

有価証券報告書

第98期 自 平成21年4月1日
至 平成22年3月31日

三井不動産株式会社

【目次】

頁

表紙	
第一部 企業情報	1
第1 企業の概況	1
1. 主要な経営指標等の推移	1
2. 沿革	3
3. 事業の内容	4
4. 関係会社の状況	6
5. 従業員の状況	11
第2 事業の状況	12
1. 業績等の概要	12
2. 生産、受注および販売の状況	18
3. 対処すべき課題	18
4. 事業等のリスク	19
5. 経営上の重要な契約等	19
6. 研究開発活動	19
7. 財政状態、経営成績およびキャッシュ・フローの状況の分析	20
第3 設備の状況	21
1. 設備投資等の概要	21
2. 主要な設備の状況	22
3. 設備の新設、除却等の計画	26
第4 提出会社の状況	27
1. 株式等の状況	27
(1) 株式の総数等	27
(2) 新株予約権等の状況	28
(3) 行使価額修正条項付新株予約権付社債券等の行使状況等	31
(4) ライツプランの内容	31
(5) 発行済株式総数、資本金等の推移	31
(6) 所有者別状況	31
(7) 大株主の状況	32
(8) 議決権の状況	34
(9) 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	37
3. 配当政策	38
4. 株価の推移	38
5. 役員の状況	39
6. コーポレート・ガバナンスの状況等	43
(1) コーポレート・ガバナンスの状況	43
(2) 監査報酬の内容等	48
第5 経理の状況	49
1. 連結財務諸表等	50
(1) 連結財務諸表	50
(2) その他	98
2. 財務諸表等	99
(1) 財務諸表	99
(2) 主な資産および負債の内容	124
(3) その他	127
第6 提出会社の株式事務の概要	128
第7 提出会社の参考情報	129
1. 提出会社の親会社等の情報	129
2. その他の参考情報	129
第二部 提出会社の保証会社等の情報	129

[監査報告書]

【表紙】

【提出書類】	有価証券報告書
【根拠条文】	金融商品取引法第24条第1項
【提出先】	関東財務局長
【提出日】	平成22年6月29日
【事業年度】	第98期（自平成21年4月1日至平成22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 森 郁雄
【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 森 郁雄
【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94期	第95期	第96期	第97期	第98期
決算年月		平成18年3月	平成19年3月	平成20年3月	平成21年3月	平成22年3月
売上高	百万円	1,159,280	1,229,193	1,360,023	1,418,945	1,384,806
経常利益	〃	118,970	142,324	162,835	146,090	93,901
当期純利益	〃	56,541	75,213	87,378	83,572	60,084
純資産額	〃	858,363	963,213	992,003	999,860	1,029,226
総資産額	〃	2,986,501	3,294,190	3,634,489	3,758,386	3,710,423
1株当たり純資産額	円	975.63	1,073.82	1,105.10	1,113.89	1,147.22
1株当たり当期純利益金額	〃	67.53	85.52	99.40	95.10	68.39
潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額	〃	—	—	99.39	95.09	68.37
自己資本比率	%	28.7	28.7	26.7	26.0	27.2
自己資本利益率	〃	7.3	8.3	9.1	8.6	6.0
株価収益率	倍	40.0	40.5	19.9	11.2	23.2
営業活動によるキャッシュ・フロー	百万円	22,510	57,969	97,762	△40,996	84,389
投資活動によるキャッシュ・フロー	〃	△60,833	△77,006	△392,160	△141,633	△64,834
財務活動によるキャッシュ・フロー	〃	△12,445	38,085	276,136	182,215	△19,762
現金及び現金同等物の期末残高	〃	62,587	81,816	63,495	62,891	62,739
従業員数 (外、平均臨時雇用者数)	人	13,053 (13,826)	13,299 (14,985)	14,788 (16,362)	15,476 (16,128)	15,922 (15,240)

(注) 1. 売上高には、消費税等は含まれていません。

2. 平成18年3月期および平成19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、潜在株式が存在していないため記載していません。

3. 純資産額の算定にあたり、平成19年3月期から、「貸借対照表の純資産の部の表示に関する会計基準」(企業会計基準第5号)および「貸借対照表の純資産の部の表示に関する会計基準等の適用指針」(企業会計基準適用指針第8号)を適用しています。

(2) 提出会社の経営指標等

回次		第94期	第95期	第96期	第97期	第98期
決算年月		平成18年3月	平成19年3月	平成20年3月	平成21年3月	平成22年3月
売上高	百万円	629,318	453,227	460,618	522,130	521,377
経常利益	〃	74,638	62,871	93,305	111,584	66,247
当期純利益	〃	29,461	41,737	32,985	41,601	49,716
資本金	〃	174,296	174,296	174,296	174,296	174,296
発行済株式総数	千株	881,424	881,424	881,424	881,424	881,424
純資産額	百万円	821,814	841,763	813,667	796,627	876,781
総資産額	〃	2,711,431	2,773,633	3,092,323	3,208,824	3,331,869
1株当たり純資産額	円	934.08	957.32	925.65	906.41	997.60
1株当たり配当額 (内1株当たり中間 配当額)	〃	10.00 (5.00)	14.00 (5.00)	20.00 (9.00)	22.00 (11.00)	22.00 (11.00)
1株当たり当期純利益金額	〃	35.10	47.46	37.52	47.34	56.58
潜在株式調整後1株 当たり当期純利益金額	〃	—	—	37.52	47.33	56.57
自己資本比率	%	30.3	30.3	26.3	24.8	26.3
自己資本利益率	〃	3.9	5.0	4.0	5.2	5.9
株価収益率	倍	77.0	72.9	52.7	22.5	28.0
配当性向	%	28.9	29.5	53.3	46.5	38.9
従業員数	人	1,575	1,018	1,062	1,154	1,216

(注) 1. 売上高には、消費税等は含まれていません。

2. 提出会社の平成18年3月期および平成19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、潜在株式が存在していないため記載していません。

3. 純資産額の算定にあたり、平成19年3月期から、「貸借対照表の純資産の部の表示に関する会計基準」(企業会計基準第5号)および「貸借対照表の純資産の部の表示に関する会計基準等の適用指針」(企業会計基準適用指針第8号)を適用しています。

4. 平成19年3月期の売上高、従業員数等は、平成18年3月期に比べ減少しておりますが、主な理由は、平成18年10月1日付の会社分割に伴うものです。

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ました。

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おりましたが、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いたしました。

近年当社グループは、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おります。

今日までの変遷の概要は以下のとおりであります。

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	「霞が関ビルディング」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（現北海道支店）、広島支店（現中国支店）、福岡支店（現九州支店）開設
昭和47年10月	名古屋支店（現中部支店）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（現東北支店）開設
昭和49年10月	「新宿三井ビルディング」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「L e t ' 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（現ららぽーとTOKYO-BAY）」営業開始
昭和58年9月	「ハレクラニ」営業開始
昭和59年1月	「三井ガーデンホテル大阪（現三井ガーデンホテル大阪淀屋橋）」営業開始
昭和63年4月	横浜支店開設
平成元年12月	三井不動産販売㈱が東京証券取引所市場第二部に株式を上場 米国三井不動産グループ㈱設立
平成2年4月	千葉支店開設
平成3年9月	三井不動産販売㈱が東京証券取引所市場第一部に株式を上場
平成5年2月	三井ホーム㈱が東京証券取引所市場第二部に株式を上場
平成5年7月	「ベル・パークシティ」全体竣工
平成6年9月	三井ホーム㈱が東京証券取引所市場第一部に株式を上場
平成10年9月	「横浜ベイサイドマリーナ ショップス&レストランズ（現三井アウトレットパーク 横浜ベイサイド）」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
平成17年7月	「日本橋三井タワー」竣工
平成17年12月	三井不動産レジデンシャル㈱設立
平成19年1月	「東京ミッドタウン」竣工

3【事業の内容】

当社および当社の関係会社172社（うち、連結子会社130社、持分法適用関連会社42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す。

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

<賃貸事業>

三井不動産㈱はオフィスビルおよび商業施設等を賃貸しています。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を賃借し、これらを転貸しています。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事業等を行っています。三井不動産住宅リース㈱（連結子会社）は賃貸住宅の転貸および運営の代行を行っています。㈱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ます。三井不動産販売㈱（連結子会社）は時間貸および月極の駐車場事業「リパーク」を行っています。

<分譲事業>

三井不動産㈱は業務施設等の分譲を行っています。三井不動産レジデンシャル㈱（連結子会社）は戸建・中高層住宅等の分譲を行っています。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ます。

<完成工事業>

三井ホーム㈱（※1）およびF C各社は戸建住宅建築工事等の請負を行っています。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ます。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ます。

<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ます。三井不動産販売㈱および「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ます。三井不動産レジデンシャル㈱は住宅等の販売代理事業を行っています。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ます。日本ビルファンドマネジメント㈱、㈱三井不動産アコモデーションファンドマネジメントおよび三井不動産フロンティアリートマネジメント㈱（すべて連結子会社）は不動産投資信託の資産運用業務を行っています。三井不動産（上海）投資諮詢有限公司（連結子会社）は中華人民共和国において不動産の開発・投資に関するコンサルティング業務を行っています。

<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ファースト・ファシリティーズ㈱、ファースト・ファシリティーズ・ウエスト㈱（いずれも連結子会社）が行っています。三井不動産㈱は、三井不動産ビルマネジメント㈱（連結子会社）、ファースト・ファシリティーズ・ウエスト㈱にオフィスビルの一部の運営委託を行っています。ららぽーとマネジメント㈱は商業施設の運営管理業務を行っています。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・住宅サービス北海道、㈱エム・エフ・住宅サービス東北、㈱エム・エフ・住宅サービス中国および㈱エム・エフ・住宅サービス九州（すべて連結子会社）が行っています。

<住宅部材・商品等販売事業>

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・販売等を行っています。第一園芸㈱（連結子会社）は花卉・種苗・園芸用品等の卸売および小売を、㈱ユニリビング（連結子会社）はD I Y用品等の小売をそれぞれ行っています。

<施設営業事業>

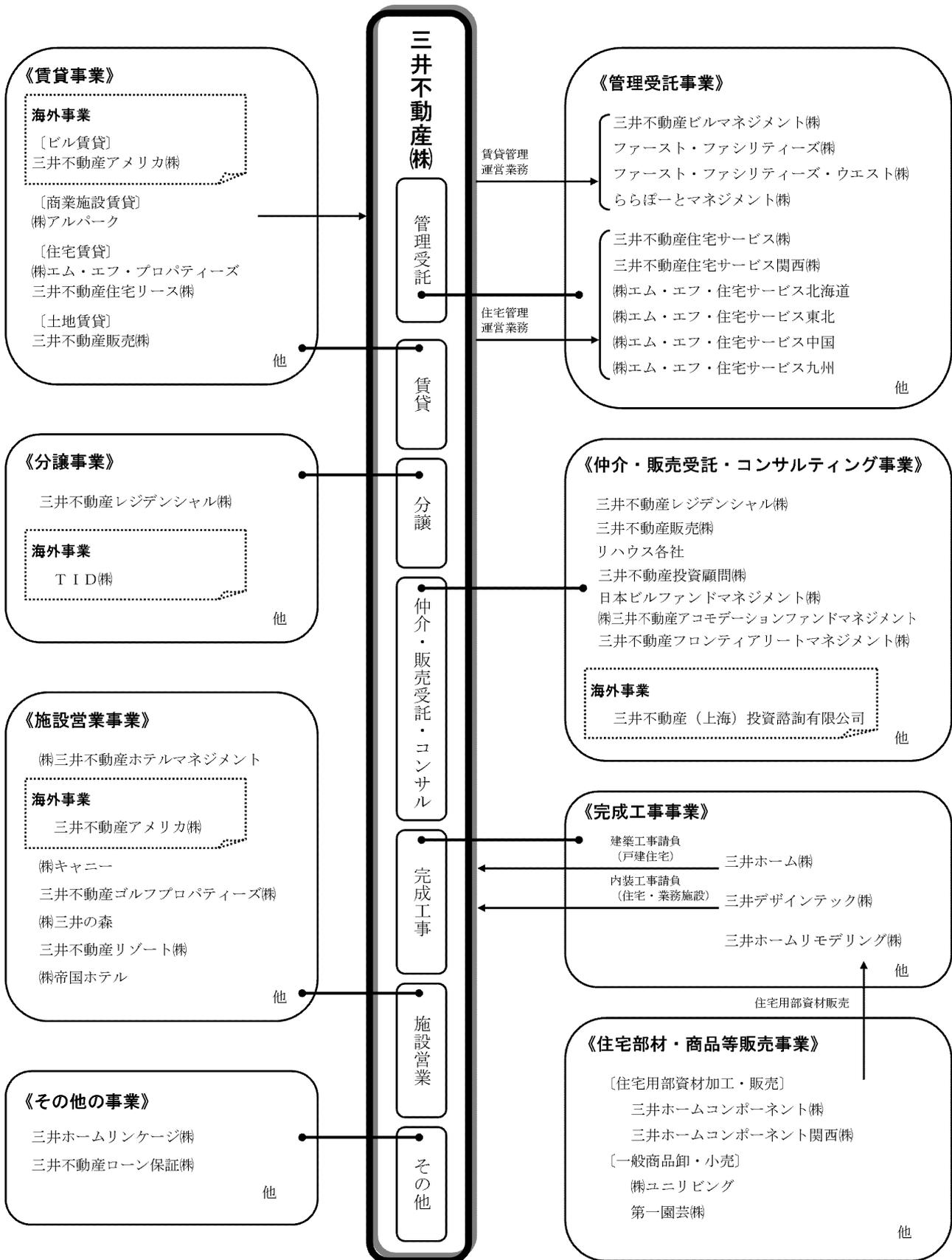
㈱三井不動産ホテルマネジメント（連結子会社）は、三井不動産㈱が所有するホテルを賃借し、ホテル営業を行っています。三井不動産アメリカ㈱は米国ハワイ州においてホテルの営業等を行っています。㈱帝国ホテル（持分法適用関連会社）はホテルの営業等を行っております。㈱キャニー（連結子会社）は飲食業を行っています。三井不動産ゴルフプロパティーズ㈱および㈱三井の森（いずれも連結子会社）はゴルフ場事業を行っています。三井不動産リゾート㈱（連結子会社）はリゾート施設を所有し、リゾート事業を行っています。

<その他の事業>

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

(※1) 三井ホーム(株) (連結子会社) は、東京証券取引所第一部に株式上場しています。

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です。



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)アコモデーションファースト	東京都港区	10	賃貸	100.0	100.0			5	5
(株)アルパーク	広島県広島市	110	賃貸	100.0	—	当社に商業施設を賃貸しています。		5	5
(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	7	7
(株)エヌ・ビー・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	—	当社がビルの運営業務を委託しています。	有	5	5
(株)エム・エフ・コンストラクション・アドバイザーズ※4	東京都中央区	100	仲介・販売受託・コンサルティング	100.0	—			6	6
(株)エム・エフ・サービスアパートメント	東京都中央区	10	賃貸	100.0	—			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	100.0		有	5	4
(株)エム・エフ・住宅サービス中国	広島県広島市	10	管理受託	100.0	100.0		有	4	3
(株)エム・エフ・住宅サービス東北	宮城県仙台市	10	管理受託	100.0	100.0		有	4	3
(株)エム・エフ・住宅サービス北海道	北海道札幌市	10	管理受託	100.0	100.0		有	4	3
(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ます。		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	5	5
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	5	5
鹿島田駅西部地区再開発(株)	神奈川県川崎市	80	分譲	91.6	73.1			4	4
霞が関ディー・エイチ・シー(株)	東京都千代田区	50	その他	70.0	—		有	3	3
(株)キャニー	東京都中央区	250	施設営業	100.0	—		有	4	4
白津開発(株)	大分県臼杵市	120	施設営業	96.0	—			5	5
(株)キロアソシエイツ	北海道余市郡	380	施設営業	100.0	100.0			3	3
(株)サンショク	東京都千代田区	10	その他	100.0	100.0			1	1
サンライフ・クリエイション(株)	東京都中央区	300	分譲、仲介・販売受託・コンサルティングほか	100.0	100.0		有	1	0
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	7	7
(株)セレスティンホテル	東京都港区	1,000	施設営業	100.0	—	当社からホテルを賃借しています。	有	4	2
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
(株)綱町倶楽部	東京都港区	10	施設営業	100.0	—			2	2
TMアセットマネジメント(株)	東京都中央区	30	賃貸	51.0	—		有	3	3
ティー・エム・サービスアパートメント(株)	東京都港区	10	賃貸	100.0	—			5	5
ティー・エム・パークレジデンシイズ(株)	東京都港区	10	賃貸	100.0	—			5	5

