

半期報告書

(第93期中) 自 平成16年4月1日
至 平成16年9月30日

三井不動産株式会社

東京都中央区日本橋室町二丁目1番1号

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

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

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

目 次

頁

表紙	
第一部 企業情報	1
第1 企業の概況	1
1. 主要な経営指標等の推移	1
2. 事業の内容	3
3. 関係会社の状況	6
4. 従業員の状況	6
第2 事業の状況	7
1. 業績等の概要	7
2. 生産、受注及び販売の状況	13
3. 対処すべき課題	13
4. 経営上の重要な契約等	15
5. 研究開発活動	15
第3 設備の状況	16
1. 主要な設備の状況	16
2. 設備の新設、除却等の計画	16
第4 提出会社の状況	17
1. 株式等の状況	17
(1) 株式の総数等	17
(2) 新株予約権等の状況	17
(3) 発行済株式総数、資本金等の状況	18
(4) 大株主の状況	18
(5) 議決権の状況	20
2. 株価の推移	20
3. 役員の状況	20
第5 経理の状況	21
1. 中間連結財務諸表等	22
(1) 中間連結財務諸表	22
(2) その他	52
2. 中間財務諸表等	53
(1) 中間財務諸表	53
(2) その他	69
第6 提出会社の参考情報	70
第二部 提出会社の保証会社等の情報	71

【表紙】

【提出書類】	半期報告書
【提出先】	関東財務局長
【提出日】	平成16年12月17日
【中間会計期間】	第93期中（自 平成16年4月1日 至 平成16年9月30日）
【会社名】	三井不動産株式会社
【英訳名】	Mitsui Fudosan Co., Ltd.
【代表者の役職氏名】	代表取締役社長 岩沙 弘道
【本店の所在の場所】	東京都中央区日本橋室町二丁目1番1号
【電話番号】	03(3246)3055
【事務連絡者氏名】	総務部文書グループ長 黒田 耕弘
【最寄りの連絡場所】	東京都中央区日本橋室町二丁目1番1号
【電話番号】	03(3246)3055
【事務連絡者氏名】	総務部文書グループ長 黒田 耕弘
【縦覧に供する場所】	三井不動産株式会社関西支社 （大阪市中央区備後町四丁目1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91期中	第92期中	第93期中	第91期	第92期
会計期間		自平成14年 4月1日 至平成14年 9月30日	自平成15年 4月1日 至平成15年 9月30日	自平成16年 4月1日 至平成16年 9月30日	自平成14年 4月1日 至平成15年 3月31日	自平成15年 4月1日 至平成16年 3月31日
売上高	百万円	491,113	486,098	456,512	1,082,397	1,102,844
経常利益	"	23,543	33,448	28,796	76,514	87,236
中間(当期)純利益	"	6,189	20,111	7,490	25,553	14,454
純資産額	"	608,161	664,252	640,203	628,434	659,165
総資産額	"	2,951,383	2,934,839	2,866,225	2,929,069	2,916,582
1株当たり純資産額	円	748.67	807.67	778.65	764.17	801.47
1株当たり中間(当期)純利益	"	7.62	24.46	9.11	31.12	17.45
潜在株式調整後1株当たり中間(当期)純利益	"	7.13	22.70	-	28.87	16.29
自己資本比率	%	20.6	22.6	22.3	21.5	22.6
営業活動による キャッシュ・フロー	百万円	20,016	12,999	96,565	118,484	141,600
投資活動による キャッシュ・フロー	"	40,604	36,826	49,794	60,751	21,122
財務活動による キャッシュ・フロー	"	38,151	1,295	83,700	59,897	92,509
現金及び現金同等物 の中間期末(期末) 残高	"	94,319	92,547	79,359	114,831	141,717
従業員数 (外、平均臨時雇用 者数)	人	12,629 (12,434)	12,965 (12,864)	12,748 (13,512)	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93期中の潜在株式調整後1株当たり中間純利益については、1株当たり中間純損失が計上されているため、記載していない。

(2) 提出会社の経営指標等

回次		第91期中	第92期中	第93期中	第91期	第92期
会計期間		自平成14年 4月1日 至平成14年 9月30日	自平成15年 4月1日 至平成15年 9月30日	自平成16年 4月1日 至平成16年 9月30日	自平成14年 4月1日 至平成15年 3月31日	自平成15年 4月1日 至平成16年 3月31日
売上高	百万円	267,180	262,277	224,755	606,222	615,984
経常利益	"	17,307	20,273	20,592	47,138	62,922
中間(当期)純利益	"	4,246	11,553	5,168	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	823,390	823,390	823,390	823,390
純資産額	百万円	632,026	668,416	664,420	642,046	671,859
総資産額	"	2,557,428	2,612,989	2,589,056	2,589,242	2,611,093
1株当たり純資産額	円	778.04	812.72	808.09	780.45	816.91
1株当たり中間(当期)純利益	"	5.23	14.05	6.29	16.02	7.91
潜在株式調整後1株当たり中間(当期)純利益	"	4.89	13.15	-	14.99	7.40
1株当たり中間(年間)配当額	"	3.50	3.50	3.50	7.00	7.00
自己資本比率	%	24.7	25.6	25.7	24.8	25.7
従業員数	人	1,611	1,663	1,635	1,655	1,645

(注) 1. 売上高には、消費税等は含まれていない。

2. 第93期中の潜在株式調整後1株当たり中間純利益については、1株当たり中間純損失が計上されているため、記載していない。

2【事業の内容】

当社および当社の関係会社170社（うち、連結子会社121社、持分法適用関連会社49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) 中間連結財務諸表 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、これらを転貸している。三井不動産住宅リース㈱（連結子会社）は三井不動産㈱が建築した共同事業者の中高層住宅等を一括賃借し、これを転貸している。㈱エム・エフ・プロパティーズ（連結子会社）は中高層住宅の賃貸を行っている。三井不動産アメリカ㈱（連結子会社）は米国においてオフィスビル賃貸等を行っている。

< 分譲事業 >

三井不動産㈱は戸建・中高層住宅およ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㈱およびホームF C各社は戸建住宅建築工事等の請負を行っている。三井デザインテック㈱（連結子会社）は商業施設・オフィスの内装工事、インテリア工事等の請負を行っている。また、三井ホームリモデリング㈱（連結子会社）はリフォーム工事の請負を行っている。

< 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。

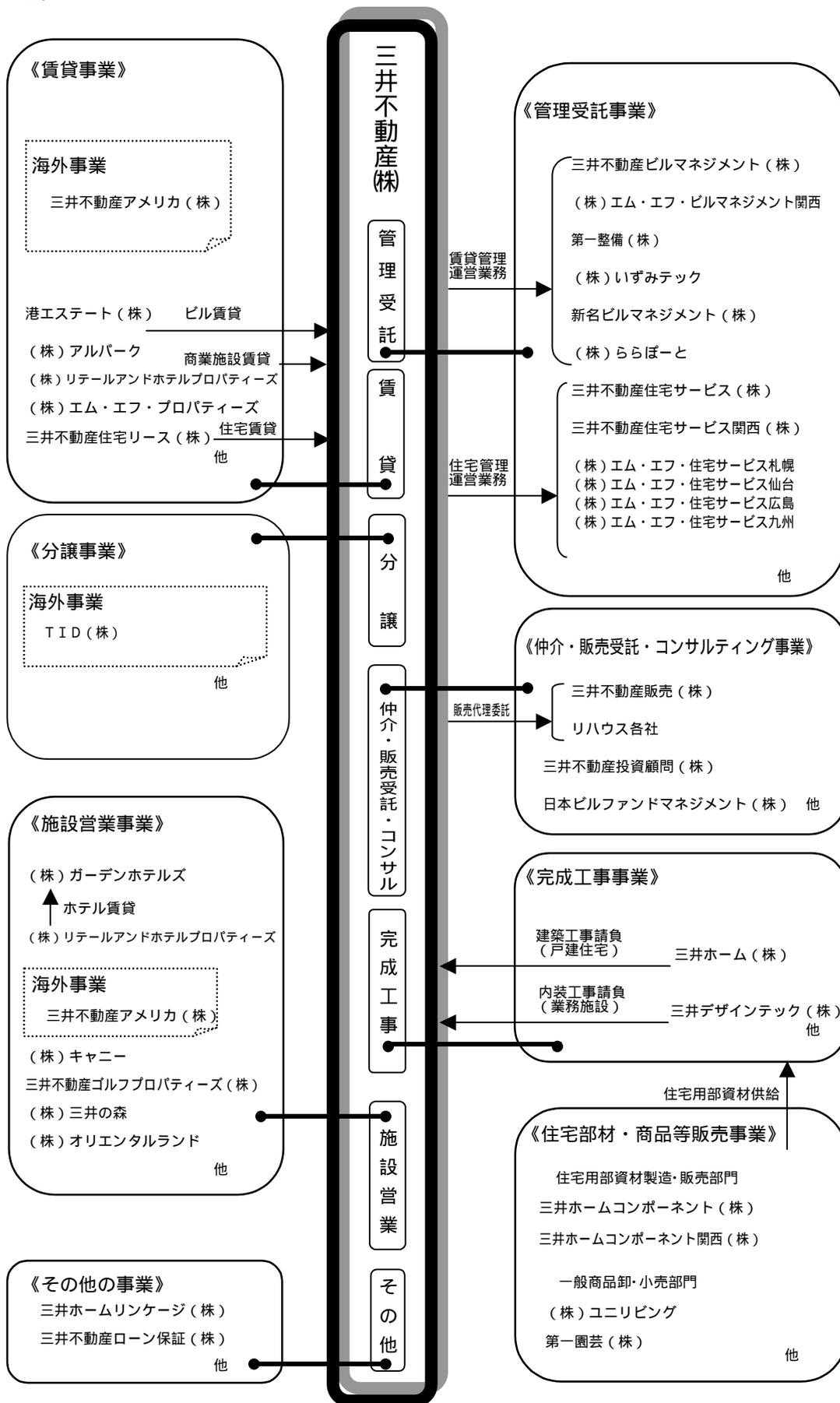
<施設営業事業>

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

<その他の事業>

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

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



3【関係会社の状況】

当中間連結会計期間において、重要な関係会社の異動はない。

4【従業員の状況】

(1)連結会社の状況

平成16年9月30日現在

事業の種類別セグメントの名称	従業員数(人)	
賃貸事業	1,205	[414]
分譲事業	606	[65]
完成工事事業	2,700	[644]
仲介・販売受託・コンサルティング事業	2,977	[2,077]
管理受託事業	2,256	[6,020]
住宅部材・商品等販売事業	1,031	[1,461]
施設営業事業	1,361	[2,666]
その他の事業	307	[48]
全社(共通)	305	[117]
合計	12,748	[13,512]

(注) 1. 従業員数は就業人員数であり、臨時従業員数は[]内に当中間連結会計期間の平均人員を外数で記載している。

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

(2)提出会社の状況

平成16年9月30日現在

従業員数(人)	1,635
---------	-------

(注) 従業員数は、就業人員数である。

(3)労働組合の状況

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

なお、当社グループ全体での労働組合は組織されていない。

第2【事業の状況】

1【業績等の概要】

(1)業績

当中間期の日本経済は、原油価格の高騰などの不安要素が生じたものの、企業収益の改善を受け、設備投資が引き続き増加し、個人消費も緩やかに増加するなど、景気回復の動きに広がりを感じられるようになった。

当社を取り巻く事業環境については、オフィスビル市場は、昨年までの都心好立地における大量供給が一巡し、一方で企業収益の改善に伴う新しいオフィス需要が増加し始めたことから、空室率、賃料ともに徐々に落ち着きを取り戻した。また、分譲住宅市場は、特に都心におけるマンションの大量供給が継続し物件による好不調が鮮明になりつつあるものの、依然高水準の需要に支えられ堅調に推移した。さらに日本経済の回復への期待が強まるなか、不動産投資市場については引き続き活況を呈しており、J-REITや私募ファンドによる収益不動産への資金流入が進展し、市場全体の拡大基調が継続した。このような事業環境のなか、当社は昨年からスタートした6年間の長期経営計画「チャレンジ・プラン2008」に掲げた戦略を着実に実行し、当中間期においては以下のとおりの業績をあげることができた。

なお、当期は例年に比し分譲マンションの竣工・収益計上が第4四半期に集中しており、当中間期のマンション計上戸数が前中間期の5割程度であったことから、連結売上高、連結営業利益、連結経常利益ともに前中間期比で減収減益となった。また、「チャレンジ・プラン2008」に掲げた目標の確実な達成に向けて、より一層の資産効率の向上、財務体質の改善を図るため、当中間期において、「固定資産の減損に係る会計基準」を早期適用した。これによる減損損失の影響で、当中間期は純損失を計上した。

当中間期の業績については、連結売上高4,565億1千2百万円（前中間期比 295億8千5百万円、6.1%減）、連結営業利益388億4千3百万円（前中間期比 63億4千1百万円、14.0%減）、連結経常利益287億9千6百万円（前中間期比 46億5千1百万円、13.9%減）となり、これに特別利益として投資有価証券売却益など7億7千6百万円、特別損失として減損損失など346億9千5百万円、法人税、住民税及び事業税 33億7千6百万円などを計上した結果、連結中間純損失は74億9千万円（前中間期比 276億1百万円）となった。

なお、当社単体の当中間期業績は、売上高2,247億5千5百万円（前中間期比 375億2千2百万円、14.3%減）、営業利益261億5千9百万円（前中間期比 28億6千8百万円、9.9%減）、経常利益205億9千2百万円（前中間期比 3億1千8百万円、1.6%増）、中間純損失51億6千8百万円（前中間期比 167億2千2百万円）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。なお各セグメントの売上高は、外部顧客に対する売上高を記載している。

事業の種類別セグメントの業績は、次のとおりである。

賃貸事業

< 当中間期の業績 >

売上高	1,698億9千6百万円（前中間期比	37億3千6百万円、2.2%増）
営業利益	318億9千6百万円（前中間期比	20億4百万円、5.9%減）

< 期末空室率 >

5.2%	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5.0%）
4.8%	単体ベースでの首都圏オフィスビルの空室率（前期末4.4%）

< 当中間期における主要な異動物件 >

新規稼働

L a l a テラス南千住	東京都荒川区	平成16年4月開業	商業施設
ステラタウン	埼玉県さいたま市	平成16年4月開業	商業施設

通期稼働

トレアージュ白旗	神奈川県藤沢市	平成15年4月開業	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	オフィスビル
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	オフィスビル
(COREDO日本橋	東京都中央区	平成16年3月開業	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月開業	商業施設

当中間期は、単体におけるオフィスビルや商業施設の新規・通期稼働、三井不動産住宅リース㈱における住宅賃貸事業の転貸戸数増加、三井不動産販売㈱におけるリパーク事業の管理台数増加などにより増収いたしました。また、既存オフィスビルの売却・建替やテナント入替時の賃料未発生床の増加もあり、対前中間期比で増収減益となった。

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、前期若干混乱したオフィス市場が、当中間期には落ち着きを取り戻し、当社単体の首都圏オフィスビルの空室率も4%台で堅調に推移した。

< 事業別の内訳 >

区 分	摘 要	前中間期	当中間期	前 期	
事務所・商業用 建物	収 益	129,803 百万円	131,960 百万円	259,395 百万円	
	貸付 面積	所有建物	1,840,226 m ²	1,841,992 m ²	1,877,654 m ²
		転貸建物	1,379,845 m ²	1,441,454 m ²	1,434,888 m ²
		計	3,220,071 m ²	3,283,446 m ²	3,312,542 m ²
居住用建物	収 益	24,682 百万円	25,322 百万円	49,295 百万円	
	貸付 戸数	所有建物	386 戸	272 戸	274 戸
		転貸建物	42,485 戸	46,775 戸	44,671 戸
		計	42,871 戸	47,047 戸	44,945 戸
リパーク・その他	収 益	11,673 百万円	12,613 百万円	23,689 百万円	
	収益合計	166,159 百万円	169,896 百万円	332,380 百万円	

分譲事業

< 当中間期の業績 >

売上高 972億1千6百万円 (前中間期比 349億3千6百万円、26.4%減)
 営業利益 70億2千7百万円 (前中間期比 55億1千9百万円、44.0%減)

< 計上戸数 >

マンション 896戸 (前中間期比 863戸減)
 戸建 316戸 (前中間期比 23戸減)

< 当中間期における主要計上物件 >

パークマンション千鳥ヶ淵	東京都千代田区	マンション
パークホームズ吉祥寺ウエスト・コート	東京都武蔵野市	マンション
パークホームズ祖師谷ガーデンズコート	東京都世田谷区	マンション
ファインコートmono三鷹	東京都三鷹市	戸建
ファインコート津田沼グラン・ヒル	千葉県習志野市	戸建

当期は、分譲マンションの竣工・収益計上が第4四半期に特に集中しており、当中間期においては、マンションの計上戸数が対前中間期に比べ約5割程度と少なかったことによる影響が大きく、セグメント全体で減収減益となった。なお、当中間期末時点における単体ベースの完成在庫は、250戸(マンション210戸、戸建40戸)となり、前期末480戸に比べ、230戸減少した。

なお、当中間期は、当社が開発した賃貸マンション（当中間期は2棟を計上）を投資家に売却する事業が順調に進捗し、「その他の分譲」部門の増収に寄与した。

(イ)住宅分譲の内訳

区 分		前中間期			当中間期			前期		
		戸 数 (戸)	収 益 (百万円)	戸当り 単価 (万円)	戸 数 (戸)	収 益 (百万円)	戸当り 単価 (万円)	戸 数 (戸)	収 益 (百万円)	戸当り 単価 (万円)
戸建 住宅	首都圏	293	15,600	5,324	258	13,489	5,229	655	35,117	5,361
	その他	46	1,438	3,127	58	1,263	2,179	186	4,573	2,459
	計	339	17,038	5,026	316	14,753	4,669	841	39,690	4,719
中高層 住宅	首都圏	1,333	83,607	6,272	451	36,716	8,141	3,934	204,200	5,191
	その他	426	12,537	2,943	445	13,531	3,041	1,632	49,973	3,062
	計	1,759	96,145	5,466	896	50,247	5,608	5,566	254,173	4,567
住宅 分譲 合計	首都圏	1,626	99,207	6,101	709	50,206	7,081	4,589	239,317	5,215
	その他	472	13,975	2,961	503	14,795	2,941	1,818	54,546	3,000
	計	2,098	113,183	5,395	1,212	65,001	5,363	6,407	293,864	4,587

(ロ)その他の分譲の内訳

区 分	前中間期	当中間期	前期
	収 益(百万円)	収 益(百万円)	収 益(百万円)
土地分譲	9,858	9,268	28,892
建物分譲	9,110	22,946	28,004
計	18,969	32,214	56,897

完成工事業

< 当中間期の業績 >

売上高 701億6千9百万円（前中間期比 46億5千6百万円、6.2%減）
 営業利益 44億5千5百万円（前中間期比 12億3千7百万円）

当中間期は、三井ホーム(株)の建築請負事業の減収により、セグメント全体で減収減益となった。なお、当中間期における同社の期中受注高、期末受注残高については、前中間期を上回っている。

< 受注工事高、完成工事高及び次期繰越工事高の内訳 > (単位：百万円)

