行(株)特別顧 問 (現任) 12年6月 当社監査役 (現任) | |
| 監査役 (非常勤) | | 渡邊 昭 | 昭和3年10月21日生 | 昭和34年4月 弁護士登録(第二東京弁護 士会) 平成13年6月 当社監査役 (現任) | 13 |
| 計 | | | | | 209 |
| 13名 | | | | | |

(注) 1. 監査役神谷 健一、藤井 健、渡邊 昭の各氏は、「株式会社の監査等に関する商法の特例に関する法律」第18条第1項に定める「社外監査役」である。

2. 平成16年6月29日現在における執行役員は17名、グループ執行役員は5名である。

6【コーポレート・ガバナンスの状況】

(1)コーポレート・ガバナンスに関する基本的な考え方

当社では、経営の健全性・透明性・効率性の確保という視点から、最適なコーポレート・ガバナンスの整備構築を目指しており、株主総会、取締役会、監査役会など法律上の必須機能に加え、それらを補完するためのいくつかの施策を講じている。

この数年間において、「社外監査役の充実（社外比率の過半化）」、「執行役員制度の導入」、「アドバイザリー・コミッティの設置」、「コンプライアンス担当役員の選任・コンプライアンス委員会の設置」、「リスクマネジメント委員会の設置」、「環境推進委員会の設置」など様々な制度を導入するとともに、株主や投資家の皆様への情報開示についても、法定開示にとどまることなく積極的なIR活動を継続推進している。

(2)会社の機関の内容、内部統制システムおよびリスク管理体制の整備の状況

取締役会

取締役会は、取締役8名で構成され、当社の重要事項を決定し、取締役の業務の執行状況を監督している。

なお、取締役会には監査役が出席し、必要に応じて意見を述べている。

監査役会

当社は「監査役制度」を採用している。監査役会は監査役5名（内、社外監査役3名）で構成され、監査方針、業務の分担等の策定を行うとともに、その方針および分担に基づき行われた監査に関する重要な事項について報告を受け、協議を行っている。

執行役員制度

事業環境と業容に最適な業務執行体制を構築することを目的として、「執行役員制度」を導入しており、従来、取締役が担っていた経営機能と執行機能の分離・強化を推進し、経営の健全性と効率性をより高めている。

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

経営会議

取締役および役付執行役員を構成員とする「経営会議」を設置し、業務執行上の重要事項の審議ならびに報告を行っている。なお、当会議には、取締役の職務遂行を監査する一環として、常勤の監査役が出席する体制としている。

アドバイザリー・コミッティ

経営の多面的視野を確保するために、企業経営者・学識専門家等で構成される「アドバイザリー・コミッティ」を設置し、コミッティ委員より客観的な立場から大局的かつ先見的な助言を受け、経営の多面的な視野の拡充を図っている。

コンプライアンス委員会

コンプライアンス態勢の充実・強化に向け、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、同取締役を委員長とする「コンプライアンス委員会」を設置している。また、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。

リスクマネジメント委員会

リスクマネジメント機能の拡充・強化を目的として、「リスクマネジメント委員会」を設置し、課題の抽出・把握、対応策の検討ならびに全社への情報伝達など、リスク発生時の迅速・適切な対応を図っている。

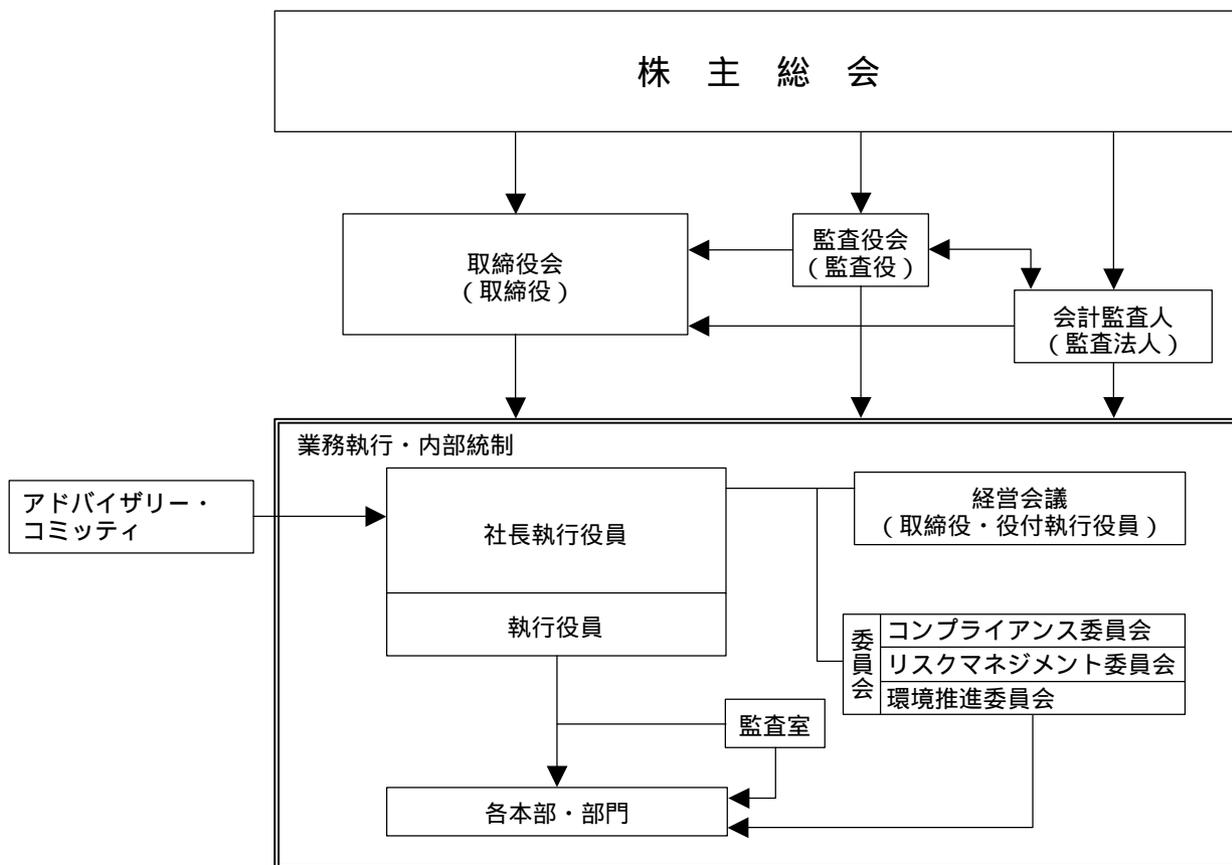
環境推進委員会

「三井不動産グループ環境方針」に謳われている環境理念を、恒常的な企業行動に反映させることを目的として、「環境推進委員会」を設置し、環境目的・環境目標・環境計画の評価や、社会貢献活動に関する方針策定などを行っている。

内部監査体制

内部監査担当部門である監査室が全部門を対象に業務監査を計画的に実施し、監査結果を報告するとともに、被監査部門に対し、改善事項の指摘・指導を行うなど、内部統制の有効性の向上に努めている。

以上をまとめて表にあらわすと次のとおりとなる。



(3) 役員報酬の内容

当事業年度における取締役および監査役に対する役員報酬は以下のとおりである。

| | |
|------------|--------|
| 取締役を支払った報酬 | 354百万円 |
| 監査役を支払った報酬 | 63百万円 |

(4) 監査報酬の内容

当事業年度における監査法人に対する報酬は以下のとおりである。

| | |
|-------------------|-------|
| 監査契約に基づく監査証明に係る報酬 | 53百万円 |
| 上記以外の報酬 | 29百万円 |

第5【経理の状況】

1. 連結財務諸表及び財務諸表の作成方法について

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

前連結会計年度（平成14年4月1日から平成15年3月31日まで）は、改正前の連結財務諸表規則に基づき、当連結会計年度（平成15年4月1日から平成16年3月31日まで）は、改正後の連結財務諸表規則に基づいて作成している。

なお、当連結会計年度（平成15年4月1日から平成16年3月31日まで）については、「財務諸表等の用語、様式及び作成方法に関する規則等の一部を改正する内閣府令」（平成16年1月30日内閣府令第5号）附則第2項のただし書きにより、改正前の連結財務諸表規則に基づいて作成している。

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

前事業年度（平成14年4月1日から平成15年3月31日まで）は、改正前の財務諸表等規則に基づき、当事業年度（平成15年4月1日から平成16年3月31日まで）は、改正後の財務諸表等規則に基づいて作成している。

なお、当事業年度（平成15年4月1日から平成16年3月31日まで）については、「財務諸表等の用語、様式及び作成方法に関する規則等の一部を改正する内閣府令」（平成16年1月30日内閣府令第5号）附則第2項のただし書きにより、改正前の財務諸表等規則に基づいて作成している。

2. 監査証明について

当社は、証券取引法第193条の2の規定に基づき、前連結会計年度（平成14年4月1日から平成15年3月31日まで）及び前事業年度（平成14年4月1日から平成15年3月31日まで）の連結財務諸表及び財務諸表については、朝日監査法人の監査を受け、当連結会計年度（平成15年4月1日から平成16年3月31日まで）及び当事業年度（平成15年4月1日から平成16年3月31日まで）の連結財務諸表及び財務諸表については、あずさ監査法人の監査を受けている。

なお、朝日監査法人は平成16年1月1日付をもってあずさ監査法人と合併し、名称をあずさ監査法人に変更している。

1 【連結財務諸表等】

(1) 【連結財務諸表】

【連結貸借対照表】

| 区分 | 注記 番号 | 前連結会計年度 (平成15年3月31日) | | 当連結会計年度 (平成16年3月31日) | | |
|------------|------------|-------------------------|------------|-------------------------|------------|------|
| | | 金額(百万円) | 構成比 (%) | 金額(百万円) | 構成比 (%) | |
| (資産の部) | | | | | | |
| 流動資産 | | | | | | |
| 現金及び預金 | (1) | 115,157 | | 142,018 | | |
| 受取手形及び売掛金 | (1) | 32,349 | | 28,477 | | |
| 有価証券 | | 189 | | 105 | | |
| 販売用不動産 | (1) | 397,547 | | 323,307 | | |
| 未成工事支出金 | | 10,232 | | 8,211 | | |
| その他のたな卸資産 | | 9,191 | | 8,586 | | |
| 前渡金 | | 11,447 | | 20,265 | | |
| 短期貸付金 | (1) | 26,722 | | 14,020 | | |
| 繰延税金資産 | | 38,783 | | 56,329 | | |
| その他の流動資産 | (1) | 49,854 | | 73,437 | | |
| 貸倒引当金 | | 3,563 | | 2,913 | | |
| 流動資産合計 | | 687,912 | 23.5 | 671,847 | 23.0 | |
| 固定資産 | | | | | | |
| 有形固定資産 | | | | | | |
| 建物及び構築物 | (1, 2) | 899,376 | | 888,902 | | |
| 減価償却累計額 | | 391,505 | 507,870 | 412,381 | 476,521 | |
| 機械装置及び運搬具 | (1) | 18,910 | | 19,025 | | |
| 減価償却累計額 | | 13,328 | 5,582 | 13,966 | 5,058 | |
| 土地 | (1, 9) | | 1,092,902 | | 1,087,266 | |
| 建設仮勘定 | | | 13,161 | | 18,860 | |
| その他の有形固定資産 | (1) | 67,999 | | 69,853 | | |
| 減価償却累計額 | | 35,178 | 32,821 | 36,780 | 33,072 | |
| 有形固定資産合計 | | | 1,652,338 | | 1,620,778 | 55.6 |

| 区分 | 注記 番号 | 前連結会計年度 (平成15年3月31日) | | 当連結会計年度 (平成16年3月31日) | |
|------------------|------------------|-------------------------|------------|-------------------------|------------|
| | | 金額(百万円) | 構成比 (%) | 金額(百万円) | 構成比 (%) |
| 無形固定資産 | | | | | |
| 借地権 | (1) | 25,968 | | 25,947 | |
| その他の無形固定資産 | | 8,808 | | 8,728 | |
| 無形固定資産合計 | | 34,777 | 1.2 | 34,675 | 1.2 |
| 投資その他の資産 | | | | | |
| 投資有価証券 | (1, 3, 8) | 202,234 | | 262,763 | |
| 長期貸付金 | | 16,437 | | 10,390 | |
| 差入敷金・保証金 | | 216,490 | | 201,845 | |
| 繰延税金資産 | | 13,604 | | 11,984 | |
| 再評価に係る繰延税金 資産 | | 35,958 | | 33,305 | |
| その他の投資その他の 資産 | (1) | 96,657 | | 88,143 | |
| 貸倒引当金 | | 27,342 | | 19,151 | |
| 投資その他の資産合計 | | 554,040 | 18.9 | 589,280 | 20.2 |
| 固定資産合計 | | 2,241,156 | 76.5 | 2,244,734 | 77.0 |
| 繰延資産 | | 1 | 0.0 | 0 | 0.0 |
| 資産合計 | | 2,929,069 | 100.0 | 2,916,582 | 100.0 |
| (負債の部) | | | | | |
| 流動負債 | | | | | |
| 支払手形及び買掛金 | | 91,822 | | 117,965 | |
| 短期借入金 | (1) | 194,454 | | 228,209 | |
| コマーシャルペーパー | | 18,000 | | 37,000 | |
| 短期償還社債 | | 81,242 | | 10,000 | |
| 未払法人税等 | | 3,397 | | 16,975 | |
| 未成工事受入金 | | 17,911 | | 16,604 | |
| 完成工事補償引当金 | | 1,597 | | 1,929 | |
| 債務保証損失引当金 | | 290 | | 309 | |
| 繰延税金負債 | | - | | 0 | |
| その他の流動負債 | (1) | 192,411 | | 186,298 | |
| 流動負債合計 | | 601,128 | 20.5 | 615,292 | 21.1 |

| 区分 | 注記 番号 | 前連結会計年度 (平成15年3月31日) | | 当連結会計年度 (平成16年3月31日) | |
|---------------------|------------|-------------------------|------------|-------------------------|------------|
| | | 金額(百万円) | 構成比 (%) | 金額(百万円) | 構成比 (%) |
| 固定負債 | | | | | |
| 社債 | | | 215,000 | | 215,000 |
| 長期借入金 | (1) | | 888,514 | | 831,291 |
| 預り敷金・保証金 | | | 307,785 | | 291,322 |
| 退職給付引当金 | | | 20,530 | | 23,420 |
| 役員退職慰労引当金 | | | 2,083 | | 1,682 |
| 繰延税金負債 | | | 22,603 | | 46,099 |
| 再評価に係る繰延税金 負債 | | | 156,437 | | 151,018 |
| その他の固定負債 | (1, 5) | | 69,366 | | 66,316 |
| 固定負債合計 | | | 1,682,321 | 57.4 | 1,626,151 |
| 負債合計 | | | 2,283,450 | 77.9 | 2,241,443 |
| (少数株主持分) | | | | | |
| 少数株主持分 | | | 17,185 | 0.6 | 15,973 |
| (資本の部) | | | | | |
| 資本金 | (6) | | 134,433 | 4.6 | 134,433 |
| 資本剰余金 | | | 205,823 | 7.0 | 205,823 |
| 利益剰余金 | | | 155,390 | 5.3 | 167,890 |
| 土地再評価差額金 | (9) | | 162,289 | 5.5 | 158,227 |
| その他有価証券評価差額 金 | | | 3,452 | 0.1 | 26,317 |
| 為替換算調整勘定 | | | 25,010 | 0.8 | 32,545 |
| 自己株式 | (7) | | 1,039 | 0.0 | 979 |
| 資本合計 | | | 628,434 | 21.5 | 659,165 |
| 負債、少数株主持分及 び資本合計 | | | 2,929,069 | 100.0 | 2,916,582 |

【連結損益計算書】

| 区分 | 注記 番号 | 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) | | 当連結会計年度 (自 平成15年4月1日 至 平成16年3月31日) | | |
|-----------------|------------|--|------------|--|------------|--------|
| | | 金額(百万円) | 百分比 (%) | 金額(百万円) | 百分比 (%) | |
| 営業収益 | | | 1,082,397 | 100.0 | 1,102,844 | 100.0 |
| 営業原価 | (3) | | 858,583 | 79.3 | 873,627 | 79.2 |
| 営業総利益 | | | 223,814 | 20.7 | 229,217 | 20.8 |
| 販売費及び一般管理費 | (1, 3) | | 120,518 | 11.1 | 119,971 | 10.9 |
| 営業利益 | | | 103,295 | 9.6 | 109,246 | 9.9 |
| 営業外収益 | | | | | | |
| 受取利息 | | 1,375 | | | 1,219 | |
| 受取配当金 | | 1,993 | | | 1,942 | |
| 持分法による投資利益 | | 2,904 | | | 3,534 | |
| その他の営業外収益 | | 2,919 | 9,192 | 0.8 | 2,824 | 9,521 |
| 営業外費用 | | | | | | |
| 支払利息 | | 26,617 | | | 22,757 | |
| その他の営業外費用 | | 9,356 | 35,973 | 3.3 | 8,773 | 31,531 |
| 経常利益 | | | 76,514 | 7.1 | | 87,236 |
| 特別利益 | | | | | | |
| 固定資産売却益 | (2) | 3,686 | | | 410 | |
| 投資有価証券売却益 | | 582 | | | 4,669 | |
| 関係会社株式売却益 | | 89 | | | - | |
| 貸倒引当金戻入益 | | - | | | 478 | |
| その他の特別利益 | | 540 | 4,898 | 0.4 | 106 | 5,665 |
| 特別損失 | | | | | | |
| 投資有価証券評価損 | | 20,266 | | | - | |
| 固定資産除却損 | | 5,490 | | | 855 | |
| 分譲事業に係る整理損 失 | (5) | 2,332 | | | - | |
| 貸倒引当金繰入額 | | 1,962 | | | 1,518 | |
| 販売用不動産除却損 | | 1,575 | | | - | |
| 固定資産売却損 | (4) | 1,494 | | | - | |
| 関係会社整理損 | | 492 | | | - | |
| 販売用不動産等評価損 | | - | | | 64,231 | |

| 区分 | 注記 番号 | 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) | | 当連結会計年度 (自 平成15年4月1日 至 平成16年3月31日) | | | |
|------------------|----------|--|--------|--|---------|--------|------------|
| | | 金額(百万円) | | 百分比 (%) | 金額(百万円) | | 百分比 (%) |
| その他の特別損失 | | 3,585 | 37,200 | 3.4 | 2,649 | 69,254 | 6.3 |
| 税金等調整前当期純利益 | | | 44,212 | 4.1 | | 23,647 | 2.1 |
| 法人税、住民税及び事業 税 | | 5,516 | | | 23,914 | | |
| 法人税等調整額 | | 12,819 | 18,335 | | 15,057 | 8,857 | |
| 少数株主利益 | | | 323 | | | 335 | |
| 当期純利益 | | | 25,553 | 2.4 | | 14,454 | 1.3 |