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)
㈱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㈱	東京都港区	100	管理受託	100.0	—		有	7	6
㈱鳥羽国際ホテル	三重県鳥羽市	50	施設営業	100.0	100.0			3	3
成田スポーツ開発㈱	千葉県成田市	30	施設営業	100.0	—			3	3
日本オートパーク㈱	東京都港区	25	管理受託	100.0	—			3	3
㈱合歓の郷	三重県志摩市	225	施設営業	100.0	100.0			3	3
パークライフ・ クリエイション㈱	大阪府大阪市	10	分譲、仲介・ 販売受託・コ ンサルティン グほか	100.0	100.0		有	2	1
㈱はいむるぶし	沖縄県八重山 郡	200	施設営業	100.0	100.0			2	2
㈱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			4	4
ファースト・ファシリテ ーズ㈱	東京都台東区	490	管理受託	100.0	—	当社が建物および 付属施設の清掃・ 管理・保守等を委 託しています。	有	12	8
ファースト・ファシリテ ーズ・ウエスト㈱	大阪府大阪市	200	管理受託	100.0	—		有	10	9
ファースト・ファシリテ ーズ群馬㈱	群馬県前橋市	10	管理受託	100.0	100.0			2	1
ファースト・ファシリテ ーズ千葉㈱	千葉県千葉市	20	管理受託	100.0	100.0		有	2	1
ファースト・ファシリテ ーズ・チャレンジド㈱	東京都台東区	10	管理受託	100.0	100.0			1	1
ファースト・ファシリテ ーズ横浜㈱	神奈川県横浜 市	10	管理受託	100.0	100.0		有	2	1
㈱船橋ヘルスセンター	千葉県船橋市	10	その他	100.0	100.0			0	0
㈱ホテルマネジメント	奈良県奈良市	100	施設営業	100.0	—			4	4
㈱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㈱	東京都中央区	1,000	賃貸、分譲	100.0	100.0			5	3
㈱三井の森	長野県茅野市	200	管理受託、施 設営業	100.0	—		有	4	4
㈱三井不動産アコモデー ションファンドマネジ メント	東京都中央区	300	仲介・販売受 託・コンサル ティング	100.0	—		有	5	5
三井不動産アジア㈱	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㈱※7	東京都中央区	1,258	施設営業	100.0	—			5	5

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(上海)投資諮詢 有限公司	中華人民共和 国	2,206,110元	仲介・販売受 託・コンサル ティング	100.0	—			4	3
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	100.0		有	7	4
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	100.0		有	7	3
三井不動産住宅リース(株)	東京都新宿区	490	賃貸	100.0	—	当社が賃貸住宅の 運営業務を委託し ています。	有	11	9
三井不動産投資顧問(株)	東京都中央区	490	仲介・販売受 託・コンサル ティング	100.0	—		有	7	6
三井不動産 ビルマネジメント(株)	東京都中央区	490	管理受託	100.0	—	当社がビルの運営 業務を委託してい ます。	有	10	6
三井不動産フロンティアリ ートマネジメント(株)	東京都中央区	450	仲介・販売受 託・コンサル ティング	100.0	—			5	5
(株)三井不動産 ホテルマネジメント	東京都中央区	490	施設営業	100.0	—	当社からホテルを 賃借しています。	有	6	4
三井不動産リゾート(株)	東京都中央区	490	施設営業	100.0	—		有	4	4
三井不動産 レジデンシャル(株)※1※6	東京都中央区	40,000	分譲、仲介・ 販売受託・コ ンサルティン グほか	100.0	—		有	8	1
三井不動産ローン保証(株)	東京都中央区	100	賃貸、その他	100.0	—	当社の販売物件の ローン保証を行な っています。また、 当社にビルを 賃貸しています。		4	4
港エステート(株)	東京都中央区	110	その他	100.0	—			5	5
(株)ユーコーポレーション	千葉県浦安市	10	住宅部材・商 品等販売	100.0	100.0			2	2
(株)ユニリビング	千葉県浦安市	200	住宅部材・商 品等販売	100.0	—		有	5	5
ららぼーとマネジメント(株)	千葉県船橋市	450	管理受託	100.0	—	当社が商業施設等 の運営業務を委託 しています。	有	9	6
レジデントファースト(株)	東京都港区	10	仲介・販売受 託・コンサル ティング	100.0	100.0			5	5
ロールマネジメント(株)	東京都中央区	10	賃貸	100.0	—			3	3
日本ビルファンド マネジメント(株)※3	東京都千代田 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、分譲	100.0	—			4	3
その他 三井不動産アメリカ㈱グループ 25社		—							
英国三井不動産㈱	英国ロンドン	£ 27,250,000	賃貸、分譲	100.0	—			3	2
その他 英国三井不動産㈱グループ 3社		—							
三井不動産販売㈱※1	東京都新宿区	20,000	仲介・販売受 託・コンサル ティングほか	100.0	—		有	8	3
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	1
その他 三井不動産販売㈱グループ 14社		—							
三井ホーム㈱※2、※5	東京都新宿区	13,900	完成工事ほか	57.7	1.2		有	7	5
三井デザインテック㈱	東京都港区	500	完成工事ほか	100.0	100.0	当社よりオフィ ス・商業施設の内 装工事等を請負っ ています。	有	2	2
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	1	1
三井ホーム エンジニアリング㈱	東京都世田谷 区	100	完成工事	100.0	100.0			2	2
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	2
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			2	2
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	2
三井ホームリンケージ㈱	東京都文京区	300	その他	100.0	100.0			2	2
その他 三井ホーム㈱グループ 7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ます。

2. ※1：特定子会社に該当します。

3. ※2：有価証券報告書を提出しています。

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

5. ※4：㈱エム・エフ・コンストラクション・アドバイザーズは平成22年4月1日付にて「三井不動産アーキテクチュラル・エンジニアリング㈱」に名称変更しています。

6. ※5：三井ホーム㈱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%を超えていますが、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ます。

7. ※6：三井不動産レジデンシャル㈱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%を超えており、主要な損益情報等は以下のとおりです。

(1) 売上高	318,772百万円
(2) 経常利益	8,466百万円
(3) 当期純利益	5,390百万円
(4) 純資産額	73,415百万円
(5) 総資産額	456,926百万円

8. ※7：平成22年3月末時点での債務超過の額は16,817百万円であります。

(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)帝国ホテル※1	東京都千代田区	1,485	ホテルの経営・運営	33.2	—			2	1
(株)千葉日報社	千葉県千葉市	360	新聞刊行ほか	27.8	7.9			1	1
T I D(株)	シンガポール共和国	S\$10,000,000	住宅分譲	49.0	—			4	3
リゾートソリューション(株)※1	東京都新宿区	3,948	リゾート施設の運営等	41.1	—		有	3	2
京葉土地開発(株)※1	東京都千代田区	2,000	不動産業	23.9	—			2	1
(株)セノン	東京都新宿区	781	警備業	20.7	—	当社がビルの警備を委託しています。	有	1	1
(株)エスエルタワーズ	東京都中央区	100	ビル賃貸業	42.5	—	当社から建物を賃借しています。	有	2	2
南青山アパートメント(株)	東京都中央区	605	住宅賃貸業	38.0	—			2	2
(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 9社 三井ホーム(株)グループ 7社 三井不動産アメリカ(株)グループ 1社 その他 16社									

(注) 1. ※1：有価証券報告書を提出しています。

2. ※2：議決権の所有割合は100分の20未満ですが、実質的な影響力を持っているため関連会社としたものがあります。

5 【従業員の状況】

(1) 連結会社の状況

(平成22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	1,780	[401]
分譲事業	1,305	[1,305]
完成工事事業	2,644	[706]
仲介・販売受託・コンサルティング事業	3,669	[934]
管理受託事業	3,147	[7,629]
住宅部材・商品等販売事業	1,004	[1,284]
施設営業事業	1,661	[2,773]
その他の事業	353	[208]
全社 (共通)	359	[0]
合計	15,922	[15,240]

- (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ます。
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ります。

(2) 提出会社の状況

(平成22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)
1,216	41.0	11.8	11,030

- (注) 1. 従業員数は、就業人員数であります。
2. 平均年間給与は、賞与および基準外賃金を含んでおります。

(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ありません。
なお、当社グループ全体での労働組合は組織されておられません。

第2【事業の状況】

1【業績等の概要】

(1)業績

当連結会計年度のわが国経済は、金融危機と世界同時不況の影響を受け、企業の設備投資は落ち込み、雇用環境の悪化や個人消費の低迷も続くなど、厳しい状況にありましたが、政府による緊急経済対策の効果や新興国を中心とした海外経済環境の改善などを背景に、着実な景気の持ち直しが見られました。

当不動産業界におきましては、賃貸オフィス事業については、企業のオフィス需要の減退などにより、一般的に空室率の上昇と賃料水準の下落傾向がみられましたが、景気は持ち直してきており、实体经济の回復が賃貸オフィス市場に反映されるには時間を要しますが、今後、回復に向かうことが期待されます。分譲住宅事業については、供給量は大幅に減少しましたが、販売価格の調整や政策支援の効果等により、契約率の回復や販売在庫の圧縮が進みました。また、不動産投資事業は、Jリート市場における「不動産市場安定化ファンド」の設立等により、市場に対する信頼感が回復し、資金調達環境は徐々に改善に向かい、一部のJリートでは公募増資や投資法人債の発行が再開されるなど、外部成長を目指した動きも見られました。

このような事業環境のもと、当社グループにおきましては、長期経営計画「新チャレンジ・プラン2016」を掲げ「不動産ソリューション・パートナー」への進化を目指し、「顧客志向の経営」「ビジネスモデルの革新」「グループ経営の進化」という3つの戦略のもと、健全な財務体質を維持しつつ、経済情勢をはじめとした大きな変化を的確に捉え、3つのコアビジネスである「保有事業」「開発事業」「マネジメント事業」をバランスよく複合的に組み合わせ、持続的な成長を目指しております。また、開発力やマネジメント力を活かした「都市再生」に取り組むとともに、中国を含む東アジアに関する事業推進体制の整備や環境推進体制の強化など、長期経営計画達成に向けた基盤づくりを進めております。

その結果、当期の売上高は、1兆3,848億円となり、対前期比で341億円(△2.4%)の減収、営業利益は1,205億円と同比509億円(△29.7%)の減益となりました。

営業利益の減益を受け、経常利益は939億円と対前期比521億円(△35.7%)の減益となりました。

また、当期純利益は、オリエンタルランド株式の売却に伴う投資有価証券売却益など特別利益があった一方、特別損失として固定資産の減損等もあり、600億円と同比234億円(△28.1%)の減益となりました。

(注) 本報告書の営業収益等は、消費税等抜きで表示しています。

事業の種類別セグメントの業績は、次のとおりです。

各セグメントの売上高は、外部顧客に対する売上高を記載しております。

また、特に記載のない場合、単位は百万円となっております。

①賃貸事業

	当期 (平成21.4.1~22.3.31)	前期 (平成20.4.1~21.3.31)	増減
売上高	546,762	529,755	17,006
営業利益	99,787	99,529	258

当期は、今期に新規開業した「三井ショッピングパーク ららぽーと新三郷」(埼玉県三郷市)や前期に竣工稼働した「神宮前M-SQUARE」(東京都渋谷区)など、新規および通期稼働物件の収益寄与に加え、三井不動産住宅リースの住宅賃貸事業における管理戸数の増加などにより、売上は前期に比べ170億円増収したものの、営業利益は既存オフィスビルにおける空室増加や一時的な修理費の増加などの減益影響もあり、概ね同水準となりました。

オフィスビル賃貸市場では、マーケット全体では空室率の上昇には鈍化の兆しが見られるものの上昇傾向が継続し、当社の首都圏オフィスの空室率(単体)は、3.9%と前期末の2.5%から上昇いたしました。

<売上高の内訳>

	当期 (平成21. 4. 1~22. 3. 31)	前期 (平成20. 4. 1~21. 3. 31)	増減
オフィス (* 1)	305, 454	303, 467	1, 987
商業施設 (* 1)	122, 471	107, 375	15, 095
住宅 (* 2)	80, 611	78, 462	2, 148
リパーク・その他 (* 3)	38, 225	40, 449	△2, 224
合計	546, 762	529, 755	17, 006

(注) 当期末の貸付面積等の状況

* 1 オフィス・商業施設の貸付面積

所有2, 288, 326㎡ (前期末: 2, 093, 443㎡)

転貸2, 159, 686㎡ (前期末: 2, 099, 718㎡)

* 2 住宅の貸付戸数

所有455戸 (前期末: 314戸)、転貸81, 117戸 (前期末: 75, 042戸)

* 3 リパーク管理台数: 120, 710台 (前期末: 118, 357台)

<期末空室率推移 (%) >

	H22/3	H21/3	H20/3	H19/3	H18/3	H17/3	H16/3
オフィス・商業施設 (連結)	3. 1	2. 2	1. 3	1. 4	1. 4	2. 8	5. 0
首都圏オフィス (単体)	3. 9	2. 5	1. 3	1. 6	1. 0	3. 0	4. 4
地方オフィス (単体)	7. 1	6. 6	5. 8	4. 4	5. 7	7. 0	7. 6

<当期における主要な新規・通期稼働物件>

・新規稼働 (当期稼働物件)

東五反田スクエア	東京都品川区	平成21年4月竣工	オフィス
三井ショッピングパーク ららぽーと磐田	静岡県磐田市	平成21年6月開業	商業施設
三井ショッピングパーク ららぽーと新三郷	埼玉県三郷市	平成21年9月開業	商業施設
三井ショッピングパーク ララガーデン長町	宮城県仙台市	平成21年10月開業	商業施設

・通期稼働 (前期稼働物件)

三井アウトレットパーク 入間	埼玉県入間市	平成20年4月開業	商業施設
ギンザ・グラッセ	東京都中央区	平成20年4月開業	商業施設
青山OM-SQUARE	東京都港区	平成20年7月竣工	オフィス
三井アウトレットパーク 仙台港	宮城県仙台市	平成20年9月開業	商業施設
三井ショッピングパーク ララガーデン川口	埼玉県川口市	平成20年11月開業	商業施設
神宮前M-SQUARE	東京都渋谷区	平成21年2月竣工	オフィス

②分譲事業

	当期 (平成21. 4. 1～22. 3. 31)	前期 (平成20. 4. 1～21. 3. 31)	増減
売上高	392,087	396,239	△4,151
営業利益	12,085	48,611	△36,525

当期は、個人顧客向け住宅分譲において、「パークコート赤坂ザタワー」（東京都港区）や「パークシティ浜田山」（東京都杉並区）など大規模物件の竣工があったものの、前期に比べ、計上戸数の減少や収益性の高い大規模物件の比率が減少したことによる利益率低下などにより減収減益となりました。

また、投資家向け分譲等においては、「パークアクシス」シリーズ等の賃貸住宅資産の譲渡による損失計上やSPCからの分譲配当の減少などもあり、セグメント全体では売上は3,920億円と41億円の減収、営業利益は120億円と365億円の減益となりました。

なお、セグメント全体での棚卸資産の評価減額は197億円となっております（うち個人顧客向け住宅分譲121億円、投資家向け分譲等76億円）。

個人顧客向け住宅分譲における当期末の完成在庫は912戸（マンション872戸、戸建40戸）と、前期末の919戸（マンション826戸、戸建93戸）から若干減少しております。