期 別	受注工事高			期中完成 工事高	次期繰越 工事高
	前期繰越 工事高	期中受注 工事高	計		
前中間期	90,943	69,035	159,979	57,519	102,460
当中間期	88,845	73,612	162,458	51,619	110,838
前 期	90,943	141,665	232,609	143,763	88,845

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

< 施工高の内訳 > (単位：百万円)

期 別	期中完成 工事高	次期繰越工事高			期 中 施工高
		計		施 工 高	
前中間期	57,519	102,460	22.9%	23,476	68,002
当中間期	51,619	110,838	21.0%	23,248	65,956
前 期	143,763	88,845	10.0%	8,910	139,681

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

仲介・販売受託・コンサルティング事業

< 当中間期の業績 >

売上高 266億1千万円（前中間期比24億6百万円、9.9%増）
 営業利益 58億8千8百万円（前中間期比21億7千1百万円、58.4%増）

当中間期は、三井不動産販売㈱を中心とした法人・個人仲介の取扱件数の増加に伴う「仲介」部門での増収、単体や日本ビルファンドマネジメント㈱における各種マネジメントフィーの増加に伴う「コンサルティング」部門での増収などにより、セグメント全体で増収増益となった。

< 事業別の内訳 >

区 分	前中間期		当中間期		前期	
	件数(件)	収益 (百万円)	件数(件)	収益 (百万円)	件数(件)	収益 (百万円)
仲介	13,941	17,443	14,199	20,314	28,499	37,919
販売受託	2,532	4,020	1,816	2,195	7,632	9,172
コンサルティング	-	2,739	-	4,100	-	6,493
計	-	24,204	-	26,610	-	53,585

管理受託事業

< 当中間期の業績 >

売上高 365億9千9百万円（前中間期比 12億9千4百万円、3.7%増）
 営業利益 53億9千2百万円（前中間期比 1億9千万円、3.7%増）

当中間期は、「管理工事受託」部門で若干減収したものの、オフィスビルや住宅などの管理対象物件が増加したことにより「運営管理受託」部門が増収した結果、セグメント全体で増収増益となった。

< 事業別の内訳 >

区 分	前中間期	当中間期	前期
	収益(百万円)	収益(百万円)	収益(百万円)
運営管理受託	24,757	27,423	51,511
管理工事受託	10,546	9,176	25,969
計	35,304	36,599	77,481

住宅部材・商品等販売事業

< 当中間期の業績 >

売上高 327億9千7百万円（前中間期比 22億4千3百万円、7.3%増）
 営業利益 1億1千8百万円（前中間期比 4億1百万円）

当中間期は、主に「その他商品等販売」部門における㈱ユニリピングの新規店舗開店により対前中間期比で増収したが、個人消費低迷による販売促進コストの増加などにより減益となった。

< 事業別の内訳 >

区 分	前中間期	当中間期	前期
	収益(百万円)	収益(百万円)	収益(百万円)
住宅部資材販売	9,217	9,699	19,956
その他商品等販売	21,337	23,098	41,812
計	30,554	32,797	61,768

施設営業事業

< 当中間期の業績 >

売上高 194億円 (前中間期比 10億2千4百万円、5.6%増)
 営業利益 5億2百万円 (前中間期比 12億8千2百万円増)

主に、ハワイのホテルの稼働率が向上したことにより、セグメント全体で増収増益となった。

< 事業別の内訳 >

区 分	前中間期	当中間期	前期
	収益(百万円)	収益(百万円)	収益(百万円)
ホテル施設	11,771	12,630	24,485
その他施設	6,604	6,770	13,144
計	18,375	19,400	37,629

その他事業

< 当中間期の業績 >

売上高 38億2千1百万円 (前中間期比 6億9千8百万円、15.4%減)
 営業利益 9億6千2百万円 (前中間期比 2億4千4百万円、20.3%減)

< 事業別の内訳 >

区 分	前中間期	当中間期	前期
	収益(百万円)	収益(百万円)	収益(百万円)
金融・リース事業	773	770	1,583
その他	3,745	3,051	7,150
計	4,519	3,821	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287億9千6百万円や減価償却費188億6千6百万円等の資金の増加があったものの、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ため、965億6千5百万円の資金の減少となった。(前年同期は、129億9千9百万円の増加)

< 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448億5千7百万円等があったため、497億9千4百万円の資金の減少となった。(前年同期は、368億2千6百万円の減少)

< 財務活動によるキャッシュ・フロー >

財務活動によるキャッシュ・フローは、長期借入金が増加した一方で、コマーシャルペーパー1,340億円の発行など、短期借入金が増加したこと等により、837億円の資金の増加となった。(前年同期は、12億9千5百万円の増加)

2【生産、受注及び販売の状況】

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

3【対処すべき課題】

(1)経営方針

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
売上高	1兆3,000億円
営業利益	1,600億円
売上高営業利益率	12.3%
営業キャッシュフロー	1,300億円
総資産残高	2兆7,000億円
有利子負債残高	9,900億円
ROA(*1)	6.0%
D/Eレシオ	1.2

(*1)ROA = (営業利益 + 営業外収益) / 期末総資産残高

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

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。

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。

4【経営上の重要な契約等】

該当事項はない。

5【研究開発活動】

当社グループでは主に完成工事業に属する三井ホーム(株)等において、住生活の向上を図るための基礎的研究（住宅部資材・工法・性能等の研究）・商品開発等の研究開発活動を実施しており、住宅の性能及び品質の向上、住宅の長寿化、部資材のリサイクル等に関する基礎的研究や、子育てをテーマに家族が自然にふれあい、ともに楽しむ空間づくりを提案する住宅商品「レゾンテ」などの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、265百万円となっており、事業の種類別セグメントごとの内訳は、完成工事業で264百万円、住宅部材・商品等販売事業で1百万円である。

第3【設備の状況】

1【主要な設備の状況】

当中間連結会計期間において、主要な設備に重要な異動はない。

2【設備の新設、除却等の計画】

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

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

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

新設

事業種別 セグメント	会社名	名称 (所在地)	用途	主たる構造及び規模	完成年月	金額(百万円)
						総額
賃貸	三井不動産(株)	東京駅八重洲口開発 計画(北棟 期) (東京都千代田区)	オフィス	鉄骨造、一部鉄骨鉄筋 コンクリート造・鉄筋 コンクリート造 地上43階、地下4階 延床面積 1 約64,000m ²	平成19.10	34,000

1. 同建物延床面積は当社持分換算面積を表示している。

第4【提出会社の状況】

1【株式等の状況】

(1)【株式の総数等】

【株式の総数】

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

【発行済株式】

種類	中間会計期間末現在発行数（株） （平成16年9月30日）	提出日現在発行数（株） （平成16年12月17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）「提出日現在発行数」には、平成16年12月1日からこの半期報告書提出日までの新株予約権の行使により発行された株式数は含まれていない。

(2)【新株予約権等の状況】

商法第341条ノ2の規定に基づく新株予約権付社債

2010年満期円貨建転換社債型新株予約権付社債（平成14年7月29日発行）

	中間会計期間末現在 （平成16年9月30日）	提出日の前月末現在 （平成16年11月30日）
新株予約権付社債の残高（百万円）	80,000	同左
新株予約権の数（個）	40,000	同左
新株予約権の目的となる株式の種類	普通株式	同左
新株予約権の目的となる株式の数（株）	56,140,000	同左
新株予約権の行使時の払込金額（円/株）	1,425	同左
新株予約権の行使期間	平成14年9月17日～ 平成22年7月16日	同左
新株予約権の行使により株式を発行する場合の株式の発行価格及び資本組入額（円）	発行価格 1,425 資本組入額 713	同左
新株予約権の行使の条件	当社が本社債につき期限の利益を喪失した場合には、以後本新株予約権を行使することはできないものとする。また、各本新株予約権の一部行使はできないものとする。	同左
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

(3) 【発行済株式総数、資本金等の状況】

年月日	発行済株式 総数増減数 (千株)	発行済株式総数 残高(千株)	資本金増減額 (百万円)	資本金残高 (百万円)	資本準備金 増減額 (百万円)	資本準備金残 高(百万円)
平成16年4月1日～ 平成16年9月30日	-	823,390	-	134,433	-	205,823

(4) 【大株主の状況】

平成16年9月30日現在

氏名又は名称	住所	所有株式数 (千株)	発行済株式総数に 対する所有株式数 の割合(%)
日本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	92,530	11.24
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	76,909	9.34
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 505103 (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)	20,222	2.46
三井生命保険株式会社 (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
全国共済農業協同組合連合会	東京都千代田区平河町二丁目7番9号	11,945	1.45
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)	11,162	1.36
計	-	306,758	37.26

(注) 1. 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92,530千株は、すべて信託業務に係る株式である。

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76,909千株は、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. 平成16年12月10日付にてドイツ アセット マネジメント インベストメントゲゼルシャフト エムペーハーをはじめとするドイツ銀行グループから大量保有報告書（変更報告書）が提出されたが、各社に関して当社として当中間会計期間末現在における実質所有株式数の確認ができないので、上記大株主の状況には含めていない。

当該大量保有報告書（変更報告書）によるドイツ銀行グループの平成16年6月30日現在の株式所有状況は次のとおりである。

また、平成16年12月10日付にてドイツ銀行グループから平成16年3月31日現在の所有株式数が44,202千株、所有株式数の割合が5.34%であった旨の大量保有報告書についてもあわせて提出された。

なお、所有株式数及び所有株式数の割合には、保有潜在株式の数を含んでいる。

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(%)
ドイツ アセット マネジメント インベストメントゲゼルシャフト エムペーハー	465	0.06
ドイツ アセット マネジメント インターナショナル ゲーエムペーハー	336	0.04
ドイツ アセット マネジメント インベストメント サービスズ リミテッド	3,567	0.43
ドイツ アセット マネジメント リミテッド	4,375	0.53
ドイツ インベストメント トラスト マネージャーズ リミテッド	91	0.01
ドイツ銀行 フランクフルト本店	37	0.00
ドイツ銀行 ロンドン支店	9,827	1.19
ドイツ インベストメント マネジメント アメリカス インク	8,367	1.02
ドイツ アセット マネジメント スウィツァランド	30	0.00
デー ヴェー エス インベストメント ゲーエムペーハー	3,190	0.39
ディーダブリュエス インベストメンツ イタリアー エスジーアール エスピーエー	268	0.03
ドイツ・アセット・マネジメント株式会社	1,506	0.18
ドイツ・セキュリティーズ・リミテッド 東京支店	2,174	0.26
ドイツ バンク セキュリティーズ インク	2,435	0.30
ドイツ バンク トラスト カンパニー アメリカス	772	0.09
ドイツ信託銀行株式会社	1,293	0.16
ドイツ バンク セキュリティーズ リミテッド	423	0.05
計	39,158	4.74

(5) 【議決権の状況】

【発行済株式】

平成16年9月30日現在

区分	株式数(株)	議決権の数(個)	内容
無議決権株式	-	-	-
議決権制限株式(自己株式等)	-	-	-
議決権制限株式(その他)	-	-	-
完全議決権株式(自己株式等)	普通株式 1,203,000	-	-
完全議決権株式(その他)	普通株式 815,837,000	815,821	-
単元未満株式	普通株式 6,350,384	-	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	-	815,821	-

(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15,000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16個は含まれていない。

【自己株式等】

平成16年9月30日現在

所有者の氏名又は名称	所有者の住所	自己名義所有 株式数(株)	他人名義所有 株式数(株)	所有株式数の 合計(株)	発行済株式総数に 対する所有株式数 の割合(%)
三井不動産株式会社	東京都中央区日本 橋室町二丁目1番 1号	1,183,000	-	1,183,000	0.14
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	-	1,203,000	-	1,203,000	0.15

(注) このほか、株主名簿上は当社名義となっているが、実質的に所有していない株式が、1,000株ある。
なお、当該株式数は「発行済株式」の「完全議決権株式(その他)」の中に含めている。

2 【株価の推移】

【当該中間会計期間における月別最高・最低株価】

月別	平成16年 4月	5月	6月	7月	8月	9月
最高(円)	1,394	1,265	1,333	1,336	1,277	1,281
最低(円)	1,176	1,055	1,153	1,174	1,135	1,136

(注) 最高・最低株価は、東京証券取引所市場第一部におけるものである。

3 【役員状況】

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

第5【経理の状況】

1 中間連結財務諸表及び中間財務諸表の作成方法について

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

なお、前中間連結会計期間（平成15年4月1日から平成15年9月30日まで）は、改正前の中間連結財務諸表規則に基づき、当中間連結会計期間（平成16年4月1日から平成16年9月30日まで）は、改正後の中間連結財務諸表規則に基づいて作成している。

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

なお、前中間会計期間（平成15年4月1日から平成15年9月30日まで）は、改正前の中間財務諸表等規則に基づき、当中間会計期間（平成16年4月1日から平成16年9月30日まで）は、改正後の中間財務諸表等規則に基づいて作成している。

2 監査証明について

当社は、証券取引法第193条の2の規定に基づき、前中間連結会計期間（平成15年4月1日から平成15年9月30日まで）及び前中間会計期間（平成15年4月1日から平成15年9月30日まで）の中間連結財務諸表及び中間財務諸表については、朝日監査法人により中間監査を受け、当中間連結会計期間（平成16年4月1日から平成16年9月30日まで）及び当中間会計期間（平成16年4月1日から平成16年9月30日まで）の中間連結財務諸表及び中間財務諸表については、あずさ監査法人により中間監査を受けている。

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

1【中間連結財務諸表等】

(1)【中間連結財務諸表】

【中間連結貸借対照表】

区分	注記 番号	前中間連結会計期間末 (平成15年9月30日)		当中間連結会計期間末 (平成16年9月30日)		前連結会計年度の 要約連結貸借対照表 (平成16年3月31日)		
		金額(百万円)	構成比 (%)	金額(百万円)	構成比 (%)	金額(百万円)	構成比 (%)	
(資産の部)								
流動資産								
現金及び預金	(2)	92,894		79,736		142,018		
受取手形及び売掛金	(2)	28,040		20,722		28,477		
有価証券		49		328		105		
販売用不動産		407,274		353,119		323,307		
未成工事支出金		16,434		18,179		8,211		
その他のたな卸資産		8,554		9,699		8,586		
前渡金		14,683		19,934		20,265		
短期貸付金	(2)	18,870		10,498		14,020		
繰延税金資産		39,460		63,937		56,329		
その他の流動資産	(2)	47,001		74,480		73,437		
貸倒引当金		3,313		1,692		2,913		
流動資産合計		669,951	22.8	648,945	22.6	671,847	23.0	
固定資産								
有形固定資産								
建物及び構築物	(1, 2, 3)	497,923		451,502		476,521		
機械装置及び運搬具	(1, 2)	5,684		4,491		5,058		
土地	(2)	1,093,121		1,083,058		1,087,266		
建設仮勘定		16,388		34,479		18,860		
その他の有形固定資産	(1, 2)	33,312	1,646,431	22,856	1,596,388	33,072	1,620,778	55.6
無形固定資産								
借地権	(2)	25,965		21,485		25,947		
その他の無形固定資産		8,930	34,896	8,103	29,589	8,728	34,675	1.2

区分	注記 番号	前中間連結会計期間末 (平成15年9月30日)		当中間連結会計期間末 (平成16年9月30日)		前連結会計年度の 要約連結貸借対照表 (平成16年3月31日)	
		金額(百万円)	構成比 (%)	金額(百万円)	構成比 (%)	金額(百万円)	構成比 (%)
投資その他の資産							
投資有価証券	(2, 4, 7)	234,425		272,214		262,763	
長期貸付金		16,364		10,616		10,390	
差入敷金・保証金		217,155		200,451		201,845	
繰延税金資産		16,157		11,767		11,984	
再評価に係る繰延税金資産		33,163		32,273		33,305	
その他の投資その他の資産	(2)	91,121		83,351		88,143	
貸倒引当金		24,827	583,560	19.9	19,372	591,302	20.7
固定資産合計			2,264,887	77.2		2,217,280	77.4
繰延資産			0	0.0		0	0.0
資産合計			2,934,839	100.0		2,866,225	100.0
(負債の部)							
流動負債							
支払手形及び買掛金			75,987			51,855	117,965
短期借入金	(2)		245,900			192,469	228,209
コマーシャルペーパー			117,000			171,000	37,000
短期償還社債			10,000			-	10,000
未払法人税等			13,170			4,981	16,975
未成工事受入金			21,481			21,556	16,604
完成工事補償引当金			1,886			1,801	1,929
債務保証損失引当金			221			249	309
繰延税金負債			239			0	0
その他の流動負債	(2)		156,075			144,137	186,298
流動負債合計			641,963	21.9		588,051	20.5
固定負債							
社債			215,000			215,000	215,000
長期借入金	(2)		812,756			829,500	831,291
預り敷金・保証金			300,033			284,750	291,322
退職給付引当金			23,118			26,068	23,420
役員退職慰労引当金			1,552			1,720	1,682
繰延税金負債			42,169			51,134	46,099
再評価に係る繰延税金負債			149,190			151,018	151,018
その他の固定負債	(2, 6)		68,447			64,170	66,316
固定負債合計			1,612,269	54.9		1,623,364	56.7
負債合計			2,254,232	76.8		2,211,415	77.2
(少数株主持分)							
少数株主持分			16,354	0.6		14,606	0.5

区分	注記 番号	前中間連結会計期間末 (平成15年9月30日)		当中間連結会計期間末 (平成16年9月30日)		前連結会計年度の 要約連結貸借対照表 (平成16年3月31日)	
		金額(百万円)	構成比 (%)	金額(百万円)	構成比 (%)	金額(百万円)	構成比 (%)
(資本の部)							
資本金		134,433	4.6	134,433	4.7	134,433	4.6
資本剰余金		205,823	7.0	205,825	7.2	205,823	7.1
利益剰余金		177,298	6.0	122,697	4.3	167,890	5.7
土地再評価差額金		157,603	5.3	182,373	6.3	158,227	5.4
その他有価証券評価 差額金		14,738	0.5	27,188	0.9	26,317	0.9
為替換算調整勘定		24,797	0.8	31,188	1.1	32,545	1.1
自己株式		847	0.0	1,125	0.0	979	0.0
資本合計		664,252	22.6	640,203	22.3	659,165	22.6
負債、少数株主持分 及び資本合計		2,934,839	100.0	2,866,225	100.0	2,916,582	100.0