【連結剰余金計算書】

| 区分 | 注記 番号 | 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) | | 当連結会計年度 (自 平成15年4月1日 至 平成16年3月31日) | |
|----------------------------|----------|--|---------|--|---------|
| | | 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 |
| 1. 資本準備金期首残高 | | 204,693 | 204,693 | | |
| 資本剰余金増加高 | | | | | |
| 1. 株式交換による新株の 発行 | | 1,129 | 1,129 | - | - |
| 資本剰余金期末残高 | | | 205,823 | | 205,823 |
| (利益剰余金の部) | | | | | |
| 利益剰余金期首残高 | | | | | 155,390 |
| 1. 連結剰余金期首残高 | | 137,026 | 137,026 | | |
| 利益剰余金増加高 | | | | | |
| 1. 当期純利益 | | 25,553 | | 14,454 | |
| 2. 土地再評価差額金取崩 額 | | - | | 4,204 | |
| 3. 連結子会社の固定資産 再評価に係る増加額 | | 120 | 25,673 | - | 18,658 |
| 利益剰余金減少高 | | | | | |
| 1. 配当金 | | 5,686 | | 5,755 | |
| 2. 役員賞与 | | 104 | | 113 | |
| 3. 連結子会社の固定資産 再評価に係る減少額 | | - | | 284 | |
| 4. 土地再評価差額金取崩 額 | | 1,515 | | - | |
| 5. 自己株式処分に係る減 少額 | | 2 | 7,309 | 6 | 6,159 |
| 利益剰余金期末残高 | | | 155,390 | | 167,890 |

【連結キャッシュ・フロー計算書】

| | | 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) | 当連結会計年度 (自 平成15年4月1日 至 平成16年3月31日) |
|------------------|----------|--|--|
| 区分 | 注記 番号 | 金額(百万円) | 金額(百万円) |
| 営業活動によるキャッシュ・フロー | | | |
| 税金等調整前当期純利益 | | 44,212 | 23,647 |
| 減価償却費 | | 39,781 | 40,415 |
| 持分法投資損益 | | 2,904 | 3,534 |
| 分譲事業に係る整理損失 | | 2,332 | - |
| 有価証券評価損 | | 20,266 | - |
| 有価証券売却損益 | | 671 | 4,669 |
| 販売用不動産売却損 | | 1,575 | - |
| 関係会社整理損 | | 492 | - |
| 販売用不動産等評価損 | | - | 64,231 |
| 有形無形固定資産売却損益 | | 2,192 | 410 |
| 有形無形固定資産売却損 | | 5,490 | 855 |
| 貸倒引当金繰入額 | | 1,962 | 1,518 |
| 貸倒引当金戻入額 | | - | 478 |
| 受取利息配当金 | | 3,369 | 3,162 |
| 支払利息 | | 26,617 | 22,757 |
| 売上債権の増減額 | | 76 | 3,962 |
| 仕入債務の増減額 | | 2,142 | 2,711 |
| 販売用不動産等の取得 | (2) | 211,183 | 235,185 |
| 販売用不動産等の売却 | (2) | 261,099 | 271,136 |
| 取締役賞与の支払額 | | 104 | 117 |
| その他 | | 23,830 | 12,055 |
| 小計 | | 157,507 | 166,197 |
| 利息及び配当金の受取額 | | 4,070 | 3,819 |
| 利息の支払額 | | 26,657 | 22,651 |

| | | 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) | 当連結会計年度 (自 平成15年4月1日 至 平成16年3月31日) |
|----------------------|----------|--|--|
| 区分 | 注記 番号 | 金額(百万円) | 金額(百万円) |
| 法人税等の支払額 | | 16,435 | 5,764 |
| 営業活動によるキャッ シュ・フロー | | 118,484 | 141,600 |
| 投資活動によるキャッ シュ・フロー | | | |
| 有価証券の取得 | | 20,265 | 14,956 |
| 有価証券の売却 | | 3,769 | 11,525 |
| 有形無形固定資産の取 得 | | 55,071 | 45,120 |
| 有形無形固定資産の売 却 | | 16,191 | 13,441 |
| 貸付金の貸付 | | 22,243 | 6,403 |
| 貸付金の回収 | | 24,456 | 26,089 |
| 預り敷金保証金の支出 | | 57,027 | 63,605 |
| 預り敷金保証金の収入 | | 39,447 | 51,100 |
| 差入敷金保証金の支出 | | 10,861 | 18,961 |
| 差入敷金保証金の収入 | | 18,483 | 30,845 |
| 連結範囲の変更を伴う 株式の取得 | | 354 | 197 |
| 連結範囲の変更を伴う 株式の売却 | | 239 | - |
| その他 | | 1,774 | 5,274 |
| 投資活動によるキャッ シュ・フロー | | 60,751 | 21,122 |

| | | 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) | 当連結会計年度 (自 平成15年4月1日 至 平成16年3月31日) |
|----------------------|----------|--|--|
| 区分 | 注記 番号 | 金額(百万円) | 金額(百万円) |
| 財務活動によるキャ ッシュ・フロー | | | |
| 短期借入金の増減額 | | 26,552 | 24,250 |
| 長期借入による収入 | | 232,349 | 180,140 |
| 長期借入金の返済によ る支出 | | 289,503 | 219,781 |
| 社債発行による収入 | | 80,000 | 10,000 |
| 社債償還による支出 | | 50,000 | 81,242 |
| 少数株主への株式発行 による収入 | | 14 | - |
| 配当金の支払額 | | 5,697 | 5,757 |
| 少数株主への配当金の 支払額 | | 524 | 554 |
| 自己株式の売却 | | 16 | 434 |
| 財務活動によるキャ ッシュ・フロー | | 59,897 | 92,509 |
| 現金及び現金同等物に係 る換算差額 | | 562 | 1,082 |
| 現金及び現金同等物の増 減額 | | 2,727 | 26,885 |
| 現金及び現金同等物の期 首残高 | | 117,558 | 114,831 |
| 現金及び現金同等物の期 末残高 | | 114,831 | 141,717 |
| | | | |

連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項

| 項目 | 前連結会計年度 (自 平成14年4月1日 至 平成15年3月31日) | 当連結会計年度 (自 平成15年4月1日 至 平成16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 131社 連結子会社は、「第1.企業の概況」の「4.関係会社の状況」に記載しているため省略した。 (株)エム・エフ・サービスアパートメントほか1社は新規設立により、またいわて中央ホーム(株)、西九州ホーム(株)、北陸中央ホーム(株)の3社は、従来持分法適用の関連会社であったが、株式の追加取得により連結子会社となった。 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 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) 非連結子会社は、資産、営業収益、当期純利益および利益剰余金等の観点から見ていずれも小規模であり、全体としても連結財務諸表に重要な影響を及ぼしていないためである。</p> | <p>(1)連結子会社数 127社 連結子会社は、「第1.企業の概況」の「4.関係会社の状況」に記載しているため省略した。 (株)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。また、南東京リハウス(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。 大阪東リハウス(株)、(株)三森リゾートサービスは、他の連結子会社との合併のため連結の範囲から除外している。 また、香港三井不動産販売(株)ほか4社は、清算終了のため連結の範囲から除外している。</p> <p>(2)非連結子会社の名称等 なし。 なお、前期に非連結子会社であったミレスヘルスケアズ(株)は、清算終了のため非連結子会社から除外している。</p> <p>(連結の範囲から除いた理由)</p> |

| 項目 | 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) | 当連結会計年度 (自 平成15年4月1日 至 平成16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 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)メディバンスは資本参加により関連会社となったため、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非連結子会社(ミレスヘルスケアズ(株))は、連結純損益及び利益剰余金等に与える影響が軽微であり、全体としても連結財務諸表に重要な影響を及ぼしていないため、持分法の適用範囲から除外している。</p> <p>(3) 持分法適用会社のうち、決算日が連結決算日と異なる会社については、各社の事業年度に係る財務諸表を使用している。</p> | <p>(1) 持分法適用会社数 関連会社 52社 主要な会社名 (株)オリエンタルランド、T I D(株)、(株)国際観光会館 三重リハウス(株)、幕張タウンセンター(株)および上総新都市開発(株)は、清算終了により持分法適用の範囲から除外している。また、三井農林(株)は、減資および第三者割当増資により、関連会社ではなくなったため、持分法適用の範囲から除外している。南東京リハウス(株)は、連結子会社となったため持分法適用の範囲から除外している。</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 なし。 なお、前期に持分法を適用していない非連結子会社であったミレスヘルスケアズ(株)は、清算終了のため、持分法を適用していない非連結子会社から除外している。</p> <p>(3) 同左</p> |

| 項目 | 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) | 当連結会計年度 (自 平成15年4月1日 至 平成16年3月31日) |
|----------------------|---|--|
| 3. 連結子会社の事業年度等に関する事項 | <p>連結子会社のうち在外連結子会社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・ビー・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・ビー・マネジメント、(株)リスペクト建物調査、臼津開発(株)及び(有)常盤橋ガレーヂの決算日は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> | <p>連結子会社のうち在外連結子会社22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、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・ビー・エフ・オフィスマネジメント、臼津開発(株)、(株)エム・エフ・クリエイト、e-デスク(株)、サンエスクロー(株)、エム・ディ・エス(株)、(株)リハウスビジネスセンター、(株)ピカ、(株)リスペクト建物調査及び(有)常盤橋ガレーヂの決算日は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29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>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> |
| 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 [有価証券]</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 満期保有目的債券 償却原価法 ・ その他有価証券 < 時価のあるもの > (株式) 期末前1カ月の市場価格の平均に基づく時価法 (債券) 期末日の市場価格に基づく時価法 (その他) 期末前1カ月の市場価格の平均に基づく時価法 <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>(1) 重要な資産の評価基準及び評価方法 [有価証券]</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 満期保有目的債券 同左 ・ その他有価証券 < 時価のあるもの > 同左 |

| 項目 | 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) | 当連結会計年度 (自 平成15年4月1日 至 平成16年3月31日) |
|----|---|---|
| | <p><時価のないもの> 移動平均法による原価法 [デリバティブ] 時価法 [たな卸資産] ・販売用不動産及び未成工事支出金 個別法による原価法 ・その他のたな卸資産 主として総平均法による原価法</p> <p>(2) 重要な減価償却資産の減価償却の方法 [有形固定資産] 主として定率法によっている。 ただし、連結財務諸表提出会社のオフィス用建物、国内連結会社の平成10年4月1日以降取得建物(建物附属設備を除く)及び在外連結子会社は定額法を採用している。 また、事業用定期借地権を設定して賃借した土地にある建物については、残存価額を0円として使用期限を耐用年数とした定額法を採用している。 [無形固定資産] 定額法を採用している。 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>(3) 重要な引当金の計上基準 [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。 [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><時価のないもの> 同左 [デリバティブ] 同左 [たな卸資産] 同左</p> <p>(2) 重要な減価償却資産の減価償却の方法 [有形固定資産] 同左 [無形固定資産] 同左</p> <p>(3) 重要な引当金の計上基準 [貸倒引当金] 同左 [債務保証損失引当金] 同左</p> |

| 項目 | 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) | 当連結会計年度 (自 平成15年4月1日 至 平成16年3月31日) |
|----|---|---|
| | <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]</p> <p>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]</p> <p>連結財務諸表提出会社他16社は役員退職慰労金支給に備えるため、内規に基づく期末退職慰労金要支給額を計上している。</p> <p>(4) 重要なリース取引の処理方法</p> <p>リース物件の所有権が借主に移転すると認められるもの以外のファイナンス・リース取引については、通常の賃貸借取引に係る方法に準じた会計処理によっている。</p> <p>(5) 重要なヘッジ会計の方法</p> <p>ヘッジ会計の方法</p> <p>繰延ヘッジ処理を採用している。</p> <p>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</p> <p><ヘッジ手段> <ヘッジ対象></p> <p>為替予約 外貨建予定取引</p> <p>通貨スワップ 外貨建借入金</p> <p>金利スワップ 借入金及び社債</p> | <p>[退職給付引当金]</p> <p>同左</p> <p>[完成工事補償引当金]</p> <p>同左</p> <p>[役員退職慰労引当金]</p> <p>連結財務諸表提出会社他21社は役員退職慰労金支給に備えるため、内規に基づく期末退職慰労金要支給額を計上している。</p> <p>(4) 重要なリース取引の処理方法</p> <p>同左</p> <p>(5) 重要なヘッジ会計の方法</p> <p>ヘッジ会計の方法</p> <p>同左</p> <p>ヘッジ手段とヘッジ対象</p> <p>同左</p> |

| 項目 | 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) | 当連結会計年度 (自 平成15年4月1日 至 平成16年3月31日) |
|----|---|---|
| | <p>ヘッジ方針</p> <p>金利変動による、借入金及び社債の時価変動リスク及びキャッシュ・フロー変動リスクをヘッジする目的で金利スワップを行っている。また、各社の主要決済通貨と異なる通貨での借入、社債発行については、上記目的に加え為替変動リスクをヘッジするために通貨スワップを行っている。また、将来実現確実な取引において各社の主要決済通貨と異なる通貨での決済が予定されている場合には、為替変動リスクをヘッジするため為替予約を行っている。</p> <p>ヘッジ有効性評価の方法</p> <p>ヘッジ手段の想定元本とヘッジ対象に関する重要な条件が同一であり、かつヘッジ開始時及びその後も継続して、相場変動又はキャッシュ・フロー変動を完全に相殺するものと想定することができるため、ヘッジの有効性の判定は省略している。</p> <p>(6) 完成工事高の計上基準</p> <p>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</p> <p>消費税及び地方消費税の会計処理は税抜方式を採用している。</p> <p>なお、控除対象外消費税等は、固定資産等に係わるものは投資その他の資産の「その他の投資その他の資産」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(株)及びエーゲブランテック花卉園芸(有)は、賃貸資産等について時価で評価しており、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>ヘッジ方針</p> <p>同左</p> <p>ヘッジ有効性評価の方法</p> <p>同左</p> <p>(6) 完成工事高の計上基準</p> <p>同左</p> <p>(7) 消費税等の会計処理</p> <p>同左</p> <p>(8)</p> <p>同左</p> |

| 項目 | 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) | 当連結会計年度 (自 平成15年4月1日 至 平成16年3月31日) |
|----------------------------|--|--|
| | <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</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」(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</p> <p>「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> | <p>(9) その他連結財務諸表作成のための重要な事項</p> |
| 5. 連結子会社の資産及び負債の評価に関する事項 | 連結子会社の資産及び負債の評価については全面時価評価法を採用している。 | 同左 |
| 6. 連結調整勘定の償却に関する事項 | <p>連結調整勘定の償却に関しては原則として5年間の均等償却を行っている。</p> <p>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。</p> | 同左 |
| 7. 利益処分項目等の取扱いに関する事項 | 連結剰余金計算書は、連結会計年度中に確定した連結会社の利益処分に基づいて作成されている。(確定方式) | 同左 |
| 8. 連結キャッシュ・フロー計算書における資金の範囲 | <p>連結キャッシュ・フロー計算書における資金(現金及び現金同等物)は、手許現金、随時引き出し可能な預金及び容易に換金可能であり、かつ、価値の変動について僅少なリスクしか負わない取得日から3ヶ月以内に償還期限の到来する短期投資からなる。</p> | 同左 |

注記事項

(連結貸借対照表関係)

| 前連結会計年度 (平成15年3月31日) | 当連結会計年度 (平成16年3月31日) | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
|--|-------------------------|--------|-----------|----|--------|-----|-------|-----|----------|---|---------|--------|-----------|-----|------------|---|----|--------|-----|-----|------------------|--------|---|------------|-------|----------|----------|-----|-------|--------|----------|-------|---|-----------|----|-------------|---------------------------------|--------|--|--------|--------|-----------|----|-------|-----|---------|--------|-----------|-----|------------|----|----|--------|-----|----|--------|---|------------------|--------|---|------------|-------|----------|----------|-----|-------|--------|----------|-------|---|-----------|----|-------------|---------------------------------|--------|
| <p>1. 担保資産及び担保付債務</p> <p>担保に供している資産は次のとおりである。</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr><td>現金及び預金</td><td style="text-align: right;">298百万円</td></tr> <tr><td>受取手形及び売掛金</td><td style="text-align: right;">93</td></tr> <tr><td>販売用不動産</td><td style="text-align: right;">138</td></tr> <tr><td>短期貸付金</td><td style="text-align: right;">112</td></tr> <tr><td>その他の流動資産</td><td style="text-align: right;">0</td></tr> <tr><td>建物及び構築物</td><td style="text-align: right;">78,960</td></tr> <tr><td>機械装置及び運搬具</td><td style="text-align: right;">377</td></tr> <tr><td>その他の有形固定資産</td><td style="text-align: right;">2</td></tr> <tr><td>土地</td><td style="text-align: right;">35,299</td></tr> <tr><td>借地権</td><td style="text-align: right;">725</td></tr> <tr><td>その他の投資 その他の資産</td><td style="text-align: right;">13,593</td></tr> <tr><td style="border-top: 1px solid black;">計</td><td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">129,603百万円</td></tr> </table> <p>担保付債務は次のとおりである。</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr><td>短期借入金</td><td style="text-align: right;">1,942百万円</td></tr> <tr><td>その他の流動負債</td><td style="text-align: right;">215</td></tr> <tr><td>長期借入金</td><td style="text-align: right;">54,260</td></tr> <tr><td>その他の固定負債</td><td style="text-align: right;">3,508</td></tr> <tr><td style="border-top: 1px solid black;">計</td><td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">59,927百万円</td></tr> </table> <p>2. 国庫等補助金受入による圧縮記帳累計額は、建物 605百万円である。</p> <p>3. 非連結子会社及び関連会社の株式</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th style="text-align: center;">科目</th> <th style="text-align: center;">金額 (百万円)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>投資有価証券 (非連結子会社および関連会社 株式)</td> <td style="text-align: right;">71,856</td> </tr> </tbody> </table> | 現金及び預金 | 298百万円 | 受取手形及び売掛金 | 93 | 販売用不動産 | 138 | 短期貸付金 | 112 | その他の流動資産 | 0 | 建物及び構築物 | 78,960 | 機械装置及び運搬具 | 377 | その他の有形固定資産 | 2 | 土地 | 35,299 | 借地権 | 725 | その他の投資 その他の資産 | 13,593 | 計 | 129,603百万円 | 短期借入金 | 1,942百万円 | その他の流動負債 | 215 | 長期借入金 | 54,260 | その他の固定負債 | 3,508 | 計 | 59,927百万円 | 科目 | 金額 (百万円) | 投資有価証券 (非連結子会社および関連会社 株式) | 71,856 | <p>1. 担保資産及び担保付債務</p> <p>担保に供している資産は次のとおりである。</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr><td>現金及び預金</td><td style="text-align: right;">314百万円</td></tr> <tr><td>受取手形及び売掛金</td><td style="text-align: right;">98</td></tr> <tr><td>短期貸付金</td><td style="text-align: right;">175</td></tr> <tr><td>建物及び構築物</td><td style="text-align: right;">76,479</td></tr> <tr><td>機械装置及び運搬具</td><td style="text-align: right;">324</td></tr> <tr><td>その他の有形固定資産</td><td style="text-align: right;">69</td></tr> <tr><td>土地</td><td style="text-align: right;">37,762</td></tr> <tr><td>借地権</td><td style="text-align: right;">45</td></tr> <tr><td>投資有価証券</td><td style="text-align: right;">5</td></tr> <tr><td>その他の投資 その他の資産</td><td style="text-align: right;">11,590</td></tr> <tr><td style="border-top: 1px solid black;">計</td><td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">126,866百万円</td></tr> </table> <p>担保付債務は次のとおりである。</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr><td>短期借入金</td><td style="text-align: right;">1,392百万円</td></tr> <tr><td>その他の流動負債</td><td style="text-align: right;">230</td></tr> <tr><td>長期借入金</td><td style="text-align: right;">58,195</td></tr> <tr><td>その他の固定負債</td><td style="text-align: right;">3,278</td></tr> <tr><td style="border-top: 1px solid black;">計</td><td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">63,097百万円</td></tr> </table> <p>2. 国庫等補助金受入による圧縮記帳累計額は、建物 607百万円である。</p> <p>3. 非連結子会社及び関連会社の株式</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th style="text-align: center;">科目</th> <th style="text-align: center;">金額 (百万円)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>投資有価証券 (非連結子会社および関連会社 株式)</td> <td style="text-align: right;">73,494</td> </tr> </tbody> </table> | 現金及び預金 | 314百万円 | 受取手形及び売掛金 | 98 | 短期貸付金 | 175 | 建物及び構築物 | 76,479 | 機械装置及び運搬具 | 324 | その他の有形固定資産 | 69 | 土地 | 37,762 | 借地権 | 45 | 投資有価証券 | 5 | その他の投資 その他の資産 | 11,590 | 計 | 126,866百万円 | 短期借入金 | 1,392百万円 | その他の流動負債 | 230 | 長期借入金 | 58,195 | その他の固定負債 | 3,278 | 計 | 63,097百万円 | 科目 | 金額 (百万円) | 投資有価証券 (非連結子会社および関連会社 株式) | 73,494 |
| 現金及び預金 | 298百万円 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 受取手形及び売掛金 | 93 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 販売用不動産 | 138 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 短期貸付金 | 112 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| その他の流動資産 | 0 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 建物及び構築物 | 78,960 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 機械装置及び運搬具 | 377 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| その他の有形固定資産 | 2 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 土地 | 35,299 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 借地権 | 725 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| その他の投資 その他の資産 | 13,593 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 計 | 129,603百万円 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 短期借入金 | 1,942百万円 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| その他の流動負債 | 215 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 長期借入金 | 54,260 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| その他の固定負債 | 3,508 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 計 | 59,927百万円 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 科目 | 金額 (百万円) | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 投資有価証券 (非連結子会社および関連会社 株式) | 71,856 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 現金及び預金 | 314百万円 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 受取手形及び売掛金 | 98 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 短期貸付金 | 175 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 建物及び構築物 | 76,479 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 機械装置及び運搬具 | 324 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| その他の有形固定資産 | 69 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 土地 | 37,762 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 借地権 | 45 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 投資有価証券 | 5 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| その他の投資 その他の資産 | 11,590 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 計 | 126,866百万円 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 短期借入金 | 1,392百万円 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| その他の流動負債 | 230 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 長期借入金 | 58,195 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| その他の固定負債 | 3,278 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 計 | 63,097百万円 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 科目 | 金額 (百万円) | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 投資有価証券 (非連結子会社および関連会社 株式) | 73,494 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |

| 前連結会計年度 (平成15年3月31日) | 当連結会計年度 (平成16年3月31日) | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
|---|---|---------------|-------|--------------------------------|---------------------|--------|-----------------|-----|------|-------------|-------------------|------|----------|----|------|----|-------|--|---|-------|---------------|-------|----------|---------------------|--------|----------|---|------|----|-----|--|
| <p>4. 偶発債務</p> <p>連結会社以外の会社の金融機関等からの借入に対し、次のとおり債務保証を行っている。</p> | <p>4. 偶発債務</p> <p>連結会社以外の会社の金融機関等からの借入に対し、次のとおり債務保証を行っている。</p> | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| <table border="1"> <thead> <tr> <th>被保証会社</th> <th>保証金額 (百万円)</th> <th>保証の内容</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>トレード・アンド・インダストリアル・ディベロップメント(株)</td> <td>781 (11,490千Sドル)</td> <td>工事完成保証</td> </tr> <tr> <td>船橋ケーブルネットワーク(株)</td> <td>428</td> <td>借入保証</td> </tr> <tr> <td>(株)シー・シー・アイ</td> <td>23 (189千米ドル含む)</td> <td>借入保証</td> </tr> <tr> <td>霞ヶ関三井クラブ</td> <td>11</td> <td>借入保証</td> </tr> <tr> <td>合計</td> <td>1,245</td> <td></td> </tr> </tbody> </table> | 被保証会社 | 保証金額 (百万円) | 保証の内容 | トレード・アンド・インダストリアル・ディベロップメント(株) | 781 (11,490千Sドル) | 工事完成保証 | 船橋ケーブルネットワーク(株) | 428 | 借入保証 | (株)シー・シー・アイ | 23 (189千米ドル含む) | 借入保証 | 霞ヶ関三井クラブ | 11 | 借入保証 | 合計 | 1,245 | | <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>T I D(株)</td> <td>722 (11,490千Sドル)</td> <td>工事完成保証</td> </tr> <tr> <td>霞ヶ関三井クラブ</td> <td>5</td> <td>借入保証</td> </tr> <tr> <td>合計</td> <td>728</td> <td></td> </tr> </tbody> </table> | 被保証会社 | 保証金額 (百万円) | 保証の内容 | T I D(株) | 722 (11,490千Sドル) | 工事完成保証 | 霞ヶ関三井クラブ | 5 | 借入保証 | 合計 | 728 | |
| 被保証会社 | 保証金額 (百万円) | 保証の内容 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| トレード・アンド・インダストリアル・ディベロップメント(株) | 781 (11,490千Sドル) | 工事完成保証 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 船橋ケーブルネットワーク(株) | 428 | 借入保証 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| (株)シー・シー・アイ | 23 (189千米ドル含む) | 借入保証 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 霞ヶ関三井クラブ | 11 | 借入保証 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 合計 | 1,245 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 被保証会社 | 保証金額 (百万円) | 保証の内容 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| T I D(株) | 722 (11,490千Sドル) | 工事完成保証 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 霞ヶ関三井クラブ | 5 | 借入保証 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 合計 | 728 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| <p>保証金額には保証債務が含まれている。</p> <p>ほかに住宅ローン保証債務185,426百万円、住宅ローン保証予約1,698百万円がある。</p> <p>5. 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>6. 当社の発行済株式総数は、普通株式823,390千株である。</p> <p>7. 連結会社、持分法を適用した非連結子会社及び関連会社が保有する自己株式の数は、普通株式1,163千株である。</p> <p>8.</p> | <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160,671百万円、住宅ローン保証予約2,293百万円がある。</p> <p>5. その他の固定負債には連結調整勘定が、970百万円含まれている。</p> <p>6. 当社の発行済株式総数は、普通株式823,390千株である。</p> <p>7. 連結会社、持分法を適用した非連結子会社及び関連会社が保有する自己株式の数は、普通株式1,078千株である。</p> <p>8. 投資有価証券</p> <p>投資有価証券には、不動産流動化関連事業を目的とした特定目的会社への優先出資証券のうち、その投資対象となった不動産または当該優先出資証券を販売目的とする優先出資証券が40,387百万円含まれている。</p> <p>当該優先出資証券は時価のない有価証券であるため、固定資産の「投資有価証券」に含めており、前期の金額は27,985百万円である。</p> | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |

| 前連結会計年度 (平成15年3月31日) | 当連結会計年度 (平成16年3月31日) |
|---|--|
| <p>9. 土地の再評価に関する法律</p> <p>土地の再評価に関する法律(平成10年3月31日公布法律第34号)及び最終改正(平成13年6月29日公布法律第94号)に基づき、事業用土地の再評価を行い、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> | <p>9. 土地の再評価に関する法律</p> <p>土地の再評価に関する法律(平成10年3月31日公布法律第34号)及び最終改正(平成13年6月29日公布法律第94号)に基づき、事業用土地の再評価を行い、評価差額については、当該評価差額に係る税金相当額を「再評価に係る繰延税金負債」として負債の部に計上し、これを控除した金額を「土地再評価差額金」として資本の部に計上している。</p> <p>再評価の方法 土地の再評価に関する法律施行令(平成10年3月31日公布政令第119号)第2条第5号に定める不動産鑑定士又は不動産鑑定士補による鑑定評価により算定</p> <p>再評価を行った年月日 平成14年3月31日</p> <p>再評価を行った土地の当期末における時価の合計額と再評価後の帳簿価額の合計額との差額(土地の再評価に関する法律第10条に基づく注記)</p> <p style="text-align: right;">26,871百万円</p> |

(連結損益計算書関係)

| 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) | 当連結会計年度 (自平成15年4月1日 至平成16年3月31日) | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
|--|--|--------|-------|--------|--------|-------|-------|-----|----------|-------|--------------|-----|---|-------|--------|-------|--------|--------|-------|-------|-----|----------|----|--------------|-----|
| <p>1. 販売費及び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. 土地等売却益937百万円、建物等売却益2,749百万円である。</p> <p>3. 販売費及び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> | 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 | <p>1. 販売費及び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;">33,681</td> </tr> <tr> <td>広告宣伝費</td> <td style="text-align: right;">19,074</td> </tr> <tr> <td>退職給付費用</td> <td style="text-align: right;">3,702</td> </tr> <tr> <td>研究開発費</td> <td style="text-align: right;">682</td> </tr> <tr> <td>貸倒引当金繰入額</td> <td style="text-align: right;">94</td> </tr> <tr> <td>役員退職慰労引当金繰入額</td> <td style="text-align: right;">296</td> </tr> </table> <p>2. 土地等売却益383百万円、建物等売却益27百万円である。</p> <p>3. 販売費及び一般管理費及び営業原価に含まれる研究開発費は、686百万円である。</p> <p>4.</p> <p>5.</p> | 給料・手当 | 33,681 | 広告宣伝費 | 19,074 | 退職給付費用 | 3,702 | 研究開発費 | 682 | 貸倒引当金繰入額 | 94 | 役員退職慰労引当金繰入額 | 296 |
| 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 | 33,681 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 広告宣伝費 | 19,074 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 退職給付費用 | 3,702 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 研究開発費 | 682 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 貸倒引当金繰入額 | 94 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 役員退職慰労引当金繰入額 | 296 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |

(連結キャッシュ・フロー計算書関係)

| 前連結会計年度 (自 平成14年4月1日 至 平成15年3月31日) | 当連結会計年度 (自 平成15年4月1日 至 平成16年3月31日) | | | | | | | | | | | | |
|---|--|---------|------------------|-----|-----------|---------|---|--------|---------|------------------|-----|-----------|---------|
| <p>1. 連結貸借対照表上の現金及び預金勘定期末残高と連結キャッシュ・フロー計算書上の現金及び現金同等物期末残高との調整 (平成15年3月31日現在)</p> <p style="text-align: right;">(百万円)</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">現金及び預金</td> <td style="text-align: right;">115,157</td> </tr> <tr> <td>預入期間が3ヶ月を超える定期預金</td> <td style="text-align: right;">325</td> </tr> <tr> <td style="border-top: 1px solid black;">現金及び現金同等物</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">114,831</td> </tr> </table> | 現金及び預金 | 115,157 | 預入期間が3ヶ月を超える定期預金 | 325 | 現金及び現金同等物 | 114,831 | <p>1. 連結貸借対照表上の現金及び預金勘定期末残高と連結キャッシュ・フロー計算書上の現金及び現金同等物期末残高との調整 (平成16年3月31日現在)</p> <p style="text-align: right;">(百万円)</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">現金及び預金</td> <td style="text-align: right;">142,018</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;">301</td> </tr> <tr> <td style="border-top: 1px solid black;">現金及び現金同等物</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">141,717</td> </tr> </table> | 現金及び預金 | 142,018 | 預入期間が3ヶ月を超える定期預金 | 301 | 現金及び現金同等物 | 141,717 |
| 現金及び預金 | 115,157 | | | | | | | | | | | | |
| 預入期間が3ヶ月を超える定期預金 | 325 | | | | | | | | | | | | |
| 現金及び現金同等物 | 114,831 | | | | | | | | | | | | |
| 現金及び預金 | 142,018 | | | | | | | | | | | | |
| 預入期間が3ヶ月を超える定期預金 | 301 | | | | | | | | | | | | |
| 現金及び現金同等物 | 141,717 | | | | | | | | | | | | |
| <p>2. 販売用不動産等の取得・売却は、連結貸借対照表上の販売用不動産、前渡金の増減による資金の動きをあらわしている。</p> | <p>2. 同左</p> | | | | | | | | | | | | |
| <p>3. 重要な非資金取引の内容 当連結会計年度に、連結子会社である三井不動産販売㈱を株式交換により完全子会社とするため、新株式10,830,383株を発行した。 株式発行による資本剰余金増加額1,129百万円</p> | <p>3.</p> | | | | | | | | | | | | |

(リース取引関係)

| 項目 | 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) | | | 当連結会計年度 (自 平成15年4月1日 至 平成16年3月31日) | | | | |
|--|---|-----------------------------|----------------------|---|-----------------------------|----------------------|-------|-------|
| | 取得価額 相当額 (百万円) | 減価償却 累計額相 当額 (百万円) | 期末残高 相当額 (百万円) | 取得価額 相当額 (百万円) | 減価償却 累計額相 当額 (百万円) | 期末残高 相当額 (百万円) | | |
| 1. リース物件の所有権が借主に移転すると認められるもの以外のファイナンス・リース取引 借主側 | 1. リース物件の取得価額相当額、減価償却累計額相当額及び期末残高相当額 | | | 1. リース物件の取得価額相当額、減価償却累計額相当額及び期末残高相当額 | | | | |
| | 建物及び構築物 | 2,106 | 664 | 1,442 | 建物及び構築物 | 2,047 | 740 | 1,306 |
| | 機械装置及び運搬具 | 6,122 | 2,788 | 3,333 | 機械装置及び運搬具 | 6,038 | 2,451 | 3,587 |
| | その他 | 2,479 | 1,427 | 1,052 | その他 | 2,263 | 1,425 | 836 |
| | 合計 | 10,708 | 4,880 | 5,828 | 合計 | 10,347 | 4,617 | 5,729 |
| | (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。 2. 未経過リース料期末残高相当額 1年内 1,482百万円 1年超 4,345百万円 合計 5,828百万円 | | | (注) 同左 2. 未経過リース料期末残高相当額 1年内 1,538百万円 1年超 4,191百万円 合計 5,729百万円 | | | | |
| | (注) 未経過リース料期末残高相当額の算定は、未経過リース料期末残高が、有形固定資産の期末残高等に占める割合が低い ため、支払利子込み法によって いる。 3. 支払リース料及び減価償却費相当額 支払リース料 1,620百万円 減価償却費相当額 1,620百万円 4. 減価償却費相当額の算定方法 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。 | | | (注) 同左 3. 支払リース料及び減価償却費相当額 支払リース料 1,506百万円 減価償却費相当額 1,506百万円 4. 減価償却費相当額の算定方法 同左 | | | | |

| 項目 | 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) | | | 当連結会計年度 (自 平成15年4月1日 至 平成16年3月31日) | | | | |
|---|--|-----------------------------|-------------------|--|-----------------------------|---------------|------------------|---------------|
| | 貸主側 | 1. リース物件の取得価額、減価償却累計額及び期末残高 | | | 1. リース物件の取得価額、減価償却累計額及び期末残高 | | | |
| | | 取得価額 (百万円) | 減価償却累計額 (百万円) | 期末残高 (百万円) | | 取得価額 (百万円) | 減価償却累計額 (百万円) | 期末残高 (百万円) |
| 建物及び構築物 | | 3,278 | 2,063 | 1,214 | 建物及び構築物 | 2,162 | 1,466 | 695 |
| その他 | | 1,790 | 978 | 812 | その他 | 1,598 | 947 | 650 |
| 合計 | | 5,069 | 3,042 | 2,027 | 合計 | 3,760 | 2,414 | 1,345 |
| 2. 未経過リース料期末残高相当額 | | | 2. 未経過リース料期末残高相当額 | | | | | |
| | | 1年内 | 745百万円 | | 1年内 | 566百万円 | | |
| | | 1年超 | 1,188百万円 | | 1年超 | 780百万円 | | |
| | | 合計 | 1,933百万円 | | 合計 | 1,347百万円 | | |
| (注) 未経過リース料期末残高相当額の算定は、未経過リース料期末残高及び見積残存価額の残高の合計額が、営業債権の期末残高等に占める割合が低いと見込まれるため、受取利子込み法によって算定している。 | | | (注) 同左 | | | | | |
| 3. 受取リース料及び減価償却費 | | | 3. 受取リース料及び減価償却費 | | | | | |
| | 受取リース料 | 897百万円 | | 受取リース料 | 635百万円 | | | |
| | 減価償却費 | 722百万円 | | 減価償却費 | 575百万円 | | | |
| 2. オペレーティング・リース取引 | 借主側 | | | 借主側 | | | | |
| | 未経過リース料 | | | 未経過リース料 | | | | |
| | | 1年内 | 11,069百万円 | | 1年内 | 16,153百万円 | | |
| | | 1年超 | 62,708百万円 | | 1年超 | 87,356百万円 | | |
| | | 合計 | 73,778百万円 | | 合計 | 103,509百万円 | | |
| | 貸主側 | | | 貸主側 | | | | |
| | 未経過リース料 | | | 未経過リース料 | | | | |
| | | 1年内 | 25,862百万円 | | 1年内 | 31,438百万円 | | |
| | | 1年超 | 150,274百万円 | | 1年超 | 157,747百万円 | | |
| | | 合計 | 176,137百万円 | | 合計 | 189,186百万円 | | |

(有価証券関係)

有価証券

1 満期保有目的の債券で時価のあるもの

| 種類 | 前連結会計年度(平成15年3月31日) | | | 当連結会計年度(平成16年3月31日) | | |
|------------------------|---------------------|-------------|-------------|---------------------|-------------|-------------|
| | 連結貸借対照表計上額 (百万円) | 時価 (百万円) | 差額 (百万円) | 連結貸借対照表計上額 (百万円) | 時価 (百万円) | 差額 (百万円) |
| (時価が連結貸借対照表計上額を超えるもの) | | | | | | |
| 国債・地方債等 | 484 | 501 | 16 | 435 | 446 | 10 |
| 社債 | - | - | - | - | - | - |
| その他 | - | - | - | - | - | - |
| 小計 | 484 | 501 | 16 | 435 | 446 | 10 |
| (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 | 121 | 121 | 0 |
| 社債 | - | - | - | - | - | - |
| その他 | - | - | - | - | - | - |
| 小計 | 155 | 155 | 0 | 121 | 121 | 0 |
| 合計 | 640 | 656 | 16 | 557 | 567 | 10 |