<売上高の内訳>

	当期 (平成21. 4. 1～22. 3. 31)		前期 (平成20. 4. 1～21. 3. 31)		増減	
マンション	256,495	(4,651戸)	274,904	(5,206戸)	△18,409	(△555戸)
首都圏	233,190	(3,941戸)	248,917	(4,372戸)	△15,726	(△431戸)
その他	23,305	(710戸)	25,987	(834戸)	△2,682	(△124戸)
戸建	44,472	(829戸)	30,191	(572戸)	14,281	(257戸)
首都圏	40,483	(751戸)	28,418	(534戸)	12,065	(217戸)
その他	3,988	(78戸)	1,772	(38戸)	2,216	(40戸)
投資家向け分譲等	91,119		91,143		△24	
合計	392,087		396,239		△4,151	

<住宅分譲事業内訳（戸）>

・契約状況

		マンション	戸建	合計
期首契約済み	(A)	2,126	53	2,179
期中契約	(B)	3,889	916	4,805
計上戸数	(C)	4,651	829	5,480
期末契約済み	(A) + (B) - (C)	1,364	140	1,504
完成在庫		872	40	912
新規発売		3,621	868	4,489

(注) 契約済み戸数、新規発売戸数には、次期以降に計上が予定されている戸数も含まれております。

・期末完成在庫推移

	H22/3	H21/3	H20/3	H19/3	H18/3	H17/3	H16/3
マンション	872	826	453	267	235	490	455
戸建	40	93	115	109	20	55	25
合計	912	919	568	376	255	545	480

(注) 住宅分譲における期末完成在庫について、平成18年3月期までは5戸単位で表示しています。平成19年3月期以降は実数での表示となっております。

・当期における主要な計上物件

パークコート赤坂ザ タワー	東京都港区	マンション
パークシティ武蔵小杉ミッドスカイトワー	神奈川県川崎市	マンション
パークシティ浜田山	東京都杉並区	マンション
プライムアリーナ新百合ヶ丘	神奈川県川崎市	マンション
パークシティさいたま北	埼玉県さいたま市	マンション
ファインコートららシティ	埼玉県三郷市	戸建

③完成工事業

	当期 (平成21. 4. 1～22. 3. 31)	前期 (平成20. 4. 1～21. 3. 31)	増減
売上高	159,802	182,074	△22,272
営業利益	2,203	2,731	△527

当期は、三井ホームの建築請負事業においてコスト削減等の利益率の改善はあったものの、期中受注高が少なかったことによる売上減少の影響により、前期に比べ222億円減収、5億円減益となっております。

<三井ホーム（連結）の建築請負事業の受注・売上実績>

	当期 (平成21. 4. 1～22. 3. 31)	前期 (平成20. 4. 1～21. 3. 31)	増減
期首受注工事残高 (A)	88,195	103,205	△15,009
期中受注工事高 (B)	165,454	172,156	△6,701
売上高 (C)	164,481	186,269	△21,787
期末受注工事残高 (A)+(B)-(C)	89,168	89,093	75

④仲介・販売受託・コンサルティング事業

	当期 (平成21. 4. 1～22. 3. 31)	前期 (平成20. 4. 1～21. 3. 31)	増減
売上高	62,584	75,194	△12,609
営業利益	7,491	18,151	△10,659

当期は、仲介事業において個人向け仲介は取引件数が前期を上回るなど好調に推移したものの、法人向け仲介では取引の低調な市況が継続していることや、コンサルティング事業において前期に大型のインセンティブフィーの計上があったことなどにより、セグメント全体では前期に比べ、126億円減収、106億円減益となっております。

<売上高の内訳>

	当期 (平成21. 4. 1～22. 3. 31)		前期 (平成20. 4. 1～21. 3. 31)		増減	
仲介	49,032	(31,887件)	52,799	(30,338件)	△3,767	(1,549件)
販売受託	4,682	(2,780件)	7,000	(3,143件)	△2,318	(△363件)
コンサルティング	8,870		15,394		△6,523	
合計	62,584		75,194		△12,609	

・三井不動産販売の仲介事業内訳

	当期 (平成21. 4. 1～22. 3. 31)		前期 (平成20. 4. 1～21. 3. 31)		増減	
	取扱高	件数	取扱高	件数	取扱高	件数
仲介	1,033,983	(33,040件)	1,105,926	(31,084件)	△71,943	(1,956件)

(注) 仲介の取扱件数・取扱高は持分法適用のリハウス関連会社を含めた三井不動産販売グループ全体の数値となっております。

・三井不動産レジデンシャルの販売受託事業内訳

	当期 (平成21. 4. 1～22. 3. 31)		前期 (平成20. 4. 1～21. 3. 31)		増減	
	取扱高	件数	取扱高	件数	取扱高	件数
販売受託	132,679	(2,270件)	187,410	(2,857件)	△54,731	(△587件)

⑤管理受託事業

	当期 (平成21. 4. 1～22. 3. 31)	前期 (平成20. 4. 1～21. 3. 31)	増減
売上高	100,536	102,491	△1,955
営業利益	15,972	15,573	398

当期は、管理工事受託においてビルオーナーやテナントからの工事受注が減少し減収となったものの、運営管理受託についてはビルや住宅などの竣工・稼働による新規受託物件の増加により増収し、セグメント全体では19億円の減収、3億円の微増益となっております。

<売上高の内訳>

	当期 (平成21. 4. 1～22. 3. 31)	前期 (平成20. 4. 1～21. 3. 31)	増減
運営管理受託	79,254	77,151	2,102
管理工事受託	21,281	25,339	△4,057
合計	100,536	102,491	△1,955

⑥住宅部材・商品等販売事業

	当期 (平成21. 4. 1～22. 3. 31)	前期 (平成20. 4. 1～21. 3. 31)	増減
売上高	63,017	69,114	△6,096
営業利益	985	1,423	△438

<売上高の内訳>

	当期 (平成21. 4. 1～22. 3. 31)	前期 (平成20. 4. 1～21. 3. 31)	増減
住宅部資材販売	21,190	24,791	△3,601
その他商品販売	41,827	44,322	△2,495
合計	63,017	69,114	△6,096

⑦施設営業事業

	当期 (平成21. 4. 1～22. 3. 31)	前期 (平成20. 4. 1～21. 3. 31)	増減
売上高	48,518	52,318	△3,799
営業利益	△3,554	△791	△2,763

当期は、主にホテル事業およびリゾート事業において、景気低迷などの影響を受け、出張抑制や旅行客の減少に伴う稼働率の低下および客室単価の低下などにより、前期に比べ、37億円の減収、27億円の減益となりました。

<売上高の内訳>

	当期 (平成21. 4. 1～22. 3. 31)	前期 (平成20. 4. 1～21. 3. 31)	増減
ホテル施設	36,747	40,029	△3,281
その他施設	11,770	12,288	△518
合計	48,518	52,318	△3,799

⑧その他の事業

	当期 (平成21. 4. 1～22. 3. 31)	前期 (平成20. 4. 1～21. 3. 31)	増減
売上高	11,497	11,756	△259
営業利益	5,017	4,611	406

<売上高の内訳>

	当期 (平成21. 4. 1～22. 3. 31)	前期 (平成20. 4. 1～21. 3. 31)	増減
金融・リース	1,412	1,595	△183
その他	10,085	10,161	△75
合計	11,497	11,756	△259

(2) キャッシュ・フロー（連結）

当期末における現金および現金同等物の残高は、対前期末比で1億円減少し、627億となりました。

◆営業活動によるキャッシュ・フロー

当期は、営業活動により843億円の増加となりました。これは、税金等調整前当期純利益976億円や減価償却費502億円等に加え、主に未収金（連結キャッシュ・フロー計算書上、その他）が減少したことによるものです。また、販売用不動産の取得・売却によるキャッシュ・フローは、取得による支出が売却による回収を上回り、502億円の減少となっております。

◆投資活動によるキャッシュ・フロー

当期は、投資活動により648億円の減少となりました。「三井ショッピングパーク ララガーデン長町」や「室町東三井ビルディング」における建築投資など、有形無形固定資産の取得による支出があったことなどによります。

◆財務活動によるキャッシュ・フロー

当期は、配当による支払などにより、財務活動のキャッシュ・フローは197億円の減少となっております。

2 【生産、受注および販売の状況】

生産、受注およ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ます。

3 【対処すべき課題】

わが国経済は、金融危機と世界同時不況の影響を受け、企業の設備投資は落ち込み、雇用環境の悪化や個人消費の低迷も続くなど、厳しい状況にありましたが、政府による緊急経済対策の効果や新興国を中心とした海外経済環境の改善などを背景に、着実な景気の持ち直しが見られました。

当不動産業界におきましては、賃貸オフィス事業については、企業のオフィス需要の減退などにより、一般的に空室率の上昇と賃料水準の下落傾向がみられましたが、景気は持ち直してきており、实体经济の回復が賃貸オフィス市場に反映されるには時間を要しますが、今後、回復に向かうことが期待されます。分譲住宅事業については、供給量は大幅に減少しましたが、販売価格の調整や政策支援の効果等により、契約率の回復や販売在庫の圧縮が進みました。また、不動産投資事業は、Jリート市場における「不動産市場安定化ファンド」の設立等により、市場に対する信頼感が回復し、資金調達環境は徐々に改善に向かい、一部のJリートでは公募増資や投資法人債の発行が再開されるなど、外部成長を目指した動きも見られました。

このような事業環境のもと、当社グループにおきましては、長期経営計画「新チャレンジ・プラン2016」を掲げ「不動産ソリューション・パートナー」への進化を目指し、「顧客志向の経営」「ビジネスモデルの革新」「グループ経営の進化」という3つの戦略のもと、健全な財務体質を維持しつつ、経済情勢をはじめとした大きな変化を的確に捉え、3つのコアビジネスである「保有事業」「開発事業」「マネジメント事業」をバランスよく複合的に組み合わせ、持続的な成長を目指しております。また、開発力やマネジメント力を活かした「都市再生」に取り組むとともに、中国を含む東アジアに関する事業推進体制の整備や環境推進体制の強化など、長期経営計画達成に向けた基盤づくりを進めております。

また、これらの施策とあわせ、引き続き、コーポレートガバナンスの一層の充実を図るとともに、財務報告に係る内部統制システムの構築など、コンプライアンスの更なる徹底に努めてまいります。

当社グループは、常に顧客から信頼される企業集団としてのブランド構築に努めるとともに、環境との共生や社会への貢献等、企業の社会的責任を十分に果たしながら、持続的な成長の実現に向け、鋭意邁進してまいります。

4【事業等のリスク】

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

(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、我が国の経済情勢が更に悪化した場合には、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ります。

(2) 金利の変動

将来において、金利が急激に上昇した場合には、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ります。

(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ります。

(4) 不動産および金融関連法制の変更

将来において、建築基準法・都市計画法および金融商品取引法など当社事業に関連する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、所有資産の価値の低下や事業範囲の制限など、当社グループの事業に悪影響を及ぼす可能性があります。

(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ります。

5【経営上の重要な契約等】

当社は、平成22年3月15日、株式会社オリエンタルランドが実施する自己株式の公開買付けに関して、同社と公開買付けに関する契約を締結しました。なお、平成22年3月19日に同社株式を以下のとおり一部譲渡しております。

(1) 譲渡概要

・譲渡株式数	4,491,400株
・譲渡価格	26,005,206,000円（1株につき金5,790円）
・譲渡日	平成22年3月19日

(2) 当社のオリエンタルランド株式所有状況について

・今回譲渡前	15,180,700株（発行済株式総数に対する当社所有割合16.70%）
・今回譲渡後	10,689,300株（発行済株式総数に対する当社所有割合11.76%）

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います。

基礎的研究においては、次世代を担う構造品質・性能向上を目指した新構造工法・新断熱工法の研究開発を継続しました。

住宅商品の開発においては、独自の新技术「GフレームZ」により大空間・大開口を実現したフリー設計の新商品「グラセナ」、永く愛着の湧くデザインと都市における環境対応力を訴求し、新ブランドメッセージ「暮らし継がれる家」を体現した新商品「ロンディーノ」を発売いたしました。さらに、賃貸住宅商品「プロパティ・プライムコート」につき、プラン拡充による敷地対応力の強化を図るとともに、入居者の声を反映して外観デザインや仕様の改定を行うなど、賃貸住宅の競争力強化に努めました。

なお、当連結会計年度の研究開発費の総額は、532百万円となっており、事業の種類別セグメントごとの内訳は、完成工事業で497百万円、施設営業事業で10百万円等であります。

7【財政状態、経営成績およびキャッシュ・フローの状況の分析】

(1) 財政状態（連結）

◆資産

当期末の総資産は、3兆7,104億円となり、対前期末比で479億円減少しました。

主な増減としては、営業出資金が163億円減少したほか、原価回収が進んだこと、および振替による減少等により、販売用不動産（仕掛販売用不動産、開発用土地、前渡金を含む）が769億円減少しました。加えて、設備投資や振替による増加により有形無形固定資産が581億円増えた一方、上場株式の株価上昇などにより投資有価証券は492億円増加いたしました。また、敷金及び保証金は50億円減少しました。

なお、当期の設備投資額は619億円、減価償却費は502億円でした。

◆負債

当期末の有利子負債（短期借入金、1年内償還予定の社債、コマーシャル・ペーパー、社債、長期借入金の合計額）は、1兆7,467億円となり、対前期末比で131億円増加しました。

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、2,300億円の未使用枠があります。

また、当期末の流動比率は、前期末の181%から低下し166%となりました。

◆純資産

当期末の純資産合計は、1兆292億円となり、対前期末比で293億円の増加となりました。これは、利益剰余金が306億円減少した一方、その他有価証券評価差額金が501億円増加したことなどによります。

当期末の自己資本比率は27.2%と前期末から若干上昇し、D/Eレシオ（有利子負債/自己資本）は前期末の1.77倍から1.73倍に低下しました。なお、1株当たり純資産額は、1,147.22円（前期末は1,113.89円）となりました。

(2) 経営成績（連結）

◆当期の売上高は、1兆3,848億円となり、対前期比で341億円（△2.4%）の減収、営業利益は1,205億円と同比509億円（△29.7%）の減益となりました。

◆「賃貸」セグメントでは、今期に新規開業した「三井ショッピングパーク ららぽーと新三郷」（埼玉県三郷市）や前期に竣工稼働した「神宮前M-SQUARE」（東京都渋谷区）など、新規および通期稼働物件の収益寄与などにより、売上は前期に比べ、170億円増収した一方、既存オフィスビルにおける空室増加等の減益影響もあり、営業利益は概ね同水準となりました。

◆「分譲」セグメントでは、個人顧客向け住宅分譲において、「パークコート赤坂ザタワー」（東京都港区）など大規模物件の竣工がありました。前期に比べ、計上戸数の減少や収益性の低下などにより減収減益となりました。また、投資家向け分譲等においては、賃貸住宅資産の譲渡による損失計上やSPCからの分譲配当の減少などもあり、セグメント全体では41億円の減収、365億円の減益となりました。

◆「仲介・販売受託・コンサルティング」セグメントについては、仲介事業のうち個人向け仲介で取引件数が前期を上回るなど好調に推移したものの、法人向け仲介では取引の低調な市況が継続していることや、コンサルティング事業において前期に大型のインセンティブフィーの計上があったことなどにより、セグメント全体では前期に比べ126億円減収、106億円減益となりました。

◆営業利益の減益を受け、経常利益は939億円と対前期比521億円（△35.7%）の減益となりました。また、当期純利益は、オリエンタルランド株式の売却に伴う投資有価証券売却益など特別利益があった一方、特別損失として固定資産の減損等もあり、600億円と同比234億円（△28.1%）の減益となりました。

◆なお、各セグメントの業績概要については、「1 業績等の概要」の「(1) 業績」を参照ください。

(3) キャッシュ・フローの状況（連結）

◆当期末における現金および現金同等物の残高は、対前期末比で1億円減少し、627億円となりました。

◆営業活動によるキャッシュ・フロー

当期は、営業活動により843億円の増加となりました。これは、税金等調整前当期純利益976億円や減価償却費502億円等に加え、主に未収金（連結キャッシュ・フロー計算書上、その他）が減少したことによるものです。また、販売用不動産の取得・売却によるキャッシュ・フローは、取得による支出が売却による回収を上回り、502億円の減少となっております。

