

有価証券報告書

第93期 (平成16年4月1日から
平成17年3月31日まで)

三井不動産株式会社

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

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

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

【目次】

頁

表紙

第一部 企業情報	1
第1 企業の概況	1
1. 主要な経営指標等の推移	1
2. 沿革	3
3. 事業の内容	4
4. 関係会社の状況	6
5. 従業員の状況	12
第2 事業の状況	13
1. 業績等の概要	13
2. 生産、受注及び販売の状況	19
3. 対処すべき課題	19
4. 事業等のリスク	20
5. 経営上の重要な契約等	20
6. 研究開発活動	20
7. 財政状態及び経営成績の分析	21
第3 設備の状況	22
1. 設備投資等の概要	22
2. 主要な設備の状況	23
3. 設備の新設、除却等の計画	28
第4 提出会社の状況	29
1. 株式等の状況	29
(1) 株式の総数等	29
(2) 新株予約権等の状況	30
(3) 発行済株式総数、資本金等の推移	31
(4) 所有者別状況	31
(5) 大株主の状況	32
(6) 議決権の状況	35
(7) ストックオプション制度の内容	35
2. 自己株式の取得等の状況	36
3. 配当政策	36
4. 株価の推移	36
5. 役員の状況	37
6. コーポレート・ガバナンスの状況	45
第5 経理の状況	47
1. 連結財務諸表等	48
(1) 連結財務諸表	48
(2) その他	85
2. 財務諸表等	86
(1) 財務諸表	86
(2) 主な資産及び負債の内容	109
(3) その他	112
第6 提出会社の株式事務の概要	113
第7 提出会社の参考情報	114
1. 提出会社の親会社等の情報	114
2. その他の参考情報	114
第二部 提出会社の保証会社等の情報	115

【表紙】

【提出書類】	有価証券報告書
【根拠条文】	証券取引法第24条第1項
【提出先】	関東財務局長
【提出日】	平成17年6月29日
【事業年度】	第93期（自平成16年4月1日至平成17年3月31日）
【会社名】	三井不動産株式会社
【英訳名】	Mitsui Fudosan Co., Ltd.
【代表者の役職氏名】	代表取締役社長 岩沙 弘道
【本店の所在の場所】	東京都中央区日本橋室町二丁目1番1号
【電話番号】	03(3246)3055
【事務連絡者氏名】	総務部文書グループ長 黒田 耕弘
【最寄りの連絡場所】	東京都中央区日本橋室町二丁目1番1号
【電話番号】	03(3246)3055
【事務連絡者氏名】	総務部文書グループ長 黒田 耕弘
【縦覧に供する場所】	三井不動産株式会社関西支社 （大阪市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8番16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89期	第90期	第91期	第92期	第93期
決算年月		平成13年 3月	平成14年 3月	平成15年 3月	平成16年 3月	平成17年 3月
売上高	百万円	1,193,080	1,152,483	1,082,397	1,102,844	1,111,359
経常利益	"	73,420	72,800	76,514	87,236	94,637
当期純利益	"	26,112	29,806	25,553	14,454	28,693
純資産額	"	411,097	609,536	628,434	659,165	687,717
総資産額	"	2,846,467	3,028,969	2,929,069	2,916,582	2,928,199
1株当たり純資産額	円	505.93	750.23	764.17	801.47	836.48
1株当たり当期純利益	"	32.14	36.68	31.12	17.45	34.74
潜在株式調整後1株当たり当期純利益	"	31.78	36.22	28.87	16.29	32.52
自己資本比率	%	14.5	20.1	21.5	22.6	23.5
自己資本利益率	"	6.5	5.8	4.1	2.2	4.3
株価収益率	倍	37.6	28.4	21.8	75.0	36.2
営業活動による キャッシュ・フロー	百万円	173,664	142,121	118,484	141,600	100,135
投資活動による キャッシュ・フロー	"	32,088	81,658	60,751	21,122	76,870
財務活動による キャッシュ・フロー	"	150,001	103,298	59,897	92,509	52,081
現金及び現金同等物 の期末残高	"	158,435	117,558	114,831	141,717	113,078
従業員数 (外、平均臨時雇用 者数)	人	13,380 (11,948)	12,503 (12,633)	12,615 (12,563)	12,808 (12,989)	12,707 (13,758)

(注) 1. 売上高には、消費税等は含まれていない。

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

(2) 提出会社の経営指標等

回次		第89期	第90期	第91期	第92期	第93期
決算年月		平成13年 3月	平成14年 3月	平成15年 3月	平成16年 3月	平成17年 3月
売上高	百万円	595,793	599,305	606,222	615,984	604,456
経常利益	"	48,771	45,764	47,138	62,922	60,714
当期純利益	"	16,511	8,549	13,209	6,605	16,529
資本金	"	134,433	134,433	134,433	134,433	134,433
発行済株式総数	千株	812,560	812,560	823,390	823,390	823,390
純資産額	百万円	418,778	629,602	642,046	671,859	688,638
総資産額	"	1,987,308	2,553,776	2,589,242	2,611,093	2,613,534
1株当たり純資産額	円	515.38	774.93	780.45	816.91	837.61
1株当たり配当額 (内1株当たり中間 配当額)	"	6.00 (2.50)	7.00 (3.50)	7.00 (3.50)	7.00 (3.50)	7.00 (3.50)
1株当たり当期純利益	"	20.32	10.52	16.02	7.91	19.96
潜在株式調整後1株 当たり当期純利益	"	20.26	-	14.99	7.40	18.68
自己資本比率	%	21.1	24.7	24.8	25.7	26.3
自己資本利益率	"	4.0	1.6	2.1	1.0	2.4
株価収益率	倍	59.4	99.1	42.4	165.4	63.1
配当性向	%	29.5	66.5	43.3	87.1	34.8
従業員数	人	1,420	1,586	1,655	1,645	1,601

(注) 1. 売上高には、消費税等は含まれていない。

2. 提出会社の平成14年3月期の潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額については、調整計算の結果、1株当たり当期純利益金額が希薄化しないため記載していない。

3. 提出会社の経営指標等については、平成14年3月期より自己株式を資本に対する控除項目としており、また、1株当たり純資産額、1株当たり当期純利益金額及び潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額の各数値は発行済株式数から自己株式数を控除して計算している。

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

2【沿革】

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

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

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

今日までの変遷の概要は以下のとおりである。

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

3【事業の内容】

当社および当社の関係会社166社（うち、連結子会社121社、持分法適用関連会社45社）が営んでいる主な事業内容、当該事業に携わっている主要な会社名および各社の当該事業における位置付けは次のとおりである。

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

<賃貸事業>

三井不動産㈱および㈱リテールアンドホテルプロパティーズ（連結子会社）はオフィスビルおよび商業施設等を賃貸している。また、三井不動産㈱は㈱アルパーク（連結子会社）が所有する商業施設および港エステート㈱（連結子会社）が所有するオフィスビルを賃借し、これらを転貸している。三井不動産住宅リース㈱（連結子会社）は三井不動産㈱が建築した共同事業者の中高層住宅等を一括賃借し、これを転貸している。㈱エム・エフ・プロパティーズ（連結子会社）は中高層住宅の賃貸を行っている。三井不動産アメリカ㈱（連結子会社）は米国においてオフィスビル賃貸等を行っている。

<分譲事業>

三井不動産㈱は戸建・中高層住宅及び業務施設等の分譲を行っている。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）は住宅・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㈱(1)、㈱いずみテック(2)（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(2)および新名ビルマネジメント㈱(2)（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。㈱ららばーと（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DIY用品等の小売をそれぞれ行っている。

<施設営業事業>

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

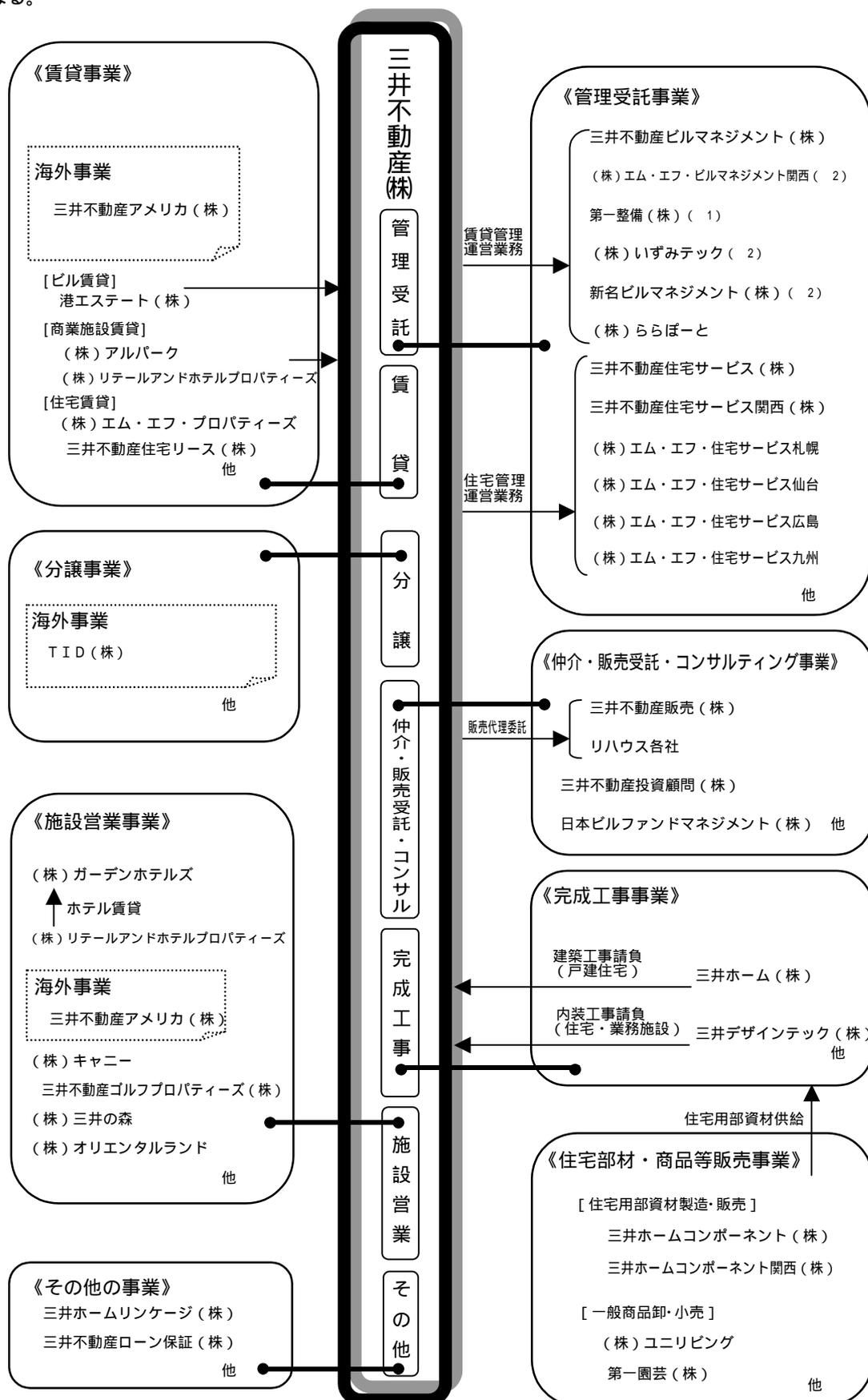
<その他の事業>

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

(注) 1: 「第一整備㈱」は平成17年4月1日付にて「ファースト・ファシリティーズ㈱」に社名変更した。

2: 「㈱いずみテック」、「㈱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㈱」は平成17年4月1日付にて合併し、「ファースト・ファシリティーズ・ウエスト㈱」に社名変更した。

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



（注） 1：「第一整備株」は平成17年4月1日付にて「ファースト・ファシリティーズ株」に社名変更した。
 2：「株いずみテック」、「株エム・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株」は平成17年4月1日付にて合併し、「ファースト・ファシリティーズ・ウエスト株」に社名変更した。

4【関係会社の状況】

(1) 連結子会社

名称	住所	資本金 (百万円)	事業内容	議決権 の所有 割合 (%)	うち間 接所有 (%)	関係内容	当社から の事務所の 賃借	役員 の兼任 (人)	うち当 社従業員 (人)
(株)アルパーク	広島県広島市	110	賃貸	50.9	-	当社に商業施設を賃貸している。		5	5
(株)いずみテック 4	大阪府大阪市	24	管理受託	100.0	-			6	6
(株)ウェイブリアルエステート	東京都中央区	90	賃貸、分譲	100.0	-		有	6	6
英国三井不動産(株)	英国ロンドン	£27,250,000	賃貸	100.0	-			3	2
(株)エヌ・ピー・エフ・オフィスマネジメント	東京都中央区	10	管理受託	100.0	-	当社がビルの運営管理業務を委託している。	有	4	4
(株)エム・エフ・ゴルフ	東京都中央区	10	施設営業	100.0	-			4	4
(株)エム・エフ・コンストラクション・アドバイザーズ	東京都中央区	10	仲介・販売受託・コンサルティング	100.0	-			5	5
(株)エム・エフ・サービスアパートメント	東京都新宿区	10	賃貸	100.0	100.0			4	4
(株)エム・エフ・住宅サービス九州	福岡県福岡市	10	管理受託	100.0	60.0	当社の販売物件の管理を行っている。	有	7	7
(株)エム・エフ・住宅サービス札幌	北海道札幌市	10	管理受託	100.0	60.0	当社の販売物件の管理を行っている。	有	6	6
(株)エム・エフ・住宅サービス仙台	宮城県仙台市	10	管理受託	100.0	60.0	当社の販売物件の管理を行っている。	有	6	6
(株)エム・エフ・住宅サービス広島	広島県広島市	10	管理受託	100.0	60.0	当社の販売物件の管理を行っている。	有	6	6
エムエフディ ールドベイリー(株)	英国ロンドン	£2	賃貸	100.0	100.0			2	2
(株)エム・エフ・ビルマネジメント関西 4	大阪府大阪市	52	管理受託	100.0	-	当社がビルの運営管理業務を委託している。	有	6	5
(株)エム・エフ・ファンドマネジメント	東京都中央区	20	その他	100.0	-			4	4
(株)エム・エフ・プロパティーズ	東京都中央区	400	賃貸	100.0	-	当社に住宅を賃貸している。	有	6	6
(株)エム・エフ・クリエイト	東京都中央区	20	その他	100.0	-		有	5	5
(株)エルエーツアーズ	千葉県船橋市	20	施設営業	100.0	100.0		有	3	2
大崎新都心ビル(株)	東京都中央区	2,000	賃貸	58.0	-	当社にビルを賃貸している。		3	3
オリエンタル警備保障(株)	千葉県船橋市	10	管理受託	100.0	100.0		有	3	2
(株)ガーデンシティ坂	広島県広島市	250	分譲	80.0	-			3	3
(株)ガーデンホテルズ	千葉県柏市	2,300	施設営業	100.0	-	当社からホテルを賃借している。	有	7	6
電が開 ディー・エイチ・シー(株)	東京都中央区	50	その他	70.0	-		有	4	3
(株)観光事業社	東京都港区	35	賃貸、 施設営業	100.0	100.0			0	0

名称	住所	資本金 (百万円)	事業内容	議決権 の所有 割合 (%)	うち間 接所有 (%)	関係内容	当社から の事務所の 賃借	役員 の兼任 (人)	うち当 社従業員 (人)
(株)キャニー	東京都中央区	250	施設営業	100.0	-		有	4	4
白津開発(株)	大分県白杵市	120	施設営業	64.6	-			6	6
群馬第一整備(株) 5	群馬県前橋市	10	管理受託	100.0	100.0			2	1
(株)神戸フローリスト	兵庫県神戸市	50	住宅部材・ 商品等販売	70.0	70.0			1	1
(株)国際観光会館 2	東京都千代田区	1,000	賃貸、 施設営業	78.9	-	当社から土地を賃借している。また、当社に建物を賃貸している。	有	5	2
(株)サンショク	東京都千代田区	10	その他	100.0	100.0			2	2
新名ビルマネジメント(株) 4	愛知県名古屋	10	管理受託	100.0	-	当社がビルの運営管理業務を委託している。	有	7	6
スプリング・プロパティーズ(株)	東京都中央区	100	賃貸、分譲	100.0	-		有	6	6
西安旅遊開発(株)	東京都中央区	100	施設営業	100.0	-			6	6
第一園芸(株)	東京都品川区	480	住宅部材・ 商品等販売	100.0	-		有	4	4
第一整備(株) 6	東京都台東区	490	管理受託	100.0	-	当社が建物及び付属施設の清掃・管理・保守等を委託している。	有	10	6
千葉第一整備(株) 7	千葉県千葉市	20	管理受託	100.0	100.0		有	2	1
(株)綱町倶楽部	東京都港区	10	施設営業	100.0	-			3	3
TMアセットマネジメント(株)	東京都中央区	30	仲介・販売 受託・コン サルティン グ	51.0	-		有	3	3
(株)東京プロパティサービス	東京都台東区	10	管理受託	100.0	100.0			2	1
東京ミッドタウンマネジメント(株)	東京都港区	100	管理受託	100.0	-			7	6
(有)常盤橋ガレージ	東京都中央区	5	賃貸	100.0	-			3	3
(株)トレンディアソシエイツ	東京都中央区	160	その他	90.0	-			4	4
成田スポーツ開発(株)	千葉県成田市	30	施設営業	100.0	-			4	4
日本オートパーク(株)	東京都港区	25	管理受託	88.0	-			3	2
(株)ピア・ファースト	千葉県船橋市	20	住宅部材・ 商品等販売	100.0	100.0			3	2
広島港坂地区開発(株) 10	広島県広島市	500	分譲	94.0	94.0		有	4	4
(株)船橋ヘルスセンター	千葉県船橋市	10	その他	100.0	100.0			3	2
フランス三井不動産(株)	フランス共和国パリ	ユーロ 16,464,494	賃貸	100.0	-			4	3
(株)益子カントリー倶楽部	東京都中央区	30	施設営業	100.0	-			3	3
三井都市開発(株)	東京都中央区	1,000	分譲	100.0	-		有	7	6

名称	住所	資本金 (百万円)	事業内容	議決権 の所有 割合 (%)	うち間 接所有 (%)	関係内容	当社から の事務所の 賃借	役員 の兼任 (人)	うち当 社従業員 (人)
(株)三井の森	長野県茅野市	200	管理受託、 施設営業	100.0	-		有	5	5
三井不動産アジア(株)	シンガポール共和国	S\$ 4,000,000	分譲	100.0	-			4	3
三井不動産ゴルフ プロパティーズ(株) 1 1	東京都中央区	1,258	施設営業	100.0	-			9	9
三井不動産住宅サー ビス(株)	東京都新宿区	400	管理受託	100.0	30.0	当社の販売物件の管 理を行っている。	有	12	10
三井不動産住宅サー ビス関西(株)	大阪府大阪市	300	管理受託	100.0	50.0	当社の販売物件の管 理を行っている。	有	8	8
三井不動産住宅リース(株)	東京都新宿区	100	賃貸	100.0	-	当社が賃貸住宅の運 営業務を委託してい る。	有	7	6
三井不動産商業プロパ ティファンドマネジメン ト(株)	東京都中央区	100	仲介・販売 受託・コン サルティン グ	100.0	-		有	4	4
三井不動産投資顧問(株)	東京都中央区	490	仲介・販売 受託・コン サルティン グ	100.0	-		有	6	6
三井不動産 ビルマネジメン ト(株)	東京都港区	490	管理受託	100.0	-	当社がビルの運営管 理業務を委託してい る。	有	9	5
(株)三井不動産レジデ ンシャルファンドマネジ メント	東京都中央区	100	仲介・販売 受託・コン サルティン グ	100.0	-		有	4	4
三井不動産ローン保証(株)	東京都新宿区	100	賃貸、 その他	100.0	-	当社の販売物件の ローン保証を行なっ ている。また、当社 にビルを賃貸してい る。		6	6
港エステート(株)	東京都中央区	110	賃貸	100.0	-	当社にビルを賃貸し ている。	有	6	6
(株)ユーコーポレーシ ョン	千葉県千葉市	10	住宅部材・ 商品等販売	100.0	100.0			3	3
(株)ユニリビング	千葉県千葉市	200	住宅部材・ 商品等販売	100.0	-		有	6	6
横浜第一整備(株) 8	神奈川県横浜市	10	管理受託	100.0	100.0		有	2	1
(株)ららぽーと	千葉県船橋市	450	管理受託、 住宅部材・ 商品等販売	100.0	-	当社が商業施設等の 運営業務を委託して いる。	有	9	7
(株)リテールアンドホ テルプロパティーズ	東京都中央区	50	賃貸、 施設営業	100.0	-	当社と商業施設等を 共同経営している。	有	9	9
レジデントファースト(株)	東京都新宿区	10	賃貸	100.0	100.0			3	3
大崎プロパティ(株) 3	東京都中央区	3,300	賃貸	43.9	-	当社にビルを賃貸し ている。		3	3
日本ビルファンド マネジメン ト(株) 3	東京都中央区	495	仲介・販売 受託・コン サルティン グ	43.0	-		有	4	4
日本みどり開発(株) 3	東京都中央区	60	施設営業	47.5	6.7			4	1

名称	住所	資本金 (百万円)	事業内容	議決権 の所有 割合 (%)	うち間 接所有 (%)	関係内容	当社か らの事 務所の 賃借	役員 の兼 任 (人)	うち 当 社 従 業 員 (人)
三井不動産アメリカ㈱	アメリカ合衆国デラウェア州ニューアーク	US \$ 722,000	賃貸	100.0	-			7	6
その他 三井不動産アメリカ㈱グループ 9社		-							
三井不動産販売㈱ 1	東京都新宿区	41,978	仲介・販売 受託・コン サルティン グほか	100.0	-	当社が住宅、宅地等の販売代理等を委託している。	有	6	0
サンライフ・クリエーション㈱	東京都新宿区	300	仲介・販売 受託・コン サルティン グ	100.0	100.0			1	1
㈱三井リハウス東京	東京都新宿区	1,000	仲介・販売 受託・コン サルティン グ	100.0	100.0		有	2	0
その他 三井不動産販売㈱グループ 15社		-							
三井ホーム㈱ 1、 2、 9	東京都新宿区	13,900	完成工事ほ か	57.7	1.2	当社より戸建住宅の設計施工等を請負っている。	有	6	2
三井デザインテック㈱	東京都渋谷区	500	完成工事	100.0	100.0	当社より住宅および業務施設の内装工事等を請負っている。	有	4	3
三井ホームエステート㈱	東京都千代田区	100	賃貸	100.0	100.0		有	2	1
三井ホーム エンジニアリング㈱	東京都調布市	100	完成工事	100.0	100.0			2	1
三井ホームコンポーネント ㈱	東京都新宿区	300	住宅部材・ 商品等販売	100.0	100.0			2	1
三井ホーム コンポーネント関西㈱	大阪府岸和田市	100	住宅部材・ 商品等販売	100.0	100.0			1	1
三井ホームリモデリング㈱	東京都新宿区	300	完成工事	100.0	100.0		有	2	1
三井ホームリンケージ㈱	東京都新宿区	300	その他	100.0	100.0		有	2	1
その他 三井ホーム㈱グループ 14社		-							

- (注) 1. 事業の内容欄には、事業の種類別セグメントの名称を記載している。
2. 1: 特定子会社に該当する。
 3. 2: 有価証券報告書を提出している。
 4. 3: 議決権の所有割合は100分の50以下であるが、実質的に支配しているため子会社としたものである。
 5. 4: (株)いずみテック、(株)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(株)は平成17年4月1日付にて合併し、ファースト・ファシリティーズ・ウエスト(株)に社名変更した。
 6. 5: 群馬第一整備(株)は平成17年4月1日付にてファースト・ファシリティーズ群馬(株)に社名変更した。
 7. 6: 第一整備(株)は平成17年4月1日付にてファースト・ファシリティーズ(株)に社名変更した。
 8. 7: 千葉第一整備(株)は平成17年4月1日付にてファースト・ファシリティーズ千葉(株)に社名変更した。
 9. 8: 横浜第一整備(株)は平成17年4月1日付にてファースト・ファシリティーズ横浜(株)に社名変更した。
 10. 9: 三井ホーム(株)は、売上高(連結会社相互間の内部売上高を除く。)の連結売上高に占める割合が10%を超えているが、当該連結子会社は有価証券報告書の提出会社であるため、主要な損益情報等の記載を省略している。
 11. 10: 平成17年3月末時点での債務超過の額は13,532百万円である。
 12. 11: 平成17年3月末時点での債務超過の額は13,182百万円である。

(2)持分法適用関連会社

名称	住所	資本金 (百万円)	事業内容	議決権 の所有 割合 (%)	うち間 接所有 (%)	関係内容	当社か らの事 務所の 賃借	役員 の兼 任 (人)	うち 当 社 従 業 員 (人)
(株)オリエントランド 1、 2	千葉県浦安 市	63,201	テーマパ ークの経 営・運 営	15.2	0.0		有	2	0
(株)千葉日報社	千葉県千葉 市	360	新聞刊 行ほか	27.8	7.9			2	0
T I D(株)	シンガポ ール共 和国	\$\$10,000,000	住宅分 譲	46.4	-			4	3
ミサワリゾート(株) 1	東京都新宿 区	3,948	リゾート 施設 の運 営等	33.3	-		有	0	0
京葉土地開発(株) 1、 2	東京都千代 田区	2,000	不動産 業	18.7	-			2	1
(株)湘南国際村協会 2	神奈川県三 浦郡	2,500	湘南国 際村 セン ター の運 営・管 理	16.0	-			1	1
その他 三井不動産販売(株)グループ 15社 三井ホーム(株)グループ 7社 その他 17社									