【中間連結損益計算書】

区分	注記 番号	前中間連結会計期間 (自 平成15年4月1日 至 平成15年9月30日)		当中間連結会計期間 (自 平成16年4月1日 至 平成16年9月30日)		前連結会計年度 (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 (%)	金額(百万円)	百分比 (%)			
営業収益			486,098	100.0		456,512	100.0	1,102,844	100.0	
営業原価	(3)		381,763	78.5		363,379	79.6	873,627	79.2	
営業総利益			104,335	21.5		93,133	20.4	229,217	20.8	
販売費・一般管理費	(1, 3)		59,150	12.2		54,289	11.9	119,971	10.9	
営業利益			45,184	9.3		38,843	8.5	109,246	9.9	
営業外収益										
受取利息		527			536		1,219			
受取配当金		1,198			1,213		1,942			
持分法による投資 利益		1,749			1,410		3,534			
その他の営業外収 益		2,058	5,534	1.1	2,306	5,466	1.2	2,824	9,521	0.9
営業外費用										
支払利息		11,926			10,589		22,757			
その他の営業外費 用		5,343	17,270	3.5	4,924	15,513	3.4	8,773	31,531	2.9
経常利益			33,448	6.9		28,796	6.3		87,236	7.9
特別利益										
固定資産売却益	(2)	354			-		410			
貸倒引当金戻入益		238			-		478			
投資有価証券売却 益		-			450		4,669			
関係会社株式売却 益		-			220		-			
その他の特別利益		104	697	0.1	106	776	0.2	106	5,665	0.5
特別損失										
貸倒引当金繰入額		693			362		1,518			
固定資産除却損		340			-		855			
減損損失	(4)	-			33,806		-			
販売用不動産等評 価損		-			-		64,231			
その他の特別損失		586	1,620	0.3	526	34,695	7.6	2,649	69,254	6.3
税金等調整前中間 (当期)純利益			32,525	6.7		-	-	23,647	2.1	
税金等調整前中間 (当期)純損失			-	-		5,122	1.1	-	-	
法人税、住民税及 び事業税	(5)	11,517			3,376		23,914			
法人税等調整額		1,469	12,986	2.7	6,785	3,409	0.7	15,057	8,857	0.8
少数株主利益			-	-		-	-	335	0.0	
少数株主損失			572	0.1		1,041	0.2		-	
中間(当期)純利 益			20,111	4.1		-	-	14,454	1.3	
中間(当期)純損 失			-	-		7,490	1.6		-	

【中間連結剰余金計算書】

区分	注記 番号	前中間連結会計期間 (自 平成15年4月1日 至 平成15年9月30日)		当中間連結会計期間 (自 平成16年4月1日 至 平成16年9月30日)		前連結会計年度 (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)		金額(百万円)	
(資本剰余金の部)							
資本剰余金期首残高			205,823		205,823		205,823
資本剰余金増加高							
自己株式処分差益		-	-	2	2	-	-
資本剰余金中間期末 (期末)残高			205,823		205,825		205,823
(利益剰余金の部)							
利益剰余金期首残高			155,390		167,890		155,390
利益剰余金増加高							
中間(当期)純利益		20,111		-		14,454	
土地再評価差額金取崩 額		4,685		-		4,204	
連結子会社の固定資産 再評価に係る増加額		109	24,906	-	-	-	18,658
利益剰余金減少高							
配当金		2,878		2,878		5,755	
取締役賞与		113		105		113	
自己株式処分に係る減 少額		7		-		6	
土地再評価差額金取崩 額		-		25,177		-	
連結子会社の合併によ る減少高		-		8,876		-	
中間(当期)純損失		-		7,490		-	
連結子会社の減少によ る減少高		-		664		-	
連結子会社の固定資産 再評価に係る減少額		-	2,998	-	45,192	284	6,159
利益剰余金中間期末 (期末)残高			177,298		122,697		167,890

【中間連結キャッシュ・フロー計算書】

		前中間連結会計期間 (自平成15年4月1日 至平成15年9月30日)	当中間連結会計期間 (自平成16年4月1日 至平成16年9月30日)	前連結会計年度の要約 連結キャッシュ・フロー 計算書 (自平成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)	金額(百万円)
営業活動による キャッシュ・フロー				
税金等調整前中間 (当期)純利益		32,525	5,122	23,647
減価償却費		20,106	18,866	40,415
減損損失		-	33,806	-
持分法投資損益		1,749	1,410	3,534
有価証券売却損益		-	670	4,669
有形無形固定資産売却 損益		354	-	410
有形無形固定資産除却 損		340	-	855
販売用不動産等評価損		-	-	64,231
貸倒引当金繰入額		693	362	1,518
貸倒引当金戻入額		238	-	478
受取利息配当金		1,726	1,749	3,162
支払利息		12,072	10,589	22,757
売上債権の増減額		4,510	7,644	3,962
仕入債務の増減額		8,292	9,865	2,711
販売用不動産等の取得	(2)	109,991	166,670	235,185
販売用不動産等の売却	(2)	99,233	78,399	271,136
取締役賞与の支払額		117	109	117
その他		23,666	35,684	12,055
小計		23,346	71,614	166,197

		前中間連結会計期間 (自平成15年4月1日 至平成15年9月30日)	当中間連結会計期間 (自平成16年4月1日 至平成16年9月30日)	前連結会計年度の要約 連結キャッシュ・フロー 計算書 (自平成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)	金額(百万円)
利息及び配当金の受取額		2,172	2,263	3,819
利息の支払額		12,448	10,436	22,651
法人税等の支払額		71	16,777	5,764
営業活動による キャッシュ・フロー		12,999	96,565	141,600
投資活動による キャッシュ・フロー				
有価証券の取得		1,024	2,697	14,956
有価証券の売却		2,628	910	11,525
有形無形固定資産の取得		32,877	44,857	45,120
有形無形固定資産の売却		2,626	4,567	13,441
貸付金の貸付		3,523	4,489	6,403
貸付金の回収		10,145	4,211	26,089
預り敷金保証金の支出		30,531	27,161	63,605
預り敷金保証金の収入		22,169	20,689	51,100
差入敷金保証金の支出		9,384	7,332	18,961
差入敷金保証金の収入		7,985	8,529	30,845
連結範囲の変更を伴う株 式の取得		221	221	197
連結範囲の変更を伴う株 式の売却		-	466	-
その他		5,259	2,853	5,274
投資活動による キャッシュ・フロー		36,826	49,794	21,122

		前中間連結会計期間 (自平成15年4月1日 至平成15年9月30日)	当中間連結会計期間 (自平成16年4月1日 至平成16年9月30日)	前連結会計年度の要約 連結キャッシュ・フロー 計算書 (自平成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)	金額(百万円)
財務活動によるキャッ シュ・フロー				
短期借入金を増減額		103,298	161,126	24,250
長期借入による収入		66,084	123,834	180,140
長期借入金の返済による 支出		94,041	188,042	219,781
社債発行による収入		10,000	-	10,000
社債償還による支出		81,242	10,000	81,242
配当金の支払額		2,880	2,876	5,757
少数株主への配当金 の支払額		358	341	554
自己株式の売却		434	-	434
財務活動によるキャッ シュ・フロー		1,295	83,700	92,509
現金及び現金同等物に 係る換算差額		247	301	1,082
現金及び現金同等物の 増減額		22,284	62,357	26,885
現金及び現金同等物の 期首残高		114,831	141,717	114,831
現金及び現金同等物の 中間期末(期末)残高	(1)	92,547	79,359	141,717

中間連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項

	前中間連結会計期間 (自 平成15年4月1日 至 平成15年9月30日)	当中間連結会計期間 (自 平成16年4月1日 至 平成16年9月30日)	前連結会計年度 (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>連結子会社数 132社</p> <p>主要な連結子会社名 三井不動産販売(株)、三井ホーム(株)、(株)ららぽーと、三井不動産アメリカ(株)</p> <p>(株)いずみテックおよびスプリング・プロパティーズ(株)は、株式の取得により、連結子会社となった。</p> <p>大阪東リハウス(株)は京阪神リハウス(株)との合併のため、連結子会社数より除外している。</p> <p>また、前期に非連結子会社であったミレスヘルスケアズ(株)は、清算終了のため、非連結子会社から除外している。</p>	<p>連結子会社数 121社</p> <p>主要な連結子会社名 三井不動産販売(株)、三井ホーム(株)、(株)ららぽーと、三井不動産アメリカ(株)</p> <p>日本オートパーク(株)および東九州ホーム(株)は、株式の追加取得により、連結子会社となった。</p> <p>エム・ディ・エス(株)および(株)ピカは株式の売却により連結の範囲から除外している。エーゲブランテック花卉園芸(有)は出資持分の売却により連結の範囲から除外している。三井ホームアメリカ(株)ほか2社は、清算終了のため連結の範囲から除外している。また、南東京リハウス(株)ほか1社は、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。</p>	<p>(1)連結子会社数 127社</p> <p>主要な連結子会社名 連結子会社は、「第1.企業の概況」の「4.関係会社の状況」に記載しているため省略した。</p> <p>(株)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。</p> <p>大阪東リハウス(株)、(株)三森リゾートサービスは、合併のため、連結の範囲から除外している。</p> <p>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。</p> <p>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>

	前中間連結会計期間 (自 平成15年4月1日 至 平成15年9月30日)	当中間連結会計期間 (自 平成16年4月1日 至 平成16年9月30日)	前連結会計年度 (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 54社 主要な会社名 (株)オリエンタルランド、トレイド・アンド・インダストリアル・ディベロップメント(株)、(株)国際観光会館 三重リハウス(株)および幕張タウンセンター(株)は、清算終了により、持分法適用の範囲から除外している。 三井農林(株)は、減資および第三者割当増資により、関連会社ではなくなったため、持分法適用の範囲から除外している。 また、前期に持分法を適用していない非連結子会社であったミレスヘルスケアズ(株)は、清算終了のため、持分法を適用していない非連結子会社から除外している。</p> <p>(2)</p> <p>(3) 持分法適用会社のうち、中間決算日が中間連結決算日と異なる会社については、各社の中間会計期間に係る中間財務諸表を使用している。</p>	<p>(1)持分法適用会社数 関連会社 49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 日本オートパーク(株)および東九州ホーム(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。また、(株)大阪ワールドトレードセンタービルディングは、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。</p> <p>(2)</p> <p>(3) 同左</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) 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>

	前中間連結会計期間 (自 平成15年4月1日 至 平成15年9月30日)	当中間連結会計期間 (自 平成16年4月1日 至 平成16年9月30日)	前連結会計年度 (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(中間)決算日等に関する事項	<p>連結子会社のうち在外連結子会社27社と(株)益子カントリー倶楽部、柏開発(株)、成田スポーツ開発(株)、日本みどり開発(株)、(株)三井の森、(株)三森リゾートサービス、三井不動産ゴルフプロパティーズ(株)、(株)エム・エフ・サービスアパートメント、(株)エム・エフ・プロパティーズ、(株)エヌ・ピー・エフ・オフィスマネジメント、白津開発(株)、(株)エム・エフ・クリエイト、e-デスク(株)、サンエスクロー(株)、エム・ディ・エス(株)、(株)リハウスビジネスセンター、(株)ピカ、(株)リスペクト建物調査及び(有)常盤橋ガレーヂの中間決算日は6月30日、(株)ユニリビング、(株)ユーコーポレーション、(株)エム・エフ・コンストラクション・アドバイザーズは8月31日である。</p> <p>中間連結財務諸表の作成にあたっては、各社の中間決算日の財務諸表を使用しているが、中間連結決算日との間に生じた重要な取引については連結上必要な調整が行なわれている。</p> <p>他の連結子会社の中間決算日はすべて中間連結決算日と同一である。</p>	<p>連結子会社のうち在外連結子会社20社と(株)益子カントリー倶楽部、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・ピー・エフ・オフィスマネジメント、白津開発(株)、(株)エム・エフ・クリエイト、e-デスク(株)、サンエスクロー(株)、(株)リハウスビジネスセンター、(株)リスペクト建物調査および(有)常盤橋ガレーヂの中間決算日は6月30日、(株)ユニリビング、(株)ユーコーポレーション、(株)エム・エフ・コンストラクション・アドバイザーズは8月31日である。</p> <p>中間連結財務諸表の作成にあたっては、各社の中間決算日の財務諸表を使用しているが、中間連結決算日との間に生じた重要な取引については連結上必要な調整が行なわれている。</p> <p>他の連結子会社の中間決算日はすべて中間連結決算日と同一である。</p>	<p>連結子会社のうち在外連結子会社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・ピー・エフ・オフィスマネジメント、白津開発(株)、(株)エム・エフ・クリエイト、e-デスク(株)、サンエスクロー(株)、エム・ディ・エス(株)、(株)リハウスビジネスセンター、(株)ピカ、(株)リスペクト建物調査及び(有)常盤橋ガレーヂの決算日は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>

	前中間連結会計期間 (自 平成15年4月1日 至 平成15年9月30日)	当中間連結会計期間 (自 平成16年4月1日 至 平成16年9月30日)	前連結会計年度 (自 平成15年4月1日 至 平成16年3月31日)
4. 会計処理基準に関する事項	<p>(1) 重要な資産の評価基準及び評価方法</p> <p>[有価証券]</p> <ul style="list-style-type: none"> ・満期保有目的債券 償却原価法 ・其他有価証券 <時価のあるもの> <p>(株式) 中間期末前1カ月の市場価格の平均に基づく時価法</p> <p>(債券) 中間期末日の市場価格に基づく時価法</p> <p>(その他) 中間期末前1カ月の市場価格の平均に基づく時価法</p> <p>評価差額は全部資本直入法により処理し、売却原価は移動平均法により算定。</p> <p><時価のないもの></p> <p>移動平均法による原価法</p> <p>[デリバティブ]</p> <p>時価法</p> <p>[たな卸資産]</p> <ul style="list-style-type: none"> ・販売用不動産及び未成工事支出金 個別法による原価法 ・その他のたな卸資産 主として総平均法による原価法 <p>(2) 重要な減価償却資産の減価償却の方法</p> <p>[有形固定資産]</p> <p>主として定率法によっている。</p> <p>ただし中間連結財務諸表提出会社のオフィス用建物、国内連結会社の平成10年4月1日以降取得建物(建物附属設備を除く)及び在外連結子会社は定額法を採用している。</p> <p>また、事業用定期借地権を設定して賃借した土地にある建物については、残存価額を0円として使用期限を耐用年数とした定額法を採用している。</p> <p>[無形固定資産]</p> <p>定額法によっている。</p> <p>ただし、自社利用のソフトウェアについては、社内における利用可能期間(5年)に基づく定額法を採用している。</p>	<p>(1) 重要な資産の評価基準及び評価方法</p> <p>同左</p> <p>(2) 重要な減価償却資産の減価償却の方法</p> <p>[有形固定資産]</p> <p>同左</p> <p>[無形固定資産]</p> <p>同左</p>	<p>(1) 重要な資産の評価基準及び評価方法</p> <p>[有価証券]</p> <ul style="list-style-type: none"> ・満期保有目的債券 償却原価法 ・其他有価証券 <時価のあるもの> <p>(株式) 期末前1カ月の市場価格の平均に基づく時価法</p> <p>(債券) 期末日の市場価格に基づく時価法</p> <p>(その他) 期末前1カ月の市場価格の平均に基づく時価法</p> <p>評価差額は全部資本直入法により処理し、売却原価は移動平均法により算定。</p> <p><時価のないもの></p> <p>移動平均法による原価法</p> <p>[デリバティブ]</p> <p>時価法</p> <p>[たな卸資産]</p> <ul style="list-style-type: none"> ・販売用不動産及び未成工事支出金 個別法による原価法 ・その他のたな卸資産 主として総平均法による原価法 <p>(2) 重要な減価償却資産の減価償却の方法</p> <p>[有形固定資産]</p> <p>主として定率法によっている。</p> <p>ただし、連結財務諸表提出会社のオフィス用建物、国内連結会社の平成10年4月1日以降取得建物(建物附属設備を除く)及び在外連結子会社は定額法を採用している。</p> <p>また、事業用定期借地権を設定して賃借した土地にある建物については、残存価額を0円として使用期限を耐用年数とした定額法を採用している。</p> <p>[無形固定資産]</p> <p>同左</p>

	前中間連結会計期間 (自 平成15年4月1日 至 平成15年9月30日)	当中間連結会計期間 (自 平成16年4月1日 至 平成16年9月30日)	前連結会計年度 (自 平成15年4月1日 至 平成16年3月31日)
	<p>(3) 重要な引当金の計上基準</p> <p>[貸倒引当金] 売掛金、貸付金等の貸倒れによる損失に備えるため、一般債権については貸倒実績率により、貸倒懸念債権等特定の債権については個別に回収可能性を検討し、回収不能見込額を計上している。</p> <p>[債務保証損失引当金] 債務保証等による損失に備えるため、被保証先の財政状態等を勘案して、損失負担見込額を計上している。</p> <p>[退職給付引当金] 従業員の退職給付に備えるため、当連結会計年度末における退職給付債務及び年金資産の見込額に基づき、当中間連結会計期間末において発生していると認められる額を計上している。</p> <p>過去勤務債務は、その発生時の従業員の平均残存勤務期間以内の一定の年数(1~10年)による定額法により処理することとしている。</p> <p>数理計算上の差異は、各連結会計年度の発生時における従業員の平均残存勤務期間内の一定の年数(5~10年)による定額法により按分した額をそれぞれ発生の翌連結会計年度から費用処理することとしている。</p> <p>[完成工事補償引当金] 主として引渡し物件の補修工事費の支出に備えるため、過年度補修実績率に基づく見積補修額を計上している。</p> <p>[役員退職慰労引当金] 中間連結財務諸表提出会社ほか20社は役員の退職慰労金支給に備えるため、内規に基づく中間期末退職慰労金要支給額を計上している。</p>	<p>(3) 重要な引当金の計上基準</p> <p>[貸倒引当金] 同左</p> <p>[債務保証損失引当金] 同左</p> <p>[退職給付引当金] 同左</p> <p>[完成工事補償引当金] 同左</p> <p>[役員退職慰労引当金] 中間連結財務諸表提出会社ほか22社は役員の退職慰労金支給に備えるため、内規に基づく中間期末退職慰労金要支給額を計上している。</p>	<p>(3) 重要な引当金の計上基準</p> <p>[貸倒引当金] 同左</p> <p>[債務保証損失引当金] 同左</p> <p>[退職給付引当金] 従業員の退職給付に備えるため、当連結会計年度末における退職給付債務及び年金資産の見込額に基づき、連結会計年度末において発生していると認められる額を計上している。</p> <p>過去勤務債務は、その発生時の従業員の平均残存勤務期間以内の一定の年数(1~10年)による定額法により処理することとしている。</p> <p>数理計算上の差異は、各連結会計年度の発生時における従業員の平均残存勤務期間内の一定の年数(5~10年)による定額法により按分した額をそれぞれ発生の翌連結会計年度から費用処理することとしている。</p> <p>[完成工事補償引当金] 同左</p> <p>[役員退職慰労引当金] 連結財務諸表提出会社他21社は役員の退職慰労金支給に備えるため、内規に基づく期末退職慰労金要支給額を計上している。</p>

	前中間連結会計期間 (自 平成15年4月1日 至 平成15年9月30日)	当中間連結会計期間 (自 平成16年4月1日 至 平成16年9月30日)	前連結会計年度 (自 平成15年4月1日 至 平成16年3月31日)
	<p>(4) 重要なリース取引の処理方法 リース物件の所有権が借主に移転すると認められるもの以外のファイナンス・リース取引については、通常の賃貸借取引に係る方法に準じた会計処理によっている。</p> <p>(5) 重要なヘッジ会計の方法 ヘッジ会計の方法 繰延ヘッジ処理を採用している。なお、通貨スワップについては振当処理の要件を満たしている場合は振当処理を、金利スワップについては特例処理の要件を満たしている場合は特例処理を採用している。</p> <p>ヘッジ手段とヘッジ対象</p> <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> <p>ヘッジ方針 金利変動による借入金及び社債の時価変動リスク及びキャッシュ・フロー変動リスクをヘッジする目的で金利スワップを行っている。また、各社の主要決済通貨と異なる通貨での借入、社債発行については上記目的に加え為替変動リスクをヘッジするために通貨スワップを行っている。また、将来実現確実な取引において各社の主要決済通貨と異なる通貨での決済が予定されている場合には、為替変動リスクをヘッジするため為替予約を行っている。</p>	<p>(4) 重要なリース取引の処理方法 同左</p> <p>(5) 重要なヘッジ会計の方法 ヘッジ会計の方法 同左</p> <p>主なヘッジ手段とヘッジ対象 同左</p> <p>ヘッジ方針 同左</p>	<p>(4) 重要なリース取引の処理方法 同左</p> <p>(5) 重要なヘッジ会計の方法 ヘッジ会計の方法 同左</p> <p>ヘッジ手段とヘッジ対象 同左</p> <p>ヘッジ方針 同左</p>