◆投資活動によるキャッシュ・フロー

当期は、投資活動により648億円の減少となりました。「三井ショッピングパーク ララガーデン長町」や「室町東三井ビルディング」における建築投資など、有形無形固定資産の取得による支出があったことなどによります。

◆財務活動によるキャッシュ・フロー

当期は、配当による支払などにより、財務活動のキャッシュ・フローは197億円の減少となっております。

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ます。

当連結会計年度は、「三井ショッピングパーク ララガーデン長町」（宮城県仙台市）、「（仮称）横浜三井ビルディング」（神奈川県横浜市）および「室町東三井ビルディング」（東京都中央区）の建築工事など、賃貸事業を中心に合計619億円の設備投資を行いました。当連結会計年度の設備投資の内訳は、次のとおりです。

	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	148,811	40,932	△107,878
分譲	2,334	4,215	1,880
完成工事	1,831	2,306	474
仲介・販売受託・コンサルティング	1,138	1,300	162
管理受託	1,782	2,411	628
住宅部材・商品等販売	652	677	24
施設営業	4,697	6,730	2,032
その他	439	548	108
計	161,688	59,122	△102,565
消去又は全社	3,335	2,848	△486
合計	165,023	61,971	△103,052

2【主要な設備の状況】

当社グループ（当社および連結子会社）における各事業の種類別セグメントの主要な設備は、以下のとおりです。

(1) 賃貸事業

会社名	名称（所在地）	用途	主たる構造および規模	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
① 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	14,256	4,287	122,472	79	173,281
"	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		5,007		86	
"	日本橋三井タワー（東京都中央区）	"	鉄骨造、一部鉄骨鉄筋コンクリート造、地上39階、地下4階	平成17. 7	133,727		40,464		883	
"	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	2,287	※2 11,261	23	13,572
"	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	1,454	12,679	18	14,152
"	日本橋一丁目ビルディング（東京都中央区）	オフィス 商業施設	鉄骨造、一部鉄骨鉄筋コンクリート造、地上20階、地下4階	平成16. 1	※1 71,514	※1 6,548	16,919	46,740	275	63,935
"	銀座三井ビルディング（東京都中央区）	オフィス	鉄骨造、一部鉄骨鉄筋コンクリート造、地上25階、地下2階	平成17. 9	34,865	2,831	8,093	1,545	368	10,007
"	八重洲三井ビルディング（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	1,430	※2 15,811	53	17,295
"	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 72,456	※1、※2 5,529	12,267	0	116	12,383
"	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	3,055	7,832	96	10,984
"	日比谷三井ビルディング（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	3,983	96,514	64	100,561
"	霞が関ビルディング（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	※1 145,494	※1、※2 8,264	19,280	※2 1,356	1,520	22,157
"	新霞が関ビルディング（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	1,609	16,597	18	18,224
"	虎の門三井ビルディング（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	2,007	32,443	31	34,482
"	丸の内三井ビルディング（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	3,799	23,690	36	27,526
"	神保町三井ビルディング（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 45,476	※1 4,152	16,512	25,114	157	41,784
"	大手町一丁目三井ビルディング（東京都千代田区）	"	鉄骨造、一部鉄筋コンクリート造、地上12階、地下3階	平成19.11	48,282	5,372	1,244	116,961	3	118,208
"	グラントウキョウノースタワー（東京都千代田区）	"	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43階、地下4階	平成19.10	※1 82,001	※1 3,723	19,592	43,778	595	63,966
"	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	2,700	9,468	26	12,196
"	セレスティン芝三井ビルディング（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	8,386	21,869	222	30,478

会社名	名称（所在地）	用途	主たる構造および規模	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
三井不動産㈱	東京ミッドタウン （東京都港区）	オフィス 商業施設 住宅	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54階、地下5階	平成 19. 1	※1 56,380	※1 6,889	21,658	70,132	1,011	92,803
〃	ゲートシティ大崎 （東京都品川区）	オフィス	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 48,903	※1 6,698	12,348	21,553	237	34,139
〃	新宿三井ビルディング （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	13,744	186,668	236	200,649
〃	三井住友銀行新宿ビル （東京都新宿区）	オフィス	鉄骨鉄筋コンクリート造、 地上9階、地下3階	平成 19. 8	10,863	1,171	477	17,864	3	18,345
〃	アーバンドック ららぽーと豊洲 （東京都江東区）	商業施設	鉄骨造、一部鉄骨鉄筋コンクリート造、 地上5階、地下1階	平成 18. 8	165,038	※2 67,499	11,003	0	1,220	12,223
〃	ららぽーと三井ビルディング （千葉県船橋市）	オフィス	鉄骨鉄筋コンクリート造、 一部鉄骨造、 地上14階、地下1階	昭和 63. 6	※1 16,380	125,079	1,438	35,015	33	56,110
〃	ららぽーと TOKYO-BAY （千葉県船橋市）	商業施設	鉄筋コンクリート造、 一部鉄骨造、一部鉄骨鉄筋 コンクリート造、 地上10階、地下1階	昭和 56. 4	※1 257,620		17,750		1,872	
〃	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	3,456	9,875	122	13,453
〃	大手町建物名古屋駅前ビル （愛知県名古屋市）	オフィス 商業施設	鉄骨鉄筋コンクリート造、 地上11階、地下2階	平成 19. 8	37,834	2,976	524	14,242	24	14,791
〃	中之島三井ビルディング （大阪府大阪市）	〃	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	11,777	12,104	243	24,125
〃	淀屋橋三井ビルディング （大阪府大阪市）	〃	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16階、地下3階	平成 20. 3	※1 38,838	※1 3,087	9,348	14,556	325	24,230
〃	御堂筋三井ビルディング （大阪府大阪市）	オフィス	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	6,109	15,060	23	21,193
〃	三井アウトレットパーク マリンピア神戸 （兵庫県神戸市）	商業施設	（ファクトリーアウトレッツ） 鉄骨造、地上3階 （アネックス） 鉄骨造、地上2階	平成 11. 7	62,157	78,397	2,521	11,096	1,651	15,268
〃	カナート洛北 （京都府京都市）	商業施設	鉄筋コンクリート造、一部 鉄骨造、 地上5階、地下1階	平成 20. 3	48,176	12,855	3,367	6,738	108	10,214

会社名	名称（所在地）	用途	主たる構造および規模	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
㈱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	15,371	7,328	154	22,853
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）	オフィス	鉄骨造、 地上54階、地下4階	昭和 61.12	214,106	9,232	34,304	20,448	0	54,753
”	527 Madison Avenue （アメリカ合衆国 ニューヨーク州ニューヨ ーク市）	”	鉄骨造、 地上26階、地下1階	平成 20.9	22,017	1,082	12,461	9,099	0	21,560
”	100 William Street （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21階、地下1階	平成 19.12	35,832	1,720	11,013	5,180	3	16,197
”	180 Montgomery （アメリカ合衆国 カリフォルニア州サンフ ランシスコ市）	”	鉄骨造、 地上25階、地下1階	平成 19.1	30,193	1,726	8,437	3,280	0	11,717
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	5,265	7,171	946	13,383
② その他										
三井不動産㈱	東京都中央区 所在土地	建物建設 予定地	—		0	2,454	0	24,516	0	24,516
”	東京都千代田区富士見 所在土地	建物建設 予定地	—		0	5,455	0	36,738	0	36,738
”	東京都千代田区有楽町 所在土地	建物建設 予定地	—		0	2,823	0	24,860	0	24,860
”	東京都千代田区丸の内 所在土地	建物建設 予定地	—		0	5,495	0	87,324	0	87,324
”	千葉県船橋市 所在土地	貸地等	—		0	※2 244,680	0	※2 17,176	0	17,176

（注） 1. 土地には土地および借地権の合計、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ます。

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

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

会社名	名称	所在地	賃借面積（㎡）
三井不動産㈱	ガーデンエアタワー	東京都千代田区	93,224
〃	神保町三井ビルディング（※1）	〃 〃	43,173
〃	新霞が関ビルディング（※1）	〃 〃	31,628
〃	東京ミッドタウン（※1）	〃 港区	507,421
〃	赤坂B i zタワー	〃 〃	186,865
〃	新日鉱ビル	〃 〃	68,005
〃	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	186,023
〃	西新宿三井ビルディング（※1）	〃 新宿区	71,306
〃	西新宿木村屋ビル	〃 〃	38,330
〃	中目黒G Tタワー	〃 目黒区	42,749
〃	豊洲センタービルアネックス	〃 江東区	105,448
〃	豊洲ONビル	〃 〃	104,077
〃	豊洲センタービル	〃 〃	99,608
〃	新木場センタービル	〃 〃	36,171
〃	日鐵NDタワー	〃 〃	30,393
〃	アルカキット錦糸町	〃 墨田区	53,056
〃	イトーヨーカ堂幕張店ビル	千葉県千葉市	52,538
〃	三井アウトレットパーク入間	埼玉県入間市	98,714
〃	ララガーデン春日部	〃 春日部市	63,340
〃	新川崎三井ビルディング（※1）	神奈川県川崎市	117,713
〃	ららぽーと横浜	神奈川県横浜市	226,424
〃	信濃橋三井ビルディング（※1）	大阪府大阪市	35,939
〃	ブルメールHAT神戸	兵庫県神戸市	56,088
〃	ららぽーと守山	滋賀県守山市	41,294
〃	LOVELA万代	新潟県新潟市	34,575
〃	C A P O大谷地	北海道札幌市	36,522

※1. 同建物は他社持分を賃借しています。

(2) その他の事業の種類別セグメント

会社名(事業種別セグメント)	名称(所在地)	用途	主たる構造および規模	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
三井不動産㈱ ㈱セレスティンホテル ㈱三井不動産ホテルマネジメント ㈱ホテルマネジメント (施設営業)	三井ガーデンホテル銀座 他国内ホテル10ヶ所	ホテル	—	—	※1 119,512	※1、※2 26,916	15,056	※2 11,416	1,047	27,520
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	※2 20,927	5,195	※2 2,287	1,370	8,852
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	—	—	32,608	※2 6,863,926	2,530	※2 5,931	10,482	18,944
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	5,427	28,563	1,450	23,571	443	25,466

(注) 1. 土地には土地および借地権の合計、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ます。

2. ※1. 同建物、土地等は当社グループ（当社および連結子会社）持分換算面積を表示しています。

3. ※2. 同土地には借地権を含めて表示しています。

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、以下のとおりです。

(1) 新設

事業種別 セグメント	会社名	名称（所在地）	用途	主たる構造および規模	工期	投資予定金額（百万円）	
						総額	既支払額
賃貸	三井不動産㈱	三井住友銀行本店ビルディング （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、一部鉄 筋コンクリート造 地上23階、地下4階 延床面積 約80,000㎡	平成20.1～ 平成22.7	37,900	6,718
賃貸	三井不動産㈱	室町東三井ビルディン グ （東京都中央区）	オフィス 商業施設	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22階、地下4階 延床面積 約41,000㎡	平成21.3～ 平成22.9	23,700	5,436
賃貸	三井不動産㈱	（仮称）横浜三井ビル ディング （神奈川県横浜市）	オフィス	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30階、地下2階 延床面積 約90,000㎡	平成21.10～ 平成23.12	42,700	12,327

(2) 改修

事業種別 セグメント	会社名	名称（所在地）	用途	主たる構造および規模	工期	投資予定金額（百万円）	
						総額	既支払額
賃貸	三井不動産㈱	霞が関ビルディング （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 地上36階、地下3階 延床面積 ※1 約145,000㎡	平成19.11～ 平成22.4	5,400	3,677

（注） 1. ※1. 同建物延床面積は改修による増床後の面積であり、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ます。

第4【提出会社の状況】

1【株式等の状況】

(1)【株式の総数等】

①【株式の総数】

種類	発行可能株式総数(株)
普通株式	3,290,000,000
計	3,290,000,000

②【発行済株式】

種類	事業年度末現在発行数 (株) (平成22年3月31日)	提出日現在発行数(株) (平成22年6月29日)	上場金融商品取引所名 又は登録認可金融商品 取引業協会名	内容
普通株式	881,424,727	881,424,727	東京証券取引所 市場第一部 大阪証券取引所 市場第一部	単元株式数 1,000株
計	881,424,727	881,424,727	—	—

(注)「提出日現在発行数」には、平成22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おりません。

(2) 【新株予約権等の状況】

①当社は、会社法に基づき新株予約権を発行しております。

取締役会の決議日（平成19年8月31日）

	事業年度末現在 (平成22年3月31日)	提出日の前月末現在 (平成22年5月31日)
新株予約権の数(個)	48,880	同左
新株予約権のうち自己新株予約権の数(個)	—	—
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)	48,880(注1)	同左
新株予約権の行使時の払込金額(円)	1	同左
新株予約権の行使期間	自 平成19年9月19日 至 平成49年9月18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 資本組入額 1	同左
新株予約権の行使の条件	(注2)	同左
新株予約権の譲渡に関する事項	譲渡による新株予約権の取得については、取締役会の承認を要するものとします。	同左
代用払込みに関する事項	—	—
組織再編成行為に伴う新株予約権の交付に関する事項	(注3)	同左

②当社は、会社法に基づき新株予約権を発行しております。

取締役会の決議日（平成20年7月31日）

	事業年度末現在 (平成22年3月31日)	提出日の前月末現在 (平成22年5月31日)
新株予約権の数(個)	71,250	同左
新株予約権のうち自己新株予約権の数(個)	—	—
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)	71,250(注1)	同左
新株予約権の行使時の払込金額(円)	1	同左
新株予約権の行使期間	自 平成20年8月16日 至 平成50年8月15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 資本組入額 1	同左
新株予約権の行使の条件	(注2)	同左
新株予約権の譲渡に関する事項	譲渡による新株予約権の取得については、取締役会の承認を要するものとします。	同左
代用払込みに関する事項	—	—
組織再編成行為に伴う新株予約権の交付に関する事項	(注3)	同左

③当社は、会社法に基づき新株予約権を発行しております。
取締役会の決議日（平成21年7月30日）

	事業年度末現在 (平成22年3月31日)	提出日の前月末現在 (平成22年5月31日)
新株予約権の数(個)	109,650	同左
新株予約権のうち自己新株予約権の数(個)	—	—
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)	109,650(注1)	同左
新株予約権の行使時の払込金額(円)	1	同左
新株予約権の行使期間	自平成21年8月15日 至平成51年8月14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 資本組入額 1	同左
新株予約権の行使の条件	(注2)	同左
新株予約権の譲渡に関する事項	譲渡による新株予約権の取得については、取締役会の承認を要するものとします。	同左
代用払込みに関する事項	—	—
組織再編成行為に伴う新株予約権の交付に関する事項	(注3)	同左

(注1) 新株予約権の目的となる株式の数

当社が株式分割(当社普通株式の株式無償割当てを含みます。)または株式併合を行う場合、つぎの算式により付与株式数を調整します。

調整後付与株式数=調整前付与株式数×株式分割・併合の比率

また、上記のほか、付与株式数の調整を必要とするやむを得ない事由が生じたときは、合理的な範囲で当社は必要と認める付与株式数の調整を行うことができます。

上記調整の結果生じる1株未満の端数については、これを切り捨てます。

(注2) 新株予約権の行使の条件

(1) 新株予約権者は、当社の取締役、監査役、執行役員およびグループ執行役員のいずれの地位をも喪失した日の翌日から5年間に限り、新株予約権を行使することができる。

(2) その他権利行使の条件および細目については、新株予約権割当契約に定めるところによる。

(注3) 組織再編成行為に伴う新株予約権の交付に関する事項

当社が合併(当社が消滅会社となる場合に限る。)、吸収分割もしくは新設分割(それぞれ当社が分割会社となる場合に限る。)、または株式交換もしくは株式移転(それぞれ当社が完全子会社となる場合に限る。)