(注) 1 . 1 : 有価証券報告書を提出している。

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

5【従業員の状況】

(1)連結会社の状況

(平成17年3月31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	1,166	[532]
分譲事業	611	[68]
完成工事業	2,657	[638]
仲介・販売受託・コンサルティング事業	3,011	[2,138]
管理受託事業	2,267	[6,214]
住宅部材・商品等販売事業	1,009	[1,423]
施設営業事業	1,370	[2,583]
その他事業	307	[43]
全社(共通)	309	[119]
合計	12,707	[13,758]

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

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

(2)提出会社の状況

(平成17年3月31日現在)

従業員数(人)	平均年齢(歳)	平均勤続年数(年)	平均年間給与(千円)
1,601	40.4	10.9	10,338

(注) 1. 従業員数は、就業人員数である。

2. 平均年間給与は、賞与及び基準外賃金を含んでいる。

(3)労働組合の状況

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

なお、当社グループ全体での労働組合は組織されていない。

第2【事業の状況】

1【業績等の概要】

(1)業績

当期の日本経済は、世界経済の回復を背景に、企業収益の改善が進み、設備投資も順調に推移するなど、緩やかな回復基調が続いた。不動産業界においても、オフィスビルについては、都心部の新規大規模物件に対するテナントの入居が進み、空室率の改善がみられた。分譲住宅については、お客様の商品企画や立地などに対する選別が厳しさを増すなか超高層物件を中心に堅調な販売状況が持続するなど、事業環境に明るさが見えてきた。また、不動産ファンドに対する機関投資家の関心が一層高まり、J-REITの時価総額も1兆9,000億円に拡大するなど、不動産証券化市場も順調に成長を続けてきた。

このような事業環境のもと、当社グループにおいては、長期経営計画「チャレンジプラン2008」（「3 対処すべき課題（1）経営方針」参照）に掲げた戦略を着実に推進した結果、当期の業績については、下記のとおり増収増益となった。

当期の連結売上高1兆1,113億5千9百万円（前期比85億1千4百万円、0.8%増）、連結営業利益1,157億6千4百万円（前期比65億1千8百万円、6.0%増）、連結経常利益946億3千7百万円（前期比74億円、8.5%増）となり、これに特別利益として投資有価証券売却益など49億6千8百万円を、特別損失として減損損失や関係会社整理損など477億6千4百万円、法人税、住民税及び事業税264億8千9百万円などを計上した結果、連結当期純利益は286億9千3百万円（前期比142億3千8百万円、98.5%増）となった。

なお、単体の当期業績は、売上高6,044億5千6百万円（前期比115億2千8百万円、1.9%減）、営業利益730億9千3百万円（前期比71億7千3百万円、10.9%増）、経常利益607億1千4百万円（前期比22億7百万円、3.5%減）、当期純利益165億2千9百万円（前期比99億2千4百万円、150.2%増）となった。

（注）本報告書の営業収益等は、消費税等抜きで表示している。

事業の種類別セグメントの業績は、次のとおりである。

賃貸事業

<当期の業績>

売上高	3,437億1千9百万円	（前期比 113億3千8百万円、3.4%増）
営業利益	625億2千万円	（前期比 4億9千6百万円、0.8%減）

<期末空室率>

2.8%	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%）
3.0%	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%）

<当期における主要な異動物件>

新規稼働

LaLaテラス南千住	東京都荒川区	商業施設
ステラタウン	埼玉県さいたま市	商業施設
交詢ビルディング	東京都中央区	商業施設
虎ノ門琴平タワー	東京都港区	オフィス
ららぽーと甲子園	兵庫県西宮市	商業施設
オーバルコート大崎マークイースト	東京都品川区	オフィス
新木場第二センタービル	東京都江東区	オフィス
ZOE銀座	東京都中央区	商業施設

通期稼働

トレアージュ白旗	神奈川県藤沢市	商業施設
六本木ティーキューブ	東京都港区	オフィスおよび住宅
日本橋一丁目ビルディング (COREDO日本橋)	東京都中央区	オフィス
LALAガーデンつくば	東京都中央区	商業施設)
	茨城県つくば市	商業施設

当期は、上記のとおり数多くのオフィスビルや商業施設の新規稼働および通期稼働による増収増益効果があったが、物件の売却や建替・リニューアル推進による減収減益影響もあり、対前期比で売上高は増収し、一方で営業利益は微減益となった。

景気が緩やかな回復基調に入り好業績テナントからの増床需要が顕在化し始めていることに加え、期中の新規竣工物件がいずれも満室で稼働したこともあり、都心のオフィスビルを中心として空室率の改善が進んだ。

三井不動産住宅リースの住宅賃貸事業や三井不動産販売のリパーク事業についても、それぞれ管理戸数・管理台数を増やし増収した。

< 事業別の内訳 >

区分	摘要		前期	当期
オフィス 商業施設	収益 (オフィス)		216,437百万円	215,718百万円
	(商業施設)		42,958百万円	50,957百万円
	貸付面積	所有建物	1,877,654㎡	1,957,426㎡
		転貸建物	1,434,888㎡	1,464,710㎡
計		3,312,542㎡	3,422,135㎡	
住宅	収益		49,295百万円	51,311百万円
	貸付戸数	所有建物	274戸	258戸
		転貸建物	44,671戸	50,081戸
		計	44,945戸	50,339戸
リパーク・ その他	収益		23,689百万円	25,732百万円
	収益合計		332,380百万円	343,719百万円

分譲事業

< 当期の業績 >

売上高	3,344億7千2百万円	(前期比	162億8千9百万円、4.6%減)
営業利益	351億5千3百万円	(前期比	22億1千6百万円、6.7%増)

< 計上戸数 >

中高層	5,130戸 (前期比 436戸)
戸建	676戸 (前期比 165戸)

< 当期における主要計上物件 (住宅分譲) >

パークマンション千鳥ヶ淵	東京都千代田区	中高層
In the Park荻窪	東京都杉並区	中高層
パークシティ東京ベイ新浦安Coco	千葉県浦安市	中高層
志木ガーデンヒルズ	埼玉県志木市	中高層
パークシティ能見台	神奈川県横浜市	中高層・戸建
ファインコートmono三鷹	東京都三鷹市	戸建

当期は、不動産投資市場の拡大を背景として、当社が開発した収益不動産（主に賃貸マンション）を機関投資家に売却する投資家向け分譲事業が大きく進展し、「その他の分譲」が増収となったが、「住宅分譲」の売上高が、分譲住宅の計上戸数の減少（当期5,806戸、前期6,407戸）により減収したため、セグメント全体で減収となった。

一方、投資家向け分譲事業の増収による増益に加え、住宅分譲事業における販売費の削減効果もあり、営業利益は、対前期比で22億円増益し、351億円となった。

当期末における単体ベースの完成在庫は、分譲マンションの竣工が第4四半期に集中したこともあり、対前期末比で65戸増加し545戸（中高層490戸、戸建55戸）となった。

(イ)住宅分譲

区分		前期			当期		
		戸数(戸)	収益 (百万円)	戸当たり単価 (万円)	戸数(戸)	収益 (百万円)	戸当たり単価 (万円)
戸建住宅	首都圏	655	35,117	5,361	560	30,399	5,428
	その他	186	4,573	2,459	116	2,610	2,250
	計	841	39,690	4,719	676	33,009	4,883
中高層住宅	首都圏	3,934	204,200	5,191	3,445	170,601	4,952
	その他	1,632	49,973	3,062	1,685	52,016	3,087
	計	5,566	254,173	4,567	5,130	222,617	4,340
住宅分譲合計	首都圏	4,589	239,317	5,215	4,005	201,000	5,019
	その他	1,818	54,546	3,000	1,801	54,626	3,033
	計	6,407	293,864	4,587	5,806	255,627	4,403

(ロ)その他の分譲

区分	前期	当期
	収益(百万円)	収益(百万円)
土地分譲	28,892	16,052
建物分譲	28,004	62,792
計	56,897	78,844

完成工事業

< 当期の業績 >

売上高	1,835億5千2百万円	(前期比 30億4千9百万円、1.7%増)
営業利益	23億5千9百万円	(前期比 10億2千7百万円、77.1%増)

当期は、三井ホームの建築請負事業において、計上棟数の減少を棟単価の上昇や販売費、一般管理費の削減で補い、さらに同社の子会社三井ホームリモデリングによるリフォーム事業が好調に推移した結果、対前期比で増収増益となった。

受注状況

(イ)受注工事高、完成工事高及び次期繰越工事高

期別	受注工事高			当期完成工事高 (百万円)	次期繰越工事高 (百万円)
	前期繰越工事高 (百万円)	当期受注工事高 (百万円)	計 (百万円)		
前期	90,943	141,665	232,609	143,763	88,845
当期	88,845	142,790	231,635	142,871	88,764

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

(ロ)施工高

期別	当期完成工事高 (百万円)	次期繰越工事高		当期施工高 (百万円)	
		計(百万円)	施工高(百万円)		
前期	143,763	88,845	10.0%	8,910	139,681
当期	142,871	88,764	12.1%	10,754	144,714

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

仲介・販売受託・コンサルティング事業

< 当期の業績 >

売上高	602億2千3百万円	(前期比 66億3千8百万円、12.4%増)
営業利益	186億7百万円	(前期比 45億2千9百万円、32.2%増)

当期は、不動産投資市場が活性化するなか、単体や三井不動産販売における法人仲介の取扱件数が増大するとともに、日本ビルファンドマネジメントが運用する日本ビルファンド投資法人の資産をはじめ当社グループ全体での預かり資産の拡大による資産運用に係る各種フィーも増加し、セグメント全体で大幅な増収増益となった。

< 事業別の内訳 >

区分	前期		当期	
	件数(件)	収益(百万円)	件数(件)	収益(百万円)
仲介	28,499	37,919	28,966	41,531
販売受託	7,632	9,172	6,653	8,809
コンサルティング	-	6,493	-	9,882
計	-	53,585	-	60,223

管理受託事業

< 当期の業績 >

売上高	782億4千8百万円 (前期比	7億6千7百万円、1.0%増)
営業利益	107億6千7百万円 (前期比	7千6百万円、0.7%減)

当期は、オフィス市場の好転によるテナント異動の減少が影響し、「管理工事受託」が対前期比で減収したものの、当社グループが運営管理するオフィスビル、商業施設、住宅などが増加したことにより、「運営管理受託」は増収した。その結果、セグメント全体では売上、営業利益ともに対前期比で概ね横ばいとなった。

< 事業別の内訳 >

区分	前期	当期
	収益(百万円)	収益(百万円)
運営管理受託	51,511	56,145
管理工事受託	25,969	22,103
計	77,481	78,248

住宅部材・商品等販売事業

< 当期の業績 >

売上高	652億2千8百万円 (前期比	34億5千9百万円、5.6%増)
営業利益	1億8千7百万円 (前期比	3千6百万円、24.3%増)

当期は、主にユニリピングの新規店舗開店による「その他商品等販売」の増収により、セグメント全体で増収となった。一方、ホームセンター業界の競争激化による集客コストの上昇もあり、セグメント全体の営業利益は、対前期比で微増益にとどまった。

< 事業別の内訳 >

区分	前期	当期
	収益(百万円)	収益(百万円)
住宅部資材販売	19,956	20,416
その他商品等販売	41,812	44,812
計	61,768	65,228

施設営業事業

< 当期の業績 >

売上高 385億9百万円 (前期比 8億7千9百万円、2.3%増)
 営業利益 13億8千6百万円 (前期比 19億1千3百万円)

当期は、主にハワイのハレクラニ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	前期	当期
	収益 (百万円)	収益 (百万円)
ホテル施設	24,485	25,486
その他施設	13,144	13,023
計	37,629	38,509

その他の事業

< 当期の業績 >

売上高 74億4百万円 (前期比 13億2千9百万円、15.2%減)
 営業利益 18億4千9百万円 (前期比 7億4千2百万円、28.6%減)

< 事業別の内訳 >

区分	前期	当期
	収益 (百万円)	収益 (百万円)
金融・リース事業	1,583	1,549
その他	7,150	5,855
計	8,734	7,404

(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946億3千7百万円や減価償却費385億1千2百万円等の資金の増加に対し、販売用不動産等の取得や仕入債務の返済等による減少があったことにより、1,001億3千5百万円の資金の増加となった。(前期は、1,416億円の増加)

< 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704億円等があったことにより、768億7千万円の資金の減少となった。(前期は、211億2千2百万円の減少)

< 財務活動によるキャッシュ・フロー >

財務活動によるキャッシュ・フローは、長短借入金の調達による増加があった一方、長期借入金の返済や社債の償還により1,812億5千1百万円減少したこと等により、520億8千1百万円の資金の減少となった。(前期は、925億9百万円の減少)

2【生産、受注及び販売の状況】

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

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

3【対処すべき課題】

(1)経営方針

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

(2)中長期的な会社の経営戦略および目標とする経営指標、対処すべき課題

当社グループは、平成20年度（2008年度）を最終年度とするグループ長期経営計画「チャレンジ・プラン2008」（平成15年5月策定）に掲げた目標の達成に向けて邁進している。

本計画の骨子は、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可能にする堅固な経営基盤を作りあげることである。

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

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

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

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

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

平成20年度（2008年度）に向けて目標とする経営指標（連結）

	目標	当期実績（参考）
売上高	1兆3,000億円	1兆1,113億円
営業利益	1,600億円	1,157億円
売上高営業利益率	12.3%	10.4%
営業キャッシュフロー	1,300億円	1,001億円
総資産残高	2兆7,000億円	2兆9,281億円
有利子負債残高	9,900億円	1兆2,790億円
ROA（1）	6.0%	4.3%
D/Eレシオ	1.2	1.9

（注）1. $1: ROA = (\text{営業利益} + \text{営業外収益}) / \text{期末総資産残高}$

4【事業等のリスク】

当社グループの経営成績および事業の状況、経理の状況等に関する事項のうち、投資者の判断に重要な影響を及ぼす可能性のある事項には、以下のようなものがある。なお、文中の将来に関する事項は、当連結会計年度末現在において当社グループが判断したものである。

(1)経済情勢の動向

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

(2)金利の変動

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

(3)不動産関連税制の変更

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

(4)不動産関連法制の変更

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

(5)天変地異

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

5【経営上の重要な契約等】

該当事項はない。

6【研究開発活動】

当社グループでは主に完成工事業に属する三井ホーム(株)等において、住生活の向上を図るための基礎的研究（住宅部資材・工法・性能等の研究）・商品開発等の研究開発活動を実施しており、住宅の性能および品質の向上、住宅の長寿命化、部資材のリサイクル等に関する基礎的研究や、子育てが中心テーマの「レゾンテ」、大人が「集う」ダイニングを提案する「ラ・ピエーノ」等の住宅商品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、630百万円となっており、事業の種類別セグメントごとの内訳は、完成工事業で618百万円、施設営業事業で11百万円、住宅部材・商品等販売事業で1百万円である。

7【財政状態及び経営成績の分析】

(1)財政状態（連結）

資産

当期末の総資産は、2兆9,281億9千9百万円となり、対前期末比で116億1千6百万円増加した。主な増減は以下のとおりである。

営業活動によるキャッシュインフローの減少や投資活動によるキャッシュアウトフローの増加等により、現金及び預金が285億9千1百万円減少した。一方、新規取得が原価回収を上回ったことに加えて、固定資産からの振替もあり、販売用不動産等が316億4千5百万円増加した。また、前期末まで投資その他の資産の「投資有価証券」に計上していた「販売目的優先出資証券」を、先般の証券取引法の改正に伴う金融商品会計に関する実務指針の改正を受け表示区分を変更したことなどにより、営業出資金が516億9千万円増加した。その他、減損会計の早期適用や除却、売却等により、有形無形固定資産が102億4千8百万円減少し、また営業出資金への振替等により投資有価証券が269億4千9百万円減少した。

なお、当期の設備投資額は788億9千8百万円、減価償却費は385億1千2百万円であった。

負債

当期末の有利子負債（短期借入金、コマーシャルペーパー、社債、長期借入金の合計額）は、1兆2,790億4千9百万円となり、対前期末比で424億5千1百万円減少した。

当期は、第10回普通社債（平成11年発行）100億円を満期償還した一方、第22回及び第23回普通社債の発行により200億円を調達した。

短期借入金が増加した一方、短期償還社債やコマーシャルペーパーの減少等により、当期末の流動比率は、前期末の109%から上昇し117%となった。なお、資金調達の流動性補完を目的として、コミットメントラインを複数の金融機関との間で設定しており、1,500億円の未使用枠がある。

資本

当期末の資本合計は、6,877億1千7百万円となり、対前期末比で285億5千2百万円増加した。これは主として、当期は、減損会計の早期適用および土地の売却に伴う土地再評価差額金の取崩により利益剰余金が127億9千3百万円減少した一方、土地再評価差額金が253億9千8百万円増加、為替換算調整勘定が92億8千9百万円増加したこと等に起因する。

当期末の自己資本比率は23.5%となり、前期末の22.6%から上昇し、D/Eレシオ（有利子負債/資本合計）も前期末の2.0倍から1.9倍に改善した。なお、1株当たり純資産額は、836.48円（前期末は801.47円）となった。

(2)経営成績（連結）

当期の売上高は、「分譲」セグメントが計上戸数の減少により減収した一方で、商業施設賃貸事業や住宅賃貸事業、リパーク事業等で増収したことに加え、法人仲介の取扱件数増加やコンサルティング業務の伸長により「仲介・販売受託・コンサルティング」セグメントの増収などもあり、対前期比で85億1千4百万円（0.8%）増収し、1兆1,113億5千9百万円となった。

当期の営業利益は、「仲介・販売受託・コンサルティング」セグメントが増収により増益したほか、「分譲」セグメントが販売費削減や投資家向け分譲の増収により増益したことにより、対前期比で65億1千8百万円（6.0%）増益し1,157億6千4百万円となった。

当期の経常利益は、営業利益の増益に加え純金利負担が改善したことにより、対前期比74億円（8.5%）増益し、946億3千7百万円となった。

当期は、特別損益として、保有株式の売却益などで特別利益49億6千8百万円、固定資産に係る減損会計の早期適用による減損損失338億6百万円などで特別損失477億6千4百万円を計上した。

当期の税金等調整前当期純利益は518億4千1百万円となり、対前期比281億9千4百万円（119.2%）増益した。また、税金ならびに少数株主損益調整後の当期純利益は286億9千3百万円となり、対前期比142億3千8百万円（98.5%）増益した。潜在株式調整後の1株当たり当期純利益は、32.52円（前期は16.29円）となった。

なお、各セグメントの業績概要については、P13～P18記載の「業績等の概要」を参照されたい。

第3【設備の状況】

1【設備投資等の概要】

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

当連結会計年度は、「日本橋三井タワー」（東京都中央区）、「虎ノ門琴平タワー」（東京都港区）、「交詢ビルディング」（東京都中央区）、「ららぽーと甲子園」（兵庫県西宮市）の建築工事など、賃貸事業を中心に合計788億9千8百万円の設備投資を行った。当連結会計年度の設備投資の内訳は、次のとおりである。

なお、営業能力に重要な影響を及ぼすような固定資産の売却・除却はない。

	前連結会計年度 (百万円)	当連結会計年度 (百万円)	増減(百万円)
賃貸	23,203	67,182	43,978
分譲	1,395	430	965
完成工事	2,411	2,760	348
仲介・販売受託・コンサルティング	1,577	747	829
管理受託	963	957	6
住宅部材・商品等販売	2,042	1,413	629
施設営業	1,753	2,385	631
その他	1,968	2,556	588
計	35,318	78,434	43,116
消去又は全社	520	463	56
合計	35,838	78,898	43,059

2【主要な設備の状況】

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

(1) 賃貸事業

会社名	名称（所在地）	用途	主たる構造及び規模	竣工又は取得年月	建物延床面積（㎡）	土地面積（㎡）	帳簿価額（百万円）			
							建物	土地	その他	合計
賃貸用建物等										
三井不動産㈱	室町一構 （東京都中央区）	オフィス	鉄骨鉄筋コンクリート造、 地上7階、地下2階	昭和 4. 3	32,245	1、 3 14,256	3,614	3 122,472	122	132,447
"	三井二号館 （東京都中央区）	"	鉄骨鉄筋コンクリート造、 地上11階、地下3階	昭和 60. 2	26,490		6,202		35	
"	三井別館 （東京都中央区）	"	鉄骨鉄筋コンクリート造、 地上9階、地下2階	昭和 27. 1	1 16,733	1、 2 1,984	2,696	2 11,261	17	13,975
"	三井第二別館 （東京都中央区）	"	鉄骨鉄筋コンクリート造、 地上9階、地下2階	昭和 31.11	14,300	1,468	1,405	12,679	24	14,108
"	三井第三別館 （東京都中央区）	"	鉄骨鉄筋コンクリート造、 地上10階、地下3階	昭和 38. 9	27,139	2,454	1,707	24,516	5	26,229
"	三井六号館 （東京都中央区）	"	鉄骨鉄筋コンクリート造、 地上8階、地下1階	昭和 49. 1	1 9,962	1 1,488	910	7,305	10	8,227
"	八重洲三井ビル （東京都中央区）	"	鉄骨鉄筋コンクリート造、 地上10階、地下3階	昭和 40. 6	1 22,520	1、 2 1,865	1,981	2 15,811	27	17,820
"	東銀座三井ビル （東京都中央区）	"	鉄骨鉄筋コンクリート造、 一部鉄筋コンクリート造、 地上9階、地下1階	昭和 59. 3	1 4,410	1、 2 512	306	2 2,930	3	3,240
"	聖路加ガーデン （東京都中央区）	オフィス ホテル 住宅	（オフィス棟） 鉄骨造、一部鉄骨鉄筋コン クリート造、一部鉄筋コン クリート造、 地上51階、地下4階 （ホテル、住宅棟） 鉄骨鉄筋コンクリート造、 一部鉄筋コンクリート造、 地上38階、地下1階	平成 6. 5	1 65,199	1、 2 4,976	14,472	-	90	14,562
"	大川端リバーシティ21 ピアウェストスクエア他 （東京都中央区）	オフィス 他	（ピアウェストスクエア） 鉄骨鉄筋コンクリート造、 地上3階、地下1階	平成 3. 8	49,890	8,248	8,022	805	444	9,271
"	交詢ビルディング （東京都中央区）	商業施設	鉄骨鉄筋コンクリート造 地上10階、地下2階	平成 16. 9	1 13,662	1 1,316	3,713	7,832	241	11,787
三井不動産㈱ 港エステート㈱	日比谷三井ビル （東京都千代田区）	オフィス	鉄骨鉄筋コンクリート造、 地上9階、地下5階	昭和 35. 8	90,355	7,879	5,445	96,514	104	102,064
三井不動産㈱	三信ビル （東京都千代田区）	"	鉄骨鉄筋コンクリート造、 地上8階、地下2階	昭和 5. 6	21,750	2,823	1,276	24,860	8	26,145
"	霞が関ビル （東京都千代田区）	"	鉄骨造、一部鉄骨鉄筋コン クリート造、 地上36階、地下3階	昭和 43. 4	1 146,508	1、 2 8,264	11,799	2 1,356	350	13,505
"	新霞が関ビル （東京都千代田区）	"	鉄骨造、一部鉄骨鉄筋コン クリート造、 地上20階、地下3階	昭和 62. 2	1 14,895	1 2,891	1,373	16,597	27	17,998
"	虎の門三井ビル （東京都千代田区）	"	鉄骨造、一部鉄骨鉄筋コン クリート造、 地上14階、地下2階	昭和 47. 9	23,606	3,264	2,419	32,443	58	34,922
"	小川町三井ビル （東京都千代田区）	"	鉄骨鉄筋コンクリート造、 一部鉄骨造、 地上10階、地下1階	昭和 61.12	1 6,999	1 934	919	4,605	15	5,539
"	丸の内三井ビル （東京都千代田区）	"	鉄骨鉄筋コンクリート造、 地上11階、地下2階	昭和 56. 2	20,373	1,851	3,246	23,690	17	26,954
"	神保町三井ビル （東京都千代田区）	"	鉄骨造、一部鉄骨鉄筋コン クリート造、 地上23階、地下2階	平成 15. 3	1 31,642	1 2,457	18,187	15,543	679	34,409
"	汐留シティセンター （東京都港区）	"	鉄骨造、一部鉄骨鉄筋コン クリート造、 地上43階、地下4階	平成 15. 1	1 15,775	1 1,322	3,474	9,468	36	12,980
"	虎ノ門琴平タワー （東京都港区）	"	鉄骨造、一部鉄骨鉄筋コン クリート造、 地上26階、地下3階	平成 16.11	1 19,613	2 2,477	4,912	6,030	250	11,192
三井不動産㈱ ㈱国際観光会館	セレスティン芝三井ビル （東京都港区）	"	鉄骨造、一部鉄骨鉄筋コン クリート造、 地上17階、地下2階	平成 14. 4	52,770	6,734	10,297	21,805	255	32,358
三井不動産㈱ 大崎プロパティ㈱ 大崎新都心ビル㈱ 港エステート㈱	ゲートシティ大崎 （東京都品川区）	"	鉄骨造、一部鉄骨鉄筋コン クリート造、一部鉄筋コン クリート造、 地上24階、地下4階	平成 11. 1	1 59,590	1 9,974	20,000	37,387	494	57,882