2 その他有価証券で時価のあるもの

| 種類 | 前連結会計年度（平成15年3月31日） | | | 当連結会計年度（平成16年3月31日） | | |
|---------------------------|---------------------|-------------------------|-------------|---------------------|-------------------------|-------------|
| | 取得原価 （百万円） | 連結貸借対 照表計上額 （百万円） | 差額 （百万円） | 取得原価 （百万円） | 連結貸借対 照表計上額 （百万円） | 差額 （百万円） |
| （連結貸借対照表計上額が、取得原価を超えるもの） | | | | | | |
| (1) 株式 | 2,968 | 3,617 | 649 | 42,682 | 82,746 | 40,064 |
| (2) 債券 | | | | | | |
| （国債・地方債等） | 80 | 84 | 4 | 60 | 62 | 2 |
| （社債） | 9 | 10 | 0 | - | - | - |
| （その他） | - | - | - | - | - | - |
| (3) その他 | 8,191 | 9,408 | 1,217 | 8,191 | 12,149 | 3,957 |
| 小計 | 11,249 | 13,120 | 1,871 | 50,933 | 94,958 | 44,024 |
| （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 | 4,473 | 4,111 | 362 |
| (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 | 4,473 | 4,111 | 362 |
| 合計 | 60,249 | 54,543 | 5,706 | 55,407 | 99,069 | 43,662 |

3 前連結会計年度及び当連結会計年度中に売却したその他有価証券

| 前連結会計年度 （自平成14年4月1日 至平成15年3月31日） | | | 当連結会計年度 （自平成15年4月1日 至平成16年3月31日） | | |
|-------------------------------------|-----------------|-----------------|-------------------------------------|-----------------|-----------------|
| 売却額 （百万円） | 売却益の合計 （百万円） | 売却損の合計 （百万円） | 売却額 （百万円） | 売却益の合計 （百万円） | 売却損の合計 （百万円） |
| 3,281 | 678 | 70 | 11,029 | 4,669 | 159 |

4 時価のない主な有価証券の内容及び連結貸借対照表計上額

前連結会計年度（平成15年3月31日現在）

その他有価証券

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

当連結会計年度（平成16年3月31日現在）

その他有価証券

| | |
|------------------|-----------|
| 非上場株式（店頭売買株式を除く） | 32,348百万円 |
| その他（優先出資証券等） | 57,257百万円 |

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

| | 前連結会計年度（平成15年3月31日） | | | | 当連結会計年度（平成16年3月31日） | | | |
|---------------|---------------------|----------------------|-----------------------|---------------|---------------------|----------------------|-----------------------|---------------|
| | 1年以内 （百万円） | 1年超 5年以内 （百万円） | 5年超 10年以内 （百万円） | 10年超 （百万円） | 1年以内 （百万円） | 1年超 5年以内 （百万円） | 5年超 10年以内 （百万円） | 10年超 （百万円） |
| (1)債券 | | | | | | | | |
| （国債・地方債 等） | 198 | 350 | 190 | - | 116 | 514 | - | - |
| （社債） | 10 | - | - | - | - | - | - | - |
| （その他） | - | - | - | - | - | - | - | - |
| (2)その他 | - | - | - | - | - | - | - | - |
| 合計 | 208 | 350 | 190 | - | 116 | 514 | - | - |

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

(デリバティブ取引関係)

1 取引の状況に関する事項

| <p>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> | <p>当連結会計年度 (自 平成15年 4月 1日 至 平成16年 3月31日)</p> | | | | | | | | |
|---|--|---------|------|---------|--------|--------|--------|---------|--------------------------|
| <p>(1)取引の内容 当連結会社は為替予約、金利スワップ取引、通貨スワップ取引を行っている。</p> | <p>(1)取引の内容 同左</p> | | | | | | | | |
| <p>(2)取引に対する取組方針 金利スワップ取引、通貨スワップ取引を行う際には現存する有利子負債を対象として、為替予約を行う際には実需に基づき実行し、資産および負債と関連付けをして管理を行っている。投機的な取引及び時価の変動率が大きい特殊な取引は行っていない。</p> | <p>(2)取引に対する取組方針 同左</p> | | | | | | | | |
| <p>(3)取引の利用目的 当連結会社は必要な資金について金融機関からの借入、社債の発行等の手段で資金の調達をしているが、これらの有利子負債の固定変動比率を金利観に応じて機動的に変更できるよう、金利スワップ取引を導入している。各社の主要決済通貨と異なる通貨での借入・社債発行については上記目的に加え為替変動リスクを回避するため通貨スワップ取引を行っている。また将来実現確実な取引において各社の主要決済通貨と異なる通貨での決済が予定されている場合には、為替変動リスクを回避するため為替予約を行っている。</p> <p>重要なヘッジ会計の方法 ヘッジ会計の方法 繰延ヘッジ処理を採用している。なお、通貨スワップについては振当処理の要件を満たしている場合は振当処理を、金利スワップについては特例処理の要件を満たしている場合は特例処理を採用している。</p> <p>ヘッジ手段とヘッジ対象</p> <table border="0"> <tr> <td><ヘッジ手段></td> <td><ヘッジ対象></td> </tr> <tr> <td>為替予約</td> <td>外貨建予定取引</td> </tr> <tr> <td>通貨スワップ</td> <td>外貨建借入金</td> </tr> <tr> <td>金利スワップ</td> <td>借入金及び社債</td> </tr> </table> <p>ヘッジ方針 金利変動による、借入金および社債の時価変動リスク及びキャッシュ・フロー変動リスクをヘッジする目的で金利スワップを行っている。また、各社の主要決済通貨と異なる通貨での借入および社債発行については、上記目的に加え為替変動リスクをヘッジするために通貨スワップを行っている。また、将来実現確実な取引において各社の主要決済通貨と異なる通貨での決済が予定されている場合には、為替変動リスクをヘッジするため為替予約を行っている。</p> | <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>(3)取引の利用目的 同左</p> |
| <ヘッジ手段> | <ヘッジ対象> | | | | | | | | |
| 為替予約 | 外貨建予定取引 | | | | | | | | |
| 通貨スワップ | 外貨建借入金 | | | | | | | | |
| 金利スワップ | 借入金及び社債 | | | | | | | | |

| <p style="text-align: center;">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> | <p style="text-align: center;">当連結会計年度 (自 平成15年 4月 1日 至 平成16年 3月31日)</p> |
|---|--|
| <p style="text-align: center;">ヘッジ有効性評価の方法</p> <p>ヘッジ手段の想定元本とヘッジ対象に関する重要な条件が同一であり、かつヘッジ開始時及びその後も継続して、相場変動又はキャッシュ・フロー変動を完全に相殺するものと想定することができるため、ヘッジの有効性の判定は省略している。</p> | |
| <p>(4)取引にかかるリスクの内容</p> <p>デリバティブ取引には、取引相手方に係る信用リスクと、金利・為替等の市場変動によって発生する金利・為替変動リスクなどを内在する。当連結会社は、信用リスクを極力回避するため、デリバティブ取引の契約をする際には相手先の大手金融機関の財務状況を精査した上で取引を実行している。また、金利変動リスクに対しては、将来の市況の変動が支払利息額に与える影響を、為替変動リスクに対しては、為替相場の変動が支払いの実額に与える影響を算出し、管理している。</p> | <p>(4)取引にかかるリスクの内容</p> <p style="text-align: center;">同左</p> |
| <p>(5)取引にかかるリスクの管理体制</p> <p>デリバティブ取引を行う際には、各社所定の決裁手続きを経た後実行の上、取引数量を常時把握し、適時各社担当役員への報告を行っている。また決算期末時には経営会議への報告等を行っている。</p> | <p>(5)取引にかかるリスクの管理体制</p> <p style="text-align: center;">同左</p> |
| <p>(6)「取引の時価等に関する事項」に係る補足説明等</p> <p>当期末における各デリバティブ取引の契約残高について信用リスクや市場リスク量を必ずしも示しているわけではない。また、「取引の時価等に関する事項」の記載にあたっては、「外貨建取引等会計処理基準」により外貨建金銭債権債務に振り当てたデリバティブ取引として、通貨スワップを対象から除外している。</p> | <p>(6)「取引の時価等に関する事項」に係る補足説明等</p> <p style="text-align: center;">同左</p> |

2 取引の時価等に関する事項

前連結会計年度（平成15年 3月31日現在）

ヘッジ会計を適用しているため、記載を省略している。

当連結会計年度（平成16年 3月31日現在）

ヘッジ会計を適用しているため、記載を省略している。

（退職給付関係）

1 採用している退職給付制度の概要

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

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

当連結会計年度末現在、当社及び連結子会社全体で退職一時金制度については60社が有しており、また、厚生年金基金は1基金、適格退職年金は21年金を有している。

2 退職給付債務に関する事項

| | 前連結会計年度 (平成15年3月31日) (百万円) | 当連結会計年度 (平成16年3月31日) (百万円) |
|------------------------|----------------------------------|----------------------------------|
| イ. 退職給付債務 | 73,033 | 78,257 |
| ロ. 年金資産 | 29,070 | 33,709 |
| ハ. 未積立退職給付債務(イ+ロ) | 43,963 | 44,547 |
| ニ. 未認識数理計算上の差異 | 23,725 | 21,407 |
| ホ. 未認識過去勤務債務 | 280 | 249 |
| ヘ. 連結貸借対照表計上額純額(ハ+ニ+ホ) | 20,518 | 23,389 |
| ト. 前払年金費用 | 12 | 30 |
| チ. 退職給付引当金(ヘ-ト) | (注)1 20,530 | 23,420 |

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

2. 一部の子会社は、退職給付債務の算定にあたり、簡便法を採用している。

3 退職給付費用の内訳

| | 前連結会計年度 (自平成14年4月1日 至平成15年3月31日) (百万円) | 当連結会計年度 (自平成15年4月1日 至平成16年3月31日) (百万円) |
|------------------------|---|---|
| イ. 勤務費用 (注) | 3,629 | 3,990 |
| ロ. 利息費用 | 1,836 | 1,750 |
| ハ. 期待運用収益 | 816 | 617 |
| ニ. 数理計算上の差異の費用処理額 | 1,575 | 2,754 |
| ホ. 会計基準変更時差異の費用処理額 | 197 | - |
| ヘ. 過去勤務債務の費用処理額 | 31 | 31 |
| ト. 退職給付費用(イ+ロ+ハ+ニ+ホ+ヘ) | 6,391 | 7,846 |

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

4 退職給付債務等の計算の基礎に関する事項

| | 前連結会計年度 (平成15年3月31日) | 当連結会計年度 (平成16年3月31日) |
|-----------------------|---|-------------------------|
| イ. 退職給付見込額の 期間配分方法 | 期間定額基準 | 同左 |
| ロ. 割引率 | 2.5% | 2.5% |
| ハ. 期待運用収益率 | 3.0% | 2.5% |
| ニ. 過去勤務債務の額の 処理年数 | 1~10年 (発生時の従業員の平均 残存勤務期間以内の一 定の年数による定額法 による。) | 同左 |
| ホ. 数理計算上の差異 の処理年数 | 5~10年 (発生時の従業員の平均 残存勤務期間以内の一 定の年数による定額法 による。) | 同左 |
| ヘ. 会計基準変更時差 異の処理年数 | 1年 | |

(税効果会計関係)

| 前連結会計年度 (平成15年3月31日) | 当連結会計年度 (平成16年3月31日) |
|-----------------------------------|---|
| 1. 繰延税金資産および繰延税金負債の発生の主な原因 別内訳 | 1. 繰延税金資産および繰延税金負債の発生の主な原因 別内訳 |
| (百万円) | (百万円) |
| 繰延税金資産 | 繰延税金資産 |
| 販売用不動産等評価損損金不算入額 | 販売用不動産等評価損損金不算入額 |
| 21,920 | 43,018 |
| 有価証券等評価損損金不算入額 | 有価証券等評価損損金不算入額 |
| 14,099 | 15,919 |
| 退職給付引当金損金算入限度超過額 | 退職給付引当金損金算入限度超過額 |
| 7,430 | 9,239 |
| 未実現取引に係る税効果 | 未実現取引に係る税効果 |
| 7,058 | 7,018 |
| 貸倒引当金等損金算入限度超過額 | 貸倒引当金等損金算入限度超過額 |
| 6,401 | 6,458 |
| 減価償却費損金算入限度超過額 | 減価償却費損金算入限度超過額 |
| 5,747 | 2,245 |
| 税務上の繰越欠損金 | 税務上の繰越欠損金 |
| 5,627 | 4,371 |
| 未払賞与税法限度超過額 | 未払賞与損金不算入額 |
| 3,478 | 4,371 |
| その他有価証券評価差額金 | その他有価証券評価差額金 |
| 3,184 | 7 |
| 長期前払費用損金算入限度超過額 | 長期前払費用損金算入限度超過額 |
| 1,207 | 1,514 |
| その他 | その他 |
| 11,086 | 16,297 |
| 繰延税金資産合計 | 繰延税金資産合計 |
| 87,243 | 110,463 |
| 繰延税金負債 | 繰延税金負債 |
| 代替資産積立金 | 代替資産積立金 |
| 33,812 | 33,480 |
| 連結子会社株式評価減消去に係る税効果 | 連結子会社株式評価減消去に係る税効果 |
| 12,903 | 13,654 |
| 未実現取引に係る税効果 | 未実現取引に係る税効果 |
| 5,659 | 5,676 |
| その他有価証券評価差額金 | その他有価証券評価差額金 |
| 843 | 18,048 |
| 資本連結に係る投資差額の税効果 | 資本連結に係る投資差額の税効果 |
| 423 | 995 |
| その他 | その他 |
| 3,816 | 16,392 |
| 繰延税金負債合計 | 繰延税金負債合計 |
| 57,459 | 88,249 |
| 繰延税金資産の純額 | 繰延税金資産の純額 |
| 29,784 | 22,213 |
| (注) 評価性引当額28,094百万円を控除している。 | (注) 評価性引当額23,574百万円を控除している。 |
| 2. | 2. 法定実効税率と税効果会計適用後の法人税等の負担 率との差異原因の主な項目別内訳 |
| | (%) |
| | 法定実効税率 |
| | 42.0 |
| | (調整) |
| | 持分法投資損益 |
| | 6.3 |
| | 交際費等永久に損金に算入されない項目 |
| | 4.9 |
| | 受取配当金等永久に益金に算入されない項目 |
| | 0.6 |
| | その他 |
| | 2.5 |
| | 税効果会計適用後の法人税等の負担率 |
| | 37.5 |

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

(セグメント情報)

【事業の種類別セグメント情報】

前連結会計年度(平成14年4月1日～平成15年3月31日)

| | 賃貸 (百万円) | 分譲 (百万円) | 完成工事 (百万円) | 仲介・販売受託・コンサルティング (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高 | 5,725 | | 9,304 | 10,098 | 17,554 | 32,182 | 262 | 10,450 | 85,578 | (85,578) | |
| 計 | 335,396 | 335,341 | 192,394 | 56,602 | 87,143 | 97,864 | 41,143 | 22,090 | 1,167,976 | (85,578) | 1,082,397 |
| 営業費用 | 268,833 | 302,751 | 192,068 | 45,604 | 79,429 | 97,760 | 44,499 | 19,555 | 1,050,502 | (71,400) | 979,102 |
| 営業利益 | 66,563 | 32,589 | 326 | 10,997 | 7,713 | 104 | 3,356 | 2,534 | 117,473 | (14,178) | 103,295 |
| ・資産、減価償却費及び資本的支出 | | | | | | | | | | | |
| 資産 | 1,959,852 | 454,473 | 61,104 | 32,291 | 36,421 | 47,925 | 119,454 | 33,797 | 2,745,321 | 183,748 | 2,929,069 |
| 減価償却費 | 26,900 | 465 | 1,944 | 670 | 934 | 1,190 | 3,555 | 3,495 | 39,157 | 624 | 39,781 |
| 資本的支出 | 48,500 | 770 | 2,488 | 982 | 777 | 824 | 3,307 | 2,411 | 60,061 | 1,097 | 61,159 |

当連結会計年度(平成15年4月1日～平成16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 | 332,380 | 350,761 | 180,502 | 53,585 | 77,481 | 61,768 | 37,629 | 8,734 | 1,102,844 | | 1,102,844 |
| (2) セグメント間の内部売上高又は振替高 | 5,328 | | 7,251 | 11,655 | 20,722 | 32,463 | 386 | 10,855 | 88,662 | (88,662) | |
| 計 | 337,709 | 350,761 | 187,753 | 65,241 | 98,203 | 94,231 | 38,015 | 19,589 | 1,191,507 | (88,662) | 1,102,844 |
| 営業費用 | 274,692 | 317,824 | 186,421 | 51,163 | 87,359 | 94,080 | 38,543 | 16,997 | 1,067,083 | (73,485) | 993,598 |
| 営業利益 | 63,016 | 32,936 | 1,332 | 14,078 | 10,844 | 151 | 527 | 2,591 | 124,423 | (15,177) | 109,246 |
| ・資産、減価償却費及び資本的支出 | | | | | | | | | | | |
| 資産 | 1,914,041 | 458,770 | 57,075 | 43,973 | 39,911 | 49,741 | 116,140 | 31,632 | 2,711,286 | 205,296 | 2,916,582 |
| 減価償却費 | 27,353 | 564 | 2,198 | 823 | 1,076 | 1,138 | 3,502 | 3,083 | 39,739 | 675 | 40,415 |
| 資本的支出 | 23,203 | 1,395 | 2,411 | 1,577 | 963 | 2,042 | 1,753 | 1,968 | 35,318 | 520 | 35,838 |

- (注1) 事業区分の方法及び各区分に属する主要な製品等の名称
 事業区分は事業内容を勘案して、次のとおり分類した。
 賃貸：オフィスビル、商業施設および住宅等の賃貸
 分譲：戸建住宅、中高層住宅、宅地およびオフィスビル等の業務施設の分譲
 完成工事：戸建住宅、中高層住宅、オフィスビル等の建築等の工事の請負（企画、設計を含む）
 仲介・販売受託・コンサルティング：不動産の仲介、販売代理・販売受託、オフィスビル、商業施設等
 の開発に伴うプロジェクトマネジメント業務
 管理受託：オフィスビル、商業施設および住宅等の運営管理業務（管理工事を含む）
 住宅部材・商品等販売：住宅用部材の製造・販売、一般商品の卸・小売
 施設営業：ホテル、ゴルフ場等の施設営業
 その他：住宅ローン等の金融・リース事業など
- (注2) 前連結会計年度における営業費用のうち、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。
 当連結会計年度における営業費用のうち、消去又は全社の項目に含めた配賦不能営業費用の金額は
 15,411百万円であり、親会社の一般管理部門に係る費用である。
- (注3) 前連結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
 あり、その主なものは、親会社での余資運用資金（現金・預金及び有価証券）、長期投資資金（投資有
 価証券）及び管理部門に係る資産等である。
 当連結会計年度における資産のうち、消去又は全社の項目に含めた全社資産の金額は381,947百万円
 あり、その主なものは、親会社での余資運用資金（現金・預金及び有価証券）、長期投資資金（投資有
 価証券）及び管理部門に係る資産等である。