(以上を総称して以下、「組織再編成行為」という。)をする場合、組織再編成行為の効力発生の直前の時点において残存する当社の新株予約権(以下、「残存新株予約権」という。)の新株予約権者に対し、会社法第236条第1項第8号イからホまでに掲げる株式会社(以下、「再編成対象会社」という。)の新株予約権を交付する。

ただし、吸収合併契約、新設合併契約、吸収分割契約、新設分割契約、株式交換契約または株式移転計画において、つぎの各号に沿って再編成対象会社の新株予約権を交付する旨を定めることを条件とする。

(1) 交付する再編成対象会社の新株予約権の数

新株予約権者が保有する残存新株予約権の数と同一の数を交付する。

(2) 新株予約権の目的である再編成対象会社の株式の種類

再編成対象会社の普通株式とする。

(3) 新株予約権の目的である再編成対象会社の株式の数

組織再編成行為の条件等を勘案の上、上記(注1)に準じて決定する。

(4) 新株予約権の行使に際して出資される財産の価額

交付される各新株予約権の行使に際して出資される財産の価額は、以下に定める再編成後払込金額に前号に従って決定される当該各新株予約権の目的である再編成対象会社の株式の数を乗じて得られる金額とする。再編成後払込金額は、交付される各新株予約権を行使することにより交付を受けることができる再編成対象会社の

株式1株当たりの行使価額を1円とする。

(5) 新株予約権を行使することができる期間

上記新株予約権の行使期間の開始日と組織再編成行為の効力発生日のうちいずれか遅い日から、上記新株予約権の行使期間の満了日までとする。

(6) 新株予約権の行使により株式を発行する場合における増加する資本金および資本準備金に関する事項

上記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に準じて決定する。

(7) 譲渡による新株予約権の取得の制限

譲渡による新株予約権の取得については、再編成対象会社の取締役会の承認を要する。

(8) 新株予約権の取得事由および条件

つぎの①から⑤までに掲げる議案のいずれかが当社株主総会で承認された場合（株主総会の承認が不要な場合は、当社の取締役会決議がなされた場合）には、当社の取締役会が別途定める日に、当社は無償で新株予約権を取得することができる。

①当社が消滅会社となる合併契約承認の議案

②当社が分割会社となる分割契約または分割計画承認の議案

③当社が完全子会社となる株式交換契約または株式移転計画承認の議案

④当社の発行する全部の株式の内容として譲渡による当該株式の取得について当社の承認を要することについての定めを設ける定款の変更承認の議案

⑤新株予約権の目的である株式の内容として譲渡による当該株式の取得について当社の承認を要することまたは当該種類の株式について当社が株主総会の決議によってその全部を取得することについての定めを設ける定款の変更承認の議案

(3) 【行使価額修正条項付新株予約権付社債券等の行使状況等】

平成22年2月1日以後に開始する事業年度に係る有価証券報告書から適用されるため、記載事項はありません。

(4) 【ライツプランの内容】

該当事項はありません。

(5) 【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18年3月31日 (注1, 2)	58,034	881,424	39,862	174,296	42,448	248,272
平成19年3月31日	—	881,424	—	174,296	—	248,272
平成20年3月31日	—	881,424	—	174,296	—	248,272
平成21年3月31日	—	881,424	—	174,296	—	248,272
平成22年3月31日	—	881,424	—	174,296	—	248,272

(注) 1. 株式会社国際観光会館を完全子会社とするため、平成17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2,125,625株、資本準備金が2,641,793,788円増加いたしました。

2. 新株予約権付社債の新株予約権の行使により、発行済株式総数が55,908,718株、資本金が39,862,915,934円、資本準備金が39,807,084,066円増加いたしました。

(6) 【所有者別状況】

平成22年3月31日現在

区分	株式の状況 (1単元の株式数 1,000株)								単元未満 株式の状 況(株)
	政府及び 地方公共 団体	金融機関	金融商品 取引業者	その他の 法人	外国法人等		個人その 他	計	
					個人以外	個人			
株主数 (人)	2	145	55	546	669	16	20,959	22,392	—
所有株式 数 (単元)	33	304,107	14,163	70,021	435,227	27	53,731	877,309	4,115,727
所有株式 数の割合 (%)	0.00	34.66	1.61	7.98	49.61	0.00	6.12	100	—

(注) 自己株式2,913,236株は、「個人その他」に2,913単元(2,913,000株)、「単元未満株式の状況」に236株含まれております。

(7) 【大株主の状況】

平成22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	61,884	7.02
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	52,128	5.91
CBLDN STICHTING PGGM DEPOSITORY (常任代理人 シティバンク 銀行(株))	KROOSTWEG-NOORD 149 3704 DV ZEIST NETHERLANDS (東京都品川区東品川二丁目3番14号)	27,922	3.17
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	2.49
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	18,546	2.10
ステート ストリート バンク アンド トラスト カンパニー 505225 (常任代理人 ㈱みずほコー ポレート銀行決済営業部)	P. O. BOX 351 BOSTON MASSACHUSETTS 02101 U. S. A. (東京都中央区月島四丁目16番13号)	14,244	1.62
ステート ストリート バンク アンド トラスト カンパニー (常任代理人 ㈱みずほコー ポレート銀行決済営業部)	P. O. BOX 351 BOSTON MASSACHUSETTS 02101 U. S. A. (東京都中央区月島四丁目16番13号)	14,084	1.60
メロン バンク エヌエー アズ エージェント フォー イツ クライアント メロ ン オムニバス ユーエス ペンション (常任代理人 ㈱みずほコー ポレート銀行決済営業部)	ONE BOSTON PLACE BOSTON, MA 02108 (東京都中央区月島四丁目16番13号)	13,762	1.56
ザ チェース マンハッタン バンク エヌエイ ロンドン エス エル オムニバス アカ ウント (常任代理人 ㈱みずほコー ポレート銀行決済営業部)	WOOLGATE HOUSE, COLEMAN STREET LONDON EC2P 2HD, ENGLAND (東京都中央区月島四丁目16番13号)	13,595	1.54
鹿島建設株式会社	東京都港区元赤坂一丁目3番1号	13,362	1.52
計	—	251,495	28.53

(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61,884千株は、すべて信託業務に係る株式であります。

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52,128千株は、すべて信託業務に係る株式であります。

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ありません。

2. アライアンス・バーンスタイン株式会社及びその共同保有者であるアライアンス・バーンスタイン・エル・ピーから平成21年12月3日付の大量保有報告書の写しの送付があり、平成21年11月30日現在でそれぞれ以下のとおり株式を保有している旨の報告を受けておりますが、当社として当事業年度末現在における実質所有株式数の確認ができないため、上記大株主の状況には含めておりません。

氏名又は名称	住所	保有株券等の数 (株)	株券等保有割合 (%)
アライアンス・バーンスタイン・エル・ピー	1345 Avenue of the Americas, New York, New York 10105, U.S.A.	50,140,098	5.69
アライアンス・バーンスタイン株式会社	東京都千代田区丸の内一丁目8番3号 丸の内トラストタワー本館	2,228,000	0.25

(8) 【議決権の状況】

① 【発行済株式】

平成22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 2,923,000	—	—
完全議決権株式 (その他)	普通株式 874,386,000	874,386	—
単元未満株式	普通株式 4,115,727	—	一単元 (1,000株) 未満の株式
発行済株式総数	881,424,727	—	—
総株主の議決権	—	874,386	—

② 【自己株式等】

平成22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	2,913,000	—	2,913,000	0.33
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	—	2,923,000	—	2,923,000	0.33

(9) 【ストックオプション制度の内容】

①平成19年6月28日開催の定時株主総会および平成19年8月31日開催の取締役会において決議されたストックオプション制度（株式報酬型ストックオプション）

決議年月日	平成19年6月28日および平成19年8月31日
付与対象者の区分及び人数（名）	当社取締役（社外取締役を除く） 6名 当社執行役員（取締役兼務者を除く） 13名 当社グループ執行役員 8名
新株予約権の目的となる株式の種類	「(2)新株予約権等の状況」に記載しております。
株式の数（株）	同上
新株予約権の行使時の払込金額（円）	同上
新株予約権の行使期間	同上
新株予約権の行使の条件	同上
新株予約権の譲渡に関する事項	同上
代用払込みに関する事項	同上
組織再編成行為に伴う新株予約権の交付に関する事項	同上

②平成19年6月28日開催の定時株主総会および平成20年7月31日開催の取締役会において決議されたストックオプション制度（株式報酬型ストックオプション）

決議年月日	平成19年6月28日および平成20年7月31日
付与対象者の区分及び人数（名）	当社取締役（社外取締役を除く） 6名 当社執行役員（取締役兼務者を除く） 12名 当社グループ執行役員 8名
新株予約権の目的となる株式の種類	「(2)新株予約権等の状況」に記載しております。
株式の数（株）	同上
新株予約権の行使時の払込金額（円）	同上
新株予約権の行使期間	同上
新株予約権の行使の条件	同上
新株予約権の譲渡に関する事項	同上
代用払込みに関する事項	同上
組織再編成行為に伴う新株予約権の交付に関する事項	同上

③平成19年6月28日開催の定時株主総会および平成21年7月30日開催の取締役会において決議されたストックオプション制度（株式報酬型ストックオプション）

決議年月日	平成19年6月28日および平成21年7月30日
付与対象者の区分及び人数（名）	当社取締役（社外取締役を除く） 8名 当社執行役員（取締役兼務者を除く） 9名 当社グループ執行役員 8名
新株予約権の目的となる株式の種類	「(2)新株予約権等の状況」に記載しております。
株式の数（株）	同上
新株予約権の行使時の払込金額（円）	同上
新株予約権の行使期間	同上
新株予約権の行使の条件	同上
新株予約権の譲渡に関する事項	同上
代用払込みに関する事項	同上
組織再編成行為に伴う新株予約権の交付に関する事項	同上

2 【自己株式の取得等の状況】

【株式の種類等】 会社法第155条第7号に該当する普通株式の取得

(1) 【株主総会決議による取得の状況】

該当事項はありません。

(2) 【取締役会決議による取得の状況】

該当事項はありません。

(3) 【株主総会決議又は取締役会決議に基づかないものの内容】

区分	株式数 (株)	価額の総額 (円)
当事業年度における取得自己株式	175,841	274,886,625
当期間における取得自己株式	11,812	18,886,432

(注) 1. 当期間とは、当事業年度の末日の翌日からこの有価証券報告書提出日までの期間であります。

2. 当期間における取得自己株式には、平成22年6月1日からこの有価証券報告書提出日までの単元未満株式の買取による株式は含まれておりません。

(4) 【取得自己株式の処理状況及び保有状況】

区分	当事業年度		当期間	
	株式数 (株)	処分価額の総額 (円)	株式数 (株)	処分価額の総額 (円)
引き受ける者の募集を行った取得自己株式	—	—	—	—
消却の処分を行った取得自己株式	—	—	—	—
合併、株式交換、会社分割に係る移転を行った取得自己株式	—	—	—	—
その他 (単元未満株式の売渡請求による売渡)	49,554	76,184,651	1,820	2,865,040
保有自己株式数	2,913,236	—	2,923,228	—

(注) 1. 当期間とは、当事業年度の末日の翌日から有価証券報告書提出日までの期間であります。

2. 当期間における保有自己株式数には、平成22年6月1日からこの有価証券報告書提出日までの単元未満株式の買取による株式は含まれておりません。

3 【配当政策】

当社は、企業価値の更なる増大を目指し、収益性の高い事業への投資に充当するための内部留保の充実を図るとともに、事業環境や業績、財政状態の推移を見据えた上で、配当水準の維持向上に努めております。

また、長期経営計画「新チャレンジ・プラン2016」におきましては、株主還元策として、連結業績に連動した配当を実施する方針とし、配当性向につきましては、当面連結当期純利益の20%程度を目処としております。

現下の厳しい環境下ではありますが、当期の業績、今後の見通しおよび上記配当方針を総合的に勘案した結果、平成22年3月期（第98期）の期末配当につきましては、1株につき11円（年間22円）といたしました。（平成21年3月期（第97期）の配当（中間・期末）は、1株につき年間22円。）

また、当社は会社法第454条第5項に規定する中間配当をすることができる旨を定款に定めています。

なお、第98期の剰余金の配当は以下のとおりです。

決議年月日	配当金の総額（百万円）	1株当たり配当額（円）
平成21年10月29日 取締役会	9,664	11
平成22年6月29日 定時株主総会	9,663	11

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94期	第95期	第96期	第97期	第98期
決算年月	平成18年3月	平成19年3月	平成20年3月	平成21年3月	平成22年3月
最高（円）	2,715	3,650	4,000	2,825	1,865
最低（円）	1,151	2,105	1,709	867	1,083

（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ります。

（2）【最近6月間の月別最高・最低株価】

月別	平成21年10月	11月	12月	平成22年1月	2月	3月
最高（円）	1,697	1,490	1,650	1,701	1,549	1,661
最低（円）	1,424	1,362	1,460	1,530	1,445	1,448

（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ります。

5 【役員の状況】

役名	職名	氏名	生年月日	略歴	任期	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 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 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)	平成21年 6月から 2年	37
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 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)	平成21年 6月から 2年	43
代表取締役 副社長		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 18年4月 当社専務取締役、専務執行役員 19年4月 当社代表取締役副社長、副社長執行役員 (現任)	平成21年 6月から 2年	18

役名	職名	氏名	生年月日	略歴	任期	所有株式数 (千株)
専務取締役		松本 光弘	昭和22年11月8日生	昭和45年4月 当社入社 平成10年4月 当社開発事業本部地域開発事業部長兼開発事業本部戸建住宅事業室長 10年6月 当社取締役、開発事業本部地域開発事業部長兼開発事業本部戸建住宅事業室長 11年4月 当社取締役、開発事業本部副本部長 12年4月 当社取締役 13年4月 当社取締役、執行役員 13年6月 当社執行役員 14年3月 当社顧問 16年6月 当社常務執行役員 17年4月 当社専務執行役員、住宅事業本部長 18年10月 当社専務執行役員 19年6月 当社専務取締役 19年10月 当社専務取締役、専務執行役員 (現任) (主要な兼職) 三井不動産レジデンシャル㈱ 代表取締役社長	平成21年 6月から 2年	16
専務取締役	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 19年4月 当社専務取締役、専務執行役員、ビルディング本部長 (現任)	平成21年 6月から 2年	13
常務取締役	商業施設本部長	飯沼 喜章	昭和27年8月12日生	昭和50年4月 当社入社 平成19年4月 当社常務執行役員、商業施設本部長 21年6月 当社常務取締役、常務執行役員、商業施設本部長 (現任)	平成21年 6月から 2年	10
常務取締役		藏本 誠三	昭和27年9月20日生	昭和50年4月 当社入社 平成19年4月 当社常務執行役員 21年6月 当社常務取締役、常務執行役員 (現任)	平成21年 6月から 2年	6
常務取締役	アセット運用部 長	菰田 正信	昭和29年6月8日生	昭和53年4月 当社入社 平成20年4月 当社常務執行役員、アセット運用部長 21年6月 当社常務取締役、常務執行役員、アセット運用部長 (現任)	平成21年 6月から 2年	7