会社名	名称(所在地)	用途	主たる構造及び規模	竣工又は取得年月	建物延床面積(m ²)	土地面積(m ²)	帳簿価額(百万円)			
							建物	土地	その他	合計
三井不動産㈱	新宿三井ビル (東京都新宿区)	オフィス	鉄骨造、一部鉄筋コンクリート造、 地上55階、地下3階	昭和 49.11	179,697	14,449	17,516	186,668	347	204,532
"	西新宿三井ビル (東京都新宿区)	"	鉄骨造、一部鉄骨鉄筋コンクリート造、 地上27階、地下2階	平成 11.4	157,179	17,395	11,717	29,755	204	41,677
"	恵比寿MFビル14号館 (東京都渋谷区)	"	鉄骨鉄筋コンクリート造、 地上8階、地下1階	昭和 61.6	15,144	1854	1,443	4,333	5	5,782
三井不動産㈱ 港エステート㈱	本郷MFビル (東京都文京区)	"	鉄骨鉄筋コンクリート造、 地上8階	昭和 63.1	15,470	11,166	1,422	2,343	4	3,771
三井不動産㈱	ラ・フェット多摩南大沢 (東京都八王子市)	商業施設	鉄骨造、地上2階 他	平成 12.9	18,976	247,538	1,582	-	241	1,824
"	ワールド ビジネスガーデン (千葉県千葉市)	オフィス	(高層棟2棟) 鉄骨造、一部鉄骨鉄筋コンクリート造、 地上35階、地下1階	平成 3.10	1125,801	128,345	28,131	7,488	1,545	37,165
"	ガーデンウォーク幕張 (千葉県千葉市)	商業施設	鉄骨造、地上2階 一部3階	平成 12.10	22,063	243,384	1,963	-	339	2,303
三井不動産㈱ ㈱リテールアンド ホテルプロパ ティーズ	ららぽーと三井ビル (千葉県船橋市)	オフィス	鉄骨鉄筋コンクリート造、 一部鉄骨造、 地上14階、地下1階	昭和 63.6	116,380	125,079	1,547	35,015	20	55,602
"	TOKYO-BAY ららぽーと (千葉県船橋市)	商業施設	鉄筋コンクリート造、 一部鉄骨造、一部鉄骨鉄筋 コンクリート造、 地上10階、地下1階	昭和 56.4	1238,964		16,807		2,211	
三井不動産㈱	八幡 ショッピングセンター (千葉県市原市)	"	鉄筋コンクリート造、 地上2階	昭和 58.10	119,907	129,435	703	2,686	34	3,424
"	春日部 ショッピングセンター (埼玉県春日部市)	"	鉄骨鉄筋コンクリート造、 一部鉄骨造、 地上7階、地下1階	昭和 60.11	72,016	214,371	2,648	5,083	40	7,772
"	横浜クリエーションスク エア (神奈川県横浜市)	オフィス	鉄骨造、 地上20階、地下1階	平成 6.3	17,323	11,392	3,272	786	19	4,078
"	金沢八景 ショッピングセンター (神奈川県横浜市)	商業施設	鉄筋コンクリート造、 地上5階、地下1階	平成 3.9	129,575	19,113	2,116	4,586	30	6,733
"	横浜ベイサイドマリーナ ショッप्ス&レストラン ツ (神奈川県横浜市)	"	(シーボートレストランツ) 鉄骨造、地上2階 (ファクトリーアウトレッ ツ) 鉄骨造、地上3階 (ファクトリー&マーケ ット) 鉄骨造、地上2階	平成 10.3	19,323	231,946	1,162	-	155	1,318
"	パレール三井ビル (神奈川県川崎市)	オフィス	鉄骨造、一部鉄骨鉄筋コン クリート造、 地上20階、地下1階	平成 2.10	116,741	12,940	3,019	2,798	13	5,831
"	溝の口 ショッピングセンター (神奈川県川崎市)	商業施設	鉄筋コンクリート造、 地上3階、地下1階	昭和 61.11	24,900	10,282	984	4,268	45	5,297
"	日立 ショッピングセンター (茨城県日立市)	"	鉄骨鉄筋コンクリート造、 地上7階、地下1階	平成 3.10	127,619	16,115	2,083	1,167	14	3,264
"	札幌三井ビル (北海道札幌市)	オフィス	鉄骨鉄筋コンクリート造、 地上11階、地下2階	昭和 40.11	23,931	2,501	1,094	5,213	15	6,323
"	CAPO大谷地 (北海道札幌市)	商業施設	鉄骨造、 地上4階、地下1階	平成 元.9	36,522	14,689	2,048	1,569	78	3,695
"	名古屋三井ビル本館 (愛知県名古屋市)	オフィス	鉄骨造、 地上18階、地下2階	昭和 62.3	31,257	3,526	3,083	9,875	16	12,975
"	名古屋三井ビル東館 (愛知県名古屋市)	"	鉄骨造、一部プレキャスト コンクリート造、 地上9階、地下3階	昭和 49.2	23,768	22,054	1,313	2,103	25	3,442

会社名	名称(所在地)	用途	主たる構造及び規模	竣工又は取得年月	建物延床面積(m ²)	土地面積(m ²)	帳簿価額(百万円)			
							建物	土地	その他	合計
三井不動産㈱	ララスクエア四日市 (三重県四日市市)	商業施設	(商業棟) 鉄骨造、一部鉄骨鉄筋コン クリート造、 地上8階、地下2階 (駐車場棟) 鉄骨造、一部鉄骨鉄筋コン クリート造、 地上9階、地下2階	平成 3.10	90,308	12,304	8,848	834	138	9,821
"	ジャズドリーム長島 (三重県桑名郡)	"	鉄骨造、 地上2階	平成 14.2	14,428	1、2 12,968	914	-	516	1,431
"	中之島三井ビル (大阪府大阪市)	オフィス	鉄骨造、一部鉄骨鉄筋コン クリート造、 地上31階、地下2階	平成 14.8	71,269	4,456	14,732	12,104	408	27,245
"	信濃橋三井ビル (大阪府大阪市)	"	鉄骨鉄筋コンクリート造、 地上12階、地下2階	昭和 57.10	36,302	4,298	3,813	15,484	24	19,322
"	西本町三井ビル (大阪府大阪市)	"	鉄骨鉄筋コンクリート造、 地上11階、地下1階	昭和 63.3	15,902	1,975	1,599	3,004	37	4,640
"	ヘルファ (大阪府大阪市)	商業施設	鉄骨鉄筋コンクリート造、 地上5階	平成 3.10	1 25,003	1、2 7,122	1,565	2 2,194	9	3,769
"	京都三井ビル (京都府京都市)	オフィス	鉄骨鉄筋コンクリート造、 地上8階、地下1階	昭和 59.9	1 13,970	1 1,666	1,354	5,645	23	7,022
"	マリンピア神戸 ポルトバザール (兵庫県神戸市)	商業施設	(シーボートレストラン) 鉄骨造、地上3階 (ファクトリーアウトレッ ツ) ウエスト鉄骨造、地上3階 イースト鉄骨造、地上2階	平成 11.7	23,821	2 19,242	1,730	-	101	1,832
"	ららぽーと甲子園 (兵庫県西宮市)	"	鉄骨造、一部鉄骨鉄筋コン クリート造、 地上2階	平成 16.11	85,579	2 126,056	7,774	-	1,229	9,004
"	博多三井ビル2号館 (福岡県福岡市)	オフィス	鉄骨鉄筋コンクリート造、 地上10階、地下1階	平成 3.9	20,142	2 2,811	3,517	3,499	72	7,089
"	西嶋三井ビル (熊本県熊本市)	"	鉄骨鉄筋コンクリート造、 地上14階、地下1階	平成 6.2	1 6,418	1、2 1,534	1,326	2 1,854	66	3,247
㈱アルパーク	アルパーク (広島県広島市)	商業施設	(東棟) 鉄骨鉄筋コンクリート造、 地上10階、地下2階 (西棟) 鉄筋コンクリート造、 地上7階、地下1階 (南棟) 鉄骨造、 地上8階、地下2階	平成 2.4	1 160,076	1 31,860	17,990	7,328	254	25,573
㈱リテールアンド ホテルプロバ ティーズ	広島東部 ショッピングセンター (広島県安芸郡)	"	鉄骨造、地上4階 他平屋一棟	平成 7.5	37,677	16,500	1,825	2,167	17	4,010
三井不動産販売㈱	アセント神田紺屋町 (東京都千代田区)	オフィス	鉄骨鉄筋コンクリート造、 地上7階	平成 10.4	3,873	687	1,478	3,581	28	5,088
"	ラピロス六本木 (東京都港区)	"	鉄骨鉄筋コンクリート造、 一部鉄骨造、一部鉄筋コン クリート造、 地上10階、地下2階	平成 9.9	1 3,965	1、2 721	1,024	2 4,727	12	5,764
三井不動産 ローン保証㈱	広島三井ビル (広島県広島市)	"	鉄骨鉄筋コンクリート造、 地上16階、地下1階	昭和 52.3	15,876	1,813	2,255	5,300	5	7,560
港エステート㈱	西新橋MFビル (東京都港区)	"	鉄骨鉄筋コンクリート造、 地上9階、地下1階	昭和 63.1	5,602	858	1,276	2,641	16	3,933
"	御堂筋三井ビル (大阪府大阪市)	"	鉄骨鉄筋コンクリート造、 地上12階、地下3階	昭和 51.12	28,715	2,724	7,287	15,060	18	22,366
三井不動産 アメリカ㈱ (在外子会社)	1251 Avenue of the Americas (アメリカ合衆国 ニューヨーク州ニュー ヨーク市)	"	鉄骨造、 地上54階、地下4階	昭和 61.12	214,106	9,232	44,407	23,137	-	67,544
英国三井不動産㈱ (在外子会社)	20 Old Bailey (英国ロンドン市)	"	鉄骨鉄筋コンクリート造、 地上8階、地下2階	平成 元.12	23,798	3,289	12,106	9,872	5	21,984
三井ホーム㈱	玉川田園調布住宅 他12カ所 (東京都世田谷区他)	賃貸用 不動産	-		4,912	5,073	993	2,314	1	3,308
その他			-		1 382,741	1、2 129,958	44,449	2 57,374	3,535	105,358
賃貸用建物等計					3,073,465	883,158	416,322	979,787	15,258	1,411,368

会社名	名称（所在地）	用途	主たる構造及び規模	竣工又は取得年月	建物延床面積（㎡）	土地面積（㎡）	帳簿価額（百万円）			
							建物	土地	その他	合計
その他										
三井不動産(株) 三井国際観光会館	東京都千代田区 所在土地	建物建設 予定地	-		-	3,723	-	43,662	-	43,662
三井不動産(株) リテールアンド ホテルプロバ ティース	千葉県船橋市 所在土地	貸地等	-		-	2 244,680	-	2 17,213	-	17,213
その他			-		-	1、2 30,489	-	2 12,305	-	12,305
その他計					-	278,892	-	73,182	-	73,182
賃貸事業合計					3,073,465	1,162,050	416,322	1,052,970	15,258	1,484,550

（注）1．土地には土地及び借地権の合計、その他には建物、土地、建設仮勘定以外の有形固定資産の合計を表示している。

- 2． 1．同建物、土地等は当社グループ（当社及び連結子会社）持分換算面積を表示している。
- 3． 2．同土地には借地権を含めて表示している。
- 4． 3．同土地には日本橋三井タワー計画を含めて表示している。

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

会社名	名称	所在地	賃借面積 (㎡)
三井不動産(株)	新霞が関ビル(1)	東京都千代田区	31,628
"	TDCビル	" "	17,419
"	ガーデンエアタワー	" "	93,224
"	神保町三井ビル(1)	" "	65,147
"	ニチレイ明石町ビル	" 中央区	17,921
"	FOREFRONT TOWER	" "	23,155
"	FOREFRONT TOWER	" "	16,855
"	浜町センタービル	" "	28,873
"	浜松町エクセージビル	" 港区	12,274
"	TIS竹芝ビル(1)	" "	13,643
"	アクアシティ芝浦	" "	15,561
"	日製産業ビル	" "	22,953
"	商船三井ビル	" "	12,567
"	六本木ティーキューブ(1)	" "	34,610
"	ゲートシティ大崎(1)	" 品川区	88,014
"	オーバルコート大崎マークイースト	" "	20,609
"	西新宿木村屋ビル	" 新宿区	38,330
"	アクロポリス東京	" "	17,504
"	西新宿三井ビル(1)	" "	15,152
"	笹塚NAビル	" 渋谷区	16,257
"	中目黒GTタワー	" 目黒区	42,749
"	後楽国際ビル	" 文京区	12,530
"	池袋イースト	" 豊島区	16,957
"	鴻池ビル	" 江東区	19,152
"	豊洲ONビル	" "	104,077
"	豊洲センタービル	" "	99,608
"	SAビル	" "	21,165
"	新木場センタービル	" "	36,171
"	新木場第2センタービル	" "	25,941
"	東陽町センタービル	" "	19,478
"	日鐵NDタワー	" "	30,393
"	新星観光西葛西ビル	" 江戸川区	29,567
"	アルカキット錦糸町	" 墨田区	53,056
"	武蔵野センタービル	" 武蔵野市	16,424
"	調布センタービル	" 調布市	18,996
"	イトーヨーカ堂幕張店ビル	千葉県千葉市	52,538
"	新川崎三井ビル(1)	神奈川県川崎市	69,243
"	金沢八景ショッピングセンター(1)	" 横浜市	29,575
"	ステラタウン	埼玉県さいたま市	29,674
"	西口ビル(1)	栃木県宇都宮市	16,014
"	コトニジョイフルプラザ2・1(1)	北海道札幌市	23,232
"	ピアスタワー	大阪府大阪市	29,221
"	はなぼーとプロッサム	" "	18,946
"	ららぼーと守山	滋賀県守山市	41,294

1. 同建物は他社持分を賃借している。

(2) その他の事業種別セグメント

会社名(事業種別セグメント)	名称(所在地)	用途	主たる構造及び規模	竣工又は取得年月	建物延床面積(m ²)	土地面積(m ²)	帳簿価額(百万円)			
							建物	土地	その他	合計
三井ホーム㈱(完成工事)	新百合ヶ丘研修センター(神奈川県川崎市)	研修施設	-	平成4.3	7,212	4,605	1,684	1,574	3	3,262
三井ホーム㈱(住宅部材・商品等販売)	埼玉工場(埼玉県北埼玉郡)	住宅部資材の加工・保管施設	-	平成2.10	25,839	248,617	851	21,717	252	2,821
三井不動産㈱(㈱リテールアンドホテルプロパティーズ(㈱ガーデンホテルズ(施設営業)	ホテルサンガーデンららぽーと他国内ホテル11ヶ所	ホテル	-	-	1128,578	1,323,136	10,053	210,108	1,261	21,422
三井不動産アメリカ㈱(在外子会社(施設営業)	Halekulani他海外ホテル1ヶ所	"	-	-	77,172	220,927	6,061	21,879	1,606	9,548
三井不動産㈱三井不動産ゴルフプロパティーズ㈱日本みどり開発㈱白津開発㈱(施設営業)	三井の森 軽井沢カントリークラブ他6ヶ所	ゴルフ場	-	-	32,255	6,864,317	2,809	26,169	11,605	20,584
三井不動産㈱(施設営業)	綱町三井倶楽部(東京都港区)	迎賓館	床、鉄筋コンクリート造壁、組石造地上2階、地下1階	大正2.2	5,358	29,156	447	24,068	45	24,561

(注) 1. 土地には土地及び借地権の合計、その他には建物、土地、建設仮勘定以外の有形固定資産の合計を表示している。

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

3【設備の新設、除却等の計画】

重要な設備の新設、改修の計画は、以下のとおりである。

(1) 新設

事業種別セグメント	会社名	名称(所在地)	用途	主たる構造及び規模	工期	投資予定金額(百万円)	
						総額	既支払額
賃貸	三井不動産㈱	日本橋三井タワー計画(東京都中央区)	オフィスホテル	鉄骨造、一部鉄骨鉄筋コンクリート造地上39階、地下4階延床面積 約130,000m ²	平成14.10~17.7	50,000	21,436
"	三井不動産㈱(㈱国際観光会館)	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85,000m ²	平成16.9~19.10	34,000	2,101

1. 同建物延床面積は当社グループ(当社および連結子会社)持分換算面積を表示している。

(2) 改修

事業種別セグメント	会社名	名称	用途	工期	投資予定金額(百万円)	
					総額	既支払額
賃貸	三井不動産㈱	既存ビル	オフィス	平成17.4~18.3	8,000	-

第4【提出会社の状況】

1【株式等の状況】

(1)【株式の総数等】

【株式の総数】

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

(注) 平成17年6月29日の定時株主総会において定款の変更が行われ、会社が発行する株式の総数は1,520,000,000株増加し、3,290,000,000株となった。

【発行済株式】

種類	事業年度末現在発行数 (株) (平成17年3月31日)	提出日現在発行数(株) (平成17年6月29日)	上場証券取引所名又は 登録証券業協会名	内容
普通株式	823,390,384	823,390,384	東京証券取引所 (市場第一部) 大阪証券取引所 (市場第一部)	-
計	823,390,384	823,390,384	-	-

(注) 「提出日現在発行数」には、平成17年6月1日からこの有価証券報告書提出日までの新株予約権の行使により発行された株式数は含まれていない。

(2) 【新株予約権等の状況】

商法第341条ノ2の規定に基づく新株予約権付社債

2010年満期円貨建転換社債型新株予約権付社債（平成14年7月29日発行）

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

年月日	発行済株式総数増減数 (千株)	発行済株式総数残高 (千株)	資本金増減額 (百万円)	資本金残高 (百万円)	資本準備金増減額 (百万円)	資本準備金残高 (百万円)
平成13年3月31日	-	812,560	-	134,433	-	204,693
平成14年3月31日	-	812,560	-	134,433	-	204,693
平成15年3月31日 (注)	10,830	823,390	-	134,433	1,129	205,823
平成16年3月31日	-	823,390	-	134,433	-	205,823
平成17年3月31日	-	823,390	-	134,433	-	205,823

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

(4) 【所有者別状況】

平成17年3月31日現在

区分	株式の状況 (1単元の株式数 1,000株)							計	単元未満株式の状況(株)
	政府及び地方公共団体	金融機関	証券会社	その他の法人	外国法人等		個人その他		
					個人以外	個人			
株主数(人)	-	192	46	694	619	13	28,690	30,254	-
所有株式数(単元)	-	376,141	8,504	51,381	309,238	34	72,024	817,322	6,068,384
所有株式数の割合(%)	-	46.02	1.04	6.29	37.84	0.00	8.81	100	-

- (注) 1. 株主名簿記載上の自己株式1,383,972株は、「個人その他」欄に1,383単元(1,383,000株)、「単元未満株式の状況」欄に972株含まれている。なお、自己株式の実保有残高は1,382,972株である。
2. 「その他の法人」の欄には、証券保管振替機構名義の株式が、8単元(8,000株)含まれている。

(5) 【大株主の状況】

平成17年3月31日現在

氏名又は名称	住所	所有株式数 (千株)	発行済株式総数に 対する所有株式数 の割合(%)
日本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	79,644	9.67
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	69,294	8.42
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)	19,658	2.39
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
住友信託銀行株式会社(信託B口) (常任代理人 日本トラスティ・サービス信託銀行(株))	大阪市中央区北浜四丁目5番33号 (東京都中央区晴海一丁目8番11号)	12,598	1.53
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
計	-	287,129	34.87

(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79,644千株は、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69,294千株は、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。

住友信託銀行株式会社(信託B口)所有株式12,598千株は、すべて信託業務に係る株式である。

2.平成17年1月13日付にてモルガン・スタンレー・ジャパン・リミテッド及びその共同保有者から大量保有報告書が提出されたが、各社に関して当社として当事業年度末現在における実質所有株式数の確認ができないので、上記大株主の状況には含めていない。

なお、当該大量保有報告書による平成16年12月30日現在の株式所有状況は次のとおりである。

また、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(%)
モルガン・スタンレー・ジャパン・リミテッド	1,733	0.21
モルガン・スタンレー・アンド・カンパニー・インコーポレーテッド	5,106	0.62
モルガン・スタンレー・アンド・カンパニー・インターナショナル・リミテッド	27,107	3.26
モルガン・スタンレー・セキュリティーズ・リミテッド	1,119	0.14
エムエスディーダブリュ・エクイティー・ファイナンス・サービスズ I (ケイマン)・リミテッド	1,242	0.15
モルガン・スタンレー・キャピタル(ルクセンブルグ)エス・エー	1,024	0.12
エムエスディーダブリュ・エクイティー・ファイナンス・サービスズ(ルクス)エス・アー・エール・エル	2,021	0.25
モルガン・スタンレー・インベストメント・マネジメント・リミテッド	933	0.11
モルガン・スタンレー・インベストメント・マネジメント・インク	1,943	0.24
モルガン・スタンレー・インベストメント・アドバイザーズ・インク	82	0.01
ヴァン・カンペン・アセット・マネジメント	30	0.00
計	42,344	5.09

3. 平成17年4月12日付にてモルガン・スタンレー・ジャパン・リミテッド及びその共同保有者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事業年度末現在における実質所有株式数の確認ができないので、上記大株主の状況には含めていない。

なお、当該大量保有報告書（変更報告書）による平成17年3月31日現在の株式所有状況は次のとおりである。

また、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(%)
モルガン・スタンレー・ジャパン・リミテッド	2,369	0.29
モルガン・スタンレー・アンド・カンパニー・インコーポレーテッド	4,196	0.51
モルガン・スタンレー・アンド・カンパニー・インターナショナル・リミテッド	10,662	1.29
モルガン・スタンレー・キャピタル(ルクセンブルグ)エス・エー	989	0.12
エムエスディーダブリュ・エクイティー・ファイナンス・サービスズ(ルクス)エス・アー・エール・エル	2,043	0.25
モルガン・スタンレー・インベストメント・マネジメント・リミテッド	914	0.11
モルガン・スタンレー・インベストメント・マネジメント・インク	2,091	0.25
モルガン・スタンレー・インベストメント・アドバイザーズ・インク	82	0.01
ヴァン・カンペン・アセット・マネジメント	30	0.00
計	23,379	2.81

(6) 【議決権の状況】

【発行済株式】

平成17年3月31日現在

区分	株式数(株)	議決権の数(個)	内容
無議決権株式	-	-	-
議決権制限株式(自己株式等)	-	-	-
議決権制限株式(その他)	-	-	-
完全議決権株式(自己株式等)	普通株式 1,392,000	-	-
完全議決権株式(その他)	普通株式 815,930,000	815,921	-
単元未満株式	普通株式 6,068,384	-	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	-	815,921	-

(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8,000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9個は含まれていない。

【自己株式等】

平成17年3月31日現在

所有者の氏名又は名称	所有者の住所	自己名義所有株式数(株)	他人名義所有株式数(株)	所有株式数の合計(株)	発行済株式総数に対する所有株式数の割合(%)
三井不動産株式会社	東京都中央区日本橋室町二丁目1番1号	1,382,000	-	1,382,000	0.17
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	-	1,392,000	-	1,392,000	0.17

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

(7) 【ストックオプション制度の内容】

該当事項はない。

2【自己株式の取得等の状況】

(1)【定時総会決議又は取締役会決議による自己株式の買受け等の状況】

【前決議期間における自己株式の取得等の状況】

該当事項はない。

【当定時株主総会における自己株式取得に係る決議状況】

該当事項はない。

3【配当政策】

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

当期の配当については、上記基本方針を踏まえ前期末の株主配当金および当期の中間配当金と同様に1株につき3円50銭（中間配当金を含め1株につき年7円）とした。この結果、当期の配当性向は34.8%となった。

また、グループ長期経営計画「チャレンジ・プラン2008」の着実な遂行による次期以降の業績推移の見通し等を考慮し、平成18年3月期（第94期）の配当（中間・期末）については、1株につき年間10円への増配を予定している。

（注） 当期の中間配当に関する取締役会決議日 平成16年10月29日

4【株価の推移】

(1)【最近5年間の事業年度別最高・最低株価】

回次	第 89 期	第 90 期	第 91 期	第 92 期	第 93 期
決算年月	平成13年 3 月	平成14年 3 月	平成15年 3 月	平成16年 3 月	平成17年 3 月
最高（円）	1,378	1,479	1,228	1,324	1,394
最低（円）	940	815	651	581	1,055

（注） 最高・最低株価は、東京証券取引所市場第一部におけるものである。

(2)【最近6月間の月別最高・最低株価】

月別	平成16年10月	11月	12月	平成17年 1 月	2 月	3 月
最高（円）	1,238	1,254	1,254	1,308	1,345	1,351
最低（円）	1,069	1,112	1,141	1,224	1,266	1,221