	前中間連結会計期間 (自 平成15年4月1日 至 平成15年9月30日)	当中間連結会計期間 (自 平成16年4月1日 至 平成16年9月30日)	前連結会計年度 (自 平成15年4月1日 至 平成16年3月31日)
	<p>ヘッジ有効性評価の方法 ヘッジ手段の想定元本と ヘッジ対象に関する重要な条 件が同一であり、かつヘッジ 開始時及びその後も継続し て、相場変動又はキャッ シュ・フロー変動を完全に相 殺するものと想定することが できるため、ヘッジの有効性 の判定は省略している。</p> <p>(6) 完成工事高の計上基準 主として工事完成基準によ る。ただし、長期請負工事で、 請負金額が一定金額以上のもの について、工事進行基準を採用 している。</p> <p>(7) 消費税等の会計処理 消費税及び地方消費税の会計 処理は、税抜方式を採用してい る。 なお、控除対象外消費税等 は、固定資産等に係るものは投 資その他の資産の「その他の投 資その他の資産」に計上し(5 年償却)、それ以外は発生年度 の期間費用としている。</p> <p>(8) 英国三井不動産㈱及びエーゲ プランテック花卉園芸㈱は、賃 貸資産等について時価で評価し ており、各年度の評価差額は利 益剰余金の増減として処理して いる。</p>	<p>ヘッジ有効性評価の方法 同左</p> <p>(6) 完成工事高の計上基準 同左</p> <p>(7) 消費税等の会計処理 同左</p> <p>(8) 英国三井不動産㈱は、賃貸資 産等について時価で評価してお り、各年度の評価差額は利益剰 余金の増減として処理してい る。</p>	<p>ヘッジ有効性評価の方法 同左</p> <p>(6) 完成工事高の計上基準 同左</p> <p>(7) 消費税等の会計処理 同左</p> <p>(8) 英国三井不動産㈱及びエーゲ プランテック花卉園芸㈱は、賃 貸資産等について時価で評価し ており、各年度の評価差額は利 益剰余金の増減として処理して いる。</p>
5. 中間連結キャッシュ・ フロー計算書(連結 キャッシュ・フロー計算 書)における資金の範囲	<p>中間連結キャッシュ・フロー計 算書における資金(現金及び現金 同等物)は、手許現金、随時引き 出し可能な預金及び容易に換金可 能であり、かつ、価値の変動につ いて僅少な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	<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>

会計処理の変更

前中間連結会計期間 (自 平成15年4月1日 至 平成15年9月30日)	当中間連結会計期間 (自 平成16年4月1日 至 平成16年9月30日)	前連結会計年度 (自 平成15年4月1日 至 平成16年3月31日)
	<p>(固定資産の減損に係る会計基準) 固定資産の減損に係る会計基準(「固定資産の減損に係る会計基準の設定に関する意見書」(企業会計審議会 平成14年8月9日))および「固定資産の減損に係る会計基準の適用指針」(企業会計基準適用指針第6号 平成15年10月31日)が平成16年3月31日に終了する連結会計年度に係る連結財務諸表から適用できることになったことに伴い、当中間連結会計期間から同会計基準および同適用指針を適用している。</p> <p>これにより税金等調整前中間純利益は33,806百万円減少している。</p> <p>なお、減損損失累計額については、改正後の中間連結財務諸表規則に基づき各資産の金額から直接控除している。</p>	

追加情報

前中間連結会計期間 (自 平成15年4月1日 至 平成15年9月30日)	当中間連結会計期間 (自 平成16年4月1日 至 平成16年9月30日)	前連結会計年度 (自 平成15年4月1日 至 平成16年3月31日)
	<p>(外形標準課税) 「地方税法等の一部を改正する法律」(平成15年法律第9号)が平成15年3月31日に公布され、平成16年4月1日以降に開始する事業年度より外形標準課税制度が導入されたことに伴い、当中間連結会計期間から「法人事業税における外形標準課税部分の損益計算書上の表示についての実務上の取扱い」(平成16年2月13日 企業会計基準委員会 実務対応報告第12号)に従い、法人事業税の付加価値割及び資本割812百万円を販売費・一般管理費として処理している。</p>	

注記事項

(中間連結貸借対照表関係)

前中間連結会計期間末 (平成15年9月30日)	当中間連結会計期間末 (平成16年9月30日)	前連結会計年度末 (平成16年3月31日)																																																																																																																		
<p>1.有形固定資産の減価償却累計額は、455,751百万円である。</p> <p>2.担保資産及び担保付債務 担保に供している資産は次のとおりである。</p> <table border="1"> <tr><td>現金及び預金</td><td>392百万円</td></tr> <tr><td>短期貸付金</td><td>110</td></tr> <tr><td>その他の流動資産</td><td>8</td></tr> <tr><td>建物及び構築物</td><td>83,113</td></tr> <tr><td>機械装置及び運搬具</td><td>350</td></tr> <tr><td>その他の有形固定資産</td><td>70</td></tr> <tr><td>土地</td><td>40,349</td></tr> <tr><td>借地権</td><td>45</td></tr> <tr><td>投資有価証券</td><td>5</td></tr> <tr><td>その他の投資 その他の資産</td><td>13,351</td></tr> <tr><td>計</td><td>137,798百万円</td></tr> </table> <p>担保付債務は次のとおりである。</p> <table border="1"> <tr><td>短期借入金</td><td>1,707百万円</td></tr> <tr><td>その他の流動負債</td><td>289</td></tr> <tr><td>長期借入金</td><td>53,135</td></tr> <tr><td>その他の固定負債</td><td>3,356</td></tr> <tr><td>計</td><td>58,489百万円</td></tr> </table> <p>3.国庫等補助金受入による圧縮記帳累計額は、建物607百万円である。</p> <p>4.関連会社の株式</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th>科目</th> <th>金額 (百万円)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>資産</td> <td>投資有価証券 (関連会社株式)</td> <td>73,027</td> </tr> </tbody> </table>	現金及び預金	392百万円	短期貸付金	110	その他の流動資産	8	建物及び構築物	83,113	機械装置及び運搬具	350	その他の有形固定資産	70	土地	40,349	借地権	45	投資有価証券	5	その他の投資 その他の資産	13,351	計	137,798百万円	短期借入金	1,707百万円	その他の流動負債	289	長期借入金	53,135	その他の固定負債	3,356	計	58,489百万円		科目	金額 (百万円)	資産	投資有価証券 (関連会社株式)	73,027	<p>1.有形固定資産の減価償却累計額は、469,983百万円である。</p> <p>2.担保資産及び担保付債務 担保に供している資産は次のとおりである。</p> <table border="1"> <tr><td>現金及び預金</td><td>82百万円</td></tr> <tr><td>短期貸付金</td><td>93</td></tr> <tr><td>その他の流動資産</td><td>15</td></tr> <tr><td>建物及び構築物</td><td>74,521</td></tr> <tr><td>機械装置及び運搬具</td><td>0</td></tr> <tr><td>その他の有形固定資産</td><td>68</td></tr> <tr><td>土地</td><td>38,051</td></tr> <tr><td>借地権</td><td>45</td></tr> <tr><td>投資有価証券</td><td>5</td></tr> <tr><td>その他の投資 その他の資産</td><td>11,501</td></tr> <tr><td>計</td><td>124,583百万円</td></tr> </table> <p>担保付債務は次のとおりである。</p> <table border="1"> <tr><td>短期借入金</td><td>1,302百万円</td></tr> <tr><td>その他の流動負債</td><td>304</td></tr> <tr><td>長期借入金</td><td>58,134</td></tr> <tr><td>その他の固定負債</td><td>3,051</td></tr> <tr><td>計</td><td>62,793百万円</td></tr> </table> <p>3.国庫等補助金受入による圧縮記帳累計額は、建物607百万円である。</p> <p>4.関連会社の株式</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th>科目</th> <th>金額 (百万円)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>資産</td> <td>投資有価証券 (関連会社株式)</td> <td>74,072</td> </tr> </tbody> </table>	現金及び預金	82百万円	短期貸付金	93	その他の流動資産	15	建物及び構築物	74,521	機械装置及び運搬具	0	その他の有形固定資産	68	土地	38,051	借地権	45	投資有価証券	5	その他の投資 その他の資産	11,501	計	124,583百万円	短期借入金	1,302百万円	その他の流動負債	304	長期借入金	58,134	その他の固定負債	3,051	計	62,793百万円		科目	金額 (百万円)	資産	投資有価証券 (関連会社株式)	74,072	<p>1.有形固定資産の減価償却累計額は、463,128百万円である。</p> <p>2.担保資産及び担保付債務 担保に供している資産は次のとおりである。</p> <table border="1"> <tr><td>現金及び預金</td><td>314百万円</td></tr> <tr><td>受取手形及び売掛金</td><td>98</td></tr> <tr><td>短期貸付金</td><td>175</td></tr> <tr><td>建物及び構築物</td><td>76,479</td></tr> <tr><td>機械装置及び運搬具</td><td>324</td></tr> <tr><td>その他の有形固定資産</td><td>69</td></tr> <tr><td>土地</td><td>37,762</td></tr> <tr><td>借地権</td><td>45</td></tr> <tr><td>投資有価証券</td><td>5</td></tr> <tr><td>その他の投資 その他の資産</td><td>11,590</td></tr> <tr><td>計</td><td>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 border="1"> <tr><td>短期借入金</td><td>1,392百万円</td></tr> <tr><td>その他の流動負債</td><td>230</td></tr> <tr><td>長期借入金</td><td>58,195</td></tr> <tr><td>その他の固定負債</td><td>3,278</td></tr> <tr><td>計</td><td>63,097百万円</td></tr> </table> <p>3.国庫等補助金受入による圧縮記帳累計額は、建物607百万円である。</p> <p>4.関連会社の株式</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th>科目</th> <th>金額 (百万円)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>資産</td> <td>投資有価証券 (関連会社株式)</td> <td>73,494</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)	資産	投資有価証券 (関連会社株式)	73,494
現金及び預金	392百万円																																																																																																																			
短期貸付金	110																																																																																																																			
その他の流動資産	8																																																																																																																			
建物及び構築物	83,113																																																																																																																			
機械装置及び運搬具	350																																																																																																																			
その他の有形固定資産	70																																																																																																																			
土地	40,349																																																																																																																			
借地権	45																																																																																																																			
投資有価証券	5																																																																																																																			
その他の投資 その他の資産	13,351																																																																																																																			
計	137,798百万円																																																																																																																			
短期借入金	1,707百万円																																																																																																																			
その他の流動負債	289																																																																																																																			
長期借入金	53,135																																																																																																																			
その他の固定負債	3,356																																																																																																																			
計	58,489百万円																																																																																																																			
	科目	金額 (百万円)																																																																																																																		
資産	投資有価証券 (関連会社株式)	73,027																																																																																																																		
現金及び預金	82百万円																																																																																																																			
短期貸付金	93																																																																																																																			
その他の流動資産	15																																																																																																																			
建物及び構築物	74,521																																																																																																																			
機械装置及び運搬具	0																																																																																																																			
その他の有形固定資産	68																																																																																																																			
土地	38,051																																																																																																																			
借地権	45																																																																																																																			
投資有価証券	5																																																																																																																			
その他の投資 その他の資産	11,501																																																																																																																			
計	124,583百万円																																																																																																																			
短期借入金	1,302百万円																																																																																																																			
その他の流動負債	304																																																																																																																			
長期借入金	58,134																																																																																																																			
その他の固定負債	3,051																																																																																																																			
計	62,793百万円																																																																																																																			
	科目	金額 (百万円)																																																																																																																		
資産	投資有価証券 (関連会社株式)	74,072																																																																																																																		
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)																																																																																																																		
資産	投資有価証券 (関連会社株式)	73,494																																																																																																																		

前中間連結会計期間末 (平成15年9月30日)	当中間連結会計期間末 (平成16年9月30日)	前連結会計年度末 (平成16年3月31日)																																							
<p>5. 偶発債務</p> <p>連結会社以外の会社の金融機関等からの借入に対し、次のとおり債務保証を行っている。</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>被保証会社</th> <th>保証金額 (百万円)</th> <th>保証の内容</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>トレイド・アンド・インダストリアル・ディベロップメント(株)</td> <td>739 (11,490千Sドル)</td> <td>工事完成保証</td> </tr> <tr> <td>船橋ケーブルネットワーク(株)</td> <td>391</td> <td>借入保証</td> </tr> <tr> <td>(株)シー・シー・アイ</td> <td>15 (133千米ドル含む)</td> <td>借入保証</td> </tr> <tr> <td>霞が関三井クラブ</td> <td>8</td> <td>借入保証</td> </tr> <tr> <td>合計</td> <td>1,154</td> <td>-</td> </tr> </tbody> </table> <p>保証金額には保証債務が含まれている。</p> <p>ほかに住宅ローン保証債務171,291百万円、住宅ローン保証予約1,838百万円がある。</p> <p>6. その他の固定負債には連結調整勘定が、1,000百万円含まれている。</p> <p>7.</p>	被保証会社	保証金額 (百万円)	保証の内容	トレイド・アンド・インダストリアル・ディベロップメント(株)	739 (11,490千Sドル)	工事完成保証	船橋ケーブルネットワーク(株)	391	借入保証	(株)シー・シー・アイ	15 (133千米ドル含む)	借入保証	霞が関三井クラブ	8	借入保証	合計	1,154	-	<p>5. 偶発債務</p> <p>連結会社以外の会社の金融機関等からの借入に対し、次のとおり債務保証を行っている。</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>被保証会社</th> <th>保証金額 (百万円)</th> <th>保証の内容</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>霞が関三井クラブ</td> <td>2</td> <td>借入保証</td> </tr> <tr> <td>合計</td> <td>2</td> <td>-</td> </tr> </tbody> </table> <p>保証金額には保証債務が含まれている。</p> <p>ほかに住宅ローン保証債務149,934百万円、住宅ローン保証予約1,153百万円がある。</p> <p>6. その他の固定負債には連結調整勘定が、808百万円含まれている。</p> <p>7. 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41,221百万円含まれている。</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、前期は40,387百万円、前中間期は27,985百万円含まれている。</p>	被保証会社	保証金額 (百万円)	保証の内容	霞が関三井クラブ	2	借入保証	合計	2	-	<p>5. 偶発債務</p> <p>連結会社以外の会社の金融機関等からの借入に対し、次のとおり債務保証を行っている。</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>被保証会社</th> <th>保証金額 (百万円)</th> <th>保証の内容</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>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>霞が関三井クラブ</td> <td>5</td> <td>借入保証</td> </tr> <tr> <td>合計</td> <td>728</td> <td>-</td> </tr> </tbody> </table> <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>6. 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>7. 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27,985百万円含まれている。</p>	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	霞が関三井クラブ	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																																							
トレイド・アンド・インダストリアル・ディベロップメント(株)	739 (11,490千Sドル)	工事完成保証																																							
船橋ケーブルネットワーク(株)	391	借入保証																																							
(株)シー・シー・アイ	15 (133千米ドル含む)	借入保証																																							
霞が関三井クラブ	8	借入保証																																							
合計	1,154	-																																							
被保証会社	保証金額 (百万円)	保証の内容																																							
霞が関三井クラブ	2	借入保証																																							
合計	2	-																																							
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																																							
霞が関三井クラブ	5	借入保証																																							
合計	728	-																																							

(注) Sドル=シンガポールドル

(中間連結損益計算書関係)

前中間連結会計期間 (自 平成15年4月1日 至 平成15年9月30日)	当中間連結会計期間 (自 平成16年4月1日 至 平成16年9月30日)	前連結会計年度 (自 平成15年4月1日 至 平成16年3月31日)																																																			
<p>1. 販売費・一般管理費の主要な費目</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="text-align: right;">百万円</td> <td></td> </tr> <tr> <td>給料・手当</td> <td style="text-align: right;">17,482</td> </tr> <tr> <td>広告宣伝費</td> <td style="text-align: right;">8,585</td> </tr> <tr> <td>研究開発費</td> <td style="text-align: right;">315</td> </tr> <tr> <td>役員退職慰労引当金 繰入額</td> <td style="text-align: right;">153</td> </tr> <tr> <td>貸倒引当金繰入額</td> <td style="text-align: right;">111</td> </tr> <tr> <td>退職給付費用</td> <td style="text-align: right;">1,800</td> </tr> </table> <p>2. 土地売却益338百万円、建物等売却益15百万円である。</p> <p>3. 販売費・一般管理費及び営業原価に含まれる研究開発費は、318百万円である。</p> <p>4.</p>	百万円		給料・手当	17,482	広告宣伝費	8,585	研究開発費	315	役員退職慰労引当金 繰入額	153	貸倒引当金繰入額	111	退職給付費用	1,800	<p>1. 販売費・一般管理費の主要な費目</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="text-align: right;">百万円</td> <td></td> </tr> <tr> <td>給料・手当</td> <td style="text-align: right;">17,031</td> </tr> <tr> <td>広告宣伝費</td> <td style="text-align: right;">4,890</td> </tr> <tr> <td>研究開発費</td> <td style="text-align: right;">261</td> </tr> <tr> <td>役員退職慰労引当金 繰入額</td> <td style="text-align: right;">141</td> </tr> <tr> <td>貸倒引当金繰入額</td> <td style="text-align: right;">28</td> </tr> <tr> <td>退職給付費用</td> <td style="text-align: right;">1,752</td> </tr> </table> <p>2.</p> <p>3. 販売費・一般管理費及び営業原価に含まれる研究開発費は、265百万円である。</p> <p>4. 当中間連結会計期間において、当社グループは以下の資産グループについて減損損失を計上した。</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse; margin: 10px 0;"> <thead> <tr> <th>主な用途</th> <th>種類</th> <th>場所</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>ゴルフ場 (計4ヶ所)</td> <td>建物、土地 その他の有 形固定資産 等</td> <td>千葉県成 田市他</td> </tr> <tr> <td>賃貸資産 その他 (計18ヶ所)</td> <td>建物、土地 借地権等</td> <td>栃木県宇 都宮市他</td> </tr> </tbody> </table> <p>当社グループは、他の資産又は資産グループのキャッシュ・フローから概ね独立したキャッシュ・フローを生み出す最小単位に拠って資産のグループ化を行った。なお、本社ビル等は共用資産としている。</p> <p>その結果、当中間連結会計期間において、地価の下落に伴い帳簿価額に対して著しく時価が下落している資産グループおよび賃料水準の低下や市況の悪化等により収益性が著しく低下した資産グループ22件について帳簿価額を回収可能価額まで減額し、当該減少額を減損損失(33,806百万円)として特別損失に計上した。その内訳は、土地・借地権12,384百万円、建物・構築物11,179百万円、その他10,243百万円である。</p> <p>なお、当資産グループの回収可能価額は正味売却価額あるいは使用価値により測定している。正味売却価額は主として不動産鑑定士による鑑定評価額を使用している。また、使用価値は、将来キャッシュ・フローを5%で割り引いて算定している。</p>	百万円		給料・手当	17,031	広告宣伝費	4,890	研究開発費	261	役員退職慰労引当金 繰入額	141	貸倒引当金繰入額	28	退職給付費用	1,752	主な用途	種類	場所	ゴルフ場 (計4ヶ所)	建物、土地 その他の有 形固定資産 等	千葉県成 田市他	賃貸資産 その他 (計18ヶ所)	建物、土地 借地権等	栃木県宇 都宮市他	<p>1. 販売費・一般管理費の主要な費目</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="text-align: right;">百万円</td> <td></td> </tr> <tr> <td>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・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>	百万円		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
百万円																																																					
給料・手当	17,482																																																				
広告宣伝費	8,585																																																				
研究開発費	315																																																				
役員退職慰労引当金 繰入額	153																																																				
貸倒引当金繰入額	111																																																				
退職給付費用	1,800																																																				
百万円																																																					
給料・手当	17,031																																																				
広告宣伝費	4,890																																																				
研究開発費	261																																																				
役員退職慰労引当金 繰入額	141																																																				
貸倒引当金繰入額	28																																																				
退職給付費用	1,752																																																				
主な用途	種類	場所																																																			
ゴルフ場 (計4ヶ所)	建物、土地 その他の有 形固定資産 等	千葉県成 田市他																																																			
賃貸資産 その他 (計18ヶ所)	建物、土地 借地権等	栃木県宇 都宮市他																																																			
百万円																																																					
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																																																				

前中間連結会計期間 (自 平成15年4月1日 至 平成15年9月30日)	当中間連結会計期間 (自 平成16年4月1日 至 平成16年9月30日)	前連結会計年度 (自 平成15年4月1日 至 平成16年3月31日)
5. 当中間連結会計期間における連結会社の個別財務諸表上の税金費用については、簡便法により計算しているため、「法人税、住民税及び事業税」に一括して表示している。	5. 同左	5.