【所在地別セグメント】

前連結会計年度（平成14年4月1日～平成15年3月31日）

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

当連結会計年度（平成15年4月1日～平成16年3月31日）

同 上

【海外売上高】

前連結会計年度（平成14年4月1日～平成15年3月31日）

海外売上高が、連結売上高の10%未満のため、海外売上高の記載を省略した。

当連結会計年度（平成15年4月1日～平成16年3月31日）

同 上

【関連当事者との取引】

前連結会計年度（自 平成14年4月1日 至 平成15年3月31日）

(1) 役員及び個人主要株主等

| 属性 | 氏名 | 住所 | 資本金 | 事業の内容 又は職業 | 議決権等 の所有 (被所有) 割合 | 関係内容 | | 取引の内容 | 取引金額 (百万円) | 科目 | 期末残高 (百万円) |
|----------------|-----------------------------------|----|-----|---------------|----------------------------|------------|------------|--------------|---------------|----|---------------|
| | | | | | | 役員の 兼任等 | 事業上 の関係 | | | | |
| 役員 の 近親者 | 当社代 表取締役副社 長斎藤 盛也の 長男 | - | - | - | - | - | - | 住宅の分譲 (注) | 67 | - | - |

取引条件及び取引条件の決定方針等

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

当連結会計年度（自 平成15年4月1日 至 平成16年3月31日）

該当事項はない。

(1株当たり情報)

| 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) | | 当連結会計年度 (自 平成15年 4月 1日 至 平成16年 3月31日) | |
|---|---------|---|---------|
| 1株当たり純資産額 | 764円17銭 | 1株当たり純資産額 | 801円47銭 |
| 1株当たり当期純利益 | 31円12銭 | 1株当たり当期純利益 | 17円45銭 |
| 潜在株式調整後 1株当たり当期純利益 | 28円87銭 | 潜在株式調整後 1株当たり当期純利益 | 16円29銭 |
| 当連結会計年度から「1株当たり当期純利益に関する会計基準」(企業会計基準第2号)及び「1株当たり当期純利益に関する会計基準の適用指針」(企業会計基準適用指針第4号)を適用している。なお、同会計基準及び適用指針を前連結会計年度に適用した場合の1株当たりの情報については、以下の通りとなる。 | | | |
| 1株当たり純資産額 | 750円24銭 | | |
| 1株当たり当期純利益 | 36円48銭 | | |
| 潜在株式調整後 1株当たり当期純利益 | 36円02銭 | | |

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

| | 前連結会計年度 (自 平成14年 4月 1日 至 平成15年 3月31日) | 当連結会計年度 (自 平成15年 4月 1日 至 平成16年 3月31日) |
|---|---|---|
| 1株当たり当期純利益金額 | | |
| 当期純利益(百万円) | 25,553 | 14,454 |
| 普通株主に帰属しない金額(百万円) | 113 | 105 |
| (うち利益処分による役員賞与金(百万円)) | (113) | (105) |
| 普通株式に係る当期純利益(百万円) | 25,440 | 14,349 |
| 普通株式の期中平均株式数(千株) | 817,442 | 822,332 |
| 潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額 | | |
| 当期純利益調整額(百万円) | 384 | 303 |
| (うち支払利息(税額相当額控除後)(百万円)) | (375) | (187) |
| (うち事務手数料(税額相当額控除後)(百万円)) | (9) | (115) |
| 普通株式増加数(千株) | 76,970 | 76,970 |
| (うち転換社債(千株)) | (20,829) | (20,829) |
| (うち転換社債型新株予約権付社債(千株)) | (56,140) | (56,140) |
| 希薄化効果を有しないため、潜在株式調整後1株当たり当期純利益の算定に含めなかった潜在株式の概要 | - | - |

(重要な後発事象)

該当事項はない。

【連結附属明細表】

【社債明細表】

| 会社名 | 銘柄 | 発行年月日 | 前期末残高 (百万円) | 当期末残高 (百万円) | 利率(%) | 担保 | 償還期限 |
|--------|---|---------------------|----------------|---------------------|-------|-----|---------------------|
| 三井不動産㈱ | 第6回普通社債 | 平成 10.6.1 | 25,000 | 25,000 | 2.45 | 無担保 | 平成 20.5.30 |
| " | 第7回普通社債 | 10.6.1 | 35,000 | - | 1.70 | " | 15.5.30 |
| " | 第8回普通社債 | 10.6.1 | 10,000 | 10,000 | 3.00 | " | 25.5.31 |
| " | 第10回普通社債 (注)6 | 11.6.3 | 10,000 | 10,000 (10,000) | 1.05 | " | 16.6.3 |
| " | 第11回普通社債 | 11.6.3 | 10,000 | 10,000 | 1.56 | " | 18.6.2 |
| " | 第12回普通社債 | 11.6.3 | 10,000 | 10,000 | 2.08 | " | 21.6.3 |
| " | 第13回普通社債 | 11.8.5 | 10,000 | 10,000 | 1.77 | " | 18.8.4 |
| " | 第14回普通社債 | 11.8.5 | 10,000 | 10,000 | 2.20 | " | 21.8.5 |
| " | 第15回普通社債 | 11.8.5 | 10,000 | 10,000 | 2.33 | " | 21.8.5 |
| " | 第16回普通社債 | 11.9.30 | 5,000 | 5,000 | 2.17 | " | 20.9.30 |
| " | 第17回普通社債 | 11.12.1 | 10,000 | 10,000 | 1.84 | " | 18.12.1 |
| " | 第18回普通社債 | 11.12.1 | 10,000 | 10,000 | 2.29 | " | 21.12.1 |
| " | 第19回普通社債 | 12.8.10 | 5,000 | 5,000 | 2.25 | " | 24.8.10 |
| " | 第20回普通社債 | 12.8.10 | 10,000 | 10,000 | 2.04 | " | 22.8.10 |
| " | 第21回普通社債 | 15.5.20 | - | 10,000 | 1.04 | " | 25.4.15 |
| " | 第12回転換社債 (注)1 (注)2 | 昭和 63.8.19 | 46,242 | - | 1.40 | " | 15.9.30 |
| " | 2010年満期円貨建 転換社債型新株予 約権付社債 (注)3 (注)4 | 14.7.29 (ロンドン時間) | 80,000 | 80,000 | - | " | 22.7.30 (ロンドン時間) |
| 合計 | | - | 296,242 | 225,000 (10,000) | - | - | - |

(注)1. 転換社債に関する記載は次の通りである。

| 銘柄 | 発行すべき株式の内容 | 転換請求期間 | 転換価額(円) |
|----------|------------|----------------------------|----------|
| 第12回転換社債 | 普通株式 | 自 昭和63.10.1 至 平成15.9.29 | 2,220.00 |

2. 転換価額の調整

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

なお、株式配当、無償交付による新株式の発行、株式の分割若しくは併合又は時価を下回る発行価額をもって株式に転換しうる証券の発行、若しくは新株を引き受ける権利を付与された証券の発行等が行われる場合にも転換価額は調整されるものとする。ただし、転換価額は提出会社普通株式1株につき50円を下回らないものとする。

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

3. 新株予約権付社債に関する記載は次の通りである。

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

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

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

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

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

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

5. 連結決算日後5年内における償還予定額は以下の通りである。

| 1年以内（百万円） | 1年超2年以内（百万円） | 2年超3年以内（百万円） | 3年超4年以内（百万円） | 4年超5年以内（百万円） |
|-----------|--------------|--------------|--------------|--------------|
| 10,000 | - | 30,000 | - | 30,000 |

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

【借入金等明細表】

| 区分 | 前期末残高 (百万円) | 当期末残高 (百万円) | 平均利率 (注) 1 (%) | 返済期限 |
|----------------------------------|----------------|----------------|----------------------|----------------|
| 短期借入金 | 36,816 | 45,035 | 0.404 | - |
| コマーシャルペーパー(1年以内) | 18,000 | 37,000 | 0.030 | - |
| 1年以内に返済予定の長期借入金 | 157,638 | 183,174 | 1.721 | - |
| 長期借入金 (1年以内に返済予定のものを除く。)(注) 2 | 888,514 | 831,291 | 1.644 | 平成 34.10.31 |
| 小計 | 1,100,969 | 1,096,501 | - | - |
| その他の利付負債 預り金(1年以内) | 6,093 | 7,535 | 0.392 | - |
| 預り保証金(1年以内) | 4,764 | 4,412 | 1.886 | - |
| 預り保証金 (1年以内に返済予定のものを除く。)(注) 2 | 33,429 | 27,337 | 1.653 | - |
| その他(1年以内) | 746 | 836 | 4.567 | - |
| その他 (1年以内に返済予定のものを除く。)(注) 2 | 7,635 | 6,745 | 3.620 | - |
| 小計 | 52,669 | 46,867 | - | - |
| 合計 | 1,153,638 | 1,143,369 | - | - |

(注) 1. 期末時点の加重平均利率である。

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

| | 1年超2年以内 (百万円) | 2年超3年以内 (百万円) | 3年超4年以内 (百万円) | 4年超5年以内 (百万円) |
|----------|------------------|------------------|------------------|------------------|
| 長期借入金 | 163,489 | 117,568 | 71,697 | 115,616 |
| その他の利付負債 | 5,269 | 4,757 | 4,758 | 4,758 |

(2) 【その他】

該当事項はない。

2【財務諸表等】

(1)【財務諸表】

【貸借対照表】

| 区分 | 注記 番号 | 前事業年度 (平成15年3月31日) | | 当事業年度 (平成16年3月31日) | | |
|----------|----------|-----------------------|------------|-----------------------|------------|------|
| | | 金額(百万円) | 構成比 (%) | 金額(百万円) | 構成比 (%) | |
| (資産の部) | | | | | | |
| 流動資産 | | | | | | |
| 現金・預金 | | | 57,581 | | 69,767 | |
| 売掛金 | (6) | | 14,897 | | 11,061 | |
| 販売用不動産 | | | 173,305 | | 150,431 | |
| 仕掛不動産勘定 | | | 128,607 | | 110,381 | |
| 開発用土地 | | | 55,099 | | 20,826 | |
| 未成工事支出金 | | | 571 | | - | |
| 前渡金 | | | 10,688 | | 20,065 | |
| 前払費用 | | | 2,733 | | 3,505 | |
| 短期貸付金 | (4) | | 88,410 | | 96,406 | |
| 未収金 | (4) | | 29,098 | | 32,955 | |
| 営業出資金 | | | - | | 40,160 | |
| 繰延税金資産 | | | 29,791 | | 47,969 | |
| その他の流動資産 | | | 28,153 | | 13,886 | |
| 貸倒引当金 | | | 1,306 | | 1,309 | |
| 流動資産合計 | | | 617,631 | 23.9 | 616,108 | 23.6 |

| 区分 | 注記 番号 | 前事業年度 (平成15年3月31日) | | 当事業年度 (平成16年3月31日) | | |
|------------|------------|-----------------------|------------|-----------------------|------------|------|
| | | 金額(百万円) | 構成比 (%) | 金額(百万円) | 構成比 (%) | |
| 固定資産 | | | | | | |
| 1.有形固定資産 | | | | | | |
| 建物 | (1, 5) | 572,103 | | 579,660 | | |
| 減価償却累計額 | | 272,428 | 299,674 | 290,040 | 289,620 | |
| 構築物 | (5) | 19,011 | | 19,527 | | |
| 減価償却累計額 | | 9,888 | 9,122 | 10,743 | 8,784 | |
| 機械装置 | (5) | 5,727 | | 5,837 | | |
| 減価償却累計額 | | 4,097 | 1,630 | 4,291 | 1,545 | |
| 車両・運搬具 | | 135 | | 142 | | |
| 減価償却累計額 | | 73 | 61 | 92 | 50 | |
| 工具・器具・備品 | (5) | 13,497 | | 14,399 | | |
| 減価償却累計額 | | 9,843 | 3,653 | 10,277 | 4,122 | |
| 土地 | (5, 8) | | 868,922 | | 867,472 | |
| 建設仮勘定 | | | 6,818 | | 12,858 | |
| その他の有形固定資産 | | | 4,805 | | 4,809 | |
| 有形固定資産合計 | | | 1,194,689 | 46.1 | 1,189,263 | 45.5 |
| 2.無形固定資産 | | | | | | |
| 借地権 | | | 17,928 | | 17,926 | |
| ソフトウェア | | | 3,665 | | 3,271 | |
| その他の無形固定資産 | | | 196 | | 190 | |
| 無形固定資産合計 | | | 21,789 | 0.8 | 21,387 | 0.8 |

| 区分 | 注記 番号 | 前事業年度 (平成15年3月31日) | | 当事業年度 (平成16年3月31日) | |
|--------------------|----------|-----------------------|------------|-----------------------|------------|
| | | 金額(百万円) | 構成比 (%) | 金額(百万円) | 構成比 (%) |
| 3. 投資その他の資産 | | | | | |
| 投資有価証券 | (7) | 129,461 | | 188,371 | |
| 関係会社株式 | (5) | 184,059 | | 181,970 | |
| 出資金 | | 23,486 | | 24,729 | |
| 関係会社出資金 | | 5 | | 5 | |
| 長期貸付金 | | 15,109 | | 9,165 | |
| 関係会社長期貸付金 | | 173,669 | | 165,174 | |
| 破産・更生債権等 | | 3,023 | | 2,952 | |
| 長期前払費用 | | 17,558 | | 16,943 | |
| 差入敷金・保証金 | (4) | 210,640 | | 197,100 | |
| その他の投資その他の 資産 | | 9,703 | | 11,150 | |
| 貸倒引当金 | | 11,586 | | 13,230 | |
| 投資その他の資産合計 | | 755,131 | 29.2 | 784,333 | 30.0 |
| 固定資産合計 | | 1,971,611 | 76.1 | 1,994,984 | 76.4 |
| 資産合計 | | 2,589,242 | 100.0 | 2,611,093 | 100.0 |
| (負債の部) | | | | | |
| 流動負債 | | | | | |
| 買掛金 | | 49,105 | | 78,611 | |
| 短期借入金 | (5) | 31,394 | | 41,000 | |
| 一年以内に返済する長 期借入金 | | 136,469 | | 164,416 | |
| コマーシャルペーパー | | 18,000 | | 37,000 | |
| 短期償還社債 | | 81,242 | | 10,000 | |
| 未払金 | | 18,276 | | 10,207 | |
| 未払法人税等 | | - | | 12,319 | |
| 未払費用 | | 8,274 | | 8,568 | |
| 前受金 | | 38,672 | | 34,376 | |
| 預り金 | (4) | 66,854 | | 81,140 | |
| その他の流動負債 | | 9,607 | | 10,081 | |
| 流動負債合計 | | 457,896 | 17.7 | 487,722 | 18.7 |

| 区分 | 注記 番号 | 前事業年度 (平成15年3月31日) | | 当事業年度 (平成16年3月31日) | | |
|-------------------|-------------|-----------------------|------------|-----------------------|------------|-------|
| | | 金額(百万円) | 構成比 (%) | 金額(百万円) | 構成比 (%) | |
| 固定負債 | | | | | | |
| 社債 | | | 135,000 | | 135,000 | |
| 転換社債型新株予約 権付社債 | | | 80,000 | | 80,000 | |
| 長期借入金 | (5) | | 776,579 | | 738,113 | |
| 預り敷金・保証金 | | | 286,166 | | 270,229 | |
| 繰延税金負債 | | | 9,236 | | 25,275 | |
| 再評価に係る繰延税金 負債 | (8) | | 149,190 | | 151,018 | |
| 退職給付引当金 | | | 7,538 | | 9,979 | |
| 役員退職慰労引当金 | | | 1,381 | | 1,129 | |
| 長期預り金 | | | 31,360 | | 30,158 | |
| その他の固定負債 | | | 12,846 | | 10,607 | |
| 固定負債合計 | | | 1,489,299 | 57.5 | 1,451,511 | 55.6 |
| 負債合計 | | | 1,947,196 | 75.2 | 1,939,234 | 74.3 |
| (資本の部) | | | | | | |
| 資本金 | (2) | | 134,433 | 5.2 | 134,433 | 5.1 |
| 資本剰余金 | | | | | | |
| 1. 資本準備金 | | 205,823 | | 205,823 | | |
| 2. その他資本剰余金 | | - | | 0 | | |
| 自己株式処分差益 | | - | | 0 | | |
| 資本剰余金合計 | | | 205,823 | 7.9 | 205,824 | 7.9 |
| 利益剰余金 | | | | | | |
| 1. 利益準備金 | | 13,688 | | 13,688 | | |
| 2. 任意積立金 | | | | | | |
| (1) 代替資産積立金 | | 43,364 | | 49,292 | | |
| (2) 別途積立金 | | 16,790 | | 16,790 | | |
| 3. 当期末処分利益 | | 14,214 | | 6,511 | | |
| 利益剰余金合計 | | | 88,058 | 3.4 | 86,282 | 3.3 |
| 土地再評価差額金 | (8, 10) | | 217,885 | 8.4 | 220,399 | 8.4 |
| その他有価証券評価差額 金 | (10) | | 3,383 | 0.1 | 25,887 | 1.0 |
| 自己株式 | (9) | | 771 | 0.0 | 967 | 0.0 |
| 資本合計 | | | 642,046 | 24.8 | 671,859 | 25.7 |
| 負債・資本合計 | | | 2,589,242 | 100.0 | 2,611,093 | 100.0 |

【損益計算書】

| 区分 | 注記 番号 | 前事業年度 (自 平成14年 4月 1日 至 平成15年 3月31日) | | 当事業年度 (自 平成15年 4月 1日 至 平成16年 3月31日) | |
|--------------|----------|---|------------|---|------------|
| | | 金額(百万円) | 百分比 (%) | 金額(百万円) | 百分比 (%) |
| 営業収益 | | | | | |
| 賃貸事業収益 | | 240,423 | 39.7 | 240,484 | 39.0 |
| 分譲事業収益 | | 327,044 | 53.9 | 333,901 | 54.2 |
| その他の事業収益 | | 38,755 | 6.4 | 41,599 | 6.8 |
| 営業収益計 | | 606,222 | 100.0 | 615,984 | 100.0 |
| 営業原価 | | | | | |
| 賃貸事業費用 | | 192,617 | | 196,320 | |
| 分譲事業原価 | | 268,847 | | 278,593 | |
| その他の事業原価 | | 32,887 | | 28,916 | |
| 営業原価計 | | 494,352 | 81.5 | 503,830 | 81.8 |
| 営業総利益 | | 111,870 | 18.5 | 112,154 | 18.2 |
| 販売費及び一般管理費 | | | | | |
| 販売手数料 | | 8,814 | | 9,318 | |
| 広告費 | | 13,274 | | 13,513 | |
| 販売促進費 | | 6,774 | | 8,269 | |
| 貸倒引当金繰入額 | | 1,807 | | 35 | |
| 給料・手当 | | 4,681 | | 5,033 | |
| 退職給付費用 | | 1,294 | | 2,195 | |
| 役員退職慰労引当金繰入額 | | 171 | | 171 | |
| 福利厚生費 | | 1,301 | | 998 | |
| 減価償却費 | | 617 | | 775 | |
| その他 | | 5,310 | | 5,921 | |
| 販売費及び一般管理費計 | | 44,049 | 7.3 | 46,233 | 7.5 |
| 営業利益 | | 67,821 | 11.2 | 65,920 | 10.7 |
| 営業外収益 | | | | | |
| 受取利息 | (1) | 3,805 | | 4,114 | |
| 受取配当金 | (1) | 3,378 | | 17,460 | |
| その他 | | 1,018 | | 2,113 | |
| 営業外収益計 | | 8,202 | 1.4 | 23,688 | 3.8 |

| 区分 | 注記 番号 | 前事業年度 (自 平成14年4月1日 至 平成15年3月31日) | | 当事業年度 (自 平成15年4月1日 至 平成16年3月31日) | |
|------------------|----------|--|------------|--|------------|
| | | 金額(百万円) | 百分比 (%) | 金額(百万円) | 百分比 (%) |
| 営業外費用 | | | | | |
| 支払利息 | | 15,336 | | 14,705 | |
| 社債利息 | | 4,675 | | 3,364 | |
| コマーシャルペーパー 利息 | | 27 | | 15 | |
| その他 | | 8,845 | | 8,602 | |
| 営業外費用計 | | 28,885 | 4.8 | 26,687 | 4.3 |
| 経常利益 | | 47,138 | 7.8 | 62,922 | 10.2 |
| 特別利益 | | | | | |
| 固定資産売却益 | (2) | 4,273 | | - | |
| 投資有価証券売却益 | | 555 | | 4,664 | |
| 特別利益計 | | 4,829 | 0.8 | 4,664 | 0.7 |
| 特別損失 | | | | | |
| 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 | (4) | 2,332 | | - | |
| 販売用不動産除却損 | | 1,575 | | - | |
| 固定資産売却損 | (3) | 232 | | - | |
| 販売用不動産等評価損 | | - | | 59,732 | |
| 貸倒引当金繰入額 | | - | | 4,660 | |
| 特別損失計 | | 28,362 | 4.7 | 64,392 | 10.4 |
| 税引前当期純利益 | | 23,605 | 3.9 | 3,193 | 0.5 |
| 法人税、住民税及び事業 税 | | 40 | 0.0 | 16,955 | 2.7 |
| 法人税等調整額 | | 10,355 | 1.7 | 20,366 | 3.3 |
| 当期純利益 | | 13,209 | 2.2 | 6,605 | 1.1 |
| 前期繰越利益 | | 4,948 | | 5,298 | |
| 中間配当額 | | 2,843 | | 2,878 | |
| 土地再評価差額金取崩額 | | 1,099 | | 2,513 | |
| 当期末処分利益 | | 14,214 | | 6,511 | |