（注） 最高・最低株価は、東京証券取引所市場第一部におけるものである。

5【役員の状況】

役名	職名	氏名	生年月日	略歴	所有株式数 (千株)
代表取締役 会長		田中 順一郎	昭和4年9月28日生	昭和26年4月 当社入社 51年7月 当社住宅第二事業部長 54年6月 当社取締役、開発企画部長 56年6月 当社取締役、ビルディング 事業部長 57年7月 当社常務取締役、ビルディ ング事業部長 58年4月 当社常務取締役、レッツ事 業本部長 60年6月 当社代表取締役専務取締 役、レッツ事業本部長 61年4月 当社代表取締役専務取締役 62年6月 当社代表取締役社長 平成10年6月 当社代表取締役会長 (現任) (主要な兼職) 日本みどり開発(株) 代表取締役会長	40

役名	職名	氏名	生年月日	略歴	所有株式数 (千株)
代表取締役 社長		岩沙 弘道	昭和17年5月27日生	昭和42年4月 当社入社 平成4年4月 当社開発企画部長 6年4月 当社プロジェクト企画本部 プロジェクト第一企画部長 7年4月 当社プロジェクト企画本部 プロジェクト第一企画部長 兼プロジェクト企画本部建 設部長 7年6月 当社取締役、プロジェクト 企画本部プロジェクト第一 企画部長兼プロジェクト企 画本部建設部長 8年4月 当社常務取締役、プロジェ クト企画本部長兼プロジェ クト企画本部プロジェクト 第一企画部長兼プロジェク ト企画本部建設企画部長 9年4月 当社常務取締役、プロジェ クト企画本部長兼プロジェ クト企画本部建設企画部長 9年6月 当社代表取締役専務取締 役、プロジェクト企画本部 長兼プロジェクト企画本部 建設企画部長 10年4月 当社代表取締役専務取締 役、資産マネジメント本部 長 10年6月 当社代表取締役社長 13年4月 当社代表取締役社長、社長 執行役員 (現任)	23

役名	職名	氏名	生年月日	略歴	所有株式数 (千株)
代表取締役 副社長		林 洋太郎	昭和17年8月21日生	昭和45年4月 当社入社 平成5年4月 当社横浜支店長 7年4月 当社資産情報運用部長兼鑑定室長 7年6月 当社取締役、資産情報運用部長兼鑑定室長 10年4月 当社取締役 10年6月 当社常務取締役、資産マネジメント本部長 13年4月 当社専務取締役、専務執行役員、資産マネジメント本部長 13年12月 当社専務取締役、専務執行役員、資産マネジメント本部長兼鑑定企画室長 14年4月 当社専務取締役、専務執行役員、資産マネジメント本部長 15年4月 当社代表取締役副社長、副社長執行役員 (現任)	20
代表取締役 副社長		大室 康一	昭和20年2月6日生	昭和43年4月 当社入社 平成2年4月 当社千葉支店長 6年4月 当社ビルディング営業本部ビルディング第三営業部長 7年4月 当社ビルディング営業本部ビルディング第二営業部長 9年4月 当社ビルディング営業本部ビルディング第一営業部長 9年6月 当社取締役、ビルディング営業本部ビルディング第一営業部長 10年6月 当社常務取締役、ビルディング営業本部長兼ビルディング営業本部ビルディング第一営業部長 11年4月 当社常務取締役、ビルディング本部長 13年4月 当社常務取締役、常務執行役員、ビルディング本部長 13年10月 当社専務取締役、専務執行役員、ビルディング本部長 16年4月 当社専務取締役、専務執行役員 17年4月 当社代表取締役副社長、副社長執行役員 (現任)	34

役名	職名	氏名	生年月日	略歴	所有株式数 (千株)
専務取締役	商業施設本部長	永田 和一	昭和22年1月9日生	昭和44年4月 当社入社 平成2年4月 当社関西支社業務施設事業部長 8年4月 当社グループ経営企画本部グループ経営企画部長 10年6月 当社取締役、グループ経営企画本部グループ経営企画部長 11年4月 当社取締役、グループ経営本部グループ経営企画部長 13年4月 当社取締役、常務執行役員、グループ経営本部長 13年6月 当社常務執行役員、グループ経営本部長 15年4月 当社専務執行役員、関連事業本部長 15年6月 当社専務取締役、専務執行役員、関連事業本部長 17年4月 当社専務取締役、専務執行役員、商業施設本部長 (現任)	10
専務取締役	アコモデーション事業本部長兼アセット運用部長	生江 隆之	昭和22年6月13日生	昭和46年4月 当社入社 平成9年4月 当社ビルディング営業本部ビルディング第二営業部長 11年4月 当社人事部長 11年6月 当社取締役、人事部長 13年4月 当社取締役、執行役員、人事部長 13年6月 当社執行役員、人事部長 14年4月 当社常務執行役員、人事部長 15年4月 当社常務執行役員 15年6月 当社常務取締役、常務執行役員 17年4月 当社専務取締役、専務執行役員、アコモデーション事業本部長兼アセット運用部長 (現任)	16

役名	職名	氏名	生年月日	略歴	所有株式数 (千株)
専務取締役	監査室長	曾田 立夫	昭和24年3月17日生	昭和46年4月 当社入社 平成9年4月 当社開発事業本部都市開発 事業部長 11年4月 当社経理部長 11年6月 当社取締役、経理部長 13年4月 当社取締役、執行役員、経 理部長 13年6月 当社執行役員、経理部長 14年4月 当社常務執行役員、経理部 長 15年4月 当社常務執行役員、アセッ ト本部長 15年6月 当社常務取締役、常務執行 役員、アセット本部長 17年4月 当社専務取締役、専務執行 役員、監査室長 (現任)	9
常務取締役	不動産ソリュー ション本部長	佐藤 実	昭和23年1月10日生	昭和45年4月 当社入社 平成6年6月 当社名古屋支店長 10年4月 当社グループ経営企画本部 関連事業部長 11年4月 当社企画調査部長 11年6月 当社取締役、企画調査部長 13年4月 当社取締役、執行役員、企 画調査部長 13年6月 当社執行役員、企画調査部 長 15年4月 当社常務執行役員、資産マ ネジメント本部長 16年4月 当社常務執行役員、不動産 ソリューション本部長 17年6月 当社常務取締役、常務執行 役員、不動産ソリューショ ン本部長 (現任)	11

役名	職名	氏名	生年月日	略歴	所有株式数 (千株)
常務取締役	ビルディング本 部長	影山 美樹	昭和23年6月27日生	昭和46年4月 当社入社 平成6年4月 当社埼玉支店長 9年4月 当社プロジェクト企画本部 プロジェクト第二企画部長 10年4月 当社資産マネジメント本部 開発企画二部長 11年4月 当社資産マネジメント本部 開発推進部長 13年4月 当社執行役員、ビルディ ング本部副本部長兼ビルディ ング本部ビルディング事業 部長 14年4月 当社執行役員、ビルディ ング本部副本部長兼ビルディ ング本部ビルディング事業 二部長 15年4月 当社常務執行役員、ビル ディング本部副本部長兼ビ ルディング本部ビルディ ング事業二部長 16年4月 当社常務執行役員、ビル ディング本部長 17年6月 当社常務取締役、常務執行 役員、ビルディング本部長 (現任)	12
取締役		青木 利晴	昭和14年3月21日生	昭和42年4月 日本電信電話公社入社 平成4年6月 日本電信電話(株)取締役 通 信網総合研究所長 8年6月 同社常務取締役 研究開発 本部長 9年6月 同社代表取締役副社長 研 究開発本部長 11年1月 同社代表取締役副社長 11年6月 (株)エヌ・ティ・ティ・デー タ代表取締役社長 15年6月 同社取締役相談役 17年6月 同社相談役 (現任) 17年6月 当社取締役 (現任)	3

役名	職名	氏名	生年月日	略歴	所有株式数 (千株)
常任監査役 (常勤)		椿原 久光	昭和15年7月9日生	昭和39年4月 当社入社 62年6月 当社仙台支店長 平成元年4月 当社商業施設事業本部SC 事業部長 3年4月 当社商業施設事業本部SC 事業部長兼商業施設事業本 部スポーツ・レジャー事業 室長 5年4月 当社経理部長 5年6月 当社取締役、経理部長 7年6月 当社常務取締役、経理部長 9年4月 当社常務取締役 10年6月 当社代表取締役専務取締役 13年4月 当社専務取締役、専務執行 役員 15年4月 当社専務取締役 15年6月 当社常任監査役 (現任)	13
監査役 (常勤)		登張 信實	昭和22年3月8日生	昭和46年4月 当社入社 平成9年4月 当社広報部長 13年4月 当社執行役員、広報部長 16年4月 当社顧問 16年6月 当社監査役 (現任)	22
監査役		藤井 健	昭和6年2月11日生	昭和29年4月 三井信託銀行(株)入社 49年10月 同社金沢支店長 53年4月 同社渋谷支店長 54年12月 同社本店営業第三部長 57年6月 同社取締役本店営業第三部 長 58年5月 同社取締役審査第一部長 58年12月 同社取締役融資企画部長 60年11月 同社取締役大阪支店長 61年6月 同社常務取締役大阪支店長 62年5月 同社常務取締役 62年9月 同社専務取締役 平成2年4月 同社専務取締役営業推進本 部長 3年3月 同社専務取締役 3年4月 同社取締役社長 8年6月 同社取締役会長 11年4月 同社取締役 11年6月 同社顧問 12年4月 中央三井信託銀行(株)特別顧 問 (現任) 12年6月 当社監査役 (現任)	-

役名	職名	氏名	生年月日	略歴	所有株式数 (千株)
監査役		渡邊 昭	昭和3年10月21日生	昭和34年4月 弁護士登録(第二東京弁護士会) 平成13年6月 当社監査役 (現任)	13
監査役		岡田 明重	昭和13年4月9日生	昭和38年4月 (株)三井銀行入行 平成3年6月 (株)太陽神戸三井銀行取締役 企画本部総合企画部長 4年4月 (株)さくら銀行取締役企画本 部総合企画部長 4年6月 同社取締役日本橋営業部長 6年7月 同社取締役東京営業部長 7年6月 同社常務取締役 8年6月 同社専務取締役 9年6月 同社頭取 11年6月 同社頭取(執行役員を兼 務) 13年4月 (株)三井住友銀行取締役会長 14年12月 (株)三井住友フィナンシャル グループ取締役会長兼(株)三 井住友銀行取締役会長 17年6月 (株)三井住友銀行特別顧問 (現任) 17年6月 当社監査役 (現任)	-
計					231

- (注) 1. 取締役 青木 利晴氏は、商法第188条第2項第7号ノ2に定める「社外取締役」である。
2. 監査役 藤井 健、渡邊 昭、岡田 明重の各氏は、「株式会社の監査等に関する商法の特例に関する法律」第18条第1項に定める「社外監査役」である。
3. 平成17年6月29日現在における執行役員は21名、グループ執行役員は6名である。

6【コーポレート・ガバナンスの状況】

(1)コーポレート・ガバナンスに関する基本的な考え方

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

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

また、業務執行を監督する取締役会のより一層の機能強化を目的として、平成17年6月に社外取締役を招聘した。

(2)会社の機関の内容、内部統制システムおよびリスク管理体制の整備の状況

取締役会

取締役会は、取締役10名（内、社外取締役1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、当社と社外取締役の間に特別の利害関係はない。

また、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。

なお、当社と社外監査役の間に特別の利害関係はない。

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

役付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。また、重要な意思決定の過程及び業務の執行状況を把握するため、常勤の監査役が出席し、必要に応じて意見を述べている。

アドバイザリー・コミッティ

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

コンプライアンス委員会

コンプライアンス態勢の充実・強化に向け、取締役会においてコンプライアンスを管掌する取締役を任命し、同取締役を委員長とする「コンプライアンス委員会」を設置している。また、役職員の行動規範を定めた「コンプライアンス綱領」や業務遂行上遵守すべき法令や行動基準を定めた「コンプライアンス・マニュアル」を策定し、コンプライアンス・ルールの周知徹底、実行管理を推進している。

リスクマネジメント委員会

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

環境推進委員会

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

第5【経理の状況】

1．連結財務諸表及び財務諸表の作成方法について

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

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

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

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

2．監査証明について

当社は、証券取引法第193条の2の規定に基づき、前連結会計年度（平成15年4月1日から平成16年3月31日まで）および前事業年度（平成15年4月1日から平成16年3月31日まで）並びに当連結会計年度（平成16年4月1日から平成17年3月31日まで）および当事業年度（平成16年4月1日から平成17年3月31日まで）の連結財務諸表及び財務諸表について、あずさ監査法人の監査を受けている。

1 【連結財務諸表等】

(1) 【連結財務諸表】

【連結貸借対照表】

区分	注記 番号	前連結会計年度 (平成16年3月31日)		当連結会計年度 (平成17年3月31日)	
		金額(百万円)	構成比 (%)	金額(百万円)	構成比 (%)
(資産の部)					
流動資産					
現金及び預金	(1)	142,018		113,427	
受取手形及び売掛金	(1)	28,477		28,533	
有価証券		105		304	
販売用不動産		323,307		351,888	
未成工事支出金		8,211		9,891	
その他のたな卸資産		8,586		9,548	
前渡金		20,265		23,330	
短期貸付金	(1)	14,020		12,136	
営業出資金		-		91,850	
繰延税金資産		56,329		50,872	
その他の流動資産		73,437		57,051	
貸倒引当金		2,913		3,131	
流動資産合計		671,847	23.0	745,703	25.5
固定資産					
有形固定資産					
建物及び構築物	(1, 2)	888,902		892,337	
減価償却累計額		412,381	476,521	425,450	466,886
機械装置及び運搬具	(1)	19,025		17,694	
減価償却累計額		13,966	5,058	12,864	4,830
土地	(1, 9)		1,087,266		1,089,664
建設仮勘定			18,860		30,692
その他の有形固定資産	(1)	69,853		61,941	
減価償却累計額		36,780	33,072	38,396	23,545
有形固定資産合計			1,620,778		1,615,619
			55.6		55.2

区分	注記 番号	前連結会計年度 (平成16年3月31日)		当連結会計年度 (平成17年3月31日)	
		金額(百万円)	構成比 (%)	金額(百万円)	構成比 (%)
無形固定資産					
借地権	(1)	25,947		21,457	
その他の無形固定資産		8,728		8,127	
無形固定資産合計		34,675	1.2	29,585	1.0
投資その他の資産					
投資有価証券	(1, 3, 8)	262,763		235,813	
長期貸付金		10,390		11,264	
差入敷金・保証金		201,845		200,265	
繰延税金資産		11,984		30,708	
再評価に係る繰延税金 資産	(9)	33,305		21,262	
その他の投資その他の 資産	(1)	88,143		49,708	
貸倒引当金		19,151		11,733	
投資その他の資産合計		589,280	20.2	537,289	18.3
固定資産合計		2,244,734	77.0	2,182,495	74.5
繰延資産		0	0.0	0	0.0
資産合計		2,916,582	100.0	2,928,199	100.0
(負債の部)					
流動負債					
支払手形及び買掛金		117,965		114,236	
短期借入金	(1)	228,209		243,078	
コマーシャルペーパー		37,000		29,000	
短期償還社債		10,000		-	
未払法人税等		16,975		16,754	
未成工事受入金		16,604		15,170	
完成工事補償引当金		1,929		1,593	
債務保証損失引当金		309		252	
繰延税金負債		0		-	
その他の流動負債	(1)	186,298		214,833	
流動負債合計		615,292	21.1	634,920	21.7

区分	注記 番号	前連結会計年度 (平成16年3月31日)		当連結会計年度 (平成17年3月31日)		
		金額(百万円)	構成比 (%)	金額(百万円)	構成比 (%)	
固定負債						
社債			215,000		235,000	
長期借入金	(1)		831,291		771,971	
預り敷金・保証金			291,322		288,251	
退職給付引当金			23,420		26,978	
役員退職慰労引当金			1,682		1,943	
繰延税金負債			46,099		46,496	
再評価に係る繰延税金 負債	(9)		151,018		157,995	
その他の固定負債	(1, 5)		66,316		56,945	
固定負債合計			1,626,151	55.8	1,585,583	54.1
負債合計			2,241,443	76.9	2,220,504	75.8
(少数株主持分)						
少数株主持分			15,973	0.5	19,977	0.7
(資本の部)						
資本金	(6)		134,433	4.6	134,433	4.6
資本剰余金			205,823	7.1	205,830	7.0
利益剰余金			167,890	5.7	155,097	5.3
土地再評価差額金	(9)		158,227	5.4	183,625	6.3
その他有価証券評価差額 金			26,317	0.9	33,348	1.1
為替換算調整勘定			32,545	1.1	23,255	0.8
自己株式	(7)		979	0.0	1,360	0.0
資本合計			659,165	22.6	687,717	23.5
負債、少数株主持分及 び資本合計			2,916,582	100.0	2,928,199	100.0

【連結損益計算書】

区分	注記 番号	前連結会計年度 (自 平成15年4月1日 至 平成16年3月31日)			当連結会計年度 (自 平成16年4月1日 至 平成17年3月31日)		
		金額(百万円)		百分比 (%)	金額(百万円)		百分比 (%)
営業収益			1,102,844	100.0		1,111,359	100.0
営業原価	(3)		873,627	79.2		879,260	79.1
営業総利益			229,217	20.8		232,098	20.9
販売費及び一般管理費	(1, 3)		119,971	10.9		116,334	10.5
営業利益			109,246	9.9		115,764	10.4
営業外収益							
受取利息		1,219			1,065		
受取配当金		1,942			2,051		
持分法による投資利益		3,534			3,595		
その他の営業外収益		2,824	9,521	0.9	3,233	9,947	0.9
営業外費用							
支払利息		22,757			20,443		
その他の営業外費用		8,773	31,531	2.9	10,631	31,074	2.8
経常利益			87,236	7.9		94,637	8.5
特別利益							
投資有価証券売却益		4,669			4,340		
貸倒引当金戻入益		478			-		
固定資産売却益	(2)	410			-		
関係会社株式売却益		-			220		
その他の特別利益		106	5,665	0.5	408	4,968	0.4
特別損失							
販売用不動産等評価損		64,231			-		
貸倒引当金繰入額		1,518			682		
固定資産除却損		855			1,053		
減損損失	(5)	-			33,806		
関係会社整理損		-			7,674		
固定資産売却損	(4)	-			3,294		

区分	注記 番号	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)		当連結会計年度 (自 平成16年4月1日 至 平成17年3月31日)			
		金額(百万円)		百分比 (%)	金額(百万円)		百分比 (%)
その他の特別損失		2,649	69,254	6.3	1,252	47,764	4.3
税金等調整前当期純利益			23,647	2.1		51,841	4.6
法人税、住民税及び事業 税		23,914			26,489		
法人税等調整額		15,057	8,857		4,847	21,642	
少数株主利益			335			1,506	
当期純利益			14,454	1.3		28,693	2.6

【連結剰余金計算書】

区分	注記 番号	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)		当連結会計年度 (自 平成16年4月1日 至 平成17年3月31日)	
		金額(百万円)		金額(百万円)	
(資本剰余金の部)					
資本剰余金期首残高			205,823		205,823
資本剰余金増加高					
1. 自己株式処分差益		-	-	7	7
資本剰余金期末残高			205,823		205,830
(利益剰余金の部)					
利益剰余金期首残高			155,390		167,890
利益剰余金増加高					
1. 当期純利益		14,454		28,693	
2. 土地再評価差額金取崩額		4,204		-	
3. 連結子会社の固定資産再評価に係る増加額		-		287	
4. 持分法適用会社の減少による増加高		-	18,658	5	28,985
利益剰余金減少高					
1. 配当金		5,755		5,755	
2. 役員賞与		113		105	
3. 連結子会社の固定資産再評価に係る減少額		284		-	
4. 自己株式処分に係る減少額		6		-	
5. 土地再評価差額金取崩額		-		26,376	
6. 連結子会社の合併による減少高		-		8,876	
7. 連結子会社の減少による減少高		-	6,159	664	41,778
利益剰余金期末残高			167,890		155,097

【連結キャッシュ・フロー計算書】

		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)	当連結会計年度 (自 平成16年4月1日 至 平成17年3月31日)
区分	注記 番号	金額(百万円)	金額(百万円)
営業活動によるキャッシュ・フロー			
税金等調整前当期純利益		23,647	51,841
減価償却費		40,415	38,512
減損損失		-	33,806
持分法投資損益		3,534	3,595
関係会社整理損		-	7,674
有価証券売却損益		4,669	4,560
販売用不動産等評価損		64,231	-
有形無形固定資産売却損益		410	3,294
有形無形固定資産除却損		855	1,053
貸倒引当金繰入額		1,518	682
貸倒引当金戻入額		478	-
受取利息配当金		3,162	3,117
支払利息		22,757	20,443
売上債権の増減額		3,962	60
仕入債務の増減額		2,711	3,182
販売用不動産等の取得	(2)	235,185	287,626
販売用不動産等の売却	(2)	271,136	261,531
営業出資金の増減額		-	6,698
役員賞与の支払額		117	109
その他		12,055	28,341
小計		166,197	144,596
利息及び配当金の受取額		3,819	4,030
利息の支払額		22,651	20,681
法人税等の支払額		5,764	27,810
営業活動によるキャッシュ・フロー		141,600	100,135

		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)	当連結会計年度 (自 平成16年4月1日 至 平成17年3月31日)
区分	注記 番号	金額(百万円)	金額(百万円)
投資活動によるキャッシュ・フロー			
有価証券の取得		14,956	10,361
有価証券の売却		11,525	6,401
有形無形固定資産の取得		45,120	70,400
有形無形固定資産の売却		13,441	8,709
貸付金の貸付		6,403	8,886
貸付金の回収		26,089	6,389
預り敷金保証金の支出		63,605	51,976
預り敷金保証金の収入		51,100	46,533
差入敷金保証金の支出		18,961	18,606
差入敷金保証金の収入		30,845	18,105
連結範囲の変更を伴う株式の取得		197	3,825
連結範囲の変更を伴う株式の売却		-	532
その他		5,274	515
投資活動によるキャッシュ・フロー		21,122	76,870
財務活動によるキャッシュ・フロー			
短期借入金増減額		24,250	9,323
長期借入による収入		180,140	106,266
長期借入金の返済による支出		219,781	171,251
社債発行による収入		10,000	20,000
社債償還による支出		81,242	10,000
少数株主への配当金の支払額		554	538
配当金の支払額		5,757	5,500
自己株式の売却		434	-
自己株式の増減額		-	381

		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)	当連結会計年度 (自 平成16年4月1日 至 平成17年3月31日)
区分	注記 番号	金額(百万円)	金額(百万円)
財務活動によるキャッ シュ・フロー		92,509	52,081
現金及び現金同等物に係 る換算差額		1,082	177
現金及び現金同等物の増 減額		26,885	28,638
現金及び現金同等物の期 首残高		114,831	141,717
現金及び現金同等物の期 末残高		141,717	113,078

連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項

項目	前連結会計年度 (自 平成15年4月1日 至 平成16年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成16年4月1日 至 平成17年3月31日)
1. 連結の範囲に関する事項	<p>(1)連結子会社数 127社 連結子会社は、「第1.企業の概況」の「4.関係会社の状況」に記載しているため省略した。 ㈱いずみテックおよびスプリング・プロパティーズ(株)は、株式の取得により連結子会社となった。また、南東京リハウス(株)は、従来持分法適用の関連会社であったが、株式の追加取得により連結子会社となった。 大阪東リハウス(株)、㈱三森リゾートサービスは、他の連結子会社との合併のため連結の範囲から除外している。 また、香港三井不動産販売(株)ほか4社は、清算結了のため連結の範囲から除外している。</p> <p>(2)非連結子会社の名称等 なし。 なお、前期に非連結子会社であったミレスヘルスケアズ(株)は、清算結了のため非連結子会社から除外している。</p>	<p>(1)連結子会社数 121社 連結子会社は、「第1.企業の概況」の「4.関係会社の状況」に記載しているため省略した。 東京ミッドタウンマネジメント(株)ほか3社は新規設立により連結子会社となった。日本オートパーク(株)、東九州ホーム(株)および(株)国際観光会館は、従来持分法適用会社であったが、株式の追加取得により、連結子会社となった。(株)観光事業社は(株)国際観光会館の子会社化に伴い、連結子会社となった。 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。エーゲプ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7社は、清算結了のため連結の範囲から除外している。また、南東京リハウス(株)ほか2社は、他の連結子会社との合併のため連結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>

項目	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)	当連結会計年度 (自 平成16年4月1日 至 平成17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</p> <p>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>	<p>(1)持分法適用会社数</p> <p>関連会社 45社 主要な会社名 (株)オリエンタルランド、T I D(株) ミサワリゾート(株)は株式の取得によ り、持分法適用会社となった。 日本オートパーク(株)、東九州ホーム (株)および(株)国際観光会館は、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。(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。西安唐華賓館および(株)フ ローラル・一花(旧新潟第一園芸(株)) は出資持分の売却により持分法適用の 範囲から除外している。サッポロ都市 開発(株)およびCardoville Properties Pte.Ltd.は清算終了のため持分法の範 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。</p> <p>(3) 同左</p>