(中間連結キャッシュ・フロー計算書関係)

前中間連結会計期間 (自 平成15年4月1日 至 平成15年9月30日)	当中間連結会計期間 (自 平成16年4月1日 至 平成16年9月30日)	前連結会計年度 (自 平成15年4月1日 至 平成16年3月31日)																		
<p>1. 中間連結貸借対照表上の現金及び預金勘定中間期末残高と中間連結キャッシュ・フロー計算書上の現金及び現金同等物中間期末残高との調整</p> <p>(平成15年9月30日現在)</p> <p>(百万円)</p> <table> <tr> <td>現金及び預金</td> <td>92,894</td> </tr> <tr> <td>預入期間が3ヶ月を超える定期預金</td> <td>347</td> </tr> <tr> <td>現金及び現金同等物</td> <td>92,547</td> </tr> </table> <p>2. 販売用不動産等の取得・売却は、中間連結貸借対照表上の販売用不動産、前渡金の増減による資金の動きをあらわしている。</p>	現金及び預金	92,894	預入期間が3ヶ月を超える定期預金	347	現金及び現金同等物	92,547	<p>1. 中間連結貸借対照表上の現金及び預金勘定中間期末残高と中間連結キャッシュ・フロー計算書上の現金及び現金同等物中間期末残高との調整</p> <p>(平成16年9月30日現在)</p> <p>(百万円)</p> <table> <tr> <td>現金及び預金</td> <td>79,736</td> </tr> <tr> <td>預入期間が3ヶ月を超える定期預金</td> <td>376</td> </tr> <tr> <td>現金及び現金同等物</td> <td>79,359</td> </tr> </table> <p>2. 同左</p>	現金及び預金	79,736	預入期間が3ヶ月を超える定期預金	376	現金及び現金同等物	79,359	<p>1. 連結貸借対照表上の現金及び預金勘定期末残高と連結キャッシュ・フロー計算書上の現金及び現金同等物期末残高との調整</p> <p>(平成16年3月31日現在)</p> <p>(百万円)</p> <table> <tr> <td>現金及び預金</td> <td>142,018</td> </tr> <tr> <td>預入期間が3ヶ月を超える定期預金</td> <td>301</td> </tr> <tr> <td>現金及び現金同等物</td> <td>141,717</td> </tr> </table> <p>2. 販売用不動産等の取得・売却は、連結貸借対照表上の販売用不動産、前渡金の増減による資金の動きをあらわしている。</p>	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	92,894																			
預入期間が3ヶ月を超える定期預金	347																			
現金及び現金同等物	92,547																			
現金及び預金	79,736																			
預入期間が3ヶ月を超える定期預金	376																			
現金及び現金同等物	79,359																			
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																			

(リース取引関係)

前中間連結会計期間 (自 平成15年4月1日 至 平成15年9月30日)	当中間連結会計期間 (自 平成16年4月1日 至 平成16年9月30日)	前連結会計年度 (自 平成15年4月1日 至 平成16年3月31日)																																																																																																												
<p><借主側></p> <p>1.リース物件の所有権が借主に移転すると認められるもの以外のファイナンス・リース取引</p> <p>(1)リース物件の取得価額相当額、減価償却累計額相当額及び中間期末残高相当額</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th>取得価額相当額 (百万円)</th> <th>減価償却累計額相当額 (百万円)</th> <th>中間期末残高相当額 (百万円)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>建物及び構築物</td> <td>1,998</td> <td>653</td> <td>1,344</td> </tr> <tr> <td>機械装置及び運搬具</td> <td>5,791</td> <td>2,465</td> <td>3,326</td> </tr> <tr> <td>その他</td> <td>2,165</td> <td>1,344</td> <td>821</td> </tr> <tr> <td>合計</td> <td>9,956</td> <td>4,463</td> <td>5,492</td> </tr> </tbody> </table> <p>(注)取得価額相当額の算定は、未経過リース料中間期末残高が有形固定資産の中間期末残高等に占める割合が低い ため、支払利子込み法によっている。</p> <p>(2)未経過リース料中間期末残高相当額</p> <table border="1"> <tbody> <tr> <td>1年内</td> <td>1,394百万円</td> </tr> <tr> <td>1年超</td> <td>4,097百万円</td> </tr> <tr> <td>合計</td> <td>5,492百万円</td> </tr> </tbody> </table> <p>(注)未経過リース料中間期末残高相当額の算定は、未経過リース料中間期末残高が有形固定資産の中間期末残高等に占める割合が低い ため、支払利子込み法によっている。</p> <p>(3)支払リース料及び減価償却費相当額</p> <table border="1"> <tbody> <tr> <td>支払リース料</td> <td>812百万円</td> </tr> <tr> <td>減価償却費相当額</td> <td>812百万円</td> </tr> </tbody> </table> <p>(4)減価償却費相当額の算定方法 リース期間を耐用年数とし、残存価額を零とする定額法によっている。</p> <p>2.オペレーティング・リース取引 未経過リース料</p> <table border="1"> <tbody> <tr> <td>1年内</td> <td>12,782百万円</td> </tr> <tr> <td>1年超</td> <td>82,872百万円</td> </tr> <tr> <td>合計</td> <td>95,654百万円</td> </tr> </tbody> </table>		取得価額相当額 (百万円)	減価償却累計額相当額 (百万円)	中間期末残高相当額 (百万円)	建物及び構築物	1,998	653	1,344	機械装置及び運搬具	5,791	2,465	3,326	その他	2,165	1,344	821	合計	9,956	4,463	5,492	1年内	1,394百万円	1年超	4,097百万円	合計	5,492百万円	支払リース料	812百万円	減価償却費相当額	812百万円	1年内	12,782百万円	1年超	82,872百万円	合計	95,654百万円	<p><借主側></p> <p>1.リース物件の所有権が借主に移転すると認められるもの以外のファイナンス・リース取引</p> <p>(1)リース物件の取得価額相当額、減価償却累計額相当額及び中間期末残高相当額</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th>取得価額相当額 (百万円)</th> <th>減価償却累計額相当額 (百万円)</th> <th>中間期末残高相当額 (百万円)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>建物及び構築物</td> <td>2,209</td> <td>946</td> <td>1,262</td> </tr> <tr> <td>機械装置及び運搬具</td> <td>7,414</td> <td>2,848</td> <td>4,566</td> </tr> <tr> <td>その他</td> <td>1,853</td> <td>1,111</td> <td>741</td> </tr> <tr> <td>合計</td> <td>11,477</td> <td>4,906</td> <td>6,570</td> </tr> </tbody> </table> <p>(注) 同左</p> <p>(2)未経過リース料中間期末残高相当額</p> <table border="1"> <tbody> <tr> <td>1年内</td> <td>1,758百万円</td> </tr> <tr> <td>1年超</td> <td>4,812百万円</td> </tr> <tr> <td>合計</td> <td>6,570百万円</td> </tr> </tbody> </table> <p>(注) 同左</p> <p>(3)支払リース料及び減価償却費相当額</p> <table border="1"> <tbody> <tr> <td>支払リース料</td> <td>890百万円</td> </tr> <tr> <td>減価償却費相当額</td> <td>890百万円</td> </tr> </tbody> </table> <p>(4)減価償却費相当額の算定方法 同左</p> <p>2.オペレーティング・リース取引 未経過リース料</p> <table border="1"> <tbody> <tr> <td>1年内</td> <td>17,080百万円</td> </tr> <tr> <td>1年超</td> <td>83,700百万円</td> </tr> <tr> <td>合計</td> <td>100,780百万円</td> </tr> </tbody> </table>		取得価額相当額 (百万円)	減価償却累計額相当額 (百万円)	中間期末残高相当額 (百万円)	建物及び構築物	2,209	946	1,262	機械装置及び運搬具	7,414	2,848	4,566	その他	1,853	1,111	741	合計	11,477	4,906	6,570	1年内	1,758百万円	1年超	4,812百万円	合計	6,570百万円	支払リース料	890百万円	減価償却費相当額	890百万円	1年内	17,080百万円	1年超	83,700百万円	合計	100,780百万円	<p><借主側></p> <p>1.リース物件の所有権が借主に移転すると認められるもの以外のファイナンス・リース取引</p> <p>(1)リース物件の取得価額相当額、減価償却累計額相当額及び期末残高相当額</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th>取得価額相当額 (百万円)</th> <th>減価償却累計額相当額 (百万円)</th> <th>期末残高相当額 (百万円)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>建物及び構築物</td> <td>2,047</td> <td>740</td> <td>1,306</td> </tr> <tr> <td>機械装置及び運搬具</td> <td>6,038</td> <td>2,451</td> <td>3,587</td> </tr> <tr> <td>その他</td> <td>2,263</td> <td>1,425</td> <td>836</td> </tr> <tr> <td>合計</td> <td>10,347</td> <td>4,617</td> <td>5,729</td> </tr> </tbody> </table> <p>(注)取得価額相当額の算定は、未経過リース料期末残高が有形固定資産の期末残高等に占める割合が低い ため、支払利子込み法によっている。</p> <p>(2)未経過リース料期末残高相当額</p> <table border="1"> <tbody> <tr> <td>1年内</td> <td>1,538百万円</td> </tr> <tr> <td>1年超</td> <td>4,191百万円</td> </tr> <tr> <td>合計</td> <td>5,729百万円</td> </tr> </tbody> </table> <p>(注)未経過リース料期末残高相当額の算定は、未経過リース料期末残高が、有形固定資産の期末残高等に占める割合が低い ため、支払利子込み法によっている。</p> <p>(3)支払リース料及び減価償却費相当額</p> <table border="1"> <tbody> <tr> <td>支払リース料</td> <td>1,506百万円</td> </tr> <tr> <td>減価償却費相当額</td> <td>1,506百万円</td> </tr> </tbody> </table> <p>(4)減価償却費相当額の算定方法 同左</p> <p>2.オペレーティング・リース取引 未経過リース料</p> <table border="1"> <tbody> <tr> <td>1年内</td> <td>16,153百万円</td> </tr> <tr> <td>1年超</td> <td>87,356百万円</td> </tr> <tr> <td>合計</td> <td>103,509百万円</td> </tr> </tbody> </table>		取得価額相当額 (百万円)	減価償却累計額相当額 (百万円)	期末残高相当額 (百万円)	建物及び構築物	2,047	740	1,306	機械装置及び運搬具	6,038	2,451	3,587	その他	2,263	1,425	836	合計	10,347	4,617	5,729	1年内	1,538百万円	1年超	4,191百万円	合計	5,729百万円	支払リース料	1,506百万円	減価償却費相当額	1,506百万円	1年内	16,153百万円	1年超	87,356百万円	合計	103,509百万円
	取得価額相当額 (百万円)	減価償却累計額相当額 (百万円)	中間期末残高相当額 (百万円)																																																																																																											
建物及び構築物	1,998	653	1,344																																																																																																											
機械装置及び運搬具	5,791	2,465	3,326																																																																																																											
その他	2,165	1,344	821																																																																																																											
合計	9,956	4,463	5,492																																																																																																											
1年内	1,394百万円																																																																																																													
1年超	4,097百万円																																																																																																													
合計	5,492百万円																																																																																																													
支払リース料	812百万円																																																																																																													
減価償却費相当額	812百万円																																																																																																													
1年内	12,782百万円																																																																																																													
1年超	82,872百万円																																																																																																													
合計	95,654百万円																																																																																																													
	取得価額相当額 (百万円)	減価償却累計額相当額 (百万円)	中間期末残高相当額 (百万円)																																																																																																											
建物及び構築物	2,209	946	1,262																																																																																																											
機械装置及び運搬具	7,414	2,848	4,566																																																																																																											
その他	1,853	1,111	741																																																																																																											
合計	11,477	4,906	6,570																																																																																																											
1年内	1,758百万円																																																																																																													
1年超	4,812百万円																																																																																																													
合計	6,570百万円																																																																																																													
支払リース料	890百万円																																																																																																													
減価償却費相当額	890百万円																																																																																																													
1年内	17,080百万円																																																																																																													
1年超	83,700百万円																																																																																																													
合計	100,780百万円																																																																																																													
	取得価額相当額 (百万円)	減価償却累計額相当額 (百万円)	期末残高相当額 (百万円)																																																																																																											
建物及び構築物	2,047	740	1,306																																																																																																											
機械装置及び運搬具	6,038	2,451	3,587																																																																																																											
その他	2,263	1,425	836																																																																																																											
合計	10,347	4,617	5,729																																																																																																											
1年内	1,538百万円																																																																																																													
1年超	4,191百万円																																																																																																													
合計	5,729百万円																																																																																																													
支払リース料	1,506百万円																																																																																																													
減価償却費相当額	1,506百万円																																																																																																													
1年内	16,153百万円																																																																																																													
1年超	87,356百万円																																																																																																													
合計	103,509百万円																																																																																																													

前中間連結会計期間 (自 平成15年4月1日 至 平成15年9月30日)	当中間連結会計期間 (自 平成16年4月1日 至 平成16年9月30日)	前連結会計年度 (自 平成15年4月1日 至 平成16年3月31日)																																																																																																
<p><貸主側></p> <p>1. リース物件の所有権が借主に移転すると認められるもの以外のファイナンス・リース取引</p> <p>(1) リース物件の取得価額、減価償却累計額及び中間期末残高</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th>取得価額 (百万円)</th> <th>減価償却累計額 (百万円)</th> <th>中間期末残高 (百万円)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>建物及び構築物</td> <td>2,256</td> <td>1,475</td> <td>781</td> </tr> <tr> <td>その他</td> <td>1,521</td> <td>866</td> <td>655</td> </tr> <tr> <td>合計</td> <td>3,778</td> <td>2,341</td> <td>1,437</td> </tr> </tbody> </table> <p>(2) 未経過リース料中間期末残高相当額</p> <table> <tbody> <tr> <td>1年内</td> <td>574百万円</td> </tr> <tr> <td>1年超</td> <td>868百万円</td> </tr> <tr> <td>合計</td> <td>1,442百万円</td> </tr> </tbody> </table> <p>(注) 未経過リース料中間期末残高相当額の算定は、未経過リース料中間期末残高及び見積残存価額の残高の合計額が、営業債権の中間期末残高等に占める割合が低い場合、受取利子込み法によっている。</p> <p>(3) 受取リース料及び減価償却費</p> <table> <tbody> <tr> <td>受取リース料</td> <td>314百万円</td> </tr> <tr> <td>減価償却費</td> <td>285百万円</td> </tr> </tbody> </table> <p>2. オペレーティング・リース取引</p> <p>未経過リース料</p> <table> <tbody> <tr> <td>1年内</td> <td>26,163百万円</td> </tr> <tr> <td>1年超</td> <td>140,034百万円</td> </tr> <tr> <td>合計</td> <td>166,198百万円</td> </tr> </tbody> </table>		取得価額 (百万円)	減価償却累計額 (百万円)	中間期末残高 (百万円)	建物及び構築物	2,256	1,475	781	その他	1,521	866	655	合計	3,778	2,341	1,437	1年内	574百万円	1年超	868百万円	合計	1,442百万円	受取リース料	314百万円	減価償却費	285百万円	1年内	26,163百万円	1年超	140,034百万円	合計	166,198百万円	<p><貸主側></p> <p>1. リース物件の所有権が借主に移転すると認められるもの以外のファイナンス・リース取引</p> <p>(1) リース物件の取得価額、減価償却累計額及び中間期末残高</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th>取得価額 (百万円)</th> <th>減価償却累計額 (百万円)</th> <th>中間期末残高 (百万円)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>建物及び構築物</td> <td>2,181</td> <td>1,381</td> <td>799</td> </tr> <tr> <td>その他</td> <td>1,614</td> <td>990</td> <td>623</td> </tr> <tr> <td>合計</td> <td>3,795</td> <td>2,371</td> <td>1,423</td> </tr> </tbody> </table> <p>(2) 未経過リース料中間期末残高相当額</p> <table> <tbody> <tr> <td>1年内</td> <td>569百万円</td> </tr> <tr> <td>1年超</td> <td>862百万円</td> </tr> <tr> <td>合計</td> <td>1,432百万円</td> </tr> </tbody> </table> <p>(注) 同左</p> <p>(3) 受取リース料及び減価償却費</p> <table> <tbody> <tr> <td>受取リース料</td> <td>312百万円</td> </tr> <tr> <td>減価償却費</td> <td>282百万円</td> </tr> </tbody> </table> <p>2. オペレーティング・リース取引</p> <p>未経過リース料</p> <table> <tbody> <tr> <td>1年内</td> <td>31,512百万円</td> </tr> <tr> <td>1年超</td> <td>147,651百万円</td> </tr> <tr> <td>合計</td> <td>179,164百万円</td> </tr> </tbody> </table>		取得価額 (百万円)	減価償却累計額 (百万円)	中間期末残高 (百万円)	建物及び構築物	2,181	1,381	799	その他	1,614	990	623	合計	3,795	2,371	1,423	1年内	569百万円	1年超	862百万円	合計	1,432百万円	受取リース料	312百万円	減価償却費	282百万円	1年内	31,512百万円	1年超	147,651百万円	合計	179,164百万円	<p><貸主側></p> <p>1. リース物件の所有権が借主に移転すると認められるもの以外のファイナンス・リース取引</p> <p>(1) リース物件の取得価額、減価償却累計額及び期末残高</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th>取得価額 (百万円)</th> <th>減価償却累計額 (百万円)</th> <th>期末残高 (百万円)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>建物及び構築物</td> <td>2,162</td> <td>1,466</td> <td>695</td> </tr> <tr> <td>その他</td> <td>1,598</td> <td>947</td> <td>650</td> </tr> <tr> <td>合計</td> <td>3,760</td> <td>2,414</td> <td>1,345</td> </tr> </tbody> </table> <p>(2) 未経過リース料期末残高相当額</p> <table> <tbody> <tr> <td>1年内</td> <td>566百万円</td> </tr> <tr> <td>1年超</td> <td>780百万円</td> </tr> <tr> <td>合計</td> <td>1,347百万円</td> </tr> </tbody> </table> <p>(注) 未経過リース料期末残高相当額の算定は、未経過リース料期末残高及び見積残存価額の残高の合計額が、営業債権の期末残高等に占める割合が低い場合、受取利子込み法によっている。</p> <p>(3) 受取リース料及び減価償却費</p> <table> <tbody> <tr> <td>受取リース料</td> <td>635百万円</td> </tr> <tr> <td>減価償却費</td> <td>575百万円</td> </tr> </tbody> </table> <p>2. オペレーティング・リース取引</p> <p>未経過リース料</p> <table> <tbody> <tr> <td>1年内</td> <td>31,438百万円</td> </tr> <tr> <td>1年超</td> <td>157,747百万円</td> </tr> <tr> <td>合計</td> <td>189,186百万円</td> </tr> </tbody> </table>		取得価額 (百万円)	減価償却累計額 (百万円)	期末残高 (百万円)	建物及び構築物	2,162	1,466	695	その他	1,598	947	650	合計	3,760	2,414	1,345	1年内	566百万円	1年超	780百万円	合計	1,347百万円	受取リース料	635百万円	減価償却費	575百万円	1年内	31,438百万円	1年超	157,747百万円	合計	189,186百万円
	取得価額 (百万円)	減価償却累計額 (百万円)	中間期末残高 (百万円)																																																																																															
建物及び構築物	2,256	1,475	781																																																																																															
その他	1,521	866	655																																																																																															
合計	3,778	2,341	1,437																																																																																															
1年内	574百万円																																																																																																	
1年超	868百万円																																																																																																	
合計	1,442百万円																																																																																																	
受取リース料	314百万円																																																																																																	
減価償却費	285百万円																																																																																																	
1年内	26,163百万円																																																																																																	
1年超	140,034百万円																																																																																																	
合計	166,198百万円																																																																																																	
	取得価額 (百万円)	減価償却累計額 (百万円)	中間期末残高 (百万円)																																																																																															
建物及び構築物	2,181	1,381	799																																																																																															
その他	1,614	990	623																																																																																															
合計	3,795	2,371	1,423																																																																																															
1年内	569百万円																																																																																																	
1年超	862百万円																																																																																																	
合計	1,432百万円																																																																																																	
受取リース料	312百万円																																																																																																	
減価償却費	282百万円																																																																																																	
1年内	31,512百万円																																																																																																	
1年超	147,651百万円																																																																																																	
合計	179,164百万円																																																																																																	
	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	2,162	1,466	695																																																																																															
その他	1,598	947	650																																																																																															
合計	3,760	2,414	1,345																																																																																															
1年内	566百万円																																																																																																	
1年超	780百万円																																																																																																	
合計	1,347百万円																																																																																																	
受取リース料	635百万円																																																																																																	
減価償却費	575百万円																																																																																																	
1年内	31,438百万円																																																																																																	
1年超	157,747百万円																																																																																																	
合計	189,186百万円																																																																																																	