賃貸事業費用内訳

| 区分 | 注記 番号 | 前事業年度 (自 平成14年4月1日 至 平成15年3月31日) | | 当事業年度 (自 平成15年4月1日 至 平成16年3月31日) | |
|------------|----------|--|------------|--|------------|
| | | 金額(百万円) | 構成比 (%) | 金額(百万円) | 構成比 (%) |
| 租税公課 | | 9,999 | 5.2 | 9,330 | 4.8 |
| (うち固定資産税) | | (8,923) | | (8,814) | |
| 人件費 | | 7,587 | 3.9 | 7,394 | 3.8 |
| 諸経費 | | 155,810 | 80.9 | 159,702 | 81.3 |
| (うち水道光熱費) | | (19,239) | | (18,925) | |
| (うち外注委託費) | | (16,252) | | (15,817) | |
| (うち借地・借家料) | | (99,623) | | (103,612) | |
| 減価償却費 | | 19,219 | 10.0 | 19,893 | 10.1 |
| 計 | | 192,617 | 100.0 | 196,320 | 100.0 |

分譲事業原価内訳

| 区分 | 注記 番号 | 前事業年度 (自 平成14年4月1日 至 平成15年3月31日) | | 当事業年度 (自 平成15年4月1日 至 平成16年3月31日) | |
|------|----------|--|------------|--|------------|
| | | 金額(百万円) | 構成比 (%) | 金額(百万円) | 構成比 (%) |
| 直接原価 | | 254,260 | 94.6 | 263,394 | 94.5 |
| 人件費 | | 7,992 | 2.9 | 8,538 | 3.1 |
| 諸経費 | | 6,594 | 2.5 | 6,660 | 2.4 |
| 計 | | 268,847 | 100.0 | 278,593 | 100.0 |

その他の事業原価内訳

| 区分 | 注記 番号 | 前事業年度 (自 平成14年4月1日 至 平成15年3月31日) | | 当事業年度 (自 平成15年4月1日 至 平成16年3月31日) | |
|------|----------|--|------------|--|------------|
| | | 金額(百万円) | 構成比 (%) | 金額(百万円) | 構成比 (%) |
| 直接原価 | | 27,392 | 83.3 | 23,432 | 81.0 |
| 人件費 | | 3,010 | 9.1 | 3,080 | 10.7 |
| 諸経費 | | 2,484 | 7.6 | 2,403 | 8.3 |
| 計 | | 32,887 | 100.0 | 28,916 | 100.0 |

【利益処分計算書】

| | | 前事業年度 株主総会承認日 (平成15年6月27日) | | 当事業年度 株主総会承認日 (平成16年6月29日) | |
|------------|----------|----------------------------------|--------|----------------------------------|-------|
| 区分 | 注記 番号 | 金額(百万円) | | 金額(百万円) | |
| 当期末処分利益 | | | 14,214 | | 6,511 |
| 任意積立金取崩額 | | | | | |
| 代替資産積立金取崩額 | | 603 | 603 | 610 | 610 |
| 合計 | | | 14,818 | | 7,121 |
| 利益処分額 | | | | | |
| 株主配当金 | | 2,878 | | 2,878 | |
| 取締役賞与金 | | 109 | | 102 | |
| 任意積立金 | | | | | |
| 代替資産積立金 | | 6,531 | 9,520 | 162 | 3,142 |
| 次期繰越利益 | | | 5,298 | | 3,978 |
| | | | | | |

重要な会計方針

| | 前事業年度 | 当事業年度 |
|-----------------------|--|--|
| 1. 有価証券の評価基準及び評価方法 | <p>(1) 子会社株式及び関連会社株式 ...移動平均法による原価法</p> <p>(2) その他有価証券 (評価差額は全部資本直入法により処理し、売却原価は移動平均法により算定)</p> <p>時価のあるもの 〔株式〕 ...期末前1カ月の市場価格の平均に基づく時価法</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 ...移動平均法による原価法</p> | <p>(1) 子会社株式及び関連会社株式 ...同左</p> <p>(2) その他有価証券 (同左)</p> <p>時価のあるもの 〔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> |
| 2. デリバティブ等の評価基準及び評価方法 | <p>デリバティブ 時価法</p> | <p>デリバティブ 同左</p> |
| 3. たな卸資産の評価基準及び評価方法 | <p>販売用不動産 個別法による原価法</p> <p>仕掛不動産勘定 個別法による原価法</p> <p>開発用土地 個別法による原価法</p> <p>未成工事支出金 個別法による原価法</p> | <p>同左</p> |
| 4. 固定資産の減価償却の方法 | <p>建物（建物附属設備を除く）のうち、オフィス用建物および平成10年4月1日以降取得の商業用、住宅用およびその他の建物 ...定額法を採用している。</p> <p>なお、事業用定期借地権を設定し賃借した土地にある建物については、残存価額を0円として使用期限を耐用年数とした定額法を採用している。</p> <p>以外の有形固定資産 ...定率法を採用している。</p> <p>無形固定資産 ...定額法を採用している。</p> <p>なお、自社利用のソフトウェアについては、社内における見込利用期間（5年）に基づく定額法を採用している。</p> | <p>建物（建物附属設備を除く）のうち、オフィス用建物および平成10年4月1日以降取得の商業用、住宅用およびその他の建物 ...同左</p> <p>以外の有形固定資産 ...同左</p> <p>無形固定資産 ...同左</p> |
| 5. 繰延資産の処理方法 | <p>社債発行費は支出時に全額費用として処理している。</p> | <p>同左</p> |

| | 前事業年度 | 当事業年度 |
|----------------|---|--|
| 6. 引当金の計上基準 | <p>[貸倒引当金] 売掛金、貸付金等の貸倒れによる損失に備えるため、一般債権については貸倒実績率により、貸倒懸念債権等特定の債権については個別に回収可能性を検討し、回収不能見込額を計上している。</p> <p>[退職給付引当金] 従業員の退職給付に備えるため、期末における退職給付債務及び年金資産の見込額に基づき、期末において発生していると認められる額を計上している。</p> <p>数理計算上の差異は、その発生時の従業員の平均残存勤務期間以内の一定の年数（10年）による定額法により翌事業年度から費用処理することとしている。</p> <p>[役員退職慰労引当金] 役員の退職慰労金支給に備えるため、内規に基づく期末退職慰労金要支給額を計上している。</p> | <p>[貸倒引当金] 同左</p> <p>[退職給付引当金] 同左</p> <p>[役員退職慰労引当金] 同左</p> |
| 7. 収益及び費用の計上基準 | <p>長期かつ大型（工期24ヶ月以上、請負金額50億円以上）の請負工事に係る収益の計上については工事進行基準を適用し、その他の工事については工事完成基準を適用している。</p> <p>なお、工事進行基準による完成工事高は3,519百万円である。</p> | <p>長期かつ大型（工期24ヶ月以上、請負金額50億円以上）の請負工事に係る収益の計上については工事進行基準を適用し、その他の工事については工事完成基準を適用している。</p> <p>なお、工事進行基準による完成工事高は1,364百万円である。</p> |
| 8. リース取引の処理方法 | <p>リース物件の所有権が借主に移転すると認められるもの以外のファイナンス・リース取引については、通常の賃貸借取引に係る方法に準じた会計処理によっている。</p> | <p>同左</p> |
| 9. ヘッジ会計の方法 | <p>ヘッジ会計の方法 繰延ヘッジ処理を採用している。 なお金利スワップについては特例処理の要件を満たしている場合には特例処理を採用している。</p> <p>ヘッジ手段とヘッジ対象 <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の変動リスク及びキャッシュ・フロー変動リスクをヘッジする目的で金利スワップを行っている。</p> | <p>ヘッジ会計の方法 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> |

| | 前事業年度 | 当事業年度 |
|------------------------|--|---|
| | <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>ヘッジ有効性評価の方法 同左</p> |
| 10. その他財務諸表作成のための重要な事項 | <p>[消費税等の処理] 消費税及び地方消費税の会計処理は税抜方式を採用している。 なお、控除対象外消費税等は、固定資産等に係わるものは投資その他の資産の「その他の投資」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。 [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> | <p>[不動産流動化関連事業に係る配当の損益処理] 不動産流動化関連事業に係る匿名組合出資金の配当および投資有価証券に含まれる不動産流動化関連事業に係る優先出資証券の配当は営業損益に計上している。 投資有価証券には、不動産流動化関連事業に係る優先出資証券のうち、その投資対象となった不動産または当該優先出資証券を販売目的とする優先出資証券（以下、「販売目的優先出資証券」という。）が含まれており、この販売目的優先出資証券の売却に係る損益は、売却利益または売却損失のみを営業損益に計上している。 [消費税等の処理] 同左</p> |

| | 前事業年度 | 当事業年度 |
|--|---|-------|
| | <p>[1株当たり情報]</p> <p>当期より「1株当たり当期純利益に関する会計基準」(企業会計基準第2号)及び「1株当たり当期純利益に関する会計基準の適用指針」(企業会計基準適用指針第4号)を適用している。なお、これによる影響については「1株当たり情報に関する注記」に記載している。</p> | |

表示方法の変更

| 前事業年度 | 当事業年度 |
|-------|--|
| | <p>前期まで「その他の流動資産」に含めて表示していた営業出資金は、資産総額の100分の1を超えたため、当期より区分掲記している。</p> <p>なお、営業出資金とは、不動産流動化関連事業に係る匿名組合出資金のうち、その投資対象となった不動産または当該出資金を販売目的とする出資金をいう。</p> <p>前期は、流動資産の「その他の流動資産」に10,956百万円含まれている。</p> |

注記事項
(貸借対照表関係)

| 前事業年度 (平成15年3月31日) | | | 当事業年度 (平成16年3月31日) | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
|---|---------------------|------------------|-----------------------|---------------|--|-----------|--------|--------------|---|--------|------|------------|-----------|----------------|--------------|----------|--------------|------------|-----------|------|-------------|-------|------|-----------------------------------|---------------------|--------|-------|-----|------|----|--------|---|---|--|--|-------|---------------|-------|----------|--------|------|------------|--------|------|------------|--------|------|------------|-------|------|--------------|-------|------|-------------|-------|------|----------|---------------------|--------|-------|-----|------------------|----|--------|---|
| <p>1. 国庫等補助金受入による圧縮記帳累計額は、建物605百万円である。</p> <p>2. 授権並びに発行済株式数</p> <table border="0"> <tr> <td>授権株式数</td> <td>普通株式</td> <td>1,770,000,000株</td> </tr> <tr> <td>発行済株式数</td> <td>普通株式</td> <td>823,390,384株</td> </tr> </table> <p>3. 偶発債務 次のとおり保証を行っている。</p> | | | 授権株式数 | 普通株式 | 1,770,000,000株 | 発行済株式数 | 普通株式 | 823,390,384株 | <p>1. 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>2. 授権並びに発行済株式数</p> <table border="0"> <tr> <td>授権株式数</td> <td>普通株式</td> <td>1,770,000,000株</td> </tr> <tr> <td>発行済株式数</td> <td>普通株式</td> <td>823,390,384株</td> </tr> </table> <p>3. 偶発債務 次のとおり保証を行っている。</p> | | | 授権株式数 | 普通株式 | 1,770,000,000株 | 発行済株式数 | 普通株式 | 823,390,384株 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 授権株式数 | 普通株式 | 1,770,000,000株 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 発行済株式数 | 普通株式 | 823,390,384株 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 授権株式数 | 普通株式 | 1,770,000,000株 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 発行済株式数 | 普通株式 | 823,390,384株 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| <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>(株)アルパーク</td> <td>17,467</td> <td>借入保証</td> </tr> <tr> <td>大崎新都心ビル(株)</td> <td>13,334</td> <td>借入保証</td> </tr> <tr> <td>大崎プロパティ(株)</td> <td>13,029</td> <td>借入保証</td> </tr> <tr> <td>三井不動産アメリカ(株)</td> <td>10,000</td> <td>借入保証</td> </tr> <tr> <td>英国三井不動産(株)</td> <td>4,500</td> <td>借入保証</td> </tr> <tr> <td>広島港坂地区開発(株)</td> <td>1,812</td> <td>借入保証</td> </tr> <tr> <td>トレード・アンド・インダストリアル ディベロップメント(株)</td> <td>781 (11,490千Sドル)</td> <td>工事完成保証</td> </tr> <tr> <td>その他3件</td> <td>385</td> <td>借入保証</td> </tr> <tr> <td>合計</td> <td>61,310</td> <td>-</td> </tr> </tbody> </table> | | | 被保証会社 | 保証金額 (百万円) | 保証の内容 | (株)アルパーク | 17,467 | 借入保証 | 大崎新都心ビル(株) | 13,334 | 借入保証 | 大崎プロパティ(株) | 13,029 | 借入保証 | 三井不動産アメリカ(株) | 10,000 | 借入保証 | 英国三井不動産(株) | 4,500 | 借入保証 | 広島港坂地区開発(株) | 1,812 | 借入保証 | トレード・アンド・インダストリアル ディベロップメント(株) | 781 (11,490千Sドル) | 工事完成保証 | その他3件 | 385 | 借入保証 | 合計 | 61,310 | - | <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>(株)アルパーク</td> <td>17,280</td> <td>借入保証</td> </tr> <tr> <td>大崎新都心ビル(株)</td> <td>13,047</td> <td>借入保証</td> </tr> <tr> <td>大崎プロパティ(株)</td> <td>12,632</td> <td>借入保証</td> </tr> <tr> <td>英国三井不動産(株)</td> <td>4,513</td> <td>借入保証</td> </tr> <tr> <td>三井不動産アメリカ(株)</td> <td>4,000</td> <td>借入保証</td> </tr> <tr> <td>広島港坂地区開発(株)</td> <td>1,643</td> <td>借入保証</td> </tr> <tr> <td>T I D(株)</td> <td>722 (11,490千Sドル)</td> <td>工事完成保証</td> </tr> <tr> <td>その他2件</td> <td>155</td> <td>支払保証1件 借入保証1件</td> </tr> <tr> <td>合計</td> <td>53,993</td> <td>-</td> </tr> </tbody> </table> | | | 被保証会社 | 保証金額 (百万円) | 保証の内容 | (株)アルパーク | 17,280 | 借入保証 | 大崎新都心ビル(株) | 13,047 | 借入保証 | 大崎プロパティ(株) | 12,632 | 借入保証 | 英国三井不動産(株) | 4,513 | 借入保証 | 三井不動産アメリカ(株) | 4,000 | 借入保証 | 広島港坂地区開発(株) | 1,643 | 借入保証 | T I D(株) | 722 (11,490千Sドル) | 工事完成保証 | その他2件 | 155 | 支払保証1件 借入保証1件 | 合計 | 53,993 | - |
| 被保証会社 | 保証金額 (百万円) | 保証の内容 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| (株)アルパーク | 17,467 | 借入保証 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 大崎新都心ビル(株) | 13,334 | 借入保証 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 大崎プロパティ(株) | 13,029 | 借入保証 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 三井不動産アメリカ(株) | 10,000 | 借入保証 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 英国三井不動産(株) | 4,500 | 借入保証 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 広島港坂地区開発(株) | 1,812 | 借入保証 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| トレード・アンド・インダストリアル ディベロップメント(株) | 781 (11,490千Sドル) | 工事完成保証 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| その他3件 | 385 | 借入保証 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 合計 | 61,310 | - | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 被保証会社 | 保証金額 (百万円) | 保証の内容 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| (株)アルパーク | 17,280 | 借入保証 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 大崎新都心ビル(株) | 13,047 | 借入保証 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 大崎プロパティ(株) | 12,632 | 借入保証 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 英国三井不動産(株) | 4,513 | 借入保証 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 三井不動産アメリカ(株) | 4,000 | 借入保証 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 広島港坂地区開発(株) | 1,643 | 借入保証 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| T I D(株) | 722 (11,490千Sドル) | 工事完成保証 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| その他2件 | 155 | 支払保証1件 借入保証1件 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 合計 | 53,993 | - | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| <p>保証金額には保証債務及び保証予約が含まれており、保証予約の残高は合計29,144百万円である。</p> <p>他に、住宅ローン保証債務346百万円、住宅ローン保証予約348百万円がある。</p> <p>なお、その他に含まれる外貨建の保証債務残高は次のとおりである。</p> <table border="0"> <tr> <td>389千米ドル</td> <td>(46百万円)</td> </tr> </table> | | | 389千米ドル | (46百万円) | <p>保証金額には保証債務及び保証予約が含まれており、保証予約の残高は合計24,793百万円である。</p> <p>他に、住宅ローン保証債務507百万円、住宅ローン保証予約296百万円がある。</p> <p>なお、その他に含まれる外貨建の保証債務残高は次のとおりである。</p> <table border="0"> <tr> <td>143千米ドル</td> <td>(15百万円)</td> </tr> </table> | | | 143千米ドル | (15百万円) | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 389千米ドル | (46百万円) | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 143千米ドル | (15百万円) | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| <p>4. 関係会社に対する主な資産・負債 区分掲記されたもの以外で、関係会社に対する主な資産・負債は次のとおりである。</p> <table border="0"> <tr> <td>短期貸付金</td> <td>88,346百万円</td> </tr> <tr> <td>差入敷金・保証金</td> <td>26,690百万円</td> </tr> <tr> <td>預り金</td> <td>43,615百万円</td> </tr> </table> | | | 短期貸付金 | 88,346百万円 | 差入敷金・保証金 | 26,690百万円 | 預り金 | 43,615百万円 | <p>4. 関係会社に対する主な資産・負債 区分掲記されたもの以外で、関係会社に対する主な資産・負債は次のとおりである。</p> <table border="0"> <tr> <td>短期貸付金</td> <td>96,342百万円</td> </tr> <tr> <td>未収金</td> <td>29,005百万円</td> </tr> <tr> <td>差入敷金・保証金</td> <td>29,128百万円</td> </tr> <tr> <td>預り金</td> <td>60,758百万円</td> </tr> </table> | | | 短期貸付金 | 96,342百万円 | 未収金 | 29,005百万円 | 差入敷金・保証金 | 29,128百万円 | 預り金 | 60,758百万円 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 短期貸付金 | 88,346百万円 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 差入敷金・保証金 | 26,690百万円 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 預り金 | 43,615百万円 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 短期貸付金 | 96,342百万円 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 未収金 | 29,005百万円 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 差入敷金・保証金 | 29,128百万円 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 預り金 | 60,758百万円 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |

| 前事業年度 (平成15年3月31日) | 当事業年度 (平成16年3月31日) | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
|--|-----------------------|--------|-------|--------|--|----|----------|----|----------|----------|-------|-----|-------|--------|------|------|------|---|-----------|-------|------|-------|--------|---|--------|
| <p>5. 担保資産及び担保付債務 担保に供している資産は次のとおりである。</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="padding-left: 20px;">土地</td> <td style="text-align: right;">233百万円</td> </tr> </table> <p style="margin-top: 20px;">担保付債務は次のとおりである。</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="padding-left: 20px;">短期借入金</td> <td style="text-align: right;">135百万円</td> </tr> </table> | 土地 | 233百万円 | 短期借入金 | 135百万円 | <p>5. 担保資産及び担保付債務 担保に供している資産は次のとおりである。</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="padding-left: 20px;">土地</td> <td style="text-align: right;">5,531百万円</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">建物</td> <td style="text-align: right;">6,277百万円</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">工具・器具・備品</td> <td style="text-align: right;">69百万円</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">構築物</td> <td style="text-align: right;">52百万円</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">関係会社株式</td> <td style="text-align: right;">5百万円</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">機械装置</td> <td style="text-align: right;">0百万円</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 40px;">計</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">11,937百万円</td> </tr> </table> <p style="margin-top: 20px;">担保付債務は次のとおりである。</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="padding-left: 20px;">短期借入金</td> <td style="text-align: right;">5百万円</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">長期借入金</td> <td style="text-align: right;">345百万円</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 40px;">計</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black; border-bottom: 3px double black;">350百万円</td> </tr> </table> | 土地 | 5,531百万円 | 建物 | 6,277百万円 | 工具・器具・備品 | 69百万円 | 構築物 | 52百万円 | 関係会社株式 | 5百万円 | 機械装置 | 0百万円 | 計 | 11,937百万円 | 短期借入金 | 5百万円 | 長期借入金 | 345百万円 | 計 | 350百万円 |
| 土地 | 233百万円 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 短期借入金 | 135百万円 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 土地 | 5,531百万円 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 建物 | 6,277百万円 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 工具・器具・備品 | 69百万円 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 構築物 | 52百万円 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 関係会社株式 | 5百万円 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 機械装置 | 0百万円 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 計 | 11,937百万円 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 短期借入金 | 5百万円 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 長期借入金 | 345百万円 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 計 | 350百万円 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |

| 前事業年度 (平成15年3月31日) | 当事業年度 (平成16年3月31日) |
|---|--|
| <p>6. 当期末の売掛金残高は、債権譲渡契約に基づく債権の一部譲渡によって、24,860百万円減少している。</p> <p>7.</p> <p>8. 土地の再評価に関する法律 土地の再評価に関する法律（平成10年3月31日公布法律第34号）及び最終改正（平成13年6月29日公布法律第94号）に基づき、事業用土地の再評価を行い、評価差額については、当該再評価額に係る税金相当額を「再評価に係る繰延税金負債」として負債の部に計上し、これを控除した金額を「土地再評価差額金」として資本の部に計上している。 再評価の方法 土地の再評価に関する法律施行令（平成10年3月31日公布政令第119号）第2条第5号に定める不動産鑑定士又は不動産鑑定士補による鑑定評価により算定 再評価を行った年月日 平成14年3月31日 なお、土地再評価差額金217,885百万円は土地の再評価に関する法律第7条の2第1項の規定により、配当に充当することが制限されている。</p> <p>9. 自己株式 当社が保有する自己株式の数は、普通株式874千株である。</p> <p>10.</p> | <p>6. 当期末の売掛金残高は、債権譲渡契約に基づく債権の一部譲渡によって、33,512百万円減少している。</p> <p>7. 投資有価証券には、不動産流動化関連事業を目的とした特定目的会社への優先出資証券のうち、販売目的優先出資証券が40,387百万円含まれている。 当該優先出資証券は時価のない有価証券であるため、固定資産の「投資有価証券」に含めており、前期の金額は27,985百万円である。</p> <p>8. 土地の再評価に関する法律 土地の再評価に関する法律（平成10年3月31日公布法律第34号）及び最終改正（平成13年6月29日公布法律第94号）に基づき、事業用土地の再評価を行い、評価差額については、当該再評価額に係る税金相当額を「再評価に係る繰延税金負債」として負債の部に計上し、これを控除した金額を「土地再評価差額金」として資本の部に計上している。 再評価の方法 土地の再評価に関する法律施行令（平成10年3月31日公布政令第119号）第2条第5号に定める不動産鑑定士又は不動産鑑定士補による鑑定評価により算定 再評価を行った年月日 平成14年3月31日 再評価を行った土地の当期末における時価と再評価後の帳簿価額との差額（土地の再評価に関する法律第10条に基づく注記） 21,436百万円</p> <p>9. 自己株式 当社が保有する自己株式の数は、普通株式1,071千株である。</p> <p>10. 配当制限 商法施行規則第124条第3号に規定する資産に時価を付したことにより増加した純資産額は246,286百万円である。</p> |

(損益計算書関係)

| 前事業年度 (自 平成14年 4 月 1 日 至 平成15年 3 月31日) | 当事業年度 (自 平成15年 4 月 1 日 至 平成16年 3 月31日) |
|---|---|
| <p>1 . 関係会社からの受取配当金 1,418百万円</p> <p>2 . 東京都港区所在建物等の売却益であり、内容は下記の通りである。</p> <p style="padding-left: 2em;">土地 352百万円</p> <p style="padding-left: 2em;">建物等 3,920百万円</p> <p>なお、関係会社との取引に基づくものは以下のとおりである。</p> <p style="padding-left: 2em;">土地 7百万円</p> <p style="padding-left: 2em;">建物等 2,233百万円</p> <p>3 . 東京都中央区所在土地等の売却損であり、内容は下記の通りである。</p> <p style="padding-left: 2em;">土地 225百万円</p> <p style="padding-left: 2em;">建物等 6百万円</p> <p>なお、関係会社との取引に基づくものは以下のとおりである。</p> <p style="padding-left: 2em;">土地 111百万円</p> <p>4 . 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>1 . 関係会社からの受取配当金 15,534百万円</p> <p style="padding-left: 2em;">関係会社からの受取利息 3,385百万円</p> <p>2 .</p> <p>3 .</p> <p>4 .</p> |

(リース取引関係)

| 摘要 | 前事業年度 (自 平成14年4月1日 至 平成15年3月31日) | | | | 当事業年度 (自 平成15年4月1日 至 平成16年3月31日) | | | | |
|---|--|----------------------|-----------------------------|----------------------|--|----------------------|-----------------------------|----------------------|--|
| | | 取得価額 相当額 (百万円) | 減価償却 累計額相 当額 (百万円) | 期末残高 相当額 (百万円) | | 取得価額 相当額 (百万円) | 減価償却 累計額相 当額 (百万円) | 期末残高 相当額 (百万円) | |
| 1. リース物件の所有権が借主に移転すると認められるもの以外のファイナンス・リース取引 借主側 | 1. リース物件の取得価額相当額、減価償却累計額相当額及び期末残高相当額 | | | | 1. リース物件の取得価額相当額、減価償却累計額相当額及び期末残高相当額 | | | | |
| | 建物 | 1,943 | 556 | 1,387 | 建物 | 1,894 | 680 | 1,214 | |
| | 工具・器具・備品 | 509 | 281 | 227 | 工具・器具・備品 | 441 | 282 | 158 | |
| | その他 | 133 | 71 | 62 | その他 | 218 | 77 | 140 | |
| | 合計 | 2,587 | 909 | 1,677 | 合計 | 2,553 | 1,040 | 1,513 | |
| | (注) 取得価額相当額の算定は、未経過リース料期末残高が有形固定資産の期末残高等に占める割合が低い ため、支払利子込み法によっている。 | | | | (注) 同左 | | | | |
| | 2. 未経過リース料期末残高相当額 | | | | 2. 未経過リース料期末残高相当額 | | | | |
| | 1年内 283百万円 | | | | 1年内 289百万円 | | | | |
| | 1年超 1,393百万円 | | | | 1年超 1,224百万円 | | | | |
| | 合計 1,677百万円 | | | | 合計 1,513百万円 | | | | |
| (注) 未経過リース料期末残高相当額の算定は、未経過リース料期末残高が有形固定資産の期末残高等に占める割合が低い ため、支払利子込み法によっている。 | | | | (注) 同左 | | | | | |
| 3. 支払リース料及び減価償却費相当額 | | | | 3. 支払リース料及び減価償却費相当額 | | | | | |
| 支払リース料 294百万円 | | | | 支払リース料 301百万円 | | | | | |
| 減価償却費相当額 294百万円 | | | | 減価償却費相当額 301百万円 | | | | | |
| 4. 減価償却費相当額の算定方法 | | | | 4. 減価償却費相当額の算定方法 | | | | | |
| リース期間を耐用年数とし、残存価額を零とする定額法によっている。 | | | | 同左 | | | | | |
| 2. オペレーティング・リース取引 借主側 | 未経過リース料 | | | | 未経過リース料 | | | | |
| | 1年内 10,561百万円 | | | | 1年内 15,876百万円 | | | | |
| | 1年超 57,132百万円 | | | | 1年超 79,263百万円 | | | | |
| | 合計 67,694百万円 | | | | 合計 95,139百万円 | | | | |
| | 貸主側 | 未経過リース料 | | | | 未経過リース料 | | | |
| | | 1年内 11,071百万円 | | | | 1年内 18,160百万円 | | | |
| | | 1年超 25,333百万円 | | | | 1年超 58,230百万円 | | | |
| | | 合計 36,405百万円 | | | | 合計 76,391百万円 | | | |

(有価証券関係)

子会社株式及び関連会社株式で時価のあるもの

| 区分 | 前事業年度 (平成15年3月31日) | | | 当事業年度 (平成16年3月31日) | | |
|--------|-----------------------|-------------|-------------|-----------------------|-------------|-------------|
| | 貸借対照表計 上額 (百万円) | 時価 (百万円) | 差額 (百万円) | 貸借対照表計 上額 (百万円) | 時価 (百万円) | 差額 (百万円) |
| 子会社株式 | 9,999 | 16,358 | 6,359 | 9,999 | 21,008 | 11,009 |
| 関連会社株式 | 1,845 | 87,654 | 85,809 | 1,845 | 115,190 | 113,345 |
| 合計 | 11,844 | 104,013 | 92,168 | 11,844 | 136,198 | 124,354 |

(税効果会計関係)

| 前事業年度 | 当事業年度 |
|-----------------------------------|-----------------------------------|
| 1. 繰延税金資産および繰延税金負債の発生の主な原因 別内訳 | 1. 繰延税金資産および繰延税金負債の発生の主な原因 別内訳 |
| 繰延税金資産 (百万円) | 繰延税金資産 (百万円) |
| 販売用不動産等評価損損金不算入額 21,589 | 販売用不動産等評価損損金不算入額 42,647 |
| 有価証券等評価損損金不算入額 13,472 | 有価証券等評価損損金不算入額 14,724 |
| 減価償却費損金算入限度超過額 4,786 | 減価償却費損金算入限度超過額 724 |
| 貸倒引当金損金算入限度超過額 3,990 | 貸倒引当金損金算入限度超過額 4,693 |
| 退職給付引当金損金算入限度超過額 3,342 | 退職給付引当金損金算入限度超過額 4,874 |
| その他有価証券評価差額金 3,073 | その他有価証券評価差額金 140 |
| 保証金時価会計損金不算入額 1,865 | 保証金時価会計損金不算入額 3,477 |
| 未払賞与税法限度超過額 1,215 | 未払賞与損金不算入額 1,476 |
| 長期前払費用損金算入限度超過額 1,207 | 長期前払費用損金算入限度超過額 1,343 |
| 役員退職慰労引当金損金不算入額 561 | 役員退職慰労引当金損金不算入額 459 |
| その他 3,072 | 未払事業税 1,585 |
| 繰延税金資産合計 58,177 | その他 2,639 |
| | 繰延税金資産合計 78,787 |
| 繰延税金負債 | 繰延税金負債 |
| 代替資産積立金 33,800 | 代替資産積立金 33,468 |
| 退職給付信託設定益 1,656 | 退職給付信託設定益 1,656 |
| 保証金時価会計益金不算入額 1,409 | 保証金時価会計益金不算入額 3,088 |
| その他有価証券評価差額金 756 | その他有価証券評価差額金 17,879 |
| 繰延税金負債合計 37,622 | 繰延税金負債合計 56,093 |
| 繰延税金資産の純額 20,555 | 繰延税金資産の純額 22,694 |

| 前事業年度 | 当事業年度 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
|---|--------|-------|------|--|--------------------|------|----------------------|------|-------------------------|------|-----|------|-------------------|-------|---|--------|-------|------|--|--------------------|-------|----------------------|--------|-------------------------|------|--------|------|-----|-------|-------------------|--------|
| <p>2. 法定実効税率と税効果会計適用後の法人税等の負担率との差異原因の主な項目別内訳</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">法定実効税率</td> <td style="text-align: right;">42.0%</td> </tr> <tr> <td colspan="2">(調整)</td> </tr> <tr> <td> 交際費等永久に損金に算入されない項目</td> <td style="text-align: right;">2.3%</td> </tr> <tr> <td> 受取配当金等永久に益金に算入されない項目</td> <td style="text-align: right;">0.7%</td> </tr> <tr> <td> 税率変更による期末繰延税金資産・負債の減額修正</td> <td style="text-align: right;">1.5%</td> </tr> <tr> <td> その他</td> <td style="text-align: right;">1.1%</td> </tr> <tr> <td>税効果会計適用後の法人税等の負担率</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">44.0%</td> </tr> </table> <p>3. 繰延税金資産及び繰延税金負債の計算に使用した法定実効税率は、地方税の改正（平成16年4月1日以降開始事業年度より法人事業税に外形標準課税導入）に伴い、当期における一時差異等のうち、平成16年3月末までに解消が予定されるものは改正前の税率、平成16年4月以降に解消が予定されるものは改正後の税率である。この税率変更により、当期末の繰延税金資産の金額（繰延税金負債を控除した金額）が419百万円減少し、再評価に係る繰延税金負債が5,055百万円減少し、当期費用計上された法人税等調整額が341百万円増加している。</p> | 法定実効税率 | 42.0% | (調整) | | 交際費等永久に損金に算入されない項目 | 2.3% | 受取配当金等永久に益金に算入されない項目 | 0.7% | 税率変更による期末繰延税金資産・負債の減額修正 | 1.5% | その他 | 1.1% | 税効果会計適用後の法人税等の負担率 | 44.0% | <p>2. 法定実効税率と税効果会計適用後の法人税等の負担率との差異原因の主な項目別内訳</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">法定実効税率</td> <td style="text-align: right;">42.0%</td> </tr> <tr> <td colspan="2">(調整)</td> </tr> <tr> <td> 交際費等永久に損金に算入されない項目</td> <td style="text-align: right;">18.4%</td> </tr> <tr> <td> 受取配当金等永久に益金に算入されない項目</td> <td style="text-align: right;">191.9%</td> </tr> <tr> <td> 税率変更による期末繰延税金資産・負債の減額修正</td> <td style="text-align: right;">1.7%</td> </tr> <tr> <td> 住民税均等割</td> <td style="text-align: right;">1.3%</td> </tr> <tr> <td> その他</td> <td style="text-align: right;">21.8%</td> </tr> <tr> <td>税効果会計適用後の法人税等の負担率</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">106.8%</td> </tr> </table> | 法定実効税率 | 42.0% | (調整) | | 交際費等永久に損金に算入されない項目 | 18.4% | 受取配当金等永久に益金に算入されない項目 | 191.9% | 税率変更による期末繰延税金資産・負債の減額修正 | 1.7% | 住民税均等割 | 1.3% | その他 | 21.8% | 税効果会計適用後の法人税等の負担率 | 106.8% |
| 法定実効税率 | 42.0% | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| (調整) | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 交際費等永久に損金に算入されない項目 | 2.3% | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 受取配当金等永久に益金に算入されない項目 | 0.7% | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 税率変更による期末繰延税金資産・負債の減額修正 | 1.5% | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| その他 | 1.1% | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 税効果会計適用後の法人税等の負担率 | 44.0% | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 法定実効税率 | 42.0% | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| (調整) | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 交際費等永久に損金に算入されない項目 | 18.4% | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 受取配当金等永久に益金に算入されない項目 | 191.9% | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 税率変更による期末繰延税金資産・負債の減額修正 | 1.7% | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 住民税均等割 | 1.3% | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| その他 | 21.8% | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 税効果会計適用後の法人税等の負担率 | 106.8% | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |

(1株当たり情報)

| 前事業年度 | | 当事業年度 | |
|---|---------|-------------------------|---------|
| 1株当たり純資産額 | 780円45銭 | 1株当たり純資産額 | 816円91銭 |
| 1株当たり当期純利益金額 | 16円02銭 | 1株当たり当期純利益金額 | 7円91銭 |
| 潜在株式調整後 1株当たり当期純利益金額 | 14円99銭 | 潜在株式調整後 1株当たり当期純利益金額 | 7円40銭 |
| <p>当期から「1株当たり当期純利益に関する会計基準」(企業会計基準第2号)及び「1株当たり当期純利益に関する会計基準の適用指針」(企業会計基準適用指針第4号)を適用している。なお、同会計基準及び適用指針を前期に適用した場合の1株当たり情報については、以下の通りとなる。</p> | | | |
| 1株当たり純資産額 | 774円93銭 | | |
| 1株当たり当期純利益金額 | 10円40銭 | | |
| <p>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。</p> | | | |