項目	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)	当連結会計年度 (自 平成16年4月1日 至 平成17年3月31日)
3. 連結子会社の事業年度等に関する事項	<p>連結子会社のうち在外連結子会社22社と(株)益子カントリー倶楽部、柏開発(株)、成田スポーツ開発(株)、日本みどり開発(株)、(株)三井の森、三井不動産ゴルフプロパティーズ(株)、(株)エム・エフ・サービスアパートメント、(株)エム・エフ・プロパティーズ、(株)エヌ・ビー・エフ・オフィスマネジメント、臼津開発(株)、(株)エム・エフ・クリエイティブ、e-デスク(株)、サンエスクロー(株)、エム・ディ・エス(株)、(株)リハウスビジネスセンター、(株)ピカ、(株)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>	<p>連結子会社のうち在外連結子会社16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・ビー・エフ・オフィスマネジメント、臼津開発(株)、(株)エム・エフ・クリエイティブ、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、東京ミッドタウンマネジメント(株)は2月28日である。</p> <p>連結財務諸表の作成にあたっては各社の決算日の財務諸表を使用しているが、連結決算日との間に生じた重要な取引については連結上必要な調整が行なわれている。</p> <p>また、レジデントファースト(株)(旧e-デスク(株))の決算日を12月31日から連結決算日に変更したため、当該連結子会社の事業年度の月数が15ヶ月となっている。</p> <p>他の連結子会社の決算日はすべて連結決算日と同一である。</p>

項目	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)	当連結会計年度 (自 平成16年4月1日 至 平成17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 <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>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 ・其他のたな卸資産 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（建物附属設備を除く）、国内連結会社の平成10年4月1日以降取得建物（建物附属設備を除く）及び在外連結子会社は定額法を採用している。</p> <p>また、事業用定期借地権を設定して賃借した土地にある建物については、残存価額を0円として使用期限を耐用年数とした定額法を採用している。</p> <p>[無形固定資産]</p> <p>定額法を採用している。</p> <p>ただし、自社利用のソフトウェアについては、社内における利用可能期間（5年）に基づく定額法を採用している。</p>	<p>(1) 重要な資産の評価基準及び評価方法</p> <p>[有価証券]</p> <ul style="list-style-type: none"> ・満期保有目的債券 同左 ・其他有価証券 <p>< 時価のあるもの ></p> <p>同左</p> <p>< 時価のないもの ></p> <p>同左</p> <p>[デリバティブ]</p> <p>同左</p> <p>[たな卸資産]</p> <p>同左</p> <p>(2) 重要な減価償却資産の減価償却の方法</p> <p>[有形固定資産]</p> <p>同左</p> <p>[無形固定資産]</p> <p>同左</p>

項目	前連結会計年度 (自 平成15年4月1日 至 平成16年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成16年4月1日 至 平成17年3月31日)
	<p>(3) 重要な引当金の計上基準</p> <p>[貸倒引当金] 売掛金、貸付金等の貸倒れによる損失に備えるため、一般債権については貸倒実績率により、貸倒懸念債権等特定の債権については個別に回収可能性を検討し、回収不能見込額を計上している。</p> <p>[債務保証損失引当金] 債務保証等による損失に備えるため、被保証先の財政状態等を勘案して、損失負担見込額を計上している。</p> <p>[退職給付引当金] 従業員の退職給付に備えるため、当連結会計年度末における退職給付債務及び年金資産の見込額に基づき、連結会計年度末において発生していると認められる額を計上している。</p> <p>過去勤務債務は、その発生時の従業員の平均残存勤務期間以内の一定の年数(1～10年)による定額法により処理することとしている。</p> <p>数理計算上の差異は、各連結会計年度の発生時における従業員の平均残存勤務期間内の一定の年数(5～10年)による定額法により按分した額をそれぞれ発生の翌連結会計年度から費用処理することとしている。</p> <p>[完成工事補償引当金] 主として引渡し物件の補修工事費の支出に備えるため、過年度補修実績率に基づく見積補修額を計上している。</p> <p>[役員退職慰労引当金] 連結財務諸表提出会社他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> <p>(4) 重要なリース取引の処理方法 リース物件の所有権が借主に移転すると認められるもの以外のファイナンス・リース取引については、通常の賃貸借取引に係る方法に準じた会計処理によっている。</p>	<p>(3) 重要な引当金の計上基準</p> <p>[貸倒引当金] 同左</p> <p>[債務保証損失引当金] 同左</p> <p>[退職給付引当金] 同左</p> <p>[完成工事補償引当金] 同左</p> <p>[役員退職慰労引当金] 連結財務諸表提出会社他24社は役員の退職慰労金支給に備えるため、内規に基づく期末退職慰労金要支給額を計上している。</p> <p>(4) 重要なリース取引の処理方法 同左</p>

項目	前連結会計年度 (自 平成15年4月1日 至 平成16年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成16年4月1日 至 平成17年3月31日)
	<p>(5)重要なヘッジ会計の方法</p> <p>ヘッジ会計の方法 繰延ヘッジ処理を採用している。 なお、通貨スワップについては振当処理の要件を満たしている場合は振当処理を、金利スワップについては特例処理の要件を満たしている場合は特例処理を採用している。</p> <p>ヘッジ手段とヘッジ対象</p> <p><ヘッジ手段> <ヘッジ対象></p> <p>為替予約 外貨建予定取引 通貨スワップ 外貨建借入金 金利スワップ 借入金及び社債</p> <p>ヘッジ方針 金利変動による、借入金及び社債の時価変動リスク及びキャッシュ・フロー変動リスクをヘッジする目的で金利スワップを行っている。また、各社の主要決済通貨と異なる通貨での借入、社債発行については、上記目的に加え為替変動リスクをヘッジするために通貨スワップを行っている。また、将来実現確実な取引において各社の主要決済通貨と異なる通貨での決済が予定されている場合には、為替変動リスクをヘッジするため為替予約を行っている。</p> <p>ヘッジ有効性評価の方法 ヘッジ手段の想定元本とヘッジ対象に関する重要な条件が同一であり、かつヘッジ開始時及びその後も継続して、相場変動又はキャッシュ・フロー変動を完全に相殺するものと想定することができるため、ヘッジの有効性の判定は省略している。</p> <p>(6)完成工事高の計上基準 主として工事完成基準による。ただし、長期請負工事で、請負金額が一定金額以上のものについて、工事進行基準を採用している。</p>	<p>(5)重要なヘッジ会計の方法</p> <p>ヘッジ会計の方法 同左</p> <p>ヘッジ手段とヘッジ対象 同左</p> <p>ヘッジ方針 同左</p> <p>ヘッジ有効性評価の方法 同左</p> <p>(6)完成工事高の計上基準 同左</p>

項目	前連結会計年度 (自 平成15年4月1日 至 平成16年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成16年4月1日 至 平成17年3月31日)
	<p>(7)消費税等の会計処理 消費税及び地方消費税の会計処理は税抜方式を採用している。 なお、控除対象外消費税等は、固定資産等に係わるものは投資その他の資産の「その他の投資その他の資産」に計上し(5年償却)、それ以外は発生年度の期間費用としている。</p> <p>(8)英国三井不動産(株)およびエーゲプランテック花卉園芸(有)は、賃貸資産等について時価で評価しており、各年度の評価差額は利益剰余金の増減として処理している。</p>	<p>(7)消費税等の会計処理 同左</p> <p>(8) 英国三井不動産(株)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. 連結子会社の資産及び負債の評価に関する事項	連結子会社の資産及び負債の評価については全面時価評価法を採用している。	同左
6. 連結調整勘定の償却に関する事項	<p>連結調整勘定の償却に関しては原則として5年間の均等償却を行っている。</p> <p>但し、金額が僅少の場合は、発生した期の損益として処理している。</p>	同左
7. 利益処分項目等の取扱いに関する事項	連結剰余金計算書は、連結会計年度中に確定した連結会社の利益処分に基づいて作成されている。(確定方式)	同左
8. 連結キャッシュ・フロー計算書における資金の範囲	連結キャッシュ・フロー計算書における資金(現金及び現金同等物)は、手許現金、随時引き出し可能な預金及び容易に換金可能であり、かつ、価値の変動について僅少なリスクしか負わない取得日から3ヶ月以内に償還期限の到来する短期投資からなる。	同左

会計処理の変更

<p>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>	<p>当連結会計年度 (自 平成16年4月1日 至 平成17年3月31日)</p>
	<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、当連結会計年度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当期純利益は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> <p>(不動産流動化関連事業に係る匿名組合出資金、優先出資証券等)</p> <p>「証券取引法等の一部を改正する法律(以下「証券取引法」という)」(平成16年6月9日法律第97号)が平成16年12月1日に施行されたことおよび「金融商品会計に関する実務指針(以下「指針」という)」の改正(平成17年2月15日)を受け、当連結会計年度末より、不動産流動化関連事業に係る匿名組合出資金、優先出資証券等について、その投資対象となった不動産または当該出資金等の目的に応じ、販売目的のものは「営業出資金」として流動資産に、保有目的のものは「投資有価証券」として固定資産にそれぞれ区分して表示する方法に変更した。</p> <p>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は、従来、「金融商品会計基準」に規定される時価のない有価証券として、すべてを固定資産の「投資有価証券」に計上していたが、証券取引法および指針の改正を受け経済実態をより適切に反映させるため、当連結会計年度末より、その投資対象となった不動産または当該出資証券を販売することを目的とするもの(以下「販売目的優先出資証券」という)は流動資産の「営業出資金」に計上している。</p> <p>なお、当連結会計年度の「営業出資金」に含まれる販売目的優先出資証券は42,417百万円、前連結会計年度の「投資有価証券」に含まれる販売目的優先出資証券は40,387百万円である。</p>

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)	当連結会計年度 (自 平成16年4月1日 至 平成17年3月31日)
	<p>また、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保有することを目的とするものは、従来、固定資産の「その他の投資その他の資産」に計上していたが、証券取引法および指針の改正により有価証券とみなされることとなったため、当連結会計年度末より、固定資産の「投資有価証券」に計上している。同様に、販売することを目的とするものは、従来、流動資産の「その他の流動資産」に含めて計上していたが、当連結会計年度末より、流動資産の「営業出資金」に計上している。</p> <p>当連結会計年度の「投資有価証券」に含まれる匿名組合出資金は13,105百万円、前連結会計年度の「その他の投資その他の資産」に含まれる匿名組合出資金は24,729百万円、当連結会計年度の「営業出資金」に含まれる匿名組合出資金は49,433百万円、前連結会計年度の「その他の流動資産」に含まれる匿名組合出資金は40,160百万円である。</p>

表示方法の変更

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)	当連結会計年度 (自 平成16年4月1日 至 平成17年3月31日)
	<p>営業活動によるキャッシュ・フローの「営業出資金の増減額」は、前連結会計年度は「その他」に含めて表示していたが、重要性が増したため区分掲記している。</p> <p>なお、前連結会計年度の「その他」に含まれている「営業出資金の増減額」は 29,204百万円である。</p>

追加情報

<p>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>	<p>当連結会計年度 (自 平成16年4月1日 至 平成17年3月31日)</p>
	<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、当連結会計年度から「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および資本割1,568百万円を販売費及び一般管理費として処理している。</p>

注記事項

(連結貸借対照表関係)

前連結会計年度 (平成16年3月31日)	当連結会計年度 (平成17年3月31日)																																																																																								
<p>1. 担保資産及び担保付債務</p> <p>担保に供している資産は次のとおりである。</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr><td>現金及び預金</td><td style="text-align: right;">314百万円</td></tr> <tr><td>受取手形及び売掛金</td><td style="text-align: right;">98</td></tr> <tr><td>短期貸付金</td><td style="text-align: right;">175</td></tr> <tr><td>建物及び構築物</td><td style="text-align: right;">76,479</td></tr> <tr><td>機械装置及び運搬具</td><td style="text-align: right;">324</td></tr> <tr><td>その他の有形固定資産</td><td style="text-align: right;">69</td></tr> <tr><td>土地</td><td style="text-align: right;">37,762</td></tr> <tr><td>借地権</td><td style="text-align: right;">45</td></tr> <tr><td>投資有価証券</td><td style="text-align: right;">5</td></tr> <tr><td>その他の投資</td><td></td></tr> <tr><td>その他の資産</td><td style="text-align: right;">11,590</td></tr> <tr><td style="border-top: 1px solid black;">計</td><td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">126,866百万円</td></tr> </table> <p>担保付債務は次のとおりである。</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr><td>短期借入金</td><td style="text-align: right;">1,392百万円</td></tr> <tr><td>その他の流動負債</td><td style="text-align: right;">230</td></tr> <tr><td>長期借入金</td><td style="text-align: right;">58,195</td></tr> <tr><td>その他の固定負債</td><td style="text-align: right;">3,278</td></tr> <tr><td style="border-top: 1px solid black;">計</td><td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">63,097百万円</td></tr> </table> <p>2. 国庫等補助金受入による圧縮記帳累計額は、建物607百万円である。</p> <p>3. 非連結子会社及び関連会社の株式</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th style="text-align: center;">科目</th> <th style="text-align: center;">金額 (百万円)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>投資有価証券 (非連結子会社および関連会社株式)</td> <td style="text-align: right;">73,494</td> </tr> </tbody> </table> <p>4. 偶発債務</p> <p>連結会社以外の会社の金融機関等からの借入に対し、次のとおり債務保証を行っている。</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th style="text-align: center;">被保証会社</th> <th style="text-align: center;">保証金額 (百万円)</th> <th style="text-align: center;">保証の内容</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>T I D(株)</td> <td style="text-align: right;">722 (11,490 千Sドル)</td> <td>工事完成保証</td> </tr> <tr> <td>霞ヶ関三井クラブ</td> <td style="text-align: right;">5</td> <td>借入保証</td> </tr> <tr> <td>合計</td> <td style="text-align: right;">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。 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>	現金及び預金	314百万円	受取手形及び売掛金	98	短期貸付金	175	建物及び構築物	76,479	機械装置及び運搬具	324	その他の有形固定資産	69	土地	37,762	借地権	45	投資有価証券	5	その他の投資		その他の資産	11,590	計	126,866百万円	短期借入金	1,392百万円	その他の流動負債	230	長期借入金	58,195	その他の固定負債	3,278	計	63,097百万円	科目	金額 (百万円)	投資有価証券 (非連結子会社および関連会社株式)	73,494	被保証会社	保証金額 (百万円)	保証の内容	T I D(株)	722 (11,490 千Sドル)	工事完成保証	霞ヶ関三井クラブ	5	借入保証	合計	728		<p>1. 担保資産及び担保付債務</p> <p>担保に供している資産は次のとおりである。</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr><td>現金及び預金</td><td style="text-align: right;">90百万円</td></tr> <tr><td>受取手形及び売掛金</td><td style="text-align: right;">139</td></tr> <tr><td>短期貸付金</td><td style="text-align: right;">6</td></tr> <tr><td>建物及び構築物</td><td style="text-align: right;">75,001</td></tr> <tr><td>機械装置及び運搬具</td><td style="text-align: right;">0</td></tr> <tr><td>その他の有形固定資産</td><td style="text-align: right;">55</td></tr> <tr><td>土地</td><td style="text-align: right;">46,550</td></tr> <tr><td>借地権</td><td style="text-align: right;">45</td></tr> <tr><td>投資有価証券</td><td style="text-align: right;">5</td></tr> <tr><td>その他の投資</td><td></td></tr> <tr><td>その他の資産</td><td style="text-align: right;">10,578</td></tr> <tr><td style="border-top: 1px solid black;">計</td><td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">132,473百万円</td></tr> </table> <p>担保付債務は次のとおりである。</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr><td>短期借入金</td><td style="text-align: right;">1,237百万円</td></tr> <tr><td>その他の流動負債</td><td style="text-align: right;">152</td></tr> <tr><td>長期借入金</td><td style="text-align: right;">61,147</td></tr> <tr><td>その他の固定負債</td><td style="text-align: right;">3,051</td></tr> <tr><td style="border-top: 1px solid black;">計</td><td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">65,589百万円</td></tr> </table> <p>2. 同左</p> <p>3. 非連結子会社及び関連会社の株式</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th style="text-align: center;">科目</th> <th style="text-align: center;">金額 (百万円)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>投資有価証券 (非連結子会社および関連会社株式)</td> <td style="text-align: right;">79,059</td> </tr> </tbody> </table> <p>4. 偶発債務</p> <p>連結会社以外の会社の金融機関からの借入に対する債務保証は行っていないが、住宅ローン保証債務122,771百万円、住宅ローン保証予約261百万円がある。</p>	現金及び預金	90百万円	受取手形及び売掛金	139	短期貸付金	6	建物及び構築物	75,001	機械装置及び運搬具	0	その他の有形固定資産	55	土地	46,550	借地権	45	投資有価証券	5	その他の投資		その他の資産	10,578	計	132,473百万円	短期借入金	1,237百万円	その他の流動負債	152	長期借入金	61,147	その他の固定負債	3,051	計	65,589百万円	科目	金額 (百万円)	投資有価証券 (非連結子会社および関連会社株式)	79,059
現金及び預金	314百万円																																																																																								
受取手形及び売掛金	98																																																																																								
短期貸付金	175																																																																																								
建物及び構築物	76,479																																																																																								
機械装置及び運搬具	324																																																																																								
その他の有形固定資産	69																																																																																								
土地	37,762																																																																																								
借地権	45																																																																																								
投資有価証券	5																																																																																								
その他の投資																																																																																									
その他の資産	11,590																																																																																								
計	126,866百万円																																																																																								
短期借入金	1,392百万円																																																																																								
その他の流動負債	230																																																																																								
長期借入金	58,195																																																																																								
その他の固定負債	3,278																																																																																								
計	63,097百万円																																																																																								
科目	金額 (百万円)																																																																																								
投資有価証券 (非連結子会社および関連会社株式)	73,494																																																																																								
被保証会社	保証金額 (百万円)	保証の内容																																																																																							
T I D(株)	722 (11,490 千Sドル)	工事完成保証																																																																																							
霞ヶ関三井クラブ	5	借入保証																																																																																							
合計	728																																																																																								
現金及び預金	90百万円																																																																																								
受取手形及び売掛金	139																																																																																								
短期貸付金	6																																																																																								
建物及び構築物	75,001																																																																																								
機械装置及び運搬具	0																																																																																								
その他の有形固定資産	55																																																																																								
土地	46,550																																																																																								
借地権	45																																																																																								
投資有価証券	5																																																																																								
その他の投資																																																																																									
その他の資産	10,578																																																																																								
計	132,473百万円																																																																																								
短期借入金	1,237百万円																																																																																								
その他の流動負債	152																																																																																								
長期借入金	61,147																																																																																								
その他の固定負債	3,051																																																																																								
計	65,589百万円																																																																																								
科目	金額 (百万円)																																																																																								
投資有価証券 (非連結子会社および関連会社株式)	79,059																																																																																								

前連結会計年度 (平成16年3月31日)	当連結会計年度 (平成17年3月31日)
<p>5. その他の固定負債には連結調整勘定が、970百万円含まれている。</p> <p>6. 当社の発行済株式総数は、普通株式823,390千株である。</p> <p>7. 連結会社、持分法を適用した非連結子会社及び関連会社が保有する自己株式の数は、普通株式1,078千株である。</p> <p>8. 投資有価証券 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。 当該優先出資証券は時価のない有価証券であるため、固定資産の「投資有価証券」に含めており、前期の金額は27,985百万円である。</p> <p>9. 土地の再評価に関する法律 土地の再評価に関する法律（平成10年3月31日公布法律第34号）及び最終改正（平成13年6月29日公布法律第94号）に基づき、事業用土地の再評価を行い、評価差額については、当該評価差額に係る税金相当額を「再評価に係る繰延税金負債」として負債の部に計上し、これを控除した金額を「土地再評価差額金」として資本の部に計上している。</p> <p>再評価の方法 土地の再評価に関する法律施行令（平成10年3月31日公布政令第119号）第2条第5号に定める不動産鑑定士又は不動産鑑定士補による鑑定評価により算定</p> <p>再評価を行った年月日 平成14年3月31日 再評価を行った土地の当期末における時価の合計額と再評価後の帳簿価額の合計額との差額（土地の再評価に関する法律第10条に基づく注記）</p> <p style="text-align: right;">26,871百万円</p>	<p>5. その他の固定負債には連結調整勘定が、2,038百万円含まれている。</p> <p>6. 当社の発行済株式総数は、普通株式 823,390千株である。</p> <p>7. 連結会社、持分法を適用した非連結子会社及び関連会社が保有する自己株式の数は、普通株式1,385千株である。</p> <p>8.</p> <p>9. 土地の再評価に関する法律 土地の再評価に関する法律（平成10年3月31日公布法律第34号）及び最終改正（平成13年6月29日公布法律第94号）に基づき、事業用土地の再評価を行い、評価差額については、当該評価差額に係る税金相当額を「再評価に係る繰延税金負債」または「再評価に係る繰延税金資産」に計上し、これを控除した金額を「土地再評価差額金」として資本の部に計上している。</p> <p>再評価の方法 土地の再評価に関する法律施行令（平成10年3月31日公布政令第119号）第2条第5号に定める不動産鑑定士又は不動産鑑定士補による鑑定評価により算定</p> <p>再評価を行った年月日 平成14年3月31日 再評価を行った土地の当期末における時価の合計額と再評価後の帳簿価額の合計額との差額（土地の再評価に関する法律第10条に基づく注記）</p> <p style="text-align: right;">23,961百万円</p>

(連結損益計算書関係)

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)	当連結会計年度 (自 平成16年4月1日 至 平成17年3月31日)																																	
<p>1. 販売費及び一般管理費の主要な費目</p> <p style="text-align: right;">百万円</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr><td style="padding-left: 20px;">給料・手当</td><td style="text-align: right;">33,681</td></tr> <tr><td style="padding-left: 20px;">広告宣伝費</td><td style="text-align: right;">19,074</td></tr> <tr><td style="padding-left: 20px;">退職給付費用</td><td style="text-align: right;">3,702</td></tr> <tr><td style="padding-left: 20px;">研究開発費</td><td style="text-align: right;">682</td></tr> <tr><td style="padding-left: 20px;">貸倒引当金繰入額</td><td style="text-align: right;">94</td></tr> <tr><td style="padding-left: 20px;">役員退職慰労引当金繰入額</td><td style="text-align: right;">296</td></tr> </table> <p>2. 土地等売却益383百万円、建物等売却益27百万円である。</p> <p>3. 販売費及び一般管理費及び営業原価に含まれる研究開発費は、686百万円である。</p> <p>4.</p> <p>5.</p>	給料・手当	33,681	広告宣伝費	19,074	退職給付費用	3,702	研究開発費	682	貸倒引当金繰入額	94	役員退職慰労引当金繰入額	296	<p>1. 販売費及び一般管理費の主要な費目</p> <p style="text-align: right;">百万円</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr><td style="padding-left: 20px;">給料・手当</td><td style="text-align: right;">33,862</td></tr> <tr><td style="padding-left: 20px;">広告宣伝費</td><td style="text-align: right;">14,586</td></tr> <tr><td style="padding-left: 20px;">退職給付費用</td><td style="text-align: right;">3,612</td></tr> <tr><td style="padding-left: 20px;">研究開発費</td><td style="text-align: right;">624</td></tr> <tr><td style="padding-left: 20px;">貸倒引当金繰入額</td><td style="text-align: right;">1,437</td></tr> <tr><td style="padding-left: 20px;">役員退職慰労引当金繰入額</td><td style="text-align: right;">285</td></tr> </table> <p>2.</p> <p>3. 販売費及び一般管理費及び営業原価に含まれる研究開発費は、630百万円である。</p> <p>4. 土地等売却損2,482百万円、建物等売却損811百万円である。</p> <p>5. 当連結会計年度において、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-bottom: 10px;"> <thead> <tr> <th style="text-align: center;">主な用途</th> <th style="text-align: center;">種類</th> <th style="text-align: center;">場所</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td style="padding: 5px;">ゴルフ場 (計4ヶ所)</td> <td style="padding: 5px;">建物 土地 その他の有形固定資産 等</td> <td style="padding: 5px;">千葉県成田市 他</td> </tr> <tr> <td style="padding: 5px;">賃貸資産その他 (計18ヶ所)</td> <td style="padding: 5px;">建物 土地 借地権 等</td> <td style="padding: 5px;">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、当連結会計年度において、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>	給料・手当	33,862	広告宣伝費	14,586	退職給付費用	3,612	研究開発費	624	貸倒引当金繰入額	1,437	役員退職慰労引当金繰入額	285	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
給料・手当	33,681																																	
広告宣伝費	19,074																																	
退職給付費用	3,702																																	
研究開発費	682																																	
貸倒引当金繰入額	94																																	
役員退職慰労引当金繰入額	296																																	
給料・手当	33,862																																	
広告宣伝費	14,586																																	
退職給付費用	3,612																																	
研究開発費	624																																	
貸倒引当金繰入額	1,437																																	
役員退職慰労引当金繰入額	285																																	
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																																

(連結キャッシュ・フロー計算書関係)