(有価証券関係)

前中間連結会計期間末(平成15年9月30日)

有価証券

1. 満期保有目的の債券で時価のあるもの

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

2. その他有価証券で時価のあるもの

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

3. 時価のない主な有価証券の内容

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

当中間連結会計期間末(平成16年9月30日)

有価証券

1. 満期保有目的の債券で時価のあるもの

	中間連結貸借対照表計上額(百万円)	時価(百万円)	差額(百万円)
(1)国債・地方債等	612	622	9

2. その他有価証券で時価のあるもの

	取得原価(百万円)	中間連結貸借対照表計上額(百万円)	差額(百万円)
(1)株式	46,759	86,533	39,773
(2)債券			
国債・地方債等	50	52	2
社債			
(3)その他	9,744	15,104	5,360
合計	56,553	101,689	45,135

3. 時価のない主な有価証券の内容

	中間連結貸借対照表計上額 (百万円)
(1) その他有価証券	
非上場株式 (店頭売買株式を除く)	37,980
その他 (優先出資証券等)	58,052

前連結会計年度末 (平成16年3月31日)

有価証券

1. 満期保有目的の債券で時価のあるもの

	連結貸借対照表計上額 (百万円)	時価 (百万円)	差額 (百万円)
(時価が連結貸借対照表計上額を 超えるもの)			
国債・地方債等	435	446	10
社債			
その他			
小計	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	121	121	0
社債			
その他			
小計	121	121	0
合計	557	567	10

2. その他有価証券で時価のあるもの

	取得原価 (百万円)	連結貸借対照表計上額 (百万円)	差額 (百万円)
(連結貸借対照表計上額が、取得原価を超えるもの)			
(1)株式	42,682	82,746	40,064
(2)債券			
(国債・地方債等)	60	62	2
(社債)			
(その他)			
(3)その他	8,191	12,149	3,957
小計	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	4,473	4,111	362
(2)債券			
(国債・地方債等)			
(社債)			
(その他)			
(3)その他			
小計	4,473	4,111	362
合計	55,407	99,069	43,662

3. 前連結会計年度中に売却したその他有価証券(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)
11,029	4,669	159

4. 時価のない主な有価証券の内容

	連結貸借対照表計上額(百万円)
(1) その他有価証券	
非上場株式(店頭売買株式を除く)	32,348
その他(優先出資証券等)	57,257

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

	1年以内 (百万円)	1年超5年以内 (百万円)	5年超10年以内 (百万円)	10年超 (百万円)
(1) 債券 (国債・地方債等) (社債) (その他)	116	514		
(2) その他				
合計	116	514		

(デリバティブ取引関係)

(前中間連結会計期間)(平成15年9月30日)

デリバティブ取引には、ヘッジ会計を適用しており、該当事項はない。

(当中間連結会計期間)(平成16年9月30日)

同上

(前連結会計年度)(平成16年3月31日)

同上

(セグメント情報)

【事業の種類別セグメント情報】

前中間連結会計期間(自平成15年4月1日 至平成15年9月30日)

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

当中間連結会計期間(自平成16年4月1日 至平成16年9月30日)

	賃貸 (百万円)	分譲 (百万円)	完成工事 (百万円)	仲介・販売 受託・コン サルティン グ (百万円)	管理受託 (百万円)	住宅部 材・商品 等販売 (百万円)	施設営業 (百万円)	その他 (百万円)	計 (百万円)	消去又 は全社 (百万円)	連結 (百万円)
・売上高及び 営業損益											
(1)外部顧客に 対する売上 高	169,896	97,216	70,169	26,610	36,599	32,797	19,400	3,821	456,512		456,512
(2)セグメント 間の内部 売上高又 は振替額	2,815		1,801	3,434	9,023	15,721	241	5,091	38,129	(38,129)	
計	172,712	97,216	71,971	30,045	45,622	48,519	19,641	8,912	494,642	(38,129)	456,512
営業費用	140,815	90,188	76,426	24,157	40,230	48,637	19,139	7,949	447,545	(29,876)	417,669
営業利益	31,896	7,027	4,455	5,888	5,392	118	502	962	47,096	(8,252)	38,843
・資産、減価 償却費、減 損損失及び 資本的支出											
資産	1,894,359	440,685	63,408	21,589	37,165	45,432	77,101	23,873	2,603,615	262,610	2,866,225
減価償却費	12,812	325	1,224	386	446	570	1,361	1,410	18,537	328	18,866
減損損失	8,272	2,475	83				22,975		33,806		33,806
資本的支出	31,735	157	1,673	315	409	1,013	1,698	1,478	38,480	194	38,675

前連結会計年度（自平成15年4月1日 至平成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 振替額	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工事等の請負（企画、設計を含む）

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

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

住宅部材・商品等販売：住宅用部材の製造・販売、一般商品の卸・小売

施設営業：ホテル、ゴルフ場等の施設営業

その他：住宅ローン等の金融・リース事業など

(注2) 前中間連結会計期間における営業費用のうち、消去又は全社の項目に含めた配賦不能営業費用の金額は7,679百万円であり、親会社の一般管理部門に係る費用である。

当中間連結会計期間における営業費用のうち、消去又は全社の項目に含めた配賦不能営業費用の金額は8,127百万円であり、親会社の一般管理部門に係る費用である。

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

当中間連結会計期間における資産のうち、消去又は全社の項目に含めた全社資産の金額は392,729百万円であり、その主なものは、親会社での余資運用資金（現金・預金及び有価証券）、長期投資資金（投資有価証券）及び管理部門に係る資産等である。

前連結会計年度における資産のうち、消去又は全社の項目に含めた全社資産の金額は381,947百万円であり、その主なものは、親会社での余資運用資金（現金・預金及び有価証券）、長期投資資金（投資有価証券）及び管理部門に係る資産等である。

【所在地別セグメント情報】

前中間連結会計期間（自平成15年4月1日 至平成15年9月30日）

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

当中間連結会計期間（自平成16年4月1日 至平成16年9月30日）

同 上

前連結会計年度（自平成15年4月1日 至平成16年3月31日）

同 上

【海外売上高】

前中間連結会計期間（自平成15年4月1日 至平成15年9月30日）

海外売上高が、連結売上高の10%未満のため、海外売上高の記載を省略した。

当中間連結会計期間（自平成16年4月1日 至平成16年9月30日）

同 上

前連結会計年度（自平成15年4月1日 至平成16年3月31日）

同 上

(1株当たり情報)

前中間連結会計期間 (自 平成15年4月1日 至 平成15年9月30日)	当中間連結会計期間 (自 平成16年4月1日 至 平成16年9月30日)	前連結会計年度 (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 807円67銭 1株当たり中間純利益 金額 24円46銭 潜在株式調整後1株当 たり中間純利益金額 22円70銭	1株当たり純資産額 778円65銭 1株当たり中間純損失 金額 9円11銭 潜在株式調整後1株当たり中間純 利益金額については、1株当たり中 間純損失が計上されているため、記 載していない。	1株当たり純資産額 801円47銭 1株当たり当期純利益 金額 17円45銭 潜在株式調整後1株当 たり当期純利益金額 16円29銭

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

	前中間連結会計期間 (自 平成15年4月1日 至 平成15年9月30日)	当中間連結会計期間 (自 平成16年4月1日 至 平成16年9月30日)	前連結会計年度 (自 平成15年4月1日 至 平成16年3月31日)
1株当たり中間(当期)純利益金額			
中間(当期)純利益(百万円)	20,111	7,490	14,454
普通株主に帰属しない金額 (百万円)	-	-	105
(うち利益処分による役員賞与金 (百万円))	(-)	(-)	(105)
普通株式に係る 中間(当期)純利益(百万円)	20,111	7,490	14,349
普通株式の期中平均株式数(千株)	822,291	822,251	822,332
潜在株式調整後 1株当たり中間(当期)純利益金額			
中間(当期)純利益調整額 (百万円)	303	-	303
(うち支払利息(税額相当額控除 後)(百万円))	(187)	(-)	(187)
(うち事務手数料(税額相当額控除 後)(百万円))	(115)	(-)	(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株当たり中間(当期)純利 益金額の算定に含めなかった潜在株 式の概要			

(重要な後発事象)

該当事項はない。

(2)【その他】

該当事項はない。

2【中間財務諸表等】

(1)【中間財務諸表】

【中間貸借対照表】

区分	注記 番号	前中間会計期間末 (平成15年9月30日)		当中間会計期間末 (平成16年9月30日)		前事業年度の要約貸借対照表 (平成16年3月31日)	
		金額(百万円)	構成比 (%)	金額(百万円)	構成比 (%)	金額(百万円)	構成比 (%)
(資産の部)							
流動資産							
現金・預金		32,613		24,561		69,767	
売掛金		13,293		5,548		11,061	
販売用不動産		178,255		139,869		150,431	
仕掛不動産勘定		152,813		144,211		110,381	
開発用土地		28,733		38,786		20,826	
未成工事支出金		571		-		-	
前渡金		13,864		19,591		20,065	
短期貸付金		129,928		115,275		96,406	
営業出資金		-		36,778		40,160	
繰延税金資産		29,791		51,386		47,969	
その他の流動資産		46,208		30,754		50,347	
貸倒引当金		953		548		1,309	
流動資産合計			625,118 23.9		606,215 23.4		616,108 23.6
固定資産							
1.有形固定資産							
建物	(1, 2, 4)	293,236		282,014		289,620	
土地	(4)	869,264		869,373		867,472	
建設仮勘定		10,916		29,159		12,858	
その他の有形固定資産	(1, 4)	18,748		13,824		19,311	
有形固定資産合計		1,192,165	45.7	1,194,372	46.2	1,189,263	45.6
2.無形固定資産		21,531	0.8	19,175	0.7	21,387	0.8
3.投資その他の資産							
投資有価証券	(5)	160,420		197,315		188,371	
関係会社株式	(4)	182,424		178,816		181,970	
出資金		23,250		25,039		24,729	
関係会社出資金		5		5		5	
長期貸付金		15,079		9,378		9,165	
関係会社長期貸付金		166,296		161,888		165,174	
差入敷金・保証金		211,292		196,809		197,100	
その他の投資その他の資産		24,972		26,547		31,046	
貸倒引当金		9,566		26,506		13,230	
投資その他の資産合計		774,174	29.6	769,294	29.7	784,333	30.0
固定資産合計			1,987,871 76.1		1,982,841 76.6		1,994,984 76.4
資産合計			2,612,989 100.0		2,589,056 100.0		2,611,093 100.0

区分	注記 番号	前中間会計期間末 (平成15年9月30日)		当中間会計期間末 (平成16年9月30日)		前事業年度の要約貸借対照表 (平成16年3月31日)	
		金額(百万円)	構成比 (%)	金額(百万円)	構成比 (%)	金額(百万円)	構成比 (%)
(負債の部)							
流動負債							
買掛金		39,340		13,963		78,611	
短期借入金	(4)	218,146		176,098		205,416	
コマーシャルペーパー		117,000		171,000		37,000	
短期償還社債		10,000		-		10,000	
未払金		3,876		2,300		10,207	
未払法人税等		8,720		456		12,319	
未払費用		7,964		8,026		8,568	
前受金		42,756		42,472		34,376	
預り金		56,228		54,404		81,140	
その他の流動負債		11,731		8,164		10,081	
流動負債合計			515,765 19.7		476,887 18.4		487,722 18.7
固定負債							
社債		135,000		135,000		135,000	
転換社債型新株予約権付社債		80,000		80,000		80,000	
長期借入金		713,081		737,933		738,113	
預り敷金・保証金		276,852		264,536		270,229	
繰延税金負債		21,481		25,859		25,275	
再評価に係る繰延税金負債		149,190		151,018		151,018	
退職給付引当金		9,572		11,933		9,979	
役員退職慰労引当金		1,045		1,185		1,129	
その他の固定負債		42,586		40,280		40,765	
固定負債合計			1,428,808 54.7		1,447,748 55.9		1,451,511 55.6
負債合計			1,944,573 74.4		1,924,635 74.3		1,939,234 74.3

区分	注記 番号	前中間会計期間末 (平成15年9月30日)		当中間会計期間末 (平成16年9月30日)		前事業年度の要約貸借対照表 (平成16年3月31日)	
		金額(百万円)	構成比 (%)	金額(百万円)	構成比 (%)	金額(百万円)	構成比 (%)
(資本の部)							
資本金		134,433	5.1	134,433	5.2	134,433	5.1
資本剰余金							
資本準備金		205,823		205,823		205,823	
その他資本剰余金		-		3		0	
資本剰余金合計		205,823	7.9	205,826	7.9	205,824	7.9
利益剰余金							
利益準備金		13,688		13,688		13,688	
代替資産積立金		49,292		48,844		49,292	
別途積立金		16,790		16,790		16,790	
中間(当期)未処分利益		14,819		-		6,511	
中間(当期)未処理損失		-		10,173		-	
利益剰余金合計		94,591	3.6	69,150	2.7	86,282	3.3
土地再評価差額金		219,918	8.4	229,383	8.9	220,399	8.4
その他有価証券評価差額金		14,485	0.6	26,736	1.0	25,887	1.0
自己株式		835	0.0	1,108	0.0	967	0.0
資本合計		668,416	25.6	664,420	25.7	671,859	25.7
負債・資本合計		2,612,989	100.0	2,589,056	100.0	2,611,093	100.0

【中間損益計算書】

区分	注記 番号	前中間会計期間 (自平成15年4月1日 至平成15年9月30日)			当中間会計期間 (自平成16年4月1日 至平成16年9月30日)			前事業年度の要約損益計算書 (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 (%)	金額(百万円)		百分比 (%)
営業収益										
賃貸事業収益		119,683			122,645			240,484		
分譲事業収益		123,556			79,822			333,901		
その他の事業収益		19,037	262,277	100.0	22,288	224,755	100.0	41,599	615,984	100.0
営業原価	(1)									
賃貸事業費用		95,976			100,912			196,320		
分譲事業原価		101,917			73,306			278,593		
その他の事業原価		14,249	212,143	80.9	9,954	184,173	81.9	28,916	503,830	81.8
営業総利益			50,134	19.1		40,581	18.1		112,154	18.2
販売費・一般管理費	(1)		21,106	8.0		14,422	6.4		46,233	7.5
営業利益			29,027	11.1		26,159	11.7		65,920	10.7
営業外収益										
受取利息		-			1,837			4,114		
受取配当金		-			2,308			17,460		
その他の営業外収益	(2)	-	5,915	2.2	1,554	5,699	2.5	2,113	23,688	3.8
営業外費用										
支払利息		-			6,891			14,705		
社債利息		-			1,443			3,364		
コマーシャルペーパー利息		-			7			15		
その他の営業外費用	(3)	-	14,669	5.6	2,923	11,266	5.0	8,602	26,687	4.3
経常利益			20,273	7.7		20,592	9.2		62,922	10.2
特別利益										
投資有価証券売却益		-	-	-	450	450	0.2	4,664	4,664	0.7
特別損失										
減損損失	(5)	-			13,323			-		
貸倒引当金繰入額		-			13,077			4,660		
関係会社株式評価損		-			3,226			-		
販売用不動産等評価損		-	-	-	-	29,627	13.2	59,732	64,392	10.4
税引前中間(当期)純利益			20,273	7.7		-	-		3,193	0.5
税引前中間(当期)純損失			-	-		8,585	3.8		-	-
法人税、住民税及び事業税	(4)	8,720			3,417			16,955		
法人税等調整額		-	8,720	3.3	-	3,417	1.5	20,366	3,411	0.6
中間(当期)純利益			11,553	4.4		-	-		6,605	1.1
中間(当期)純損失			-	-		5,168	2.3		-	-
前期繰越利益			5,298			3,978			5,298	
中間配当額			-			-			2,878	
土地再評価差額金取崩額			2,032			8,983			2,513	
中間(当期)未処分利益			14,819			-			6,511	
中間(当期)未処理損失			-			10,173			-	