役名	職名	氏名	生年月日	略歴	任期	所有株式数 (千株)
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㈱取締役 8年6月 同社常務取締役 9年6月 同社代表取締役副社長 11年6月 ㈱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 17年6月 当社取締役 (現任) 21年6月 ㈱エヌ・ティ・ティ・データ シニアアドバイザー (現任)	平成21年 6月から 2年	3
取締役		早川 吉春	昭和23年2月23日生	昭和45年4月 監査法人中央会計事務所入所 48年8月 公認会計士登録 60年4月 中央クーパース・アンド・ラ イブランドコンサルティング ㈱代表取締役 平成4年1月 中央監査法人業務本部担当代 表社員 9年10月 同監査法人退所 9年12月 霞エンパワーメント研究所代 表 (現任) 19年6月 当社取締役 (現任)	平成21年 6月から 2年	3
取締役		浦野 光人	昭和23年3月20日生	昭和46年4月 日本冷蔵㈱入社 平成11年6月 ㈱ニチレイ取締役 13年6月 同社代表取締役社長 19年6月 同社代表取締役会長 (現任) 21年6月 当社取締役 (現任)	平成21年 6月から 2年	2
常任監査役 (常勤)		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17年4月 当社専務取締役、専務執行役 員、商業施設本部長 19年4月 当社専務取締役 19年6月 当社常任監査役 (現任)	平成19年 6月から 4年	14
監査役 (常勤)		磯辺 真幸	昭和25年4月1日生	昭和48年4月 当社入社 平成17年4月 当社常務執行役員、関西支社 長 20年4月 当社顧問 20年6月 当社監査役 (現任)	平成20年 6月から 4年	11

役名	職名	氏名	生年月日	略歴	任期	所有株式数 (千株)	
監査役		岡田 明重	昭和13年4月9日生	昭和38年4月 ㈱三井銀行入行 平成3年6月 ㈱太陽神戸三井銀行取締役 4年4月 ㈱さくら銀行取締役 7年6月 同行常務取締役 8年6月 同行専務取締役 9年6月 同行頭取 13年4月 ㈱三井住友銀行取締役会長 14年12月 ㈱三井住友フィナンシャルグループ取締役会長兼㈱三井住友銀行取締役会長 17年6月 ㈱三井住友銀行特別顧問 17年6月 当社監査役 (現任) 22年4月 ㈱三井住友銀行名誉顧問 (現任)	平成19年 6月から 4年	—	
監査役		西田 敬宇	昭和10年2月18日生	昭和33年4月 三井信託銀行㈱入社 61年6月 同社取締役 平成2年6月 同社常務取締役 5年6月 同社専務取締役 6年12月 同社取締役副社長 8年6月 同社取締役社長 11年4月 同社取締役会長 12年4月 中央三井信託銀行㈱特別顧問 13年5月 同社顧問 17年5月 同社特別顧問 19年6月 当社監査役 (現任) 21年7月 中央三井信託銀行㈱名誉顧問 (現任)	平成19年 6月から 4年	—	
監査役		長谷川 俊明	昭和23年9月13日生	昭和52年4月 弁護士登録(第一東京弁護士会) 57年1月 大橋・松枝・長谷川法律事務所パートナー 平成2年1月 長谷川俊明法律事務所代表 (現任) 20年6月 当社監査役 (現任)	平成20年 6月から 4年	—	
計						16名	184

- (注) 1. 取締役 青木利晴、早川吉春、浦野光人の各氏は、会社法第2条第15号に定める社外取締役であります。
2. 監査役 岡田明重、西田敬宇、長谷川俊明の各氏は、会社法第2条第16号に定める社外監査役であります。
3. 平成22年6月29日現在における執行役員は18名、グループ執行役員は8名であります。

6 【コーポレート・ガバナンスの状況等】

(1) 【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

当社グループにおきましては、ステークホルダーからの信頼確保に向け、経営の健全性・透明性・効率性を高めるという視点に立ち、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ます。

当社では、「執行役員制度」を導入し経営機能と執行機能の分離・強化を推進することで経営の健全性と効率性をより高めるとともに、社外取締役を招聘し取締役の監督機能の強化と透明性の確保に努めており、さらに、企業経営者・学識専門家等で構成される「アドバイザー・コミッティ」を設置し経営の多面的な視野の拡充を図っております。

また、監査役は、内部監査部門である監査室および会計監査人と相互の連携を図りながら、取締役の業務執行に関する監査を実施しております。

さらに、「三井不動産グループコンプライアンス方針」を定め、当社グループの役職員の業務の適正の確保に関する体制を整備しております。

②会社の機関の内容

イ. 取締役会

取締役会は、取締役11名（内、社外取締役3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おります。また、当社は、特別取締役を置き、会社法第362条第4項第1号および第2号に掲げる事項のうち、緊急性の高い重要な財産の譲受けについて特別取締役による取締役会の決議により決定することができる旨を定めております。

なお、当社と社外取締役との間には、特別の利害関係はありません。

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おります。

ロ. 監査役会

当社は「監査役制度」を採用しております。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、協議を行っております。

なお、当社と社外監査役との間には、特別の利害関係はありません。

また、岡田明重、西田敬宇の両氏は、金融機関において長年の業務経験を有しており、財務および会計に関する相当程度の知見を有するものであります。

ハ. 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おります。

また、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当社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」を導入しております。

ニ. 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・報告ならびに内部統制およびリスクマネジメントの統括を行っております。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おります。

ホ. 業務委員会

経営計画および特定の経営課題の審議ならびに遂行管理を行うことを目的として、「業務委員会」を設置し、グループ戦略の立案・審議、事業リスクの統括管理等を行っております。

ヘ. リスクマネジメント委員会

業務リスクを管理することを目的として、「リスクマネジメント委員会」を設置し、リスクマネジメント方針・計画の策定およびリスク課題の把握・評価、対応策の策定ならびに指示等を行っております。

ト. 社会貢献委員会

社会貢献活動の推進を目的として、「社会貢献委員会」を設置し、社会貢献活動に関する方針策定ならびに目的・目標・計画の調整・評価等を行っております。

チ. 環境委員会

環境活動の推進を目的として、「環境委員会」を設置し、環境推進活動に関する方針策定ならびに目的・目標・計画の調整・評価等を行っております。

リ. アドバイザー・コミッティ

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

③内部統制システムおよびリスク管理体制の整備の状況

当社グループにおきましては、内部統制に関する体制の整備・運用を図るとともに、職務の執行が法令および定款に適合することをはじめとする業務の適正の確保に関し、以下のとおり体制を整備しております。

イ. 取締役または使用人の職務の執行が法令および定款に適合することを確保するための体制

「コンプライアンス規程」等の社内規則の整備および「リスクマネジメント委員会」の設置等により、法令および定款に違反する行為を未然に防止しております。

また、従業員のコンプライアンスに関する社内相談体制として、「内部相談制度」を整備しております。

ロ. 取締役または使用人の職務の執行に係る情報の保存および管理に関する体制

「文書規程」、「情報管理規則」等の社内規程に従い適切に保存および管理を行っております。

ハ. 損失の危険の管理に関する規程その他の体制

「リスク管理規則」等の社内規程を定め、「経営会議」にて全社および当社グループのリスクマネジメントを統括し、「リスクマネジメント委員会」を業務リスクを管理する組織とし、「業務委員会」を事業リスクを管理する組織として、リスク課題の抽出・把握や対応策の立案を行っております。

さらに、「リスクマネジメント委員会」の下部組織として、「クライシス対応部会」を設置し、発生した事故等の把握ならびに必要な応じた対応方針の策定等を行っております。

ニ. 当該会社ならびにその親会社および子会社から成る企業集団における業務の適正を確保するための体制

当社グループの役職員の行動指針として「三井不動産グループコンプライアンス方針」を定めております。

当社によるグループ会社の経営管理については、「関係会社監理規程」を定め、当社の承認およびモニタリング等による重要事項のリスク管理を行っております。

また、各グループ会社において、コンプライアンスに関する社内相談体制として、「内部相談制度」を整備しております。

④監査役の職務の補助体制

監査役の職務を補助する専任の組織として監査役室を設置し、専任の使用人（1名）を配置しております。

⑤内部監査体制

内部監査担当部門である監査室（16名）が全部門を対象に業務監査を計画的に実施し、監査結果を報告するとともに、被監査部門に対し、改善事項の指摘・指導を行うなど、内部統制の有効性の向上に努めております。

なお、監査役は、監査室および会計監査人から定期的に監査に関する報告を受けるとともに情報交換を行うなど、相互の連携を図っております。

⑥会計監査の状況

当社は、会計監査についての監査契約をあずさ監査法人と締結しており、期末だけではなく必要に応じて適宜監査が実施されております。

なお、同監査法人および当社監査に従事する同監査法人の業務執行社員と当社の間には、特別の利害関係はありません。

当期において業務を執行した公認会計士の氏名および継続監査年数、監査業務にかかる補助者の構成については以下のとおりであります。

業務を執行した公認会計士の氏名

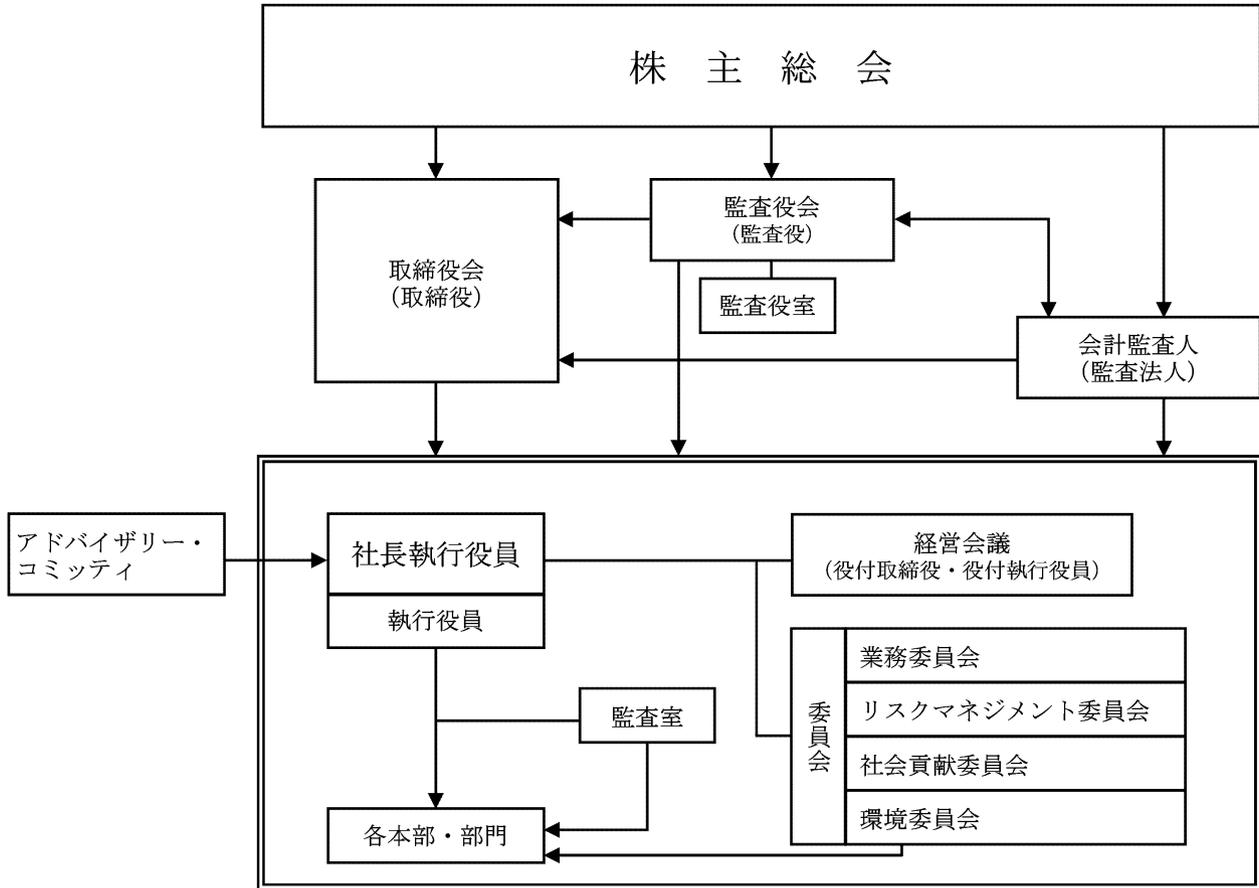
指定社員 業務執行社員 : 河合利治（4年）、村尾裕（5年）、小倉加奈子（1年）

※（ ）内は継続監査年数

会計監査業務に係る補助者の構成

公認会計士 11名、会計士補等 16名、その他 6名

以上をまとめて表にあらわすと次のとおりとなります。



⑦責任限定契約の内容の概要

会社法第427条第1項の規定に基づき、当社は各社外役員との間で同法第423条第1項に定める責任について、同法第425条第1項各号に定める金額の合計額を限度とする契約を締結しております。

⑧役員報酬の内容

イ. 役員区分ごとの報酬等の総額、報酬等の種類別の総額及び対象となる役員の員数

役員区分	報酬等の総額 (百万円)	報酬等の種類別の総額 (百万円)			対象となる 役員の員数 (名)
		基本報酬	ストック オプション	賞与	
取締役 (社外取締役を除く。)	724	435	69	219	9
監査役 (社外監査役を除く。)	84	84	—	—	2
社外役員	63	63	—	—	6

ロ. 報酬等の総額が1億円以上である者の報酬等の総額等

氏名	役員区分	会社区分	報酬等の種類別の額 (百万円)			報酬等 の総額 (百万円)
			基本報酬	ストック オプション	賞与	
岩沙 弘道	代表取締役社長	提出会社	99	16	56	171
大室 康一	代表取締役副社長	提出会社	61	10	31	103
曾田 立夫	代表取締役副社長	提出会社	65	10	31	107

ハ. 役員の報酬等の額又はその算定方法の決定に関する方針の内容及び決定方法

役員報酬につきましては、第95期株主総会で決議された総額の範囲内で決定する基本報酬、短期インセンティブとして各期の業績等を総合的に勘案したうえで株主総会で決議される役員賞与、中長期インセンティブとして第95期株主総会で決議された総額の範囲内で決定するストックオプションという構成としております。

⑨取締役の定数

当社は、取締役を15名以内とする旨を定款に定めております。

⑩取締役の選任の決議要件

当社は、取締役の選任決議について、議決権を行使することができる株主の議決権の3分の1以上を有する株主が出席し、その議決権の過半数をもって行う旨ならびに累積投票によらないものとする旨を定款に定めております。

⑪自己の株式の取得

当社は、機動的な資本政策を遂行するため、会社法第165条第2項の規定により、取締役会の決議によって市場取引等により自己の株式を取得することができる旨を定款に定めております。

⑫中間配当

当社は、株主への機動的な利益還元を行うため、取締役会の決議によって、毎年9月30日を基準日として中間配当をすることができる旨を定款に定めております。

⑬取締役および監査役の責任免除

当社は、取締役および監査役が職務の遂行にあたり期待される役割を十分に発揮できるよう、会社法第426条第1項の規定により、任務を怠ったことによる取締役（取締役であった者を含む。）および監査役（監査役であったものを含む。）の損害賠償責任を、法令の限度において、取締役会の決議によって免除することができる旨を定款で定めております。

⑭株主総会の特別決議要件

当社は、株主総会の円滑な運営を行うため、会社法第309条第2項に定める株主総会の特別決議は、議決権を行使することができる株主の議決権の3分の1以上を有する株主が出席し、その議決権の3分の2以上をもって行う旨を定款に定めております。

⑮株式の保有状況

イ. 投資株式のうち保有目的が純投資目的以外の目的であるものの銘柄数及び貸借対照表計上額の合計額

157銘柄 168,484百万円

ロ. 保有目的が純投資目的以外の目的である投資株式の銘柄、株式数、貸借対照表計上額及び保有目的

銘柄	株式数 (株)	貸借対照表計上額 (百万円)	保有目的
株式会社オリエンタルランド	10,689,300	69,203	中長期的な観点において、 経営戦略上有効であるため
東レ株式会社	19,460,720	9,959	中長期的な観点において、 経営戦略上有効であるため
三井物産株式会社	6,493,466	9,803	中長期的な観点において、 経営戦略上有効であるため
株式会社東京放送ホールディングス	5,713,728	7,710	中長期的な観点において、 経営戦略上有効であるため
株式会社三井住友フィナンシャルグループ	2,492,257	7,331	中長期的な観点において、 経営戦略上有効であるため
三井住友海上グループホールディングス株式会社	2,992,553	7,168	中長期的な観点において、 経営戦略上有効であるため
株式会社T&Dホールディングス	1,564,780	3,129	中長期的な観点において、 経営戦略上有効であるため
株式会社千葉銀行	5,600,250	2,997	中長期的な観点において、 経営戦略上有効であるため
株式会社日本製鋼所	2,802,706	2,919	中長期的な観点において、 経営戦略上有効であるため
中央三井トラスト・ホールディングス株式会社	8,169,963	2,736	中長期的な観点において、 経営戦略上有効であるため
東日本旅客鉄道株式会社	380,900	2,358	中長期的な観点において、 経営戦略上有効であるため
株式会社東芝	4,969,500	2,263	中長期的な観点において、 経営戦略上有効であるため
株式会社群馬銀行	4,047,004	1,980	中長期的な観点において、 経営戦略上有効であるため
イビデン株式会社	620,778	1,885	中長期的な観点において、 経営戦略上有効であるため