前連結会計年度 (自 平成15年4月1日 至 平成16年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成16年4月1日 至 平成17年3月31日)												
<p>1. 連結貸借対照表上の現金及び預金勘定期末残高と連結キャッシュ・フロー計算書上の現金及び現金同等物期末残高との調整 (平成16年3月31日現在)</p> <p style="text-align: right;">(百万円)</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">現金及び預金</td> <td style="text-align: right;">142,018</td> </tr> <tr> <td>預入期間が3ヶ月を超える定期預金</td> <td style="text-align: right;">301</td> </tr> <tr> <td style="border-top: 1px solid black;">現金及び現金同等物</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">141,717</td> </tr> </table>	現金及び預金	142,018	預入期間が3ヶ月を超える定期預金	301	現金及び現金同等物	141,717	<p>1. 連結貸借対照表上の現金及び預金勘定期末残高と連結キャッシュ・フロー計算書上の現金及び現金同等物期末残高との調整 (平成17年3月31日現在)</p> <p style="text-align: right;">(百万円)</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">現金及び預金</td> <td style="text-align: right;">113,427</td> </tr> <tr> <td>預入期間が3ヶ月を超える定期預金</td> <td style="text-align: right;">348</td> </tr> <tr> <td style="border-top: 1px solid black;">現金及び現金同等物</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">113,078</td> </tr> </table>	現金及び預金	113,427	預入期間が3ヶ月を超える定期預金	348	現金及び現金同等物	113,078
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	113,427												
預入期間が3ヶ月を超える定期預金	348												
現金及び現金同等物	113,078												
<p>2. 販売用不動産等の取得・売却は、連結貸借対照表上の販売用不動産、前渡金の増減による資金の動きをあらわしている。</p>	<p>2. 同左</p>												

(リース取引関係)

項目	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)				当連結会計年度 (自 平成16年4月1日 至 平成17年3月31日)			
	取得価額 相当額 (百万円)	減価償却 累計額相 当額 (百万円)	期末残高 相当額 (百万円)		取得価額 相当額 (百万円)	減価償却 累計額相 当額 (百万円)	期末残高 相当額 (百万円)	
1. リース物件の所有権が借主に移転すると認められるもの以外のファイナンス・リース取引 借主側	1. リース物件の取得価額相当額、減価償却累計額相当額及び期末残高相当額				1. リース物件の取得価額相当額、減価償却累計額相当額及び期末残高相当額			
	建物及び構築物	2,047	740	1,306	建物及び構築物	2,209	1,037	1,171
	機械装置及び運搬具	6,038	2,451	3,587	機械装置及び運搬具	9,037	3,398	5,639
	その他	2,263	1,425	836	その他	1,769	1,148	621
	合計	10,347	4,617	5,729	合計	13,017	5,584	7,432
	(注) 取得価額相当額の算定は、未経過リース料期末残高が有形固定資産の期末残高等に占める割合が低いいため、支払利子込み法によっている。				(注) 同左			
	2. 未経過リース料期末残高相当額				2. 未経過リース料期末残高相当額			
	1年内	1,538百万円			1年内	1,961百万円		
	1年超	4,191百万円			1年超	5,470百万円		
	合計	5,729百万円			合計	7,432百万円		
	(注) 未経過リース料期末残高相当額の算定は、未経過リース料期末残高が、有形固定資産の期末残高等に占める割合が低いいため、支払利子込み法によっている。				(注) 同左			
	3. 支払リース料及び減価償却費相当額				3. 支払リース料及び減価償却費相当額			
	支払リース料	1,506百万円			支払リース料	1,787百万円		
	減価償却費相当額	1,506百万円			減価償却費相当額	1,787百万円		
	4. 減価償却費相当額の算定方法				4. 減価償却費相当額の算定方法			
	リース期間を耐用年数とし、残存価額を零とする定額法によっている。				同左			

項目	前連結会計年度 (自 平成15年4月1日 至 平成16年3月31日)			当連結会計年度 (自 平成16年4月1日 至 平成17年3月31日)				
	貸主側	1. リース物件の取得価額、減価償却累計額及び期末残高			1. リース物件の取得価額、減価償却累計額及び期末残高			
		取得価額 (百万円)	減価償却累計額 (百万円)	期末残高 (百万円)		取得価額 (百万円)	減価償却累計額 (百万円)	期末残高 (百万円)
建物及び構築物		2,162	1,466	695	建物及び構築物	2,134	1,380	753
その他		1,598	947	650	その他	1,602	1,008	593
合計		3,760	2,414	1,345	合計	3,737	2,389	1,347
2. 未経過リース料期末残高相当額			2. 未経過リース料期末残高相当額					
		1年内	566百万円		1年内	578百万円		
		1年超	780百万円		1年超	856百万円		
		合計	1,347百万円		合計	1,434百万円		
(注) 未経過リース料期末残高相当額の算定は、未経過リース料期末残高及び見積残存価額の残高の合計額が、営業債権の期末残高等に占める割合が低いと見込まれるため、受取利子込み法によって算定している。			(注) 同左					
3. 受取リース料及び減価償却費			3. 受取リース料及び減価償却費					
	受取リース料	635百万円		受取リース料	636百万円			
	減価償却費	575百万円		減価償却費	560百万円			
2. オペレーティング・リース取引	借主側			借主側				
	未経過リース料			未経過リース料				
		1年内	16,153百万円		1年内	19,063百万円		
		1年超	87,356百万円		1年超	102,988百万円		
		合計	103,509百万円		合計	122,051百万円		
	貸主側			貸主側				
	未経過リース料			未経過リース料				
		1年内	31,438百万円		1年内	29,159百万円		
		1年超	157,747百万円		1年超	150,099百万円		
		合計	189,186百万円		合計	179,258百万円		

(有価証券関係)

有価証券

1 満期保有目的の債券で時価のあるもの

種類	前連結会計年度(平成16年3月31日)			当連結会計年度(平成17年3月31日)		
	連結貸借対照表計上額 (百万円)	時価 (百万円)	差額 (百万円)	連結貸借対照表計上額 (百万円)	時価 (百万円)	差額 (百万円)
(時価が連結貸借対照表計上額を超えるもの)						
国債・地方債等	435	446	10	493	503	10
社債	-	-	-	-	-	-
その他	-	-	-	-	-	-
小計	435	446	10	493	503	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	50	49	0
社債	-	-	-	-	-	-
その他	-	-	-	-	-	-
小計	121	121	0	50	49	0
合計	557	567	10	543	553	10

2 その他有価証券で時価のあるもの

種類	前連結会計年度（平成16年3月31日）			当連結会計年度（平成17年3月31日）		
	取得原価 （百万円）	連結貸借対 照表計上額 （百万円）	差額 （百万円）	取得原価 （百万円）	連結貸借対 照表計上額 （百万円）	差額 （百万円）
（連結貸借対照表計上額が、取得原価を超えるもの）						
（1）株式	42,682	82,746	40,064	46,825	95,754	48,929
（2）債券						
（国債・地方債等）	60	62	2	50	51	1
（社債）	-	-	-	-	-	-
（その他）	-	-	-	-	-	-
（3）その他	8,191	12,149	3,957	9,746	16,204	6,457
小計	50,933	94,958	44,024	56,622	112,011	55,388
（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	153	127	25
（2）債券						
（国債・地方債等）	-	-	-	-	-	-
（社債）	-	-	-	-	-	-
（その他）	-	-	-	-	-	-
（3）その他	-	-	-	19	16	2
小計	4,473	4,111	362	173	144	28
合計	55,407	99,069	43,662	56,795	112,155	55,359

3 前連結会計年度及び当連結会計年度中に売却したその他有価証券

前連結会計年度 （自平成15年4月1日 至平成16年3月31日）			当連結会計年度 （自平成16年4月1日 至平成17年3月31日）		
売却額 （百万円）	売却益の合計 （百万円）	売却損の合計 （百万円）	売却額 （百万円）	売却益の合計 （百万円）	売却損の合計 （百万円）
11,029	4,669	159	29,238	4,340	8

4 時価のない主な有価証券の内容及び連結貸借対照表計上額

前連結会計年度（平成16年3月31日現在）

その他有価証券

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

当連結会計年度（平成17年3月31日現在）

営業出資金 91,850百万円
その他有価証券
 非上場株式 15,458百万円
 その他（匿名組合出資金・優先出資証券等） 28,741百万円

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

	前連結会計年度（平成16年3月31日）				当連結会計年度（平成17年3月31日）			
	1年以内 （百万円）	1年超 5年以内 （百万円）	5年超 10年以内 （百万円）	10年超 （百万円）	1年以内 （百万円）	1年超 5年以内 （百万円）	5年超 10年以内 （百万円）	10年超 （百万円）
(1)債券								
（国債・地方債 等）	116	514	-	-	324	255	15	-
（社債）	-	-	-	-	-	-	-	-
（その他）	-	-	-	-	-	-	-	-
(2)その他	-	-	-	-	-	-	-	-
合計	116	514	-	-	324	255	15	-

(デリバティブ取引関係)

1 取引の状況に関する事項

<p>前連結会計年度 (自 平成15年 4月 1日 至 平成16年 3月31日)</p>	<p>当連結会計年度 (自 平成16年 4月 1日 至 平成17年 3月31日)</p>								
<p>(1)取引の内容 当連結会社は為替予約、金利スワップ取引、通貨スワップ取引を行っている。</p>	<p>(1)取引の内容 同左</p>								
<p>(2)取引に対する取組方針 金利スワップ取引、通貨スワップ取引を行う際には現存する有利子負債を対象として、為替予約を行う際には実需に基づき実行し、資産および負債と関連付けをして管理を行っている。投機的な取引及び時価の変動率が大きい特殊な取引は行っていない。</p>	<p>(2)取引に対する取組方針 同左</p>								
<p>(3)取引の利用目的 当連結会社は必要な資金について金融機関からの借入、社債の発行等の手段で資金の調達をしているが、これらの有利子負債の固定変動比率を金利観に応じて機動的に変更できるよう、金利スワップ取引を導入している。各社の主要決済通貨と異なる通貨での借入・社債発行については上記目的に加え為替変動リスクを回避するため通貨スワップ取引を行っている。また将来実現確実な取引において各社の主要決済通貨と異なる通貨での決済が予定されている場合には、為替変動リスクを回避するため為替予約を行っている。</p> <p>重要なヘッジ会計の方法 ヘッジ会計の方法 繰延ヘッジ処理を採用している。なお、通貨スワップについては振当処理の要件を満たしている場合は振当処理を、金利スワップについては特例処理の要件を満たしている場合は特例処理を採用している。</p> <p>ヘッジ手段とヘッジ対象</p> <table border="0"> <tr> <td><ヘッジ手段></td> <td><ヘッジ対象></td> </tr> <tr> <td>為替予約</td> <td>外貨建予定取引</td> </tr> <tr> <td>通貨スワップ</td> <td>外貨建借入金</td> </tr> <tr> <td>金利スワップ</td> <td>借入金及び社債</td> </tr> </table> <p>ヘッジ方針 金利変動による、借入金および社債の時価変動リスク及びキャッシュ・フロー変動リスクをヘッジする目的で金利スワップを行っている。また、各社の主要決済通貨と異なる通貨での借入および社債発行については、上記目的に加え為替変動リスクをヘッジするために通貨スワップを行っている。また、将来実現確実な取引において各社の主要決済通貨と異なる通貨での決済が予定されている場合には、為替変動リスクをヘッジするため為替予約を行っている。</p>	<ヘッジ手段>	<ヘッジ対象>	為替予約	外貨建予定取引	通貨スワップ	外貨建借入金	金利スワップ	借入金及び社債	<p>(3)取引の利用目的 同左</p>
<ヘッジ手段>	<ヘッジ対象>								
為替予約	外貨建予定取引								
通貨スワップ	外貨建借入金								
金利スワップ	借入金及び社債								

<p style="text-align: center;">前連結会計年度 (自 平成15年4月1日 至 平成16年3月31日)</p>	<p style="text-align: center;">当連結会計年度 (自 平成16年4月1日 至 平成17年3月31日)</p>
<p style="text-align: center;">ヘッジ有効性評価の方法</p> <p>ヘッジ手段の想定元本とヘッジ対象に関する重要な条件が同一であり、かつヘッジ開始時及びその後も継続して、相場変動又はキャッシュ・フロー変動を完全に相殺するものと想定することができるため、ヘッジの有効性の判定は省略している。</p>	
<p>(4)取引にかかるリスクの内容</p> <p>デリバティブ取引には、取引相手方に係る信用リスクと、金利・為替等の市場変動によって発生する金利・為替変動リスクなどを内在する。当連結会社は、信用リスクを極力回避するため、デリバティブ取引の契約をする際には相手先の大手金融機関の財務状況を精査した上で取引を実行している。また、金利変動リスクに対しては、将来の市況の変動が支払利息額に与える影響を、為替変動リスクに対しては、為替相場の変動が支払いの実額に与える影響を算出し、管理している。</p>	<p>(4)取引にかかるリスクの内容</p> <p style="text-align: center;">同左</p>
<p>(5)取引にかかるリスクの管理体制</p> <p>デリバティブ取引を行う際には、各社所定の決裁手続きを経た後実行の上、取引数量を常時把握し、適時各社担当役員への報告を行っている。また決算期末時には経営会議への報告等を行っている。</p>	<p>(5)取引にかかるリスクの管理体制</p> <p style="text-align: center;">同左</p>
<p>(6)「取引の時価等に関する事項」に係る補足説明等</p> <p>当期末における各デリバティブ取引の契約残高について信用リスクや市場リスク量を必ずしも示しているわけではない。また、「取引の時価等に関する事項」の記載にあたっては、「外貨建取引等会計処理基準」により外貨建金銭債権債務に振り当てたデリバティブ取引として、通貨スワップを対象から除外している。</p>	<p>(6)「取引の時価等に関する事項」に係る補足説明等</p> <p style="text-align: center;">同左</p>

2 取引の時価等に関する事項

前連結会計年度（平成16年3月31日現在）

ヘッジ会計を適用しているため、記載を省略している。

当連結会計年度（平成17年3月31日現在）

ヘッジ会計を適用しているため、記載を省略している。

（退職給付関係）

1 採用している退職給付制度の概要

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

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

当連結会計年度末現在、当社及び連結子会社全体で退職一時金制度については59社が有しており、また、厚生年金基金は1基金、適格退職年金は22年金を有している。

2 退職給付債務に関する事項

	前連結会計年度 (平成16年3月31日) (百万円)	当連結会計年度 (平成17年3月31日) (百万円)
イ. 退職給付債務	78,257	82,245
ロ. 年金資産	33,709	37,329
ハ. 未積立退職給付債務(イ+ロ)	44,547	44,916
ニ. 未認識数理計算上の差異	21,407	18,190
ホ. 未認識過去勤務債務	249	214
ヘ. 連結貸借対照表計上額純額(ハ+ニ+ホ)	23,389	26,939
ト. 前払年金費用	30	38
チ. 退職給付引当金(ヘ-ト)	23,420	26,978

(注) 一部の子会社は、退職給付債務の算定にあたり、簡便法を採用している。

3 退職給付費用の内訳

	前連結会計年度 (自平成15年4月1日 至平成16年3月31日) (百万円)	当連結会計年度 (自平成16年4月1日 至平成17年3月31日) (百万円)
イ. 勤務費用 (注)	3,990	4,418
ロ. 利息費用	1,750	1,888
ハ. 期待運用収益	617	789
ニ. 数理計算上の差異の費用処理額	2,754	2,541
ホ. 過去勤務債務の費用処理額	31	31
ヘ. 退職給付費用(イ+ロ+ハ+ニ+ホ)	7,846	8,027

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

4 退職給付債務等の計算の基礎に関する事項

	前連結会計年度 (平成16年3月31日)	当連結会計年度 (平成17年3月31日)
イ. 退職給付見込額の 期間配分方法	期間定額基準	同左
ロ. 割引率	2.5%	2.5%
ハ. 期待運用収益率	2.5%	0.75% ~ 2.5%
ニ. 過去勤務債務の額の 処理年数	1 ~ 10年 (発生時の従業員の平均 残存勤務期間以内の一 定の年数による定額法 による。)	同左
ホ. 数理計算上の差異 の処理年数	5 ~ 10年 (発生時の従業員の平均 残存勤務期間以内の一 定の年数による定額法 による。)	同左

(税効果会計関係)

前連結会計年度 (平成16年3月31日)	当連結会計年度 (平成17年3月31日)
1. 繰延税金資産および繰延税金負債の発生の主な原因別内訳	1. 繰延税金資産および繰延税金負債の発生の主な原因別内訳
(百万円)	(百万円)
繰延税金資産	繰延税金資産
販売用不動産等評価損損金不算入額	販売用不動産等評価損損金不算入額
43,018	36,184
有価証券等評価損損金不算入額	有価証券等評価損損金不算入額
15,919	25,082
退職給付引当金損金算入限度超過額	固定資産減損損失損金不算入額()
9,239	23,323
未実現取引に係る税効果	退職給付引当金損金算入限度超過額
7,018	11,040
貸倒引当金等損金算入限度超過額	貸倒引当金等損金算入限度超過額
6,458	6,553
税務上の繰越欠損金	未実現取引に係る税効果
4,371	4,879
未払賞与損金不算入額	未払賞与損金不算入額
4,371	4,555
減価償却費損金算入限度超過額	減価償却費損金算入限度超過額
2,245	2,424
長期前払費用損金算入限度超過額	税務上の繰越欠損金
1,514	2,108
その他有価証券評価差額金	長期前払費用損金算入限度超過額
7	1,626
その他	その他有価証券評価差額金
16,297	16
繰延税金資産合計	繰延税金資産合計
110,463	131,625
繰延税金負債	繰延税金負債
代替資産積立金	代替資産積立金
33,480	35,790
連結子会社株式評価減消去に係る税効果	その他有価証券評価差額金
13,654	22,607
その他有価証券評価差額金	連結子会社株式評価減消去に係る税効果
18,048	15,078
未実現取引に係る税効果	資本連結に係る投資差額の税効果
5,676	5,845
資本連結に係る投資差額の税効果	未実現取引に係る税効果
995	1,980
その他	その他
16,392	15,240
繰延税金負債合計	繰延税金負債合計
88,249	96,542
繰延税金資産の純額	繰延税金資産の純額
22,213	35,083
(注) 評価性引当額23,574百万円を控除している。	(注) 評価性引当額18,376百万円を控除している。
2. 法定実効税率と税効果会計適用後の法人税等の負担率との差異原因の主な項目別内訳	2. 法定実効税率と税効果会計適用後の法人税等の負担率との差異原因の主な項目別内訳
(%)	() 固定資産減損損失のうち、15,860百万円は、減損損失に伴い再評価に係る繰延税金資産を取崩し、繰延税金資産を計上したによるものである。
法定実効税率	法定実効税率と税効果会計適用後の法人税等の負担率との間の差異が法定実効税率の100分の5以下であるため注記を省略している。
(調整)	
持分法投資損益	
6.3	
交際費等永久に損金に算入されない項目	
4.9	
受取配当金等永久に益金に算入されない項目	
0.6	
その他	
2.5	
税効果会計適用後の法人税等の負担率	
37.5	

(セグメント情報)

【事業の種類別セグメント情報】

前連結会計年度(平成15年4月1日～平成16年3月31日)

	賃貸 (百万円)	分譲 (百万円)	完成工事 (百万円)	仲介・販売 受託・ コンサル テイング (百万円)	管理受託 (百万円)	住宅部材 ・商品等 販売 (百万円)	施設営業 (百万円)	その他 (百万円)	計 (百万円)	消去又は 全社 (百万円)	連結 (百万円)
・売上高及び 営業損益											
(1) 外部顧客 に対する 売上高	332,380	350,761	180,502	53,585	77,481	61,768	37,629	8,734	1,102,844		1,102,844
(2) セグメン ト間の内 部売上高 又は振替 高	5,328		7,251	11,655	20,722	32,463	386	10,855	88,662	(88,662)	
計	337,709	350,761	187,753	65,241	98,203	94,231	38,015	19,589	1,191,507	(88,662)	1,102,844
営業費用	274,692	317,824	186,421	51,163	87,359	94,080	38,543	16,997	1,067,083	(73,485)	993,598
営業利益	63,016	32,936	1,332	14,078	10,844	151	527	2,591	124,423	(15,177)	109,246
・資産、減価 償却費及び 資本的支出											
資産	1,914,041	458,770	57,075	43,973	39,911	49,741	116,140	31,632	2,711,286	205,296	2,916,582
減価償却費	27,353	564	2,198	823	1,076	1,138	3,502	3,083	39,739	675	40,415
資本的支出	23,203	1,395	2,411	1,577	963	2,042	1,753	1,968	35,318	520	35,838

当連結会計年度(平成16年4月1日～平成17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 テイング (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	343,719	334,472	183,552	60,223	78,248	65,228	38,509	7,404	1,111,359		1,111,359
(2) セグメン ト間の内 部売上高 又は振替 高	5,970		6,226	10,578	19,306	34,620	472	10,297	87,472	(87,472)	
計	349,689	334,472	189,778	70,802	97,555	99,848	38,981	17,702	1,198,831	(87,472)	1,111,359
営業費用	287,169	299,318	187,419	52,194	86,787	99,660	37,595	15,853	1,066,000	(70,405)	995,594
営業利益	62,520	35,153	2,359	18,607	10,767	187	1,386	1,849	132,831	(17,066)	115,764
・資産、減価 償却費、減 損損失及び 資本的支出											
資産	1,934,689	498,466	56,317	86,407	44,567	51,685	77,423	27,685	2,777,242	150,957	2,928,199
減価償却費	26,372	639	2,503	823	967	1,158	2,612	2,714	37,790	721	38,512
減損損失	8,272	2,475	83				22,975		33,806		33,806
資本的支出	67,182	430	2,760	747	957	1,413	2,385	2,556	78,434	463	78,898

- (注1) 事業区分の方法及び各区分に属する主要な製品等の名称
事業区分は事業内容を勘案して、次のとおり分類した。
賃貸：オフィスビル、商業施設および住宅等の賃貸
分譲：戸建住宅、中高層住宅、宅地およびオフィスビル等の業務施設の分譲
完成工事：戸建住宅、中高層住宅、オフィスビル等の建築等の工事の請負（企画、設計を含む）
仲介・販売受託・コンサルティング：不動産の仲介、販売代理・販売受託、オフィスビル、商業施設等の開発に伴うプロジェクトマネジメント業務
管理受託：オフィスビル、商業施設および住宅等の運営管理業務（管理工事を含む）
住宅部材・商品等販売：住宅用部材の製造・販売、一般商品の卸・小売
施設営業：ホテル、ゴルフ場等の施設営業
その他：住宅ローン等の金融・リース事業など
- (注2) 前連結会計年度における営業費用のうち、消去又は全社の項目に含めた配賦不能営業費用の金額は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。
当連結会計年度における営業費用のうち、消去又は全社の項目に含めた配賦不能営業費用の金額は17,421百万円であり、親会社の一般管理部門に係る費用である。
- (注3) 前連結会計年度における資産のうち、消去又は全社の項目に含めた全社資産の金額は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。
当連結会計年度における資産のうち、消去又は全社の項目に含めた全社資産の金額は366,738百万円であり、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】

前連結会計年度（平成15年4月1日～平成16年3月31日）

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

当連結会計年度（平成16年4月1日～平成17年3月31日）

同上

【海外売上高】

前連結会計年度（平成15年4月1日～平成16年3月31日）

海外売上高が、連結売上高の10%未満のため、海外売上高の記載を省略した。

当連結会計年度（平成16年4月1日～平成17年3月31日）

同上

【関連当事者との取引】

前連結会計年度（自 平成15年4月1日 至 平成16年3月31日）

該当事項はない。

当連結会計年度（自 平成16年4月1日 至 平成17年3月31日）

該当事項はない。

(1株当たり情報)

前連結会計年度 (自 平成15年4月1日 至 平成16年3月31日)		当連結会計年度 (自 平成16年4月1日 至 平成17年3月31日)	
1株当たり純資産額	801円47銭	1株当たり純資産額	836円48銭
1株当たり当期純利益金額	17円45銭	1株当たり当期純利益金額	34円74銭
潜在株式調整後 1株当たり当期純利益金額	16円29銭	潜在株式調整後 1株当たり当期純利益金額	32円52銭

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

	前連結会計年度 (自 平成15年4月1日 至 平成16年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成16年4月1日 至 平成17年3月31日)
1株当たり当期純利益金額		
当期純利益(百万円)	14,454	28,693
普通株主に帰属しない金額(百万円)	105	126
(うち利益処分による役員賞与金(百万円))	(105)	(126)
普通株式に係る当期純利益(百万円)	14,349	28,566
普通株式の期中平均株式数(千株)	822,332	822,172
潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額		
当期純利益調整額(百万円)	303	
(うち支払利息(税額相当額控除後)(百万円))	(187)	()
(うち事務手数料(税額相当額控除後)(百万円))	(115)	()
普通株式増加数(千株)	76,970	56,140
(うち転換社債(千株))	(20,829)	()
(うち転換社債型新株予約権付社債(千株))	(56,140)	(56,140)
希薄化効果を有しないため、潜在株式調整後1株当たり当期純利益の算定に含めなかった潜在株式の概要		

(重要な後発事象)