中間財務諸表作成の基本となる重要な事項

摘要	前中間会計期間 (自 平成15年4月1日 至 平成15年9月30日)	当中間会計期間 (自 平成16年4月1日 至 平成16年9月30日)	前事業年度 (自 平成15年4月1日 至 平成16年3月31日)
1. 資産の評価基準及び評価方法	<p>(1) 有価証券</p> <p>子会社株式及び関連会社株式 ...移動平均法による原価法</p> <p>其他有価証券 (評価差額は全部資本直入法により処理し、売却原価は移動平均法により算定)</p> <p>時価のあるもの</p> <p>[株式] ...中間期末前1カ月の市場価格の平均に基づく時価法</p> <p>[債券] ...中間期末日の市場価格に基づく時価法</p> <p>[その他] ...中間期末前1カ月の市場価格の平均に基づく時価法</p> <p>時価のないもの ...移動平均法による原価法</p> <p>(2) デリバティブ ...時価法</p> <p>(3) たな卸資産</p> <p>販売用不動産 個別法による原価法</p> <p>仕掛不動産勘定 個別法による原価法</p> <p>開発用土地 個別法による原価法</p> <p>未成工事支出金 個別法による原価法</p>	<p>(1) 有価証券</p> <p>子会社株式及び関連会社株式 ...同左</p> <p>其他有価証券 同左</p> <p>時価のあるもの</p> <p>[株式] ...同左</p> <p>[債券] ...同左</p> <p>[その他] ...同左</p> <p>時価のないもの ...同左</p> <p>(2) デリバティブ ...同左</p> <p>(3) たな卸資産 同左</p>	<p>(1) 有価証券</p> <p>子会社株式及び関連会社株式 ...同左</p> <p>其他有価証券 同左</p> <p>時価のあるもの</p> <p>[株式] ...期末前1カ月の市場価格の平均に基づく時価法</p> <p>[債券] ...期末日の市場価格に基づく時価法</p> <p>[その他] ...期末前1カ月の市場価格の平均に基づく時価法</p> <p>時価のないもの ...同左</p> <p>(2) デリバティブ ...同左</p> <p>(3) たな卸資産 同左</p>

摘要	前中間会計期間 (自 平成15年4月1日 至 平成15年9月30日)	当中間会計期間 (自 平成16年4月1日 至 平成16年9月30日)	前事業年度 (自 平成15年4月1日 至 平成16年3月31日)
2. 固定資産の減価償却の方法	<p>建物（建物附属設備を除く）のうち、オフィス用建物および平成10年4月1日以降取得の商業用、住宅用およびその他の建物</p> <p>…定額法を採用している。</p> <p>なお、事業用定期借地権を設定し賃借した土地にある建物については、残存価額を0円として使用期限を耐用年数とした定額法を採用している。</p> <p>以外の有形固定資産</p> <p>…定率法を採用している。</p> <p>無形固定資産</p> <p>…定額法を採用している。</p> <p>なお、自社利用のソフトウェアについては、社内における見込利用可能期間（5年）に基づく定額法を採用している。</p>	<p>建物（建物附属設備を除く）のうち、オフィス用建物および平成10年4月1日以降取得の商業用、住宅用およびその他の建物</p> <p>…同左</p> <p>以外の有形固定資産</p> <p>…同左</p> <p>無形固定資産</p> <p>…同左</p>	<p>建物（建物附属設備を除く）のうち、オフィス用建物および平成10年4月1日以降取得の商業用、住宅用およびその他の建物</p> <p>…同左</p> <p>以外の有形固定資産</p> <p>…同左</p> <p>無形固定資産</p> <p>…同左</p>
3. 引当金の計上基準	<p>[貸倒引当金]</p> <p>売掛金、貸付金等の貸倒れによる損失に備えるため、一般債権については貸倒実績率により、貸倒懸念債権等特定の債権については個別に回収可能性を検討し、回収不能見込額を計上している。</p> <p>[退職給付引当金]</p> <p>従業員の退職給付に備えるため、当事業年度末における退職給付債務及び年金資産の見込額に基づき、当中間会計期間末において発生していると認められる額を計上している。</p> <p>数理計算上の差異は、その発生時の従業員の平均残存勤務期間以内の一定の年数（10年）による定額法により翌事業年度から費用処理することとしている。</p> <p>[役員退職慰労引当金]</p> <p>役員の退職慰労金支給に備えるため、内規に基づく中間期末退職慰労金要支給額を計上している。</p>	<p>[貸倒引当金]</p> <p>同左</p> <p>[退職給付引当金]</p> <p>同左</p> <p>[役員退職慰労引当金]</p> <p>同左</p>	<p>[貸倒引当金]</p> <p>同左</p> <p>[退職給付引当金]</p> <p>従業員の退職給付に備えるため、当事業年度末における退職給付債務及び年金資産の見込額に基づき、当事業年度末において発生していると認められる額を計上している。</p> <p>数理計算上の差異は、その発生時の従業員の平均残存勤務期間以内の一定の年数（10年）による定額法により翌事業年度から費用処理することとしている。</p> <p>[役員退職慰労引当金]</p> <p>役員の退職慰労金支給に備えるため、内規に基づく期末退職慰労金要支給額を計上している。</p>

摘要	前中間会計期間 (自 平成15年4月1日 至 平成15年9月30日)	当中間会計期間 (自 平成16年4月1日 至 平成16年9月30日)	前事業年度 (自 平成15年4月1日 至 平成16年3月31日)
4. リース取引の処理方法	リース物件の所有権が借主に移転すると認められるもの以外のファイナンス・リース取引については、通常の賃貸借取引に係る方法に準じた会計処理によっている。	同左	同左
5. ヘッジ会計の方法	<p>ヘッジ会計の方法 繰延ヘッジ処理を採用している。なお、金利スワップについては特例処理の要件を満たしている場合には特例処理を採用している。</p> <p>ヘッジ手段とヘッジ対象 <ヘッジ手段>金利スワップ <ヘッジ対象>借入金及び社債 ヘッジ方針 金利変動による借入金及び社債の時価変動リスク及びキャッシュ・フロー変動リスクをヘッジする目的で金利スワップを行っている。</p> <p>ヘッジ有効性評価の方法 ヘッジ手段の想定元本とヘッジ対象に関する重要な条件が同一であり、かつヘッジ開始時及びその後も継続して、相場変動又はキャッシュ・フロー変動を完全に相殺するものと想定することができるため、ヘッジの有効性の判定は省略している。</p>	<p>ヘッジ会計の方法 同左</p> <p>主なヘッジ手段とヘッジ対象 同左</p> <p>ヘッジ方針 同左</p> <p>ヘッジ有効性評価の方法 同左</p>	<p>ヘッジ会計の方法 同左</p> <p>ヘッジ手段とヘッジ対象 同左</p> <p>ヘッジ方針 同左</p> <p>ヘッジ有効性評価の方法 同左</p>
6. その他中間財務諸表作成のための基本となる重要な事項		<p>[不動産流動化関連事業に係る配当の損益処理]</p> <p>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。</p> <p>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。</p>	<p>[不動産流動化関連事業に係る配当の損益処理]</p> <p>同左</p>

摘要	前中間会計期間 (自 平成15年4月1日 至 平成15年9月30日)	当中間会計期間 (自 平成16年4月1日 至 平成16年9月30日)	前事業年度 (自 平成15年4月1日 至 平成16年3月31日)
	<p>[消費税等の処理]</p> <p>消費税及び地方消費税の会計処理は税抜方式を採用している。</p> <p>なお、仮払消費税等及び仮受消費税等は相殺のうえ、流動負債の「その他の流動負債」に計上している。</p> <p>また、控除対象外消費税等は、中間会計期間を一事業年度とみなして、中間会計期間末時点の実績により、固定資産等に係わるものは投資その他の資産の「その他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>[消費税等の処理]</p> <p>同左</p>	<p>[消費税等の処理]</p> <p>消費税及び地方消費税の会計処理は税抜方式を採用している。</p> <p>なお、控除対象外消費税等は、固定資産等に係わるものは投資その他の資産のその他の投資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>

会計処理の変更

前中間会計期間 (自 平成15年4月1日 至 平成15年9月30日)	当中間会計期間 (自 平成16年4月1日 至 平成16年9月30日)	前事業年度 (自 平成15年4月1日 至 平成16年3月31日)
	<p>(固定資産の減損に係る会計基準)</p> <p>固定資産の減損に係る会計基準(「固定資産の減損に係る会計基準の設定に関する意見書」(企業会計審議会 平成14年8月9日))および「固定資産の減損に係る会計基準の適用指針」(企業会計基準適用指針第6号 平成15年10月31日)が平成16年3月31日に終了する事業年度に係る財務諸表から適用できることになったことに伴い、当中間会計期間から同会計基準および同適用指針を適用している。これにより税引前中間純利益は13,323百万円減少している。なお、減損損失累計額については、改正後の中間財務諸表等規則に基づき各資産の金額から直接控除している。</p>	

表示方法の変更

前中間会計期間 (自 平成15年4月1日 至 平成15年9月30日)	当中間会計期間 (自 平成16年4月1日 至 平成16年9月30日)
	<p>1. 前中間会計期間まで「その他の流動資産」に含めて表示していた営業出資金は、重要性が増したため当中間会計期間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。前中間会計期間は、流動資産の「その他の流動資産」に10,571百万円含まれている。</p>
	<p>2. 営業外収益に属する収益、営業外費用に属する費用、特別利益に属する利益および特別損失に属する損失は、前中間会計期間まではこれを一括し、それぞれ営業外収益、営業外費用、特別利益および特別損失を示す名称を付した科目をもって掲記し、重要なものについては、その内容を注記していたが、中間連結損益計算書との整合性を考慮し、当中間会計期間から重要な営業外収益、営業外費用、特別利益および特別損失については、中間損益計算書上で、科目をもって区分掲記する方法に変更している。</p>

追加情報

前中間会計期間 (自 平成15年4月1日 至 平成15年9月30日)	当中間会計期間 (自 平成16年4月1日 至 平成16年9月30日)	前事業年度 (自 平成15年4月1日 至 平成16年3月31日)
	<p>(外形標準課税)</p> <p>「地方税法等の一部を改正する法律」(平成15年法律第9号)が平成15年3月31日に公布され、平成16年4月1日以降に開始する事業年度より外形標準課税制度が導入されたことに伴い、当中間会計期間から「法人事業税における外形標準課税部分の損益計算書上の表示についての実務上の取扱い」(平成16年2月13日 企業会計基準委員会 実務対応報告第12号)に従い、法人事業税の付加価値割及び資本割456百万円を販売費・一般管理費として処理している。</p>	

注記事項

(中間貸借対照表関係)

摘要	前中間会計期間末 (平成15年9月30日)	当中間会計期間末 (平成16年9月30日)	前事業年度末 (平成16年3月31日)
1.有形固定資産から直接控除した減価償却累計額	(百万円) 306,190	(百万円) 322,793	(百万円) 315,445
2.国庫等補助金受入による圧縮記帳累計額	国庫等補助金受入によるもの (百万円) 建物 607	国庫等補助金受入によるもの (百万円) 建物 607	国庫等補助金受入によるもの (百万円) 建物 607
3.偶発債務	保証債務及び保証予約 (百万円) ㈱アルパーク 17,374 大崎新都心ビル㈱ 13,159 大崎プロパティ㈱ 12,770 三井不動産アメリカ㈱ 7,000 英国三井不動産㈱ 4,500 広島港坂地区開発㈱ 1,728 トレード・アンド・インダストリアル・ディベロップメント㈱ 739 (11,490千Sドル) その他3件 397 小計 57,669 (上記に含まれる保証予約残高小計 28,040) (百万円) 住宅ローン保証債務 362 住宅ローン保証予約 71,756 合計 129,788 住宅ローン保証予約には三井不動産ローン保証㈱の保証債務に対する共同保証予約が含まれており、その残高は71,399百万円である。 なお、その他に含まれる外貨建の保証債務残高は次のとおりである。 333千米ドル (37百万円) (注)上記保証債務は、主に金融機関借入金に係るものである。	保証債務及び保証予約 (百万円) ㈱アルパーク 15,986 大崎新都心ビル㈱ 12,921 大崎プロパティ㈱ 12,493 英国三井不動産㈱ 4,354 三井不動産アメリカ㈱ 3,000 広島港坂地区開発㈱ 1,558 その他2件 62 小計 50,375 (上記に含まれる保証予約残高小計 20,440) (百万円) 住宅ローン保証債務 431 住宅ローン保証予約 62,307 合計 113,115 住宅ローン保証予約には三井不動産ローン保証㈱の保証債務に対する共同保証予約が含まれており、その残高は61,025百万円である。	保証債務及び保証予約 (百万円) ㈱アルパーク 17,280 大崎新都心ビル㈱ 13,047 大崎プロパティ㈱ 12,632 英国三井不動産㈱ 4,513 三井不動産アメリカ㈱ 4,000 広島港坂地区開発㈱ 1,643 T I D㈱ 722 (11,490千Sドル) その他2件 155 小計 53,993 (上記に含まれる保証予約残高小計 24,793) (百万円) 住宅ローン保証債務 507 住宅ローン保証予約 67,201 合計 121,702 住宅ローン保証予約には三井不動産ローン保証㈱の保証債務に対する共同保証予約が含まれており、その残高は66,904百万円である。 なお、その他に含まれる外貨建の保証債務残高は次のとおりである。 143千米ドル (15百万円)
4.担保資産及び担保付債務	担保に供している資産は次のとおりである。 土地 5,305百万円 建物 5,957百万円 構築物 50百万円 工具・器具・備品 70百万円 関係会社株式 5百万円 担保付債務は次のとおりである。 短期借入金 138百万円	担保に供している資産は次のとおりである。 土地 5,531百万円 建物 6,146百万円 構築物 50百万円 工具・器具・備品 68百万円 関係会社株式 5百万円 機械装置 0百万円 担保付債務は次のとおりである。 短期借入金 5百万円 長期借入金 345百万円	担保に供している資産は次のとおりである。 土地 5,531百万円 建物 6,277百万円 構築物 52百万円 工具・器具・備品 69百万円 関係会社株式 5百万円 機械装置 0百万円 担保付債務は次のとおりである。 短期借入金 5百万円 長期借入金 345百万円

摘要	前中間会計期間末 (平成15年9月30日)	当中間会計期間末 (平成16年9月30日)	前事業年度末 (平成16年3月31日)
5. 投資有価証券		<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、販売目的優先出資証券が41,221百万円含まれている。</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、前期は40,387百万円、前中間期は27,985百万円含まれている。</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、販売目的優先出資証券が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27,985百万円含まれている。</p>

(注) Sドル=シンガポールドル

(中間損益計算書関係)

摘要	前中間会計期間 (自平成15年4月1日 至平成15年9月30日)	当中間会計期間 (自平成16年4月1日 至平成16年9月30日)	前事業年度 (自平成15年4月1日 至平成16年3月31日)
1. 減価償却額	(百万円) 有形固定資産 10,501 無形固定資産 544 合計 11,046	(百万円) 有形固定資産 9,886 無形固定資産 570 合計 10,457	(百万円) 有形固定資産 21,261 無形固定資産 1,107 合計 22,369
2. 営業外収益のうち	(百万円) 受取利息 2,082 受取配当金 2,261		
3. 営業外費用のうち	(百万円) 支払利息 7,422 社債利息 1,888 コマーシャルペーパー利息 5		
4. 法人税等の表示方法	当中間会計期間については、税効果会計の適用にあたり「簡便法」を採用しており、法人税等調整額は「法人税、住民税及び事業税」に含めて記載している。	同左	

摘要	前中間会計期間末 (自 平成15年 4月 1日 至 平成15年 9月30日)	当中間会計期間末 (自 平成16年 4月 1日 至 平成16年 9月30日)	前事業年度末 (自 平成15年 4月 1日 至 平成16年 3月31日)									
5 . 減損損失		<p>当中間会計期間において、当社は以下の資産グループについて減損損失を計上した。</p> <table border="1" data-bbox="783 384 1091 683"> <thead> <tr> <th data-bbox="783 384 887 428">主な用途</th> <th data-bbox="887 384 991 428">種類</th> <th data-bbox="991 384 1091 428">場所</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td data-bbox="783 428 887 570">ゴルフ場 (計1ヶ所)</td> <td data-bbox="887 428 991 570">建物、土地、その他の有形固定資産等</td> <td data-bbox="991 428 1091 570">長野県北佐久郡軽井沢町</td> </tr> <tr> <td data-bbox="783 570 887 683">賃貸資産その他 (計4ヶ所)</td> <td data-bbox="887 570 991 683">建物、土地、借地権等</td> <td data-bbox="991 570 1091 683">栃木県宇都宮市他</td> </tr> </tbody> </table> <p>当社は、他の資産又は資産グループのキャッシュ・フローから概ね独立したキャッシュ・フローを生み出す最小単位に拠って資産のグループ化を行った。なお、本社ビル等は共用資産としている。</p> <p>その結果、当中間会計期間において、地価の下落に伴い帳簿価額に対して著しく時価が下落している資産グループおよび賃料水準の低下や市況の悪化等により収益性が著しく低下した資産グループ5件について帳簿価額を回収可能価額まで減額し、当該減少額を減損損失(13,323百万円)として特別損失に計上した。その内訳は、土地・借地権5,198百万円、建物・構築物4,422百万円、その他3,702百万円である。</p> <p>なお、当資産グループの回収可能価額は正味売却価額あるいは使用価値により測定しており、正味売却価額は主として不動産鑑定士による鑑定評価額を使用している。また、使用価値は、将来キャッシュ・フローを5%で割り引いて算定している。</p>	主な用途	種類	場所	ゴルフ場 (計1ヶ所)	建物、土地、その他の有形固定資産等	長野県北佐久郡軽井沢町	賃貸資産その他 (計4ヶ所)	建物、土地、借地権等	栃木県宇都宮市他	
主な用途	種類	場所										
ゴルフ場 (計1ヶ所)	建物、土地、その他の有形固定資産等	長野県北佐久郡軽井沢町										
賃貸資産その他 (計4ヶ所)	建物、土地、借地権等	栃木県宇都宮市他										

(リース取引関係)