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

| | 前事業年度 | 当事業年度 |
|---|------------------------------|------------------------------|
| 1株当たり当期純利益金額 | | |
| 当期純利益(百万円) | 13,209 | 6,605 |
| 普通株主に帰属しない金額(百万円) | 109 | 102 |
| (うち利益処分による役員賞与金(百万円)) | (109) | (102) |
| 普通株式に係る当期純利益(百万円) | 13,099 | 6,503 |
| 普通株式の期中平均株式数(千株) | 817,584 | 822,432 |
| 潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額 | | |
| 当期純利益調整額(百万円) | - | - |
| 普通株式増加数(千株) | 56,140 | 56,140 |
| (うち転換社債型新株予約権付社債(千株)) | (56,140) | (56,140) |
| 希薄化効果を有しないため、潜在株式調整後1株当たり当期純利益の算定に含めなかった潜在株式の概要 | 第12回転換社債 普通株式 20,829千株 | 第12回転換社債 普通株式 20,829千株 |

(重要な後発事象)

該当事項はない。

【附属明細表】

【投資有価証券】

【株式】

| 銘柄 | | 株式数(株) | 貸借対照表計上額 (百万円) | |
|--------|-------------|---------------------------------|-------------------|--------|
| 投資有価証券 | その他 有価証券 | サクラ・プリファード・キャピタル・ ケイマン・リミテッド | 22,500 | 22,500 |
| | | (株)三井住友フィナンシャルグループ | 27,993 | 19,645 |
| | | 三井住友海上火災保険(株) | 9,975,179 | 10,396 |
| | | 三井住友建設(株) | 71,655,259 | 8,931 |
| | | 三井トラスト・ホールディングス(株) | 12,224,963 | 7,639 |
| | | 三井物産(株) | 6,493,466 | 5,829 |
| | | 太陽生命(株) | 21,476 | 4,433 |
| | | (株)ミレアホールディングス | 2,257 | 3,512 |
| | | 三井アセット信託銀行(株) | 8,400 | 3,499 |
| | | (株)千葉銀行 | 5,600,250 | 2,940 |
| | | (株)東京放送 | 1,375,328 | 2,688 |
| | | (株)群馬銀行 | 4,047,004 | 2,104 |
| | | その他(163銘柄) | 61,749,103 | 24,732 |
| 計 | | 173,203,178 | 118,853 | |

【その他】

| 種類及び銘柄 | | 株数・投資口数等 | 貸借対照表計上額 (百万円) | |
|--------|-------------|--------------------|-------------------|--------|
| 投資有価証券 | その他 有価証券 | アール・ピー・ガンマ特定目的会社 | 208,700 | 10,435 |
| | | アール・ピー・デルタ特定目的会社 | 208,700 | 10,435 |
| | | アール・ピー・ベータ特定目的会社 | 208,700 | 10,435 |
| | | アイランド開発特定目的会社 | 180,442 | 9,022 |
| | | アール・ピー・イプシロン特定目的会社 | 104,950 | 5,247 |
| | | アール・ピー・エータ特定目的会社 | 104,950 | 5,247 |
| | | オーズヴィル特定目的会社 | 104,000 | 5,200 |
| | | その他の優先出資証券(1銘柄) | 24,694 | 1,234 |
| | | 出資証券(1銘柄) | 1 | 0 |
| | | 日本ビルファンド投資法人 | 16,200 | 12,147 |
| | | その他の投資証券(4銘柄) | 4 | 2 |
| | | ゴルフ会員権(11銘柄) | 2,682 | 111 |
| 計 | | - | 69,518 | |

【有形固定資産等明細表】

| 資産の種類 | 期首残高 (百万円) | 当期増加額 (百万円) | 当期減少額 (百万円) | 期末残高 (百万円) | 当期末減価償却累計額又は償却累計額 (百万円) | 当期償却額 (百万円) | 差引期末残高 (百万円) |
|--------------|--------------------|----------------|------------------|--------------------|----------------------------|----------------|--------------------|
| 有形固定資産 | | | | | | | |
| 建物(注)2 | 572,103 | 11,468 | 3,911 | 579,660 | 290,040 | 19,065 | 289,620 |
| 構築物 | 19,011 | 611 | 94 | 19,527 | 10,743 | 919 | 8,784 |
| 機械装置 | 5,727 | 216 | 107 | 5,837 | 4,291 | 254 | 1,545 |
| 車両・運搬具 | 135 | 9 | 2 | 142 | 92 | 20 | 50 |
| 工具・器具・備品 | 13,497 | 1,675 | 772 | 14,399 | 10,277 | 1,002 | 4,122 |
| 土地(注)2 | 868,922 | 2,339 | 3,789 | 867,472 | - | - | 867,472 |
| 建設仮勘定 | 6,818 | 8,100 | 2,060 | 12,858 | - | - | 12,858 |
| その他の有形固定資産 | 4,805 | 3 | - | 4,809 | - | - | 4,809 |
| 計 | 1,491,022 | 24,426 | 10,739 | 1,504,708 | 315,445 | 21,261 | 1,189,263 |
| 無形固定資産 | | | | | | | |
| 借地権 | 17,928 | - | 1 | 17,926 | - | - | 17,926 |
| ソフトウェア | 5,830 | 759 | 38 | 6,551 | 3,280 | 1,093 | 3,271 |
| その他の無形固定資産 | 403 | 10 | 2 | 411 | 221 | 14 | 190 |
| 計 | 24,162 | 769 | 42 | 24,888 | 3,501 | 1,107 | 21,387 |
| 長期前払費用(注)1,3 | 18,916 (15,515) | 828 (607) | 2,318 (1,147) | 17,427 (14,974) | 483 | 276 | 16,943 (14,974) |

(注) 1. 長期前払費用のうち償却対象のものは、法人税法に規定する均等償却を行っている。

2. 建物および土地の取得価額は、圧縮記帳累計額12,195百万円が控除されている。

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

【資本金等明細表】

| 区分 | | 前期末残高 | 当期増加額 | 当期減少額 | 当期末残高 |
|-------------------------|------------------|---------------|-------|---------|---------------|
| 資本金（百万円） | | 134,433 | - | - | 134,433 |
| 資本金のうち 既発行株式 | 普通株式（注）1（株） | (823,390,384) | - | - | (823,390,384) |
| | 普通株式（百万円） | 134,433 | - | - | 134,433 |
| | 計（株） | (823,390,384) | - | - | (823,390,384) |
| | 計（百万円） | 134,433 | - | - | 134,433 |
| 資本準備金及 びその他資本 剰余金 | 資本準備金 | | | | |
| | 合併差益（百万円） | 1,178 | - | - | 1,178 |
| | 株式払込剰余金（百万円） | 203,067 | - | - | 203,067 |
| | 再評価積立金（百万円） | 447 | - | - | 447 |
| | 株式交換差益（百万円） | 1,129 | - | - | 1,129 |
| | その他の資本剰余金 | | | | |
| 自己株式処分差益（百万円） | - | 0 | - | 0 | |
| 計（百万円） | 205,823 | 0 | - | 205,824 | |
| 利益準備金及 び任意積立金 | 利益準備金（百万円） | 13,688 | - | - | 13,688 |
| | 任意積立金 | | | | |
| | 代替資産積立金（注）2（百万円） | 43,364 | 6,531 | 603 | 49,292 |
| | 別途積立金（百万円） | 16,790 | - | - | 16,790 |
| 計（百万円） | 73,843 | 6,531 | 603 | 79,771 | |

（注）1．当期末における自己株式は1,071,899株である。

2．代替資産積立金の増加及び減少の原因は、前期利益処分によるものである。

【引当金明細表】

| 区分 | 前期末残高 （百万円） | 当期増加額 （百万円） | 当期減少額 （目的使用） （百万円） | 当期減少額 （その他） （百万円） | 当期末残高 （百万円） |
|-----------|----------------|----------------|--------------------------|-------------------------|----------------|
| 貸倒引当金 | 12,892 | 6,341 | 3,266 | 1,428 | 14,539 |
| 役員退職慰労引当金 | 1,381 | 171 | 423 | - | 1,129 |

（注） 貸倒引当金の当期減少額（その他）は、一般債権の貸倒実績率による洗替額 1,305百万円、および債権回収に伴う減少額 122百万円である。

(2) 【主な資産及び負債の内容】

資産の部

(イ)現金・預金

| 種類 | 金額(百万円) |
|---------|---------|
| 現金 | 13 |
| 預金 | |
| 当座・普通預金 | 66,644 |
| 定期預金 | 110 |
| 譲渡性預金 | 3,000 |
| 計 | 69,754 |
| 現金・預金計 | 69,767 |

(ロ)売掛金

(a)相手先別内訳

| 相手先 | 金額(百万円) |
|---------------------|---------|
| 柏市土地開発公社 | 3,020 |
| 石川島播磨重工業株式会社 | 267 |
| 株式会社エヌ・ティ・ティ・データ | 218 |
| 日本閣観光株式会社 | 210 |
| ゲートシティ大崎業務商業棟全体管理組合 | 204 |
| その他 | 7,140 |
| 計 | 11,061 |

(b)期中発生・回収・滞留状況

| 摘要 | 金額(百万円) |
|-----------|---------|
| 繰越高 a | 14,897 |
| 期中発生高 b | 594,295 |
| 期中回収高 c | 598,130 |
| 期末残高 d | 11,061 |
| 回収率(1) | 98.2 |
| 滞留日数(2) | 8.0 |

1 . 回収率 = $c \div (a + b) \times 100$

2 . 滞留日数 = $(a + d) \div b \div 2 \times 366$

(八) 販売用不動産、仕掛不動産勘定及び開発用土地

(a) 科目別内訳

| 科目 | 摘要 | 面積 (千㎡) | 金額 (百万円) | 主な内容 |
|---------|----|---------|----------|-------------------------------|
| 販売用不動産 | 土地 | 4,807 | 91,726 | パークシティ 能見台南欧坂 (神奈川県横浜市) |
| | 建物 | 207 | 58,705 | オークウッドレジデンス麻布十番 (東京都港区) |
| | 計 | - | 150,431 | ニューシティ 東戸塚 Be TOWER (神奈川県横浜市) |
| 仕掛不動産勘定 | 土地 | 563 | 92,767 | in the Park 荻窪 (東京都杉並区) |
| | 建物 | 0 | 17,614 | パークタワー 芝浦ベイワード (東京都品川区) |
| | 計 | - | 110,381 | パークマンション 南麻布 (東京都港区) |
| 開発用土地 | 土地 | 789 | 20,657 | 東京都港区所在土地 |
| | 建物 | - | 169 | 東京都武蔵野市所在土地 |
| | 計 | - | 20,826 | 千葉県船橋市所在土地 |
| 合計 | 土地 | 6,160 | 205,151 | - |
| | 建物 | 208 | 76,489 | |
| | 計 | - | 281,640 | |

(注) 上記の土地には借地権が含まれている。

(b) 地域別内訳

| 地域 | 面積 (千㎡) | | | 金額 (百万円) |
|---------|---------|-----|-----|----------|
| | 土地 | 借地権 | 建物 | |
| 北海道地方 | 23 | - | 3 | 3,521 |
| 東北地方 | 581 | - | 3 | 2,107 |
| 関東地方 | 4,807 | 0 | 162 | 233,397 |
| 中部地方 | 267 | - | 7 | 6,532 |
| 近畿地方 | 129 | - | 24 | 22,925 |
| 中国・四国地方 | 226 | - | 4 | 8,718 |
| 九州地方 | 123 | - | 1 | 4,435 |
| 計 | 6,159 | 0 | 208 | 281,640 |

(ホ)関係会社株式

| 内容 | 金額(百万円) |
|--------|---------|
| 子会社株式 | 177,707 |
| 関連会社株式 | 4,263 |
| 計 | 181,970 |

(ヘ)関係会社長期貸付金

| 内容 | 金額(百万円) |
|---------|---------|
| 子会社貸付金 | 165,174 |
| 関連会社貸付金 | - |
| 計 | 165,174 |

(ト)差入敷金・保証金

| 内容 | 金額(百万円) |
|-----|---------|
| 敷金 | 184,149 |
| 保証金 | 12,950 |
| 計 | 197,100 |

負債の部

(イ)買掛金

| 相手先 | 金額(百万円) |
|-------------|---------|
| 三井住友建設株式会社 | 23,438 |
| 清水建設株式会社 | 13,436 |
| 株式会社熊谷組 | 5,107 |
| 株式会社間組 | 3,985 |
| 三井不動産販売株式会社 | 3,636 |
| その他 | 29,006 |
| 計 | 78,611 |

(ロ)社債

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

(八)一年以内に返済する長期借入金

| 相手先 | 金額(百万円) |
|---------------|---------|
| 中央三井信託銀行(株) | 31,084 |
| 全国共済農業共同組合連合会 | 25,000 |
| 太陽生命保険(株) | 17,080 |
| 三井生命保険(相)(注) | 17,000 |
| 農林中央金庫 | 15,500 |
| その他 | 58,752 |
| 計 | 164,416 |

(注) 三井生命保険相互会社は平成16年4月1日付で株式会社へ組織変更し、三井生命保険株式会社となった。

(二)長期借入金

| 相手先 | 金額(百万円) |
|-------------|---------|
| (株)三井住友銀行 | 69,200 |
| 日本生命保険(相) | 63,600 |
| 明治安田生命(相) | 60,000 |
| 中央三井信託銀行(株) | 51,174 |
| (株)東京三菱銀行 | 46,000 |
| その他 | 448,139 |
| 計 | 738,113 |

(ホ)預り敷金・保証金

| 内容 | 金額(百万円) |
|-----|---------|
| 敷金 | 237,686 |
| 保証金 | 32,543 |
| 計 | 270,229 |

(ヘ)再評価に係る繰延税金負債

| 内容 | 金額(百万円) |
|----------------|---------|
| 土地再評価に係る繰延税金負債 | 151,018 |
| 計 | 151,018 |

(3)【その他】

該当事項はない。

第6【提出会社の株式事務の概要】

| | |
|----------------|--|
| 決算期 | 3月31日 |
| 定時株主総会 | 6月中 |
| 株主名簿閉鎖の期間 | 閉鎖期間なし |
| 基準日 | 3月31日 |
| 株券の種類 | 1,000株券、10,000株券 1,000株未満の表示株券 |
| 中間配当基準日 | 9月30日 |
| 1単元の株式数 | 1,000株 |
| 株式の名義書換え | |
| 取扱場所 | 東京都港区芝三丁目33番1号 中央三井信託銀行株式会社 本店 |
| 代理人 | 東京都港区芝三丁目33番1号 中央三井信託銀行株式会社 |
| 取次所 | 中央三井信託銀行株式会社 全国各支店 日本証券代行株式会社 本店および全国各支店 |
| 名義書換手数料 | 無料 |
| 新券交付手数料 | 印紙税相当額およびこれに係る消費税額等の合計額(注) |
| 株券喪失登録に伴う手数料 | 1. 喪失登録 1件につき9,030円(消費税額等を含む) 2. 喪失登録株券 1枚につき525円(消費税額等を含む) |
| 単元未満株式の買取り・買増し | |
| 取扱場所 | 東京都港区芝三丁目33番1号 中央三井信託銀行株式会社 本店 |
| 代理人 | 東京都港区芝三丁目33番1号 中央三井信託銀行株式会社 |
| 取次所 | 中央三井信託銀行株式会社 全国各支店 日本証券代行株式会社 本店および全国各支店 |
| 買取・買増手数料 | 株式の売買委託に係る手数料として別途定める金額およびこれに係る消費税額等の合計額 |
| 公告掲載新聞名 | 東京都内において発行する日本経済新聞 |
| 株主に対する特典 | なし |

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

第7【提出会社の参考情報】

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

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

- (2) 半期報告書
平成15年12月19日
(第92期中 自平成15年4月1日 至平成15年9月30日) 関東財務局長に提出

- (3) 臨時報告書
平成16年2月13日
関東財務局長に提出
企業内容等の開示に関する内閣府令第19条第2項第12号及び第19号に基づく臨時報告書である。

- (4) 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

- (5) 訂正発行登録書
平成15年5月9日
平成15年6月27日
平成15年12月19日
平成16年2月13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。

独立監査人の監査報告書

三井不動産株式会社

平成15年 6月27日

取締役会 御中

朝 日 監 査 法 人

代表社員
関与社員 公認会計士 亀岡 義一 印

代表社員
関与社員 公認会計士 村尾 裕 印

代表社員
関与社員 公認会計士 宮 裕 印

当監査法人は、証券取引法第193条の2の規定に基づく監査証明を行うため、「経理の状況」に掲げられている三井不動産株式会社の平成14年4月1日から平成15年3月31日までの連結会計年度の連結財務諸表、すなわち、連結貸借対照表、連結損益計算書、連結剰余金計算書、連結キャッシュ・フロー計算書及び連結附属明細表について監査を行った。この連結財務諸表の作成責任は経営者にあり、当監査法人の責任は独立の立場から連結財務諸表に対する意見を表明することにある。

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

当監査法人は、上記の連結財務諸表が、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して、三井不動産株式会社及び連結子会社の平成15年3月31日現在の財政状態並びに同日をもって終了する連結会計年度の経営成績及びキャッシュ・フローの状況をすべての重要な点において適正に表示しているものと認める。

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

以 上

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

独立監査人の監査報告書

三井不動産株式会社

平成16年 6月29日

取締役会 御中

あずさ監査法人

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連結財務諸表、すなわち、連結貸借対照表、連結損益計算書、連結剰余金計算書、連結キャッシュ・フロー計算書及び連結附属明細表について監査を行った。この連結財務諸表の作成責任は経営者にあり、当監査法人の責任は独立の立場から連結財務諸表に対する意見を表明することにある。

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

当監査法人は、上記の連結財務諸表が、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して、三井不動産株式会社及び連結子会社の平成16年3月31日現在の財政状態並びに同日をもって終了する連結会計年度の経営成績及びキャッシュ・フローの状況をすべての重要な点において適正に表示しているものと認める。

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

以 上

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

独立監査人の監査報告書

三井不動産株式会社

平成15年 6月27日

取締役会 御中

朝 日 監 査 法 人

代表社員
関与社員 公認会計士 亀岡 義一 印

代表社員
関与社員 公認会計士 村尾 裕 印

代表社員
関与社員 公認会計士 宮 裕 印

当監査法人は、証券取引法第193条の2の規定に基づく監査証明を行うため、「経理の状況」に掲げられている三井不動産株式会社の平成14年4月1日から平成15年3月31日までの第91期事業年度の財務諸表、すなわち、貸借対照表、損益計算書、利益処分計算書及び附属明細表について監査を行った。この財務諸表の作成責任は経営者であり、当監査法人の責任は独立の立場から財務諸表に対する意見を表明することにある。

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

当監査法人は、上記の財務諸表が、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して、三井不動産株式会社の平成15年3月31日現在の財政状態及び同日をもって終了する事業年度の経営成績をすべての重要な点において適正に表示しているものと認める。

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

以 上

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

独立監査人の監査報告書

三井不動産株式会社

平成16年 6月29日

取締役会 御中

あずさ監査法人

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期事業年度の財務諸表、すなわち、貸借対照表、損益計算書、利益処分計算書及び附属明細表について監査を行った。この財務諸表の作成責任は経営者であり、当監査法人の責任は独立の立場から財務諸表に対する意見を表明することにある。

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

当監査法人は、上記の財務諸表が、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して、三井不動産株式会社の平成16年3月31日現在の財政状態及び同日をもって終了する事業年度の経営成績をすべての重要な点において適正に表示しているものと認める。

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

以 上

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