該当事項はない。

【連結附属明細表】

【社債明細表】

会社名	銘柄	発行年月日	前期末残高 (百万円)	当期末残高 (百万円)	利率(%)	担保	償還期限
三井不動産㈱	第6回普通社債	平成 10.6.1	25,000	25,000	2.45	無担保	平成 20.5.30
"	第8回普通社債	10.6.1	10,000	10,000	3.00	"	25.5.31
"	第10回普通社債 (注)4	11.6.3	10,000 (10,000)	-	1.05	"	16.6.3
"	第11回普通社債	11.6.3	10,000	10,000	1.56	"	18.6.2
"	第12回普通社債	11.6.3	10,000	10,000	2.08	"	21.6.3
"	第13回普通社債	11.8.5	10,000	10,000	1.77	"	18.8.4
"	第14回普通社債	11.8.5	10,000	10,000	2.20	"	21.8.5
"	第15回普通社債	11.8.5	10,000	10,000	2.33	"	21.8.5
"	第16回普通社債	11.9.30	5,000	5,000	2.17	"	20.9.30
"	第17回普通社債	11.12.1	10,000	10,000	1.84	"	18.12.1
"	第18回普通社債	11.12.1	10,000	10,000	2.29	"	21.12.1
"	第19回普通社債	12.8.10	5,000	5,000	2.25	"	24.8.10
"	第20回普通社債	12.8.10	10,000	10,000	2.04	"	22.8.10
"	第21回普通社債	15.5.20	10,000	10,000	1.04	"	25.4.15
"	第22回普通社債	16.10.22	-	10,000	1.81	"	26.9.22
"	第23回普通社債	16.12.3	-	10,000	1.64	"	26.9.22
"	2010年満期円貨建 転換社債型新株予 約権付社債 (注)1 (注)2	14.7.29 (ロンドン時間)	80,000	80,000	-	"	22.7.30 (ロンドン時間)
合計		-	225,000 (10,000)	235,000 (-)	-	-	-

(注)1. 新株予約権付社債に関する記載は次の通りである。

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

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

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

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

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

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

3. 連結決算日後5年内における償還予定額は以下の通りである。

1年以内（百万円）	1年超2年以内（百万円）	2年超3年以内（百万円）	3年超4年以内（百万円）	4年超5年以内（百万円）
-	30,000	-	30,000	40,000

4. ()内の金額は、1年内に償還が予定されている普通社債である。

【借入金等明細表】

区分	前期末残高 (百万円)	当期末残高 (百万円)	平均利率 (注) 1 (%)	返済期限 (注) 2
短期借入金	45,035	73,915	0.295	-
コマーシャルペーパー(1年以内)	37,000	29,000	0.034	-
1年以内に返済予定の長期借入金	183,174	169,162	1.360	-
長期借入金 (1年以内に返済予定のものを除く。)(注) 3	831,291	771,971	1.716	平成 34.10.31
小計	1,096,501	1,044,049	-	-
その他の利付負債 預り金(1年以内)	7,535	7,691	0.346	-
預り保証金(1年以内)	4,412	4,135	1.878	-
預り保証金 (1年以内に返済予定のものを除く。)(注) 3	27,337	26,519	1.566	平成 42.5.31
その他(1年以内)	836	836	4.567	-
その他 (1年以内に返済予定のものを除く。)(注) 3	6,745	6,005	3.454	平成 31.3.17
小計	46,867	45,187	-	-
合計	1,143,369	1,089,237	-	-

(注) 1. 期末時点の加重平均利率である。

2. 返済の最終期限である。

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

	1年超2年以内 (百万円)	2年超3年以内 (百万円)	3年超4年以内 (百万円)	4年超5年以内 (百万円)
長期借入金	133,648	94,264	119,205	106,769
その他の利付負債	4,736	4,736	4,737	4,478

(2) 【その他】

該当事項はない。

2【財務諸表等】

(1)【財務諸表】

【貸借対照表】

区分	注記 番号	前事業年度 (平成16年3月31日)		当事業年度 (平成17年3月31日)		
		金額(百万円)	構成比 (%)	金額(百万円)	構成比 (%)	
(資産の部)						
流動資産						
現金及び預金			69,767		46,086	
売掛金	(6)		11,061		10,349	
販売用不動産			150,431		146,547	
仕掛不動産勘定			110,381		111,985	
開発用土地			20,826		58,832	
前渡金			20,065		23,027	
前払費用			3,505		3,095	
短期貸付金	(4)		96,406		88,685	
未収金	(4)		32,955		70,109	
営業出資金			40,160		91,899	
繰延税金資産			47,969		41,558	
その他の流動資産			13,886		13,636	
貸倒引当金			1,309		1,991	
流動資産合計			616,108	23.6	703,823	26.9

区分	注記 番号	前事業年度 (平成16年3月31日)		当事業年度 (平成17年3月31日)		
		金額(百万円)	構成比 (%)	金額(百万円)	構成比 (%)	
固定資産						
1.有形固定資産						
建物	(1, 5)	579,660		592,121		
減価償却累計額		290,040	289,620	301,287	290,833	
構築物	(5)	19,527		19,110		
減価償却累計額		10,743	8,784	10,986	8,124	
機械装置	(5)	5,837		6,097		
減価償却累計額		4,291	1,545	4,327	1,769	
車両・運搬具		142		122		
減価償却累計額		92	50	96	25	
工具・器具・備品	(5)	14,399		15,579		
減価償却累計額		10,277	4,122	10,979	4,599	
土地	(5, 8)		867,472		850,289	
建設仮勘定			12,858		24,796	
その他の有形固定資産			4,809		1,288	
有形固定資産合計			1,189,263	45.5	1,181,728	45.3
2.無形固定資産						
借地権			17,926		15,976	
ソフトウェア			3,271		2,743	
その他の無形固定資産			190		307	
無形固定資産合計			21,387	0.8	19,027	0.7

区分	注記 番号	前事業年度 (平成16年3月31日)		当事業年度 (平成17年3月31日)	
		金額(百万円)	構成比 (%)	金額(百万円)	構成比 (%)
3.投資その他の資産					
投資有価証券	(7)	188,371		155,197	
関係会社株式	(5)	181,970		191,525	
出資金		24,729		0	
関係会社出資金		5		5	
長期貸付金		9,165		10,038	
関係会社長期貸付金		165,174		156,703	
破産・更生債権等		2,952		541	
長期前払費用		16,943		18,082	
差入敷金・保証金	(4)	197,100		198,910	
その他の投資その他の 資産		11,150		5,278	
貸倒引当金		13,230		27,327	
投資その他の資産合計		784,333	30.0	708,955	27.1
固定資産合計		1,994,984	76.4	1,909,711	73.1
資産合計		2,611,093	100.0	2,613,534	100.0
(負債の部)					
流動負債					
買掛金		78,611		71,749	
短期借入金	(5)	41,000		67,000	
一年以内に返済する長 期借入金		164,416		155,809	
コマーシャルペーパー		37,000		29,000	
短期償還社債		10,000		-	
未払金		10,207		18,364	
未払法人税等		12,319		12,275	
未払費用		8,568		7,541	
前受金		34,376		35,959	
預り金	(4)	81,140		127,124	
その他の流動負債		10,081		8,226	
流動負債合計		487,722	18.7	533,050	20.4

区分	注記 番号	前事業年度 (平成16年3月31日)		当事業年度 (平成17年3月31日)		
		金額(百万円)	構成比 (%)	金額(百万円)	構成比 (%)	
固定負債						
社債			135,000		155,000	
転換社債型新株予約 権付社債			80,000		80,000	
長期借入金	(5)		738,113		674,803	
預り敷金・保証金			270,229		268,380	
繰延税金負債			25,275		8,149	
再評価に係る繰延税金 負債	(8)		151,018		157,995	
退職給付引当金			9,979		12,118	
役員退職慰労引当金			1,129		1,270	
長期預り金			30,158		23,247	
その他の固定負債			10,607		10,879	
固定負債合計			1,451,511	55.6	1,391,845	53.3
負債合計			1,939,234	74.3	1,924,896	73.7
(資本の部)						
資本金	(2)		134,433	5.1	134,433	5.1
資本剰余金						
1. 資本準備金		205,823		205,823		
2. その他資本剰余金		0		8		
自己株式処分差益		0		8		
資本剰余金合計			205,824	7.9	205,831	7.8
利益剰余金						
1. 利益準備金		13,688		13,688		
2. 任意積立金						
(1) 代替資産積立金		49,292		48,844		
(2) 別途積立金		16,790		16,790		
3. 当期末処分利益		6,511		7,448		
利益剰余金合計			86,282	3.3	86,771	3.3
土地再評価差額金	(8, 10)		220,399	8.4	230,582	8.8
その他有価証券評価差額 金	(10)		25,887	1.0	32,377	1.2
自己株式	(9)		967	0.0	1,357	0.1
資本合計			671,859	25.7	688,638	26.3
負債・資本合計			2,611,093	100.0	2,613,534	100.0

【損益計算書】

区分	注記 番号	前事業年度 (自 平成15年 4月 1日 至 平成16年 3月31日)		当事業年度 (自 平成16年 4月 1日 至 平成17年 3月31日)	
		金額(百万円)	百分比 (%)	金額(百万円)	百分比 (%)
営業収益					
賃貸事業収益		240,484	39.0	249,007	41.2
分譲事業収益		333,901	54.2	307,707	50.9
その他の事業収益		41,599	6.8	47,741	7.9
営業収益計		615,984	100.0	604,456	100.0
営業原価					
賃貸事業費用		196,320		205,467	
分譲事業原価		278,593		262,791	
その他の事業原価		28,916		21,741	
営業原価計		503,830	81.8	490,001	81.1
営業総利益		112,154	18.2	114,455	18.9
販売費及び一般管理費					
販売手数料		9,318		8,370	
広告宣伝費		13,513		9,408	
販売促進費		8,269		5,926	
貸倒引当金繰入額		35		1,429	
給料・手当		5,033		5,151	
退職給付費用		2,195		2,186	
役員退職慰労引当金繰入額		171		169	
福利厚生費		998		1,019	
減価償却費		775		913	
その他		5,921		6,785	
販売費及び一般管理費計		46,233	7.5	41,361	6.8
営業利益		65,920	10.7	73,093	12.1
営業外収益					
受取利息	(1)	4,114		3,440	
受取配当金	(1)	17,460		5,316	
その他		2,113		2,451	
営業外収益計		23,688	3.8	11,208	1.8

区分	注記 番号	前事業年度 (自 平成15年4月1日 至 平成16年3月31日)		当事業年度 (自 平成16年4月1日 至 平成17年3月31日)	
		金額(百万円)	百分比 (%)	金額(百万円)	百分比 (%)
営業外費用					
支払利息		14,705		13,144	
社債利息		3,364		2,995	
コマーシャルペーパー 利息		15		16	
その他		8,602		7,430	
営業外費用計		26,687	4.3	23,587	3.9
経常利益		62,922	10.2	60,714	10.0
特別利益					
投資有価証券売却益		4,664		4,324	
特別利益計		4,664	0.7	4,324	0.7
特別損失					
販売用不動産等評価損		59,732		-	
貸倒引当金繰入額		4,660		15,746	
減損損失	(2)	-		13,323	
関係会社株式評価損		-		4,926	
固定資産売却損	(3)	-		3,139	
特別損失計		64,392	10.4	37,136	6.1
税引前当期純利益		3,193	0.5	27,902	4.6
法人税、住民税及び事業 税		16,955	2.7	19,560	3.2
法人税等調整額		20,366	3.3	8,186	1.3
当期純利益		6,605	1.1	16,529	2.7
前期繰越利益		5,298		3,978	
中間配当額		2,878		2,877	
土地再評価差額金取崩額		2,513		10,182	
当期末処分利益		6,511		7,448	

賃貸事業費用内訳

区分	注記 番号	前事業年度 (自 平成15年4月1日 至 平成16年3月31日)		当事業年度 (自 平成16年4月1日 至 平成17年3月31日)	
		金額(百万円)	構成比 (%)	金額(百万円)	構成比 (%)
租税公課		9,330	4.8	9,752	4.8
(うち固定資産税)		(8,814)		(9,182)	
人件費		7,394	3.8	7,557	3.7
諸経費		159,702	81.3	168,761	82.1
(うち水道光熱費)		(18,925)		(20,707)	
(うち外注委託費)		(15,817)		(16,243)	
(うち借地・借家料)		(103,612)		(106,809)	
減価償却費		19,893	10.1	19,395	9.4
計		196,320	100.0	205,467	100.0

分譲事業原価内訳

区分	注記 番号	前事業年度 (自 平成15年4月1日 至 平成16年3月31日)		当事業年度 (自 平成16年4月1日 至 平成17年3月31日)	
		金額(百万円)	構成比 (%)	金額(百万円)	構成比 (%)
直接原価		263,394	94.5	247,994	94.4
人件費		8,538	3.1	8,195	3.1
諸経費		6,660	2.4	6,601	2.5
計		278,593	100.0	262,791	100.0

その他の事業原価内訳

区分	注記 番号	前事業年度 (自 平成15年4月1日 至 平成16年3月31日)		当事業年度 (自 平成16年4月1日 至 平成17年3月31日)	
		金額(百万円)	構成比 (%)	金額(百万円)	構成比 (%)
直接原価		23,432	81.0	16,557	76.2
人件費		3,080	10.7	2,871	13.2
諸経費		2,403	8.3	2,312	10.6
計		28,916	100.0	21,741	100.0

【利益処分計算書】

		前事業年度 株主総会承認日 (平成16年6月29日)		当事業年度 株主総会承認日 (平成17年6月29日)	
区分	注記 番号	金額(百万円)		金額(百万円)	
当期末処分利益			6,511		7,448
任意積立金取崩額					
代替資産積立金取崩額		610	610	955	955
合計			7,121		8,404
利益処分額					
株主配当金		2,878		2,877	
取締役賞与金		102		119	
任意積立金					
代替資産積立金		162	3,142	566	3,563
次期繰越利益			3,978		4,841

重要な会計方針

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

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

	前事業年度	当事業年度
	<p>ヘッジ有効性評価の方法</p> <p>ヘッジ手段の想定元本とヘッジ対象に関する重要な条件が同一であり、かつヘッジ開始時及びその後も継続して、相場変動又はキャッシュ・フロー変動を完全に相殺するものと想定することができるため、ヘッジの有効性の判定は省略している。</p>	<p>ヘッジ有効性評価の方法</p> <p>同左</p>
10. その他財務諸表作成のための重要な事項	<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>[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>	<p>[不動産流動化関連事業に係る配当の損益処理]</p> <p>投資有価証券に計上されている不動産流動化関連事業に係る匿名組合出資金および優先出資証券の配当は営業損益に計上している。</p> <p>[消費税等の処理]</p> <p>同左</p>

会計処理の変更

前事業年度	当事業年度
	<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、当事業年度から同会計基準および同適用指針を適用している。これにより税引前当期純利益は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>

前事業年度	当事業年度
	<p>(不動産流動化関連事業に係る匿名組合出資金、優先出資証券等)</p> <p>「証券取引法等の一部を改正する法律(以下「証券取引法」という)」「(平成16年6月9日法律第97号)が平成16年12月1日に施行されたことおよび「金融商品会計に関する実務指針(以下「指針」という)」の改正(平成17年2月15日)を受け、当事業年度末より、不動産流動化関連事業に係る匿名組合出資金、優先出資証券等について、その投資対象となった不動産または当該出資金等の目的に応じ、販売目的のものは「営業出資金」として流動資産に、保有目的のものは「投資有価証券」として固定資産にそれぞれ区分して表示する方法に変更した。</p> <p>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は、従来、「金融商品会計基準」に規定される時価のない有価証券として、すべてを固定資産の「投資有価証券」に計上していたが、証券取引法および指針の改正を受け経済実態をより適切に反映させるため、当事業年度末より、その投資対象となった不動産または当該出資証券を販売することを目的とするもの(以下「販売目的優先出資証券」という)は流動資産の「営業出資金」に計上している。</p> <p>当事業年度の「営業出資金」に含まれる販売目的優先出資証券は42,417百万円、前事業年度の「投資有価証券」に含まれる販売目的優先出資証券は40,387百万円である。</p> <p>また、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保有することを目的とするものは、従来、固定資産の「出資金」に計上していたが、証券取引法および指針の改正により有価証券とみなされることとなったため、当事業年度末より、固定資産の「投資有価証券」に計上している。</p> <p>当事業年度の「投資有価証券」に含まれる匿名組合出資金は13,105百万円、前事業年度の「出資金」に含まれる匿名組合出資金は24,729百万円である。</p>

表示方法の変更

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

追加情報

前事業年度	当事業年度
	(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、当事業年度から「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および資本割865百万円を販売費及び一般管理費として処理している。

注記事項

(貸借対照表関係)

前事業年度 (平成16年3月31日)			当事業年度 (平成17年3月31日)		
1. 国庫等補助金受入による圧縮記帳累計額は、建物607百万円である。 2. 授権並びに発行済株式数 授権株式数 普通株式 1,770,000,000株 発行済株式数 普通株式 823,390,384株 3. 偶発債務 次のとおり保証を行っている。			1. 同左 2. 授権並びに発行済株式数 授権株式数 普通株式 1,770,000,000株 発行済株式数 普通株式 823,390,384株 3. 偶発債務 次のとおり保証を行っている。		
被保証会社	保証金額 (百万円)	保証の内容	被保証会社	保証金額 (百万円)	保証の内容
(株)アルパーク	17,280	借入保証	(株)アルパーク	14,092	借入保証
大崎新都心ビル(株)	13,047	借入保証	大崎新都心ビル(株)	12,765	借入保証
大崎プロパティ(株)	12,632	借入保証	大崎プロパティ(株)	12,325	借入保証
英国三井不動産(株)	4,513	借入保証	英国三井不動産(株)	15,501	借入保証
三井不動産アメリカ(株)	4,000	借入保証	三井不動産アメリカ(株)	3,440	借入保証
広島港坂地区開発(株)	1,643	借入保証	広島港坂地区開発(株)	1,473	借入保証
T I D(株)	722 (11,490千Sドル)	工事完成保証	合 計	59,598	-
その他2件	155	支払保証1件 借入保証1件			
合 計	53,993	-			

前事業年度 (平成16年3月31日)	当事業年度 (平成17年3月31日)																																								
<p>保証金額には保証債務及び保証予約が含まれており、保証予約の残高は合計24,793百万円である。</p> <p>他に、住宅ローン保証債務507百万円、住宅ローン保証予約67,201百万円がある。</p> <p>住宅ローン保証予約には三井不動産ローン保証(株)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。</p> <p>なお、その他に含まれる外貨建の保証債務残高は次のとおりである。</p> <p style="text-align: right;">143千米ドル (15百万円)</p>	<p>保証金額には保証債務及び保証予約が含まれており、保証予約の残高は合計31,657百万円である。</p> <p>他に、住宅ローン保証債務1,179百万円、住宅ローン保証予約34,077百万円がある。</p> <p>住宅ローン保証予約には三井不動産ローン保証(株)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33,816百万円である。</p>																																								
<p>4. 関係会社に対する主な資産・負債</p> <p>区分掲記されたもの以外で、関係会社に対する主な資産・負債は次のとおりである。</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">短期貸付金</td> <td style="text-align: right;">96,342百万円</td> </tr> <tr> <td>未収金</td> <td style="text-align: right;">29,005百万円</td> </tr> <tr> <td>差入敷金・保証金</td> <td style="text-align: right;">29,128百万円</td> </tr> <tr> <td>預り金</td> <td style="text-align: right;">60,758百万円</td> </tr> </table>	短期貸付金	96,342百万円	未収金	29,005百万円	差入敷金・保証金	29,128百万円	預り金	60,758百万円	<p>4. 関係会社に対する主な資産・負債</p> <p>区分掲記されたもの以外で、関係会社に対する主な資産・負債は次のとおりである。</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">短期貸付金</td> <td style="text-align: right;">86,646百万円</td> </tr> <tr> <td>未収金</td> <td style="text-align: right;">42,721百万円</td> </tr> <tr> <td>差入敷金・保証金</td> <td style="text-align: right;">28,830百万円</td> </tr> <tr> <td>預り金</td> <td style="text-align: right;">108,221百万円</td> </tr> </table>	短期貸付金	86,646百万円	未収金	42,721百万円	差入敷金・保証金	28,830百万円	預り金	108,221百万円																								
短期貸付金	96,342百万円																																								
未収金	29,005百万円																																								
差入敷金・保証金	29,128百万円																																								
預り金	60,758百万円																																								
短期貸付金	86,646百万円																																								
未収金	42,721百万円																																								
差入敷金・保証金	28,830百万円																																								
預り金	108,221百万円																																								
<p>5. 担保資産及び担保付債務</p> <p>担保に供している資産は次のとおりである。</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">土地</td> <td style="text-align: right;">5,531百万円</td> </tr> <tr> <td>建物</td> <td style="text-align: right;">6,277百万円</td> </tr> <tr> <td>工具・器具・備品</td> <td style="text-align: right;">69百万円</td> </tr> <tr> <td>構築物</td> <td style="text-align: right;">52百万円</td> </tr> <tr> <td>関係会社株式</td> <td style="text-align: right;">5百万円</td> </tr> <tr> <td>機械装置</td> <td style="text-align: right;">0百万円</td> </tr> <tr> <td style="border-top: 1px solid black;">計</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">11,937百万円</td> </tr> </table> <p>担保付債務は次のとおりである。</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">短期借入金</td> <td style="text-align: right;">5百万円</td> </tr> <tr> <td>長期借入金</td> <td style="text-align: right;">345百万円</td> </tr> <tr> <td style="border-top: 1px solid black;">計</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">350百万円</td> </tr> </table>	土地	5,531百万円	建物	6,277百万円	工具・器具・備品	69百万円	構築物	52百万円	関係会社株式	5百万円	機械装置	0百万円	計	11,937百万円	短期借入金	5百万円	長期借入金	345百万円	計	350百万円	<p>5. 担保資産及び担保付債務</p> <p>担保に供している資産は次のとおりである。</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">土地</td> <td style="text-align: right;">5,531百万円</td> </tr> <tr> <td>建物</td> <td style="text-align: right;">5,913百万円</td> </tr> <tr> <td>工具・器具・備品</td> <td style="text-align: right;">54百万円</td> </tr> <tr> <td>構築物</td> <td style="text-align: right;">46百万円</td> </tr> <tr> <td>関係会社株式</td> <td style="text-align: right;">5百万円</td> </tr> <tr> <td>機械装置</td> <td style="text-align: right;">0百万円</td> </tr> <tr> <td style="border-top: 1px solid black;">計</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">11,551百万円</td> </tr> </table> <p>担保付債務は次のとおりである。</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">短期借入金</td> <td style="text-align: right;">11百万円</td> </tr> <tr> <td>長期借入金</td> <td style="text-align: right;">333百万円</td> </tr> <tr> <td style="border-top: 1px solid black;">計</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">345百万円</td> </tr> </table>	土地	5,531百万円	建物	5,913百万円	工具・器具・備品	54百万円	構築物	46百万円	関係会社株式	5百万円	機械装置	0百万円	計	11,551百万円	短期借入金	11百万円	長期借入金	333百万円	計	345百万円
土地	5,531百万円																																								
建物	6,277百万円																																								
工具・器具・備品	69百万円																																								
構築物	52百万円																																								
関係会社株式	5百万円																																								
機械装置	0百万円																																								
計	11,937百万円																																								
短期借入金	5百万円																																								
長期借入金	345百万円																																								
計	350百万円																																								
土地	5,531百万円																																								
建物	5,913百万円																																								
工具・器具・備品	54百万円																																								
構築物	46百万円																																								
関係会社株式	5百万円																																								
機械装置	0百万円																																								
計	11,551百万円																																								
短期借入金	11百万円																																								
長期借入金	333百万円																																								
計	345百万円																																								
<p>6. 当期末の売掛金残高は、債権譲渡契約に基づく債権の一部譲渡によって、33,512百万円減少している。</p> <p>7. 投資有価証券には、不動産流動化関連事業を目的とした特定目的会社への優先出資証券のうち、販売目的優先出資証券が40,387百万円含まれている。</p> <p>当該優先出資証券は時価のない有価証券であるため、固定資産の「投資有価証券」に含めており、前期の金額は27,985百万円である。</p>	<p>6. 当期末の売掛金残高は、債権譲渡契約に基づく債権の一部譲渡によって、20,884百万円減少している。</p> <p>7.</p>																																								