(2) 【監査報酬の内容等】

① 【監査公認会計士等に対する報酬の内容】

区分	前連結会計年度		当連結会計年度	
	監査証明業務に基づく報酬（百万円）	非監査業務に基づく報酬（百万円）	監査証明業務に基づく報酬（百万円）	非監査業務に基づく報酬（百万円）
提出会社	116	4	127	-
連結子会社	285	4	255	3
計	402	9	382	3

② 【その他重要な報酬の内容】

（前連結会計年度）

当社の連結子会社である三井不動産アメリカ株式会社は、当社の監査公認会計士等と同一のネットワークに属しているKPMG LLPに対して、33百万円を報酬として支払っております。

（当連結会計年度）

当社の連結子会社である三井不動産アメリカ株式会社は、当社の監査公認会計士等と同一のネットワークに属しているKPMG LLPに対して、32百万円を報酬として支払っております。

③ 【監査公認会計士等の提出会社に対する非監査業務の内容】

（前連結会計年度）

当社が監査公認会計士等に対して報酬を支払っている非監査業務の内容といたしましては、財務報告に係る内部統制の評価に関するアドバイザリー業務等であります。

（当連結会計年度）

該当事項はありません。

④ 【監査報酬の決定方針】

当社の監査公認会計士等に対する監査報酬の決定方針といたしましては、監査日数、当社の規模・業務の特性等の要素を総合的に勘案して適切に決定しております。

第5【経理の状況】

1. 連結財務諸表およ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ます。

なお、前連結会計年度（平成20年4月1日から平成21年3月31日まで）は、改正前の連結財務諸表規則に基づき、当連結会計年度（平成21年4月1日から平成22年3月31日まで）は、改正後の連結財務諸表規則に基づいて作成しています。

(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ます。

なお、前事業年度（平成20年4月1日から平成21年3月31日まで）は、改正前の財務諸表等規則に基づき、当事業年度（平成21年4月1日から平成22年3月31日まで）は、改正後の財務諸表等規則に基づいて作成しています。

2. 監査証明について

当社は、金融商品取引法第193条の2第1項の規定に基づき、前連結会計年度（平成20年4月1日から平成21年3月31日まで）および当連結会計年度（平成21年4月1日から平成22年3月31日まで）の連結財務諸表並びに前事業年度（平成20年4月1日から平成21年3月31日まで）および当事業年度（平成21年4月1日から平成22年3月31日まで）の財務諸表について、あずさ監査法人により監査を受けています。

3. 連結財務諸表等の適正性を確保するための特段の取組みについて

当社は、連結財務諸表等の適正性を確保するための特段の取組みを行っています。具体的には、会計基準等の内容を適切に把握し、又は会計基準等の変更についての確に対応することができる体制を整備するため、公益財団法人財務会計基準機構へ加入し、情報収集に努めております。また、公益財団法人財務会計基準機構の行うセミナー等に参加しております。

1 【連結財務諸表等】
 (1) 【連結財務諸表】
 ① 【連結貸借対照表】

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (平成21年3月31日)	当連結会計年度 (平成22年3月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	※2 63,098	※2 63,291
受取手形及び売掛金	※2 31,451	※2 24,478
有価証券	125	243
販売用不動産	※2, 8 356,579	※8 328,844
仕掛販売用不動産	※8 217,081	※8 164,511
開発用土地	※8 182,969	※8 174,732
未成工事支出金	7,196	8,336
その他のたな卸資産	※1 10,033	※1 8,330
前渡金	2,859	14,449
短期貸付金	8,949	9,321
営業出資金	89,776	73,412
繰延税金資産	53,160	43,770
その他	106,522	75,155
貸倒引当金	△2,331	△1,302
流動資産合計	1,127,472	987,573
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物	954,988	1,001,729
減価償却累計額	△435,378	△463,776
建物及び構築物（純額）	※2, 3 519,610	※2, 3 537,952
機械装置及び運搬具	24,333	25,002
減価償却累計額	△16,482	△17,770
機械装置及び運搬具（純額）	※2 7,851	※2 7,231
土地	※2, 8 1,441,255	※2, 8 1,466,951
建設仮勘定	18,366	33,845
その他	75,000	74,960
減価償却累計額	△43,499	△45,995
その他（純額）	※2, 3 31,500	※2, 3 28,964
有形固定資産合計	2,018,583	2,074,946
無形固定資産		
借地権	15,705	17,308
その他	※6 13,427	※6 13,567
無形固定資産合計	29,132	30,875
投資その他の資産		
投資有価証券	※2, 4, 7 343,523	※2, 4, 7 392,744
長期貸付金	2,348	2,217
敷金及び保証金	180,870	175,774
繰延税金資産	15,556	11,493
再評価に係る繰延税金資産	※8 2,279	※8 1,405
その他	※2 47,142	※2 40,529
貸倒引当金	△8,522	△7,137
投資その他の資産合計	583,198	617,027
固定資産合計	2,630,914	2,722,850
資産合計	3,758,386	3,710,423

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (平成21年3月31日)	当連結会計年度 (平成22年3月31日)
負債の部		
流動負債		
支払手形及び買掛金	125,037	76,749
短期借入金	※2 173,213	※2 279,403
コマーシャル・ペーパー	13,000	24,000
1年内償還予定の社債	40,000	10,000
未払法人税等	17,755	6,806
未成工事受入金	11,541	12,650
繰延税金負債	696	455
完成工事補償引当金	1,477	1,593
債務保証損失引当金	232	229
その他	241,563	181,467
流動負債合計	624,517	593,355
固定負債		
社債	205,000	235,000
長期借入金	※2 1,302,345	※2 1,198,316
受入敷金保証金	370,694	366,770
繰延税金負債	3,129	26,374
再評価に係る繰延税金負債	※8 185,316	※8 192,238
退職給付引当金	29,484	31,528
役員退職慰労引当金	1,494	1,086
その他	36,545	36,526
固定負債合計	2,134,009	2,087,841
負債合計	2,758,526	2,681,197
純資産の部		
株主資本		
資本金	174,296	174,296
資本剰余金	248,332	248,320
利益剰余金	332,333	301,653
自己株式	△5,002	△5,189
株主資本合計	749,959	719,080
評価・換算差額等		
その他有価証券評価差額金	1,793	51,913
繰延ヘッジ損益	△459	△588
土地再評価差額金	※8 263,063	※8 271,337
為替換算調整勘定	△35,690	△33,931
評価・換算差額等合計	228,707	288,731
新株予約権	220	378
少数株主持分	20,973	21,036
純資産合計	999,860	1,029,226
負債純資産合計	3,758,386	3,710,423

②【連結損益計算書】

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (自 平成20年4月1日 至 平成21年3月31日)		当連結会計年度 (自 平成21年4月1日 至 平成22年3月31日)	
営業収益		1,418,945		1,384,806
営業原価	※2, 3	1,098,425	※2, 3	1,120,091
営業総利益		320,520		264,715
販売費及び一般管理費	※1, 2	148,972	※1, 2	144,130
営業利益		171,547		120,585
営業外収益				
受取利息		520		300
受取配当金		2,523		2,454
持分法による投資利益		5,981		2,027
その他		6,344		2,056
営業外収益合計		15,370		6,839
営業外費用				
支払利息		29,768		29,544
その他		11,060		3,979
営業外費用合計		40,828		33,523
経常利益		146,090		93,901
特別利益				
投資有価証券売却益		—		25,713
その他		—		626
特別利益合計		—		26,339
特別損失				
減損損失		—	※4	18,938
投資有価証券評価損		17,559		—
固定資産除却損		6,094		—
その他		6,453		3,612
特別損失合計		30,108		22,550
税金等調整前当期純利益		115,981		97,690
法人税、住民税及び事業税		24,785		28,013
法人税等調整額		6,059		8,560
法人税等合計		30,844		36,574
少数株主利益		1,565		1,031
当期純利益		83,572		60,084

③【連結株主資本等変動計算書】

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (自 平成20年4月1日 至 平成21年3月31日)		当連結会計年度 (自 平成21年4月1日 至 平成22年3月31日)	
	株主資本			
資本金				
前期末残高		174,296		174,296
当期変動額				
当期変動額合計		—		—
当期末残高		174,296		174,296
資本剰余金				
前期末残高		248,328		248,332
当期変動額				
自己株式の処分		3		△11
当期変動額合計		3		△11
当期末残高		248,332		248,320
利益剰余金				
前期末残高		278,748		332,333
在外子会社の会計処理の変更に伴う増減		△5,338		—
当期変動額				
剰余金の配当		△19,334		△19,329
当期純利益		83,572		60,084
土地再評価差額金の取崩		△5,313		△8,992
持分法の適用範囲の変動		—		△62,442
その他		△1		—
当期変動額合計		58,924		△30,680
当期末残高		332,333		301,653
自己株式				
前期末残高		△4,333		△5,002
当期変動額				
自己株式の取得		△850		△274
自己株式の処分		181		87
当期変動額合計		△668		△187
当期末残高		△5,002		△5,189
株主資本合計				
前期末残高		697,039		749,959
在外子会社の会計処理の変更に伴う増減		△5,338		—
当期変動額				
剰余金の配当		△19,334		△19,329
当期純利益		83,572		60,084
土地再評価差額金の取崩		△5,313		△8,992
持分法の適用範囲の変動		—		△62,442
自己株式の取得		△850		△274
自己株式の処分		185		76
その他		△1		—
当期変動額合計		58,258		△30,878
当期末残高		749,959		719,080

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (自 平成20年 4月 1日 至 平成21年 3月 31日)	当連結会計年度 (自 平成21年 4月 1日 至 平成22年 3月 31日)
評価・換算差額等		
その他有価証券評価差額金		
前期末残高	32,575	1,793
当期変動額		
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）	△30,782	50,120
当期変動額合計	△30,782	50,120
当期末残高	1,793	51,913
繰延ヘッジ損益		
前期末残高	△106	△459
当期変動額		
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）	△352	△128
当期変動額合計	△352	△128
当期末残高	△459	△588
土地再評価差額金		
前期末残高	257,728	263,063
当期変動額		
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）	5,335	8,273
当期変動額合計	5,335	8,273
当期末残高	263,063	271,337
為替換算調整勘定		
前期末残高	△15,927	△35,690
当期変動額		
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）	△19,762	1,758
当期変動額合計	△19,762	1,758
当期末残高	△35,690	△33,931
評価・換算差額等合計		
前期末残高	274,269	228,707
当期変動額		
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）	△45,562	60,024
当期変動額合計	△45,562	60,024
当期末残高	228,707	288,731
新株予約権		
前期末残高	86	220
当期変動額		
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）	133	157
当期変動額合計	133	157
当期末残高	220	378
少数株主持分		
前期末残高	20,607	20,973
当期変動額		
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）	366	62
当期変動額合計	366	62
当期末残高	20,973	21,036

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (自 平成20年4月1日 至 平成21年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成21年4月1日 至 平成22年3月31日)
純資産合計		
前期末残高	992,003	999,860
在外子会社の会計処理の変更に伴う増減	△5,338	—
当期変動額		
剰余金の配当	△19,334	△19,329
当期純利益	83,572	60,084
土地再評価差額金の取崩	△5,313	△8,992
持分法の適用範囲の変動	—	△62,442
自己株式の取得	△850	△274
自己株式の処分	185	76
その他	△1	—
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）	△45,062	60,245
当期変動額合計	13,196	29,366
当期末残高	999,860	1,029,226

④【連結キャッシュ・フロー計算書】

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (自 平成20年4月1日 至 平成21年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成21年4月1日 至 平成22年3月31日)
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	115,981	97,690
減価償却費	48,890	50,286
減損損失	—	18,938
有価証券売却損益 (△は益)	—	△25,713
有価証券評価損益 (△は益)	17,559	—
たな卸資産評価損	15,896	19,796
受取利息及び受取配当金	△3,044	△2,755
支払利息	29,768	29,544
持分法による投資損益 (△は益)	△4,509	△2,027
固定資産除却損	3,595	—
売上債権の増減額 (△は増加)	2,533	6,839
仕入債務の増減額 (△は減少)	344	△2,942
販売用不動産の増減額 (△は増加)	※2 △125,796	※2 △50,241
営業出資金の増減額	508	△2,875
その他	△56,231	△5,502
小計	45,497	131,039
利息及び配当金の受取額	4,902	4,809
利息の支払額	△28,732	△29,639
法人税等の支払額	△62,664	△21,820
営業活動によるキャッシュ・フロー	△40,996	84,389
投資活動によるキャッシュ・フロー		
有形及び無形固定資産の取得による支出	△152,971	△70,658
有形及び無形固定資産の売却による収入	2,887	594
投資有価証券の取得による支出	△36,986	△13,896
投資有価証券の売却による収入	5,327	26,133
敷金及び保証金の差入による支出	△11,126	△12,260
敷金及び保証金の回収による収入	27,759	15,339
預り敷金保証金の返還による支出	△43,197	△53,797
預り敷金保証金の受入による収入	55,019	50,163
貸付けによる支出	△11,513	△11,265
貸付金の回収による収入	13,787	10,908
連結の範囲の変更を伴う子会社株式の取得による支出	△178	—
連結の範囲の変更を伴う子会社株式の取得による収入	—	207
その他	9,558	△6,303
投資活動によるキャッシュ・フロー	△141,633	△64,834

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (自 平成20年4月1日 至 平成21年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成21年4月1日 至 平成22年3月31日)
財務活動によるキャッシュ・フロー		
短期借入れによる収入	1,625,543	1,264,417
短期借入金の返済による支出	△1,670,745	△1,275,426
長期借入れによる収入	389,453	133,014
長期借入金の返済による支出	△119,353	△119,266
社債の発行による収入	10,000	40,000
社債の償還による支出	△30,000	△40,000
少数株主からの払込みによる収入	48	13
配当金の支払額	△19,323	△19,317
少数株主への配当金の支払額	△1,007	△1,020
ファイナンス・リース債務の返済による支出	△1,767	△1,977
自己株式の増減額 (△は増加)	△632	△198
財務活動によるキャッシュ・フロー	182,215	△19,762
現金及び現金同等物に係る換算差額	△189	55
現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)	△604	△152
現金及び現金同等物の期首残高	63,495	62,891
現金及び現金同等物の期末残高	※1 62,891	※1 62,739