前中間会計期間 (自 平成15年4月1日 至 平成15年9月30日)	当中間会計期間 (自 平成16年4月1日 至 平成16年9月30日)	前事業年度 (自 平成15年4月1日 至 平成16年3月31日)																																																												
1. リース物件の所有権が借主に移転すると認められるもの以外のファイナンス・リース取引<借主側> (1) リース物件の取得価額相当額、減価償却累計額相当額及び中間期末残高相当額	1. リース物件の所有権が借主に移転すると認められるもの以外のファイナンス・リース取引<借主側> (1) リース物件の取得価額相当額、減価償却累計額相当額及び中間期末残高相当額	1. リース物件の所有権が借主に移転すると認められるもの以外のファイナンス・リース取引<借主側> (1) リース物件の取得価額相当額、減価償却累計額相当額及び期末残高相当額																																																												
<table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th>取得価額相当額 (百万円)</th> <th>減価償却累計額相当額 (百万円)</th> <th>中間期末残高相当額 (百万円)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>建物</td> <td>1,919</td> <td>603</td> <td>1,315</td> </tr> <tr> <td>工具・器具・備品</td> <td>418</td> <td>232</td> <td>186</td> </tr> <tr> <td>その他</td> <td>148</td> <td>73</td> <td>75</td> </tr> <tr> <td>合計</td> <td>2,487</td> <td>909</td> <td>1,577</td> </tr> </tbody> </table>		取得価額相当額 (百万円)	減価償却累計額相当額 (百万円)	中間期末残高相当額 (百万円)	建物	1,919	603	1,315	工具・器具・備品	418	232	186	その他	148	73	75	合計	2,487	909	1,577	<table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th>取得価額相当額 (百万円)</th> <th>減価償却累計額相当額 (百万円)</th> <th>中間期末残高相当額 (百万円)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>建物</td> <td>2,076</td> <td>882</td> <td>1,193</td> </tr> <tr> <td>工具・器具・備品</td> <td>202</td> <td>144</td> <td>57</td> </tr> <tr> <td>その他</td> <td>213</td> <td>77</td> <td>135</td> </tr> <tr> <td>合計</td> <td>2,491</td> <td>1,105</td> <td>1,386</td> </tr> </tbody> </table>		取得価額相当額 (百万円)	減価償却累計額相当額 (百万円)	中間期末残高相当額 (百万円)	建物	2,076	882	1,193	工具・器具・備品	202	144	57	その他	213	77	135	合計	2,491	1,105	1,386	<table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th>取得価額相当額 (百万円)</th> <th>減価償却累計額相当額 (百万円)</th> <th>期末残高相当額 (百万円)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>建物</td> <td>1,894</td> <td>680</td> <td>1,214</td> </tr> <tr> <td>工具・器具・備品</td> <td>441</td> <td>282</td> <td>158</td> </tr> <tr> <td>その他</td> <td>218</td> <td>77</td> <td>140</td> </tr> <tr> <td>合計</td> <td>2,553</td> <td>1,040</td> <td>1,513</td> </tr> </tbody> </table>		取得価額相当額 (百万円)	減価償却累計額相当額 (百万円)	期末残高相当額 (百万円)	建物	1,894	680	1,214	工具・器具・備品	441	282	158	その他	218	77	140	合計	2,553	1,040	1,513
	取得価額相当額 (百万円)	減価償却累計額相当額 (百万円)	中間期末残高相当額 (百万円)																																																											
建物	1,919	603	1,315																																																											
工具・器具・備品	418	232	186																																																											
その他	148	73	75																																																											
合計	2,487	909	1,577																																																											
	取得価額相当額 (百万円)	減価償却累計額相当額 (百万円)	中間期末残高相当額 (百万円)																																																											
建物	2,076	882	1,193																																																											
工具・器具・備品	202	144	57																																																											
その他	213	77	135																																																											
合計	2,491	1,105	1,386																																																											
	取得価額相当額 (百万円)	減価償却累計額相当額 (百万円)	期末残高相当額 (百万円)																																																											
建物	1,894	680	1,214																																																											
工具・器具・備品	441	282	158																																																											
その他	218	77	140																																																											
合計	2,553	1,040	1,513																																																											
<p>(注) 取得価額相当額の算定は、未経過リース料中間期末残高が有形固定資産の中間期末残高等に占める割合が低いため、支払利子込み法によっている。</p> <p>(2) 未経過リース料中間期末残高相当額</p> <table> <tr> <td>1年内</td> <td>281百万円</td> </tr> <tr> <td>1年超</td> <td>1,296百万円</td> </tr> <tr> <td>合計</td> <td>1,577百万円</td> </tr> </table>	1年内	281百万円	1年超	1,296百万円	合計	1,577百万円	<p>(注) 同左</p> <p>(2) 未経過リース料中間期末残高相当額</p> <table> <tr> <td>1年内</td> <td>278百万円</td> </tr> <tr> <td>1年超</td> <td>1,108百万円</td> </tr> <tr> <td>合計</td> <td>1,386百万円</td> </tr> </table>	1年内	278百万円	1年超	1,108百万円	合計	1,386百万円	<p>(注) 取得価額相当額の算定は、未経過リース料期末残高が有形固定資産の期末残高等に占める割合が低いいため、支払利子込み法によっている。</p> <p>(2) 未経過リース料期末残高相当額</p> <table> <tr> <td>1年内</td> <td>289百万円</td> </tr> <tr> <td>1年超</td> <td>1,224百万円</td> </tr> <tr> <td>合計</td> <td>1,513百万円</td> </tr> </table>	1年内	289百万円	1年超	1,224百万円	合計	1,513百万円																																										
1年内	281百万円																																																													
1年超	1,296百万円																																																													
合計	1,577百万円																																																													
1年内	278百万円																																																													
1年超	1,108百万円																																																													
合計	1,386百万円																																																													
1年内	289百万円																																																													
1年超	1,224百万円																																																													
合計	1,513百万円																																																													
<p>(注) 未経過リース料中間期末残高相当額の算定は、未経過リース料中間期末残高が有形固定資産の中間期末残高等に占める割合が低いため、支払利子込み法によっている。</p> <p>(3) 当中間期の支払リース料及び減価償却費相当額</p> <table> <tr> <td>支払リース料</td> <td>146百万円</td> </tr> <tr> <td>減価償却費相当額</td> <td>146百万円</td> </tr> </table> <p>(4) 減価償却費相当額の算定方法 リース期間を耐用年数とし、残存価額を零とする定額法によっている。</p>	支払リース料	146百万円	減価償却費相当額	146百万円	<p>(注) 同左</p> <p>(3) 当中間期の支払リース料及び減価償却費相当額</p> <table> <tr> <td>支払リース料</td> <td>150百万円</td> </tr> <tr> <td>減価償却費相当額</td> <td>150百万円</td> </tr> </table> <p>(4) 減価償却費相当額の算定方法 同左</p>	支払リース料	150百万円	減価償却費相当額	150百万円	<p>(注) 未経過リース料期末残高相当額の算定は、未経過リース料期末残高が有形固定資産の期末残高等に占める割合が低いため、支払利子込み法によっている。</p> <p>(3) 支払リース料及び減価償却費相当額</p> <table> <tr> <td>支払リース料</td> <td>301百万円</td> </tr> <tr> <td>減価償却費相当額</td> <td>301百万円</td> </tr> </table> <p>(4) 減価償却費相当額の算定方法 同左</p>	支払リース料	301百万円	減価償却費相当額	301百万円																																																
支払リース料	146百万円																																																													
減価償却費相当額	146百万円																																																													
支払リース料	150百万円																																																													
減価償却費相当額	150百万円																																																													
支払リース料	301百万円																																																													
減価償却費相当額	301百万円																																																													

前中間会計期間 (自 平成15年4月1日 至 平成15年9月30日)	当中間会計期間 (自 平成16年4月1日 至 平成16年9月30日)	前事業年度 (自 平成15年4月1日 至 平成16年3月31日)
2. オペレーティング・リース取引 <借主側> 未経過リース料 1年内 12,297百万円 1年超 77,815百万円 <hr/> 合計 90,112百万円 <貸主側> 未経過リース料 1年内 11,342百万円 1年超 20,894百万円 <hr/> 合計 32,236百万円	2. オペレーティング・リース取引 <借主側> 未経過リース料 1年内 16,629百万円 1年超 75,906百万円 <hr/> 合計 92,536百万円 <貸主側> 未経過リース料 1年内 17,807百万円 1年超 51,107百万円 <hr/> 合計 68,914百万円	2. オペレーティング・リース取引 <借主側> 未経過リース料 1年内 15,876百万円 1年超 79,263百万円 <hr/> 合計 95,139百万円 <貸主側> 未経過リース料 1年内 18,160百万円 1年超 58,230百万円 <hr/> 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

・前中間会計期間(平成15年9月30日)

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

・当中間会計期間(平成16年9月30日)

	中間貸借対照表計上額 (百万円)	時価(百万円)	差額(百万円)
子会社株式	9,999	21,844	11,845
関連会社株式	1,845	106,689	104,844
合計	11,844	128,534	116,689

・前会計年度末(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)
子会社株式	9,999	21,008	11,009
関連会社株式	1,845	115,190	113,345
合計	11,844	136,198	124,354

(1株当たり情報)

前中間会計期間 (自 平成15年4月1日 至 平成15年9月30日)	当中間会計期間 (自 平成16年4月1日 至 平成16年9月30日)	前事業年度 (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 812円72銭 1株当たり中間純利益 金額 14円05銭 潜在株式調整後1株当 たり中間純利益金額 13円15銭	1株当たり純資産額 808円09銭 1株当たり中間純損失 金額 6円29銭 なお、潜在株式調整後1株当たり 中間純利益金額については、1株当 たり中間純損失が計上されているた め、記載していない。	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 7円91銭 潜在株式調整後1株当 たり当期純利益金額 7円40銭

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

	前中間会計期間 (自 平成15年4月1日 至 平成15年9月30日)	当中間会計期間 (自 平成16年4月1日 至 平成16年9月30日)	前事業年度 (自 平成15年4月1日 至 平成16年3月31日)
1株当たり中間(当期)純利益金額			
中間(当期)純利益(百万円)	11,553	5,168	6,605
普通株主に帰属しない金額(百万円)	-	-	102
(うち利益処分による役員賞与金 (百万円))	(-)	(-)	(102)
普通株式に係る中間(当期)純利益 (百万円)	11,553	5,168	6,503
普通株式の期中平均株式数(千株)	822,484	822,260	822,432
潜在株式調整後1株当たり中間(当期) 純利益金額			
中間(当期)純利益調整額(百万円)	-	-	-
普通株式増加数(千株)	56,140	-	56,140
(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株当たり中間(当期)純利益 金額の算定に含めなかった潜在株式の 概要	希薄化効果を有しない ため、潜在株式調整後 1株当たり中間純利益 の算定に含めなかった 潜在株式は、転換社債 1銘柄(額面総額 46,242百万円)。		希薄化効果を有しない ため、潜在株式調整後 1株当たり当期純利益 の算定に含めなかった 潜在株式は、転換社債 1銘柄(額面総額 46,242百万円)。

(重要な後発事象)

該当事項はない。

(2)【その他】

平成16年10月29日開催の取締役会において、第93期の中間配当を平成16年9月30日最終の株主名簿(実質株主名簿を含む。)に記載又は記録された株主及び登録質権者に対し、次のとおり支払うことを決議した。

1株当りの中間配当金	3円50銭
中間配当金の総額	2,877百万円
支払請求権の効力発生日及び支払開始日	平成16年12月7日

第6【提出会社の参考情報】

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

(1) 有価証券報告書及びその添付書類
(事業年度(第92期) 自平成15年4月1日 至平成16年3月31日) 関東財務局長に提出

平成16年6月29日

(2) 有価証券報告書の訂正報告書
平成16年6月29日に提出した有価証券報告書に係る訂正報告書である。

平成16年9月9日

関東財務局長に提出

平成15年6月27日に提出した有価証券報告書に係る訂正報告書である。

平成16年9月9日

関東財務局長に提出

平成14年6月27日に提出した有価証券報告書に係る訂正報告書である。

平成16年9月9日

関東財務局長に提出

平成13年6月28日に提出した有価証券報告書に係る訂正報告書である。

平成16年9月9日

関東財務局長に提出

平成12年6月29日に提出した有価証券報告書に係る訂正報告書である。

平成16年9月9日

関東財務局長に提出

(3) 半期報告書の訂正報告書
平成15年12月19日に提出した半期報告書に係る訂正報告書である。

平成16年9月9日

関東財務局長に提出

平成14年12月20日に提出した半期報告書に係る訂正報告書である。

平成16年9月9日

関東財務局長に提出

平成13年12月21日に提出した半期報告書に係る訂正報告書である。

平成16年9月9日

関東財務局長に提出

平成12年12月22日に提出した半期報告書に係る訂正報告書である。

平成16年9月9日

関東財務局長に提出

平成11年12月17日に提出した半期報告書に係る訂正報告書である。

平成16年9月9日

関東財務局長に提出

- (4) 臨時報告書
平成16年 9 月30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号および第19号に基づく臨時報告書である。
- (5) 発行登録追補書類およびその添付書類
平成16年11月19日
関東財務局長に提出
平成16年10月 8 日
関東財務局長に提出
- (6) 訂正発行登録書
平成16年 6 月29日
平成16年 9 月 9 日
平成16年 9 月30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。

独立監査人の中間監査報告書

平成15年12月19日

三井不動産株式会社

取締役会 御中

朝 日 監 査 法 人

代表社員
関与社員 公認会計士 亀岡 義一 印

代表社員
関与社員 公認会計士 宮 裕 印

関与社員 公認会計士 壁谷 惠嗣 印

当監査法人は、証券取引法第193条の2の規定に基づく監査証明を行うため、「経理の状況」に掲げられている三井不動産株式会社の平成15年4月1日から平成16年3月31日までの連結会計年度の中間連結会計期間（平成15年4月1日から平成15年9月30日まで）に係る中間連結財務諸表、すなわち、中間連結貸借対照表、中間連結損益計算書、中間連結剰余金計算書及び中間連結キャッシュ・フロー計算書について中間監査を行った。この中間連結財務諸表の作成責任は経営者にあり、当監査法人の責任は独立の立場から中間連結財務諸表に対する意見を表明することにある。

当監査法人は、我が国における中間監査の基準に準拠して中間監査を行った。中間監査の基準は、当監査法人に中間連結財務諸表には全体として中間連結財務諸表の有用な情報の表示に関して投資者の判断を損なうような重要な虚偽の表示がないかどうかの合理的な保証を得ることを求めている。中間監査は分析的手続等を中心とした監査手続に必要に応じて追加の監査手続を適用して行われている。当監査法人は、中間監査の結果として中間連結財務諸表に対する意見表明のための合理的な基礎を得たと判断している。

当監査法人は、上記の中間連結財務諸表が、我が国において一般に公正妥当と認められる中間連結財務諸表の作成基準に準拠して、三井不動産株式会社及び連結子会社の平成15年9月30日現在の財政状態並びに同日をもって終了する中間連結会計期間（平成15年4月1日から平成15年9月30日まで）の経営成績及びキャッシュ・フローの状況に関する有用な情報を表示しているものと認める。

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

以 上

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

独立監査人の中間監査報告書

平成16年12月17日

三井不動産株式会社

取締役会 御中

あずさ監査法人

指定社員
業務執行社員 公認会計士 亀岡 義一 印

指定社員
業務執行社員 公認会計士 宮 裕 印

指定社員
業務執行社員 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16年4月1日から平成17年3月31日までの連結会計年度の中間連結会計期間（平成16年4月1日から平成16年9月30日まで）に係る中間連結財務諸表、すなわち、中間連結貸借対照表、中間連結損益計算書、中間連結剰余金計算書及び中間連結キャッシュ・フロー計算書について中間監査を行った。この中間連結財務諸表の作成責任は経営者にあり、当監査法人の責任は独立の立場から中間連結財務諸表に対する意見を表明することにある。

当監査法人は、我が国における中間監査の基準に準拠して中間監査を行った。中間監査の基準は、当監査法人に中間連結財務諸表には全体として中間連結財務諸表の有用な情報の表示に関して投資者の判断を損なうような重要な虚偽の表示がないかどうかの合理的な保証を得ることを求めている。中間監査は分析的手続等を中心とした監査手続に必要な応じて追加の監査手続を適用して行われている。当監査法人は、中間監査の結果として中間連結財務諸表に対する意見表明のための合理的な基礎を得たと判断している。

当監査法人は、上記の中間連結財務諸表が、我が国において一般に公正妥当と認められる中間連結財務諸表の作成基準に準拠して、三井不動産株式会社及び連結子会社の平成16年9月30日現在の財政状態並びに同日をもって終了する中間連結会計期間（平成16年4月1日から平成16年9月30日まで）の経営成績及びキャッシュ・フローの状況に関する有用な情報を表示しているものと認める。

追記情報

会計処理の変更に記載されているとおり、会社は当中間連結会計期間から固定資産の減損に係る会計基準を適用しているため、当該会計基準により中間連結財務諸表を作成している。

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

以 上

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

独立監査人の中間監査報告書

平成15年12月19日

三井不動産株式会社

取締役会 御中

朝日監査法人

代表社員
関与社員 公認会計士 亀岡 義一 印

代表社員
関与社員 公認会計士 宮 裕 印

関与社員 公認会計士 壁谷 惠嗣 印

当監査法人は、証券取引法第193条の2の規定に基づく監査証明を行うため、「経理の状況」に掲げられている三井不動産株式会社の平成15年4月1日から平成16年3月31日までの第92期事業年度の中間会計期間（平成15年4月1日から平成15年9月30日まで）に係る中間財務諸表、すなわち、中間貸借対照表及び中間損益計算書について中間監査を行った。この中間財務諸表の作成責任は経営者にあり、当監査法人の責任は独立の立場から中間財務諸表に対する意見を表明することにある。

当監査法人は、我が国における中間監査の基準に準拠して中間監査を行った。中間監査の基準は、当監査法人に中間財務諸表には全体として中間財務諸表の有用な情報の表示に関して投資者の判断を損なうような重要な虚偽の表示がないかどうかの合理的な保証を得ることを求めている。中間監査は分析的手続等を中心とした監査手続に必要な応じて追加の監査手続を適用して行われている。当監査法人は、中間監査の結果として中間財務諸表に対する意見表明のための合理的な基礎を得たと判断している。

当監査法人は、上記の中間財務諸表が、我が国において一般に公正妥当と認められる中間財務諸表の作成基準に準拠して、三井不動産株式会社の平成15年9月30日現在の財政状態及び同日をもって終了する中間会計期間（平成15年4月1日から平成15年9月30日まで）の経営成績に関する有用な情報を表示しているものと認める。

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

以 上

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

独立監査人の中間監査報告書

平成16年12月17日

三井不動産株式会社

取締役会 御中

あずさ監査法人

指定社員
業務執行社員 公認会計士 亀岡 義一 印

指定社員
業務執行社員 公認会計士 宮 裕 印

指定社員
業務執行社員 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16年4月1日から平成17年3月31日までの第93期事業年度の中間会計期間（平成16年4月1日から平成16年9月30日まで）に係る中間財務諸表、すなわち、中間貸借対照表及び中間損益計算書について中間監査を行った。この中間財務諸表の作成責任は経営者にあり、当監査法人の責任は独立の立場から中間財務諸表に対する意見を表明することにある。

当監査法人は、我が国における中間監査の基準に準拠して中間監査を行った。中間監査の基準は、当監査法人に中間財務諸表には全体として中間財務諸表の有用な情報の表示に関して投資者の判断を損なうような重要な虚偽の表示がないかどうかの合理的な保証を得ることを求めている。中間監査は分析的手続等を中心とした監査手続に必要な応じて追加の監査手続を適用して行われている。当監査法人は、中間監査の結果として中間財務諸表に対する意見表明のための合理的な基礎を得たと判断している。

当監査法人は、上記の中間財務諸表が、我が国において一般に公正妥当と認められる中間財務諸表の作成基準に準拠して、三井不動産株式会社の平成16年9月30日現在の財政状態及び同日をもって終了する中間会計期間（平成16年4月1日から平成16年9月30日まで）の経営成績に関する有用な情報を表示しているものと認める。

追記情報

会計処理の変更に記載されているとおり、会社は当中間会計期間から固定資産の減損に係る会計基準を適用しているため、当該会計基準により中間財務諸表を作成している。

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

以 上

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