前事業年度 (平成16年3月31日)	当事業年度 (平成17年3月31日)
<p>8. 土地の再評価に関する法律</p> <p>土地の再評価に関する法律（平成10年3月31日公布法律第34号）及び最終改正（平成13年6月29日公布法律第94号）に基づき、事業用土地の再評価を行い、評価差額については、当該評価差額に係る税金相当額を「再評価に係る繰延税金負債」として負債の部に計上し、これを控除した金額を「土地再評価差額金」として資本の部に計上している。</p> <p>再評価の方法</p> <p>土地の再評価に関する法律施行令（平成10年3月31日公布政令第119号）第2条第5号に定める不動産鑑定士又は不動産鑑定士補による鑑定評価により算定</p> <p>再評価を行った年月日 平成14年3月31日</p> <p>再評価を行った土地の当期末における時価と再評価後の帳簿価額との差額（土地の再評価に関する法律第10条に基づく注記） 21,436百万円</p> <p>9. 自己株式</p> <p>当社が保有する自己株式の数は、普通株式1,071千株である。</p> <p>10. 配当制限</p> <p>商法施行規則第124条第3号に規定する資産に時価を付したことにより増加した純資産額は246,286百万円である。</p>	<p>8. 土地の再評価に関する法律</p> <p>土地の再評価に関する法律（平成10年3月31日公布法律第34号）及び最終改正（平成13年6月29日公布法律第94号）に基づき、事業用土地の再評価を行い、評価差額については、当該評価差額に係る税金相当額を「再評価に係る繰延税金負債」として負債の部に計上し、これを控除した金額を「土地再評価差額金」として資本の部に計上している。</p> <p>再評価の方法</p> <p>土地の再評価に関する法律施行令（平成10年3月31日公布政令第119号）第2条第5号に定める不動産鑑定士又は不動産鑑定士補による鑑定評価により算定</p> <p>再評価を行った年月日 平成14年3月31日</p> <p>再評価を行った土地の当期末における時価と再評価後の帳簿価額との差額（土地の再評価に関する法律第10条に基づく注記） 18,040百万円</p> <p>9. 自己株式</p> <p>当社が保有する自己株式の数は、普通株式1,382千株である。</p> <p>10. 配当制限</p> <p>商法施行規則第124条第3号に規定する資産に時価を付したことにより増加した純資産額は262,959百万円である。</p>

(損益計算書関係)

前事業年度 (自 平成15年4月1日 至 平成16年3月31日)	当事業年度 (自 平成16年4月1日 至 平成17年3月31日)													
<p>1. 関係会社からの受取配当金 15,534百万円 関係会社からの受取利息 3,385百万円</p> <p>2.</p>	<p>1. 関係会社からの受取配当金 3,286百万円 関係会社からの受取利息 2,964百万円</p> <p>2. 当事業年度において、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" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th style="text-align: center;">主な用途</th> <th style="text-align: center;">種類</th> <th style="text-align: center;">場所</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>ゴルフ場 (計1ヶ所)</td> <td>建物 土地 その他の有形固定 資産等</td> <td>長野県北佐久郡 軽井沢町</td> </tr> <tr> <td>賃貸資産その他 (計4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、当事業年度において、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> <p>3. 千葉県千葉市所在土地・建物等の売却損であり、内容は下記の通りである。</p> <table style="width: 100%; margin-top: 10px;"> <tr> <td style="text-align: right;">土地</td> <td style="text-align: right;">2,362百万円</td> </tr> <tr> <td style="text-align: right;">建物等</td> <td style="text-align: right;">777百万円</td> </tr> </table>	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	土地	2,362百万円	建物等	777百万円
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												
土地	2,362百万円													
建物等	777百万円													
<p>3.</p>														

(リース取引関係)

摘要	前事業年度 (自 平成15年4月1日 至 平成16年3月31日)			当事業年度 (自 平成16年4月1日 至 平成17年3月31日)				
	取得価額 相当額 (百万円)	減価償却 累計額相 当額 (百万円)	期末残高 相当額 (百万円)	取得価額 相当額 (百万円)	減価償却 累計額相 当額 (百万円)	期末残高 相当額 (百万円)		
1. リース物件の所有権が借主に移転すると認められるもの以外のファイナンス・リース取引 借主側	1. リース物件の取得価額相当額、減価償却累計額相当額及び期末残高相当額			1. リース物件の取得価額相当額、減価償却累計額相当額及び期末残高相当額				
	建物	1,894	680	1,214	建物	2,149	975	1,173
	工具・器具・備品	441	282	158	工具・器具・備品	118	67	51
	その他	218	77	140	その他	288	76	211
	合計	2,553	1,040	1,513	合計	2,556	1,119	1,436
	(注) 取得価額相当額の算定は、未経過リース料期末残高が有形固定資産の期末残高等に占める割合が低い ため、支払利子込み法によっている。			(注) 同左				
	2. 未経過リース料期末残高相当額			2. 未経過リース料期末残高相当額				
	1年内 289百万円			1年内 299百万円				
	1年超 1,224百万円			1年超 1,137百万円				
	合計 1,513百万円			合計 1,436百万円				
(注) 未経過リース料期末残高相当額の算定は、未経過リース料期末残高が有形固定資産の期末残高等に占める割合が低い ため、支払利子込み法によっている。			(注) 同左					
3. 支払リース料及び減価償却費相当額			3. 支払リース料及び減価償却費相当額					
支払リース料 301百万円			支払リース料 282百万円					
減価償却費相当額 301百万円			減価償却費相当額 282百万円					
4. 減価償却費相当額の算定方法			4. 減価償却費相当額の算定方法					
リース期間を耐用年数とし、残存価額を零とする定額法によっている。			同左					
2. オペレーティング・リース取引 借主側	未経過リース料			未経過リース料				
	1年内 15,876百万円			1年内 18,644百万円				
	1年超 79,263百万円			1年超 95,826百万円				
	合計 95,139百万円			合計 114,471百万円				
	貸主側			貸主側				
	未経過リース料			未経過リース料				
	1年内 18,160百万円			1年内 16,791百万円				
	1年超 58,230百万円			1年超 67,116百万円				
	合計 76,391百万円			合計 83,908百万円				

(有価証券関係)

子会社株式及び関連会社株式で時価のあるもの

区分	前事業年度 (平成16年3月31日)			当事業年度 (平成17年3月31日)		
	貸借対照表計 上額 (百万円)	時価 (百万円)	差額 (百万円)	貸借対照表計 上額 (百万円)	時価 (百万円)	差額 (百万円)
子会社株式	9,999	21,008	11,009	15,973	32,770	16,797
関連会社株式	1,845	115,190	113,345	6,679	115,764	109,084
合計	11,844	136,198	124,354	22,652	148,535	125,882

(税効果会計関係)

前事業年度	当事業年度
1. 繰延税金資産および繰延税金負債の発生の主な原因 別内訳	1. 繰延税金資産および繰延税金負債の発生の主な原因 別内訳
繰延税金資産 (百万円)	繰延税金資産 (百万円)
販売用不動産等評価損損金不算入額 42,647	販売用不動産等評価損損金不算入額 36,032
有価証券等評価損損金不算入額 14,724	有価証券等評価損損金不算入額 17,068
退職給付引当金損金算入限度超過額 4,874	貸倒引当金等損金算入限度超過額 11,678
貸倒引当金等損金算入限度超過額 4,693	固定資産減損損失損金不算入額() 10,104
保証金時価会計損金不算入額 3,477	退職給付引当金損金算入限度超過額 6,091
未払事業税 1,585	保証金時価会計損金不算入額 3,377
未払賞与損金不算入額 1,476	未払事業税 1,684
長期前払費用損金算入限度超過額 1,343	長期前払費用損金算入限度超過額 1,478
減価償却費損金算入限度超過額 724	未払賞与損金不算入額 1,459
役員退職慰労引当金損金不算入額 459	減価償却費損金算入限度超過額 914
その他有価証券評価差額金 140	役員退職慰労引当金損金不算入額 516
その他 2,639	その他有価証券評価差額金 9
繰延税金資産合計 78,787	その他 3,115
	繰延税金資産合計 93,531
繰延税金負債	繰延税金負債
代替資産積立金 33,468	代替資産積立金 33,201
その他有価証券評価差額金 17,879	その他有価証券評価差額金 22,197
保証金時価会計益金不算入額 3,088	保証金時価会計益金不算入額 3,066
退職給付信託設定益 1,656	退職給付信託設定益 1,656
繰延税金負債合計 56,093	繰延税金負債合計 60,122
繰延税金資産の純額 22,694	繰延税金資産の純額 33,409
	()固定資産減損損失のうち、4,779百万円は、減損 損失に伴い再評価に係る繰延税金資産を取崩し、 繰延税金資産を計上したことによるものである。

前事業年度	当事業年度
2. 法定実効税率と税効果会計適用後の法人税等の負担率との差異原因の主な項目別内訳	2. 法定実効税率と税効果会計適用後の法人税等の負担率との差異原因の主な項目別内訳
法定実効税率 42.0%	法定実効税率と税効果会計適用後の法人税等の負担率との間の差異が法定実効税率の100分の5以下であるため注記を省略している。
(調整)	
交際費等永久に損金に算入されない項目 18.4%	
受取配当金等永久に益金に算入されない項目 191.9%	
税率変更による期末繰延税金資産・負債の減額修正 1.7%	
住民税均等割 1.3%	
その他 21.8%	
税効果会計適用後の法人税等の負担率 106.8%	

(1株当たり情報)

前事業年度	当事業年度
1株当たり純資産額 816円91銭	1株当たり純資産額 837円61銭
1株当たり当期純利益金額 7円91銭	1株当たり当期純利益金額 19円96銭
潜在株式調整後 1株当たり当期純利益金額 7円40銭	潜在株式調整後 1株当たり当期純利益金額 18円68銭

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

	前事業年度	当事業年度
1株当たり当期純利益金額		
当期純利益(百万円)	6,605	16,529
普通株主に帰属しない金額(百万円)	102	119
(うち利益処分による役員賞与金(百万円))	(102)	(119)
普通株式に係る当期純利益(百万円)	6,503	16,410
普通株式の期中平均株式数(千株)	822,432	822,180
潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額		
当期純利益調整額(百万円)	-	-
普通株式増加数(千株)	56,140	56,140
(うち転換社債型新株予約権付社債(千株))	(56,140)	(56,140)
希薄化効果を有しないため、潜在株式調整後1株当たり当期純利益の算定に含めなかった潜在株式の概要	第12回転換社債 普通株式 20,829千株	-

(重要な後発事象)

該当事項はない。

【附属明細表】

【有価証券明細表】

【株式】

		銘柄	株式数(株)	貸借対照表計上額 (百万円)
投資有価証券	その他 有価証券	(株)三井住友フィナンシャルグループ	24,922	18,372
		三井住友海上火災保険(株)	9,975,179	9,780
		三井トラスト・ホールディングス(株)	8,169,963	8,786
		(株)T & Dホールディングス	1,564,780	8,685
		三井住友建設(株)	71,655,259	8,321
		三井物産(株)	6,493,466	6,721
		三井生命保険(株)	110,050	6,000
		(株)東京放送	2,375,328	4,780
		(株)千葉銀行	5,600,250	3,850
		(株)ミレアホールディングス	2,257	3,556
		三井アセット信託銀行(株)	8,400	3,499
		(株)群馬銀行	4,047,004	2,470
		鹿島建設(株)	4,931,541	2,225
		(株)常陽銀行	3,614,693	2,068
		旭化成(株)	3,247,084	1,787
		あいおい損害保険(株)	2,533,246	1,396
		その他(158銘柄)	47,018,426	17,817
計			171,371,849	110,122

【その他】

		種類及び銘柄	株数・投資口数等	貸借対照表計上額 (百万円)
営業出資金	[優先出資証券]	アール・ピー・ガンマ特定目的会社	208,700	10,435
		アール・ピー・デルタ特定目的会社	208,700	10,435
		アイランド開発特定目的会社	197,122	9,856
		アール・ピー・イプシロン特定目的会社	104,950	5,247
		アール・ピー・エータ特定目的会社	104,950	5,247
		その他優先出資証券(1銘柄)	23,927	1,196
	[匿名組合出資金]	有限会社シンフォニー・ナンバーワン		8,568
		レゾン・プロパティ有限会社		8,417

種類及び銘柄		株数・投資口数等	貸借対照表計上額 (百万円)	
営業出資金	エム・エフ・ベータ有限会社		4,694	
	有限会社MGSガーネット		4,500	
	リバイバルプロパティーズ有限会社		3,576	
	エム・エフ・ガンマ有限会社		2,900	
	マリブプロパティーズ有限会社		2,500	
	有限会社エム・エフ・インベストメント		2,334	
	有限会社ローズプロジェクト		2,069	
	エヌ・エム・エムプロパティーズ有限会社		1,605	
	その他の匿名組合出資金(15銘柄)		8,316	
	小計		91,899	
投資有価証券	その他有価証券	[優先出資証券] アール・ピー・ベータ特定目的会社	208,700	10,435
		オーズヴィル特定目的会社	104,000	5,200
		[匿名組合出資金] エイエムティー・ベンチャーズ・コーポレーション		7,852
		フクオカ・マリナタウンセンター・コープ		1,953
		有限会社ギンザ・プロパティーズ		1,407
		その他匿名組合出資金(6銘柄)		1,892
		[その他] 日本ビルファンド投資法人	18,235	16,188
		その他の投資証券(4銘柄)	4	2
		ゴルフ会員権(13銘柄)	2,686	142
		その他の出資証券(1銘柄)	1	0
小計		45,074		
計			136,974	

【有形固定資産等明細表】

資産の種類	期首残高 (百万円)	当期増加額 (百万円)	当期減少額 (百万円) 1	期末残高 (百万円)	当期末減価償 却累計額又は 償却累計額 (百万円)	当期償却額 (百万円)	差引期末残高 (百万円)
有形固定資産							
建物 2, 3	579,660	28,411	15,950 (3,352)	592,121	301,287	18,215	290,833
構築物	19,527	1,460	1,877 (1,069)	19,110	10,986	833	8,124
機械装置	5,837	639	379 (105)	6,097	4,327	253	1,769
車両・運搬具	142	8	28 (20)	122	96	11	25
工具・器具・備品	14,399	1,674	495 (50)	15,579	10,979	1,104	4,599
土地 3	867,472	8,029	25,211 (3,248)	850,289	-	-	850,289
建設仮勘定	12,858	15,636	3,698 (-)	24,796	-	-	24,796
その他の有形固定資産	4,809	1	3,521 (3,521)	1,288	-	-	1,288
計	1,504,708	55,861	51,164 (11,369)	1,509,406	327,678	20,419	1,181,728
無形固定資産							
借地権	17,926	0	1,949 (1,949)	15,976	-	-	15,976
ソフトウェア	6,551	625	24 (3)	7,152	4,409	1,137	2,743
その他の無形固定資産	411	139	8 (0)	542	234	19	307
計	24,888	765	1,983 (1,954)	23,671	4,643	1,157	19,027
長期前払費用 4, 5	17,427 [14,974]	3,644 [2,533]	1,343 [1,231]	19,728 [16,276]	1,646	311	18,082 [16,276]

(注) 1. 1: 「当期減少額」欄の()内は内書きで、減損損失の計上額である。

2. 2: 当期増加額の主要内訳

- (1) ららばーと甲子園の建設仮勘定からの振替および新規取得による増加 8,068百万円
(2) 虎ノ門琴平タワーの建設仮勘定からの振替および新規取得による増加 5,038百万円
(3) 交詢ビルディングの建設仮勘定からの振替および新規取得による増加 3,807百万円

3. 3: 建物および土地の取得価額は、圧縮記帳累計額9,815百万円が控除されている。

4. 4: 長期前払費用のうち償却対象のものは、法人税法に規定する均等償却を行っている。

5. 5: 長期前払費用の〔 〕内の金額は内数で、前払賃借料等の期間配分に係るものであり、減価償却と性格が異なるため、償却累計額、当期償却額には含めていない。

【資本金等明細表】

区分		前期末残高	当期増加額	当期減少額	当期末残高
資本金（百万円）		134,433	-	-	134,433
資本金のうち 既発行株式	普通株式 1 (株)	(823,390,384)	(-)	(-)	(823,390,384)
	普通株式 (百万円)	134,433	-	-	134,433
	計 (株)	(823,390,384)	(-)	(-)	(823,390,384)
	計 (百万円)	134,433	-	-	134,433
資本準備金及び その他資本 剰余金	資本準備金				
	合併差益 (百万円)	1,178	-	-	1,178
	株式払込剰余金 (百万円)	203,067	-	-	203,067
	再評価積立金 (百万円)	447	-	-	447
	株式交換差益 (百万円)	1,129	-	-	1,129
	その他資本剰余金 自己株式処分差益 2 (百万円)	0	7	-	8
計 (百万円)	205,824	7	-	205,831	
利益準備金及び 任意積立金	利益準備金 (百万円)	13,688	-	-	13,688
	任意積立金				
	代替資産積立金 3 (百万円)	49,292	162	610	48,844
	別途積立金 (百万円)	16,790	-	-	16,790
計 (百万円)	79,771	162	610	79,323	

- (注) 1. 1: 当期末における自己株式は1,382,972株である。
 2. 2: 当期増加額は自己株式の処分によるものである。
 3. 3: 代替資産積立金の増加及び減少の原因は、前期利益処分によるものである。

【引当金明細表】

区分	前期末残高 (百万円)	当期増加額 (百万円)	当期減少額 (目的使用) (百万円)	当期減少額 (その他) (百万円)	当期末残高 (百万円)
貸倒引当金	14,539	18,897	2,550	1,568	29,318
役員退職慰労引当金	1,129	169	28	-	1,270

- (注) 貸倒引当金の当期減少額(その他)は、一般債権の貸倒実績率による洗替額1,552百万円、および債権回収に伴う減少額16百万円である。

(2) 【主な資産及び負債の内容】

資産の部

(イ) 現金及び預金

種類	金額(百万円)
現金	10
預金	
当座・普通預金	45,965
定期預金	110
計	46,075
現金・預金計	46,086

(ロ) 売掛金

(a) 相手先別内訳

相手先	金額(百万円)
ヴィーナズプロパティーズ有限公司	268
石川島播磨重工業株式会社	254
レゾン・プロパティ有限公司	218
有限会社匠インベストメント・サード	200
株式会社エヌ・ティ・ティ・データ	153
その他	9,254
計	10,349

(b) 期中発生・回収・滞留状況

摘要	金額(百万円)
繰越高 a	11,061
期中発生高 b	625,755
期中回収高 c	626,466
期末残高 d	10,349
回収率(1)	98.4
滞留日数(2)	6.2

1 . 回収率 = $c \div (a + b) \times 100$

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

(八) 販売用不動産、仕掛不動産勘定及び開発用土地

(a) 科目別内訳

科目	摘要	面積(千㎡)	金額(百万円)	主な内容
販売用不動産	土地	3,386	82,772	パークシティ能見台ブロードエア(神奈川県横浜市)
	建物	323	63,774	パークアクシス市ヶ谷(東京都新宿区)
	計	-	146,547	パークマンション南麻布(東京都港区)
仕掛不動産勘定	土地	464	88,088	パークマンション白金台サンク(東京都港区)
	建物	-	23,896	パークシティMoanaVilla新浦安(千葉県浦安市)
	計	-	111,985	パークホームズ桜新町(東京都世田谷区)
開発用土地	土地	901	58,247	東京都江東区所在土地
	建物	1	585	東京都北区所在土地
	計	-	58,832	東京都豊島区所在土地
合計	土地	4,752	229,108	-
	建物	324	88,257	
	計	-	317,365	

(注) 上記の土地には借地権が含まれている。

(b) 地域別内訳

地域	面積(千㎡)			金額(百万円)
	土地	借地権	建物	
北海道地方	25	-	6	3,796
東北地方	583	-	0	1,592
関東地方	3,515	0	210	272,609
中部地方	255	-	49	8,131
近畿地方	146	-	50	23,206
中国・四国地方	117	-	5	6,630
九州地方	107	-	1	1,399
計	4,752	0	324	317,365

(二)関係会社株式

内容	金額(百万円)
子会社株式	182,460
関連会社株式	9,064
計	191,525

(ホ)関係会社長期貸付金

内容	金額(百万円)
子会社貸付金	156,703
関連会社貸付金	-
計	156,703

(ヘ)差入敷金・保証金

内容	金額(百万円)
敷金	186,086
保証金	12,823
計	198,910

負債の部

(イ)買掛金

相手先	金額(百万円)
三井住友建設株式会社	21,872
清水建設株式会社	5,387
三井不動産販売株式会社	3,815
鹿島建設株式会社	3,636
株式会社銭高組	2,757
その他	34,279
計	71,749

(ロ)社債

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

(ハ) 一年以内に返済する長期借入金

相手先	金額(百万円)
中央三井信託銀行(株)	31,084
(株)みずほコーポレート銀行	21,000
日本生命保険(相)	11,000
(株)東京三菱銀行	11,000
住友生命保険(相)	11,000
その他	70,725
計	155,809

(二) 長期借入金

相手先	金額(百万円)
明治安田生命保険(相)	65,000
(株)三井住友銀行	64,060
日本生命保険(相)	55,600
三井生命保険(株)	49,000
全国共済農業協同組合連合会	45,500
その他	395,643
計	674,803

(ホ) 預り敷金・保証金

内容	金額(百万円)
敷金	238,488
保証金	29,891
計	268,380

(ヘ) 再評価に係る繰延税金負債

内容	金額(百万円)
土地再評価に係る繰延税金負債	157,995
計	157,995

(3) 【その他】

該当事項はない。

第6【提出会社の株式事務の概要】

決算期	3月31日
定時株主総会	6月中
基準日	3月31日
株券の種類	1,000株券、10,000株券 1,000株未満の表示株券
中間配当基準日	9月30日
1単元の株式数	1,000株
株式の名義書換え	
取扱場所	東京都杉並区和泉二丁目8番4号 中央三井信託銀行株式会社 証券代行部
代理人	東京都港区芝三丁目33番1号 中央三井信託銀行株式会社
取次所	中央三井信託銀行株式会社 全国各支店 日本証券代行株式会社 本店および全国各支店
名義書換手数料	無料
新券交付手数料	印紙税相当額およびこれに係る消費税額等の合計額(注)
株券喪失登録に伴う手数料	1. 喪失登録 1件につき9,030円(消費税額等を含む) 2. 喪失登録株券 1枚につき525円(消費税額等を含む)
単元未満株式の買取り・買増し	
取扱場所	東京都杉並区和泉二丁目8番4号 中央三井信託銀行株式会社 証券代行部
代理人	東京都港区芝三丁目33番1号 中央三井信託銀行株式会社
取次所	中央三井信託銀行株式会社 全国各支店 日本証券代行株式会社 本店および全国各支店
買取・買増手数料	株式の売買委託に係る手数料として別途定める金額およびこれに係る消費税額等の合計額
公告掲載新聞名	東京都内において発行する日本経済新聞
株主に対する特典	なし

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

第7【提出会社の参考情報】

1【提出会社の親会社等の情報】

該当事項はない。

2【その他の参考情報】

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

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

平成16年6月29日

関東財務局長に提出

(2) 有価証券報告書の訂正報告書

平成16年9月9日

平成16年12月17日

関東財務局長に提出

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。

(3) 半期報告書

平成16年12月17日

(第93期中 自平成16年4月1日 至平成16年9月30日)

関東財務局長に提出

(4) 半期報告書の訂正報告書

平成16年9月9日

関東財務局長に提出

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。

(5) 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。

平成17年3月4日
関東財務局長に提出
企業内容等の開示に関する内閣府令第19条第2項第9号に基づく臨時報告書である。

平成17年3月4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7号に基づく臨時報告書である。

平成17年5月19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2号に基づく臨時報告書である。

(6) 発行登録書(株式、社債券等)
平成17年2月10日
関東財務局長に提出

(7) 発行登録追補書類およびその添付書類
平成16年10月8日
平成16年11月19日
関東財務局長に提出

(8) 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
平成16年12月17日
平成17年3月4日
平成17年5月19日
関東財務局長に提出

第二部【提出会社の保証会社等の情報】

該当事項はない。

独立監査人の監査報告書

三井不動産株式会社

平成16年 6月29日

取締役会 御中

あずさ監査法人

代表社員
関与社員 公認会計士 亀岡 義一 印

代表社員
関与社員 公認会計士 宮 裕 印

関与社員 公認会計士 壁谷 惠嗣 印

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

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

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

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

以 上

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

独立監査人の監査報告書

三井不動産株式会社

平成17年 6月29日

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

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

当監査法人は、上記の連結財務諸表が、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して、三井不動産株式会社及び連結子会社の平成17年3月31日現在の財政状態並びに同日をもって終了する連結会計年度の経営成績及びキャッシュ・フローの状況をすべての重要な点において適正に表示しているものと認める。

追記情報

会計処理の変更に記載されているとおり、会社は当連結会計年度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（有価証券報告書提出会社）が、監査報告書の原本に記載された事項を電子化したものであり、その原本は当社（有価証券報告書提出会社）が別途保管しております。

独立監査人の監査報告書

三井不動産株式会社

平成16年 6月29日

取締役会 御中

あずさ監査法人

代表社員
関与社員 公認会計士 亀岡 義一 印

代表社員
関与社員 公認会計士 宮 裕 印

関与社員 公認会計士 壁谷 惠嗣 印

当監査法人は、証券取引法第193条の2の規定に基づく監査証明を行うため、「経理の状況」に掲げられている三井不動産株式会社の平成15年4月1日から平成16年3月31日までの第92期事業年度の財務諸表、すなわち、貸借対照表、損益計算書、利益処分計算書及び附属明細表について監査を行った。この財務諸表の作成責任は経営者であり、当監査法人の責任は独立の立場から財務諸表に対する意見を表明することにある。

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

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

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

以 上

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

独立監査人の監査報告書

三井不動産株式会社

平成17年 6月29日

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

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

当監査法人は、上記の財務諸表が、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して、三井不動産株式会社の平成17年3月31日現在の財政状態及び同日をもって終了する事業年度の経営成績をすべての重要な点において適正に表示しているものと認める。

追記情報

会計処理の変更に記載されているとおり、会社は当事業年度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（有価証券報告書提出会社）が、監査報告書の原本に記載された事項を電子化したものであり、その原本は当社（有価証券報告書提出会社）が別途保管しております。