【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20年4月1日 至 平成21年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成21年4月1日 至 平成22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 133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ました。 リハウスサポート(株)、MFA 527 Nominee LLC、5 Hanover Square GP Ltdほか2社は、新規設立により、連結子会社となりました。 (株)エム・エフ・ファンドマネジメン トほか7社は清算終了により、城南リハ ウス(株)は吸収合併により、連結の範囲か ら除外しています。 北陸中央ホーム(株)、新四国ホーム(株)は 持分売却により、持分法適用の関連会社 となったため、連結子会社から除外して います。</p> <p>(2) 非連結子会社の名称等 なし。</p> <p>(3) 開示対象特別目的会社 開示対象特別目的会社の概要、開示対 象特別目的会社を利用した取引の概要及 び開示対象特別目的会社との取引金額等 については、「特別目的会社に関する事 項」に記載しています。</p>	<p>(1) 連結子会社数 130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 るため省略しました。 愛光インベストメント(株)ほか1社は、 持分の取得により、連結子会社となりま した。三井不動産(上海)投資諮詢有限 公司ほか2社は、新規設立により、連結 子会社となりました。 浦和リハウス(株)ほか5社は、吸収合 併により、連結の範囲から除外していま す。(株)神戸フーリストほか1社は、清 算終了により、連結の範囲から除外して います。</p> <p>(2) 非連結子会社の名称等 同左</p> <p>(3) 開示対象特別目的会社 同左</p>
2. 持分法の適用に関する事 項	<p>(1) 持分法適用会社数 関連会社 45社 主要な会社名 (株)オリエンタルランド、(株)帝国ホテル、 T I D(株) 北陸中央ホーム(株)、新四国ホーム(株)は 持分売却により、連結子会社から除外 し、持分法適用の関連会社となりました。 (有)チャレンジャーズは、清算終了によ り持分法適用の関連会社から除外してい ます。</p> <p>(2) 持分法を適用していない非連結子会社 なし。</p> <p>(3) 持分法を適用していない関連会社 なし。</p> <p>(4) 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ま す。</p>	<p>(1) 持分法適用会社数 関連会社 42社 主要な会社名 (株)帝国ホテル、T I D(株) 持分の取得により、持分法適用の関連 会社が1社増加しました。 (株)オリエンタルランドは影響力基準に 該当しなくなったため、持分法適用の関 連会社から除外しています。 (株)ラゾーナ・プロパティほか2社は、 清算終了により、持分法適用の関連会社 から除外しています。</p> <p>(2) 持分法を適用していない非連結子会社 同左</p> <p>(3) 持分法を適用していない関連会社およ び持分法を適用していない理由 杉井不動産開発(寧波)有限公司 持分法の対象から除いても連結財務 諸表に与える影響が軽微であり、か つ、全体としても重要性がないため持 分法の適用範囲から除外しておりま す。</p> <p>(4) 同左</p>

項目	前連結会計年度 (自 平成20年4月1日 至 平成21年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成21年4月1日 至 平成22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32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、および白津開発(株)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、および東京ミッドタウンマネジメント(株)は2月28日です。また、(株)エム・エフ・コンストラクション・アドバイザーズの決算日を2月28日から連結決算日に変更したため、当該連結子会社の事業年度の月数が13ヶ月となっています。</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ますが、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ます。</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す。</p>	<p>連結子会社のうち在外連結子会社33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、および白津開発(株)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、東京ミッドタウンマネジメント(株)、およびTMアセットマネジメントは2月28日です。</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ますが、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ます。</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す。</p>

項目	前連結会計年度 (自 平成20年4月1日 至 平成21年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成21年4月1日 至 平成22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および評価方法</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 ・その他有価証券 <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>評価差額は全部純資産直入法により処理し、売却原価は移動平均法により算定しています。</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、仕掛販売用不動産、開発用土地および未成工事支出金 個別法による原価法 (貸借対照表価額は収益性の低下に基づく簿価切下げの方法により算定) ・その他のたな卸資産 主として総平均法による原価法 (貸借対照表価額は収益性の低下に基づく簿価切下げの方法により算定) <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] (リース資産を除く) 主として定率法によっています。</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)、国内連結子会社の平成10年4月1日以降取得建物(建物附属設備を除く)および在外連結子会社は定額法を採用しています。</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ます。</p>	<p>(1) 重要な資産の評価基準および評価方法</p> <p>[有価証券]</p> <ul style="list-style-type: none"> ・満期保有目的債券 同左 ・その他有価証券 <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> <ul style="list-style-type: none"> ・販売用不動産、仕掛販売用不動産、開発用土地および未成工事支出金 同左 ・その他のたな卸資産 同左 <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] (リース資産を除く) 同左</p>

項目	前連結会計年度 (自 平成20年4月1日 至 平成21年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成21年4月1日 至 平成22年3月31日)
	<p>[無形固定資産] (リース資産を除く) 定額法を採用しています。 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ます。</p> <p>[リース資産] 所有権移転外ファイナンス・リース取引に係るリース資産は、リース期間を耐用年数とし、残存価額を0円とする定額法によっています。</p> <p>なお、所有権移転外ファイナンス・リース取引のうち、リース取引開始日が平成20年3月31日以前の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ます。</p> <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ます。</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ます。</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およ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ます。</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ます。</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ます。</p>	<p>[無形固定資産] (リース資産を除く) 同左</p> <p>[リース資産] 同左</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>

項目	前連結会計年度 (自 平成20年4月1日 至 平成21年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成21年4月1日 至 平成22年3月31日)
	<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ます。</p> <p>[役員退職慰労引当金] 連結財務諸表提出会社ほか37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 ています。</p> <p style="text-align: center;">—————</p> <p>(4) 重要なヘッジ会計の方法</p> <p>① ヘッジ会計の方法 繰延ヘッジ処理を採用しています。 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 理を採用しています。</p> <p>② 主なヘッジ手段とヘッジ対象 <ヘッジ手段> <ヘッジ対象> 為替予約 外貨建予定取引 通貨スワップ 外貨建借入金 金利スワップ 借入金および社債</p> <p>③ ヘッジ方針 金利変動による、借入金および社債 の時価変動リスクおよびキャッシュ・ 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ます。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ます。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 っています。</p> <p>④ 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 つヘッジ開始時およびその後も継続し 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 判定は省略しています。</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ほか36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 ています。</p> <p>(4) 重要な収益及び費用の計上基準 [完成工事高及び完成工事原価の計上基 準] ・当連結会計年度末までの進捗部分につ いて成果の確実性が認められる工事 工事進行基準 ・その他の工事 工事完成基準</p> <p>(5) 重要なヘッジ会計の方法</p> <p>① ヘッジ会計の方法 同左</p> <p>② 主なヘッジ手段とヘッジ対象 同左</p> <p>③ ヘッジ方針 同左</p> <p>④ ヘッジ有効性評価の方法 同左</p>

項目	前連結会計年度 (自 平成20年4月1日 至 平成21年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成21年4月1日 至 平成22年3月31日)
	<p>(5) 完成工事高の計上基準 主として工事完成基準によります。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ます。</p> <p>(6) 消費税等の会計処理 消費税および地方消費税の会計処理は税抜方式を採用しています。 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ます。</p>	<p>(6) 消費税等の会計処理 同左</p>
5. 連結子会社の資産および負債の評価に関する事項	連結子会社の資産および負債の評価については全面時価評価法を採用しています。	同左
6. のれんおよび負ののれんの償却に関する事項	<p>のれんおよび負ののれん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ます。</p> <p>ただし、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ます。</p>	同左
7. 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(現金および現金同等物)は、手許現金、随時引き出し可能な預金およ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ります。	同左

【会計処理の変更】

<p>前連結会計年度 (自 平成20年4月1日 至 平成21年3月31日)</p>	<p>当連結会計年度 (自 平成21年4月1日 至 平成22年3月31日)</p>
<p>(リース取引に関する会計基準等)</p> <p>所有権移転外ファイナンス・リース取引については、従来、賃貸借取引に係る方法に準じた会計処理によっておりましたが、当連結会計年度より、「リース取引に関する会計基準」(企業会計基準第13号(平成5年6月17日(企業会計審議会第一部会)、平成19年3月30日改正))及び「リース取引に関する会計基準の適用指針」(企業会計基準適用指針第16号(平成6年1月18日(日本公認会計士協会 会計制度委員会)、平成19年3月30日改正))を適用し、通常の売買取引に係る方法に準じた会計処理によっております。</p> <p>なお、所有権移転外ファイナンス・リース取引のうち、リース取引開始日が平成20年3月31日以前の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ます。</p> <p>この変更による営業利益、経常利益、及び税金等調整前当期純利益に与える影響は軽微であります。 (連結財務諸表における在外子会社の会計処理に関する当面の取り扱い)</p> <p>当連結会計年度より「連結財務諸表作成における在外子会社の会計処理に関する当面の取扱い」(実務対応報告第18号 平成18年5月17日)を適用しております。これに伴い英国三井不動産㈱は、前連結会計年度まで賃貸資産等について時価で評価し、各年度の評価差額は利益剰余金の増減として処理しておりましたが、当連結会計年度より、取得原価を基礎として減価償却を行う方法を適用し、過年度の減価償却費等については期首の利益剰余金で調整を行っております。</p> <p>これに伴う営業利益、経常利益、及び税金等調整前当期純利益に与える影響は軽微であります。期首の利益剰余金が5,338百万円減少しております。</p>	<p>(完成工事高及び完成工事原価の計上基準)</p> <p>請負工事に係る収益の計上基準については、従来、主として工事完成基準を適用しておりましたが、「工事契約に関する会計基準」(企業会計基準第15号 平成19年12月27日)及び「工事契約に関する会計基準の適用指針」(企業会計基準適用指針第18号 平成19年12月27日)を当連結会計年度から適用し、当連結会計年度より着手した工事契約から、当連結会計年度末までの進捗部分について成果の確実性が認められる工事については工事進行基準を、その他の工事については工事完成基準を適用しております。</p> <p>これによる営業収益、営業利益、経常利益及び税金等調整前当期純利益への影響はありません。</p> <p>(退職給付に係る会計基準)</p> <p>当連結会計年度より、「「退職給付に係る会計基準」の一部改正(その3)」(企業会計基準第19号 平成20年7月31日)を適用しております。</p> <p>数理計算上の差異を翌期から償却するため、これによる営業利益、経常利益及び税金等調整前当期純利益への影響はありません。</p>

【表示方法の変更】

<p>前連結会計年度 (自 平成20年4月1日 至 平成21年3月31日)</p>	<p>当連結会計年度 (自 平成21年4月1日 至 平成22年3月31日)</p>
<p>(連結貸借対照表)</p> <p>財務諸表等規則等の一部を改正する内閣府令（平成20年8月7日内閣府令第50号）が適用となることに伴い、前連結会計年度において、「販売用不動産」として掲記されたものは、当連結会計年度から「販売用不動産」「仕掛販売用不動産」「開発用土地」に区分掲記しております。なお、前連結会計年度の「販売用不動産」に含まれる「販売用不動産」「仕掛販売用不動産」「開発用土地」は、それぞれ241,066百万円、228,049百万円、174,445百万円です。</p> <p>(連結キャッシュ・フロー計算書)</p> <p>1. 前連結会計年度において営業活動によるキャッシュ・フローの「販売用不動産等の取得」および「販売用不動産等の売却」と区分掲記されていたものは、E D I N E TへのX B R L導入に伴い、連結財務諸表の比較可能性を向上するため、当連結会計年度より「販売用不動産の増減額」に掲記しております。</p> <p>2. 前連結会計年度において「短期借入金の増減額」として掲記されていたものは、重要性が増したため、当連結会計年度より「短期借入れによる収入」「短期借入金の返済による支出」に区分掲記しております。</p> <p>なお、前連結会計年度の「短期借入金の増減額」に含まれる「短期借入れによる収入」「短期借入金の返済による支出」は、それぞれ382,052百万円、△353,133百万円です。</p>	<p>—————</p>

【注記事項】

(連結貸借対照表関係)

前連結会計年度 (平成21年3月31日)	当連結会計年度 (平成22年3月31日)																																																																										
<p>※1. その他のたな卸資産の内訳は次のとおりであります。</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">商品及び製品</td> <td style="text-align: right;">7,841百万円</td> </tr> <tr> <td>仕掛品</td> <td style="text-align: right;">158</td> </tr> <tr> <td>原材料及び貯蔵品</td> <td style="text-align: right;">2,033</td> </tr> <tr> <td style="border-top: 1px solid black;">計</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">10,033百万円</td> </tr> </table> <p>※2. 担保資産および担保付債務 担保に供している資産は次のとおりであります。</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;">802百万円</td> </tr> <tr> <td>受取手形及び売掛金</td> <td style="text-align: right;">310</td> </tr> <tr> <td>販売用不動産</td> <td style="text-align: right;">28,523</td> </tr> <tr> <td>建物及び構築物</td> <td style="text-align: right;">57,051</td> </tr> <tr> <td>機械装置及び運搬具</td> <td style="text-align: right;">0</td> </tr> <tr> <td>土地</td> <td style="text-align: right;">35,754</td> </tr> <tr> <td>その他の有形固定資産</td> <td style="text-align: right;">28</td> </tr> <tr> <td>投資有価証券</td> <td style="text-align: right;">8</td> </tr> <tr> <td>その他の投資</td> <td style="text-align: right;">8,702</td> </tr> <tr> <td style="border-top: 1px solid black;">計</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">131,183百万円</td> </tr> </table> <p>担保付債務は次のとおりであります。</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">短期借入金</td> <td style="text-align: right;">35,761百万円</td> </tr> <tr> <td>長期借入金</td> <td style="text-align: right;">21,287</td> </tr> <tr> <td style="border-top: 1px solid black;">計</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">57,048百万円</td> </tr> </table> <p>※3. 国庫等補助金受入による圧縮記帳累計額は、建物568百万円、その他の有形固定資産175百万円であります。</p> <p>※4. 非連結子会社および関連会社の株式等・社債</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th style="width: 70%;">科目</th> <th style="width: 30%;">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等)</td> <td style="text-align: right;">174,994</td> </tr> </tbody> </table> <p>5. 偶発債務 住宅ローン保証債務68,542百万円、住宅ローン保証予約163百万円があります。</p>	商品及び製品	7,841百万円	仕掛品	158	原材料及び貯蔵品	2,033	計	10,033百万円	現金及び預金	802百万円	受取手形及び売掛金	310	販売用不動産	28,523	建物及び構築物	57,051	機械装置及び運搬具	0	土地	35,754	その他の有形固定資産	28	投資有価証券	8	その他の投資	8,702	計	131,183百万円	短期借入金	35,761百万円	長期借入金	21,287	計	57,048百万円	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等)	174,994	<p>※1. その他のたな卸資産の内訳は次のとおりであります。</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">商品及び製品</td> <td style="text-align: right;">6,660百万円</td> </tr> <tr> <td>仕掛品</td> <td style="text-align: right;">109</td> </tr> <tr> <td>原材料及び貯蔵品</td> <td style="text-align: right;">1,560</td> </tr> <tr> <td style="border-top: 1px solid black;">計</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">8,330百万円</td> </tr> </table> <p>※2. 担保資産および担保付債務 担保に供している資産は次のとおりであります。</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;">175百万円</td> </tr> <tr> <td>受取手形及び売掛金</td> <td style="text-align: right;">58</td> </tr> <tr> <td>建物及び構築物</td> <td style="text-align: right;">25,473</td> </tr> <tr> <td>機械装置及び運搬具</td> <td style="text-align: right;">4</td> </tr> <tr> <td>土地</td> <td style="text-align: right;">16,931</td> </tr> <tr> <td>その他の有形固定資産</td> <td style="text-align: right;">22</td> </tr> <tr> <td>投資有価証券</td> <td style="text-align: right;">8</td> </tr> <tr> <td>その他の投資</td> <td style="text-align: right;">205</td> </tr> <tr> <td style="border-top: 1px solid black;">計</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">42,880百万円</td> </tr> </table> <p>担保付債務は次のとおりであります。</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">短期借入金</td> <td style="text-align: right;">15,094百万円</td> </tr> <tr> <td>長期借入金</td> <td style="text-align: right;">5,994</td> </tr> <tr> <td style="border-top: 1px solid black;">計</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">21,088百万円</td> </tr> </table> <p>※3. 国庫等補助金受入による圧縮記帳累計額は、建物586百万円、その他の有形固定資産220百万円であります。</p> <p>※4. 非連結子会社および関連会社の株式等・社債</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th style="width: 70%;">科目</th> <th style="width: 30%;">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等)</td> <td style="text-align: right;">115,429</td> </tr> </tbody> </table> <p>5. 偶発債務 住宅ローン保証債務58,181百万円、住宅ローン保証予約201百万円があります。</p>	商品及び製品	6,660百万円	仕掛品	109	原材料及び貯蔵品	1,560	計	8,330百万円	現金及び預金	175百万円	受取手形及び売掛金	58	建物及び構築物	25,473	機械装置及び運搬具	4	土地	16,931	その他の有形固定資産	22	投資有価証券	8	その他の投資	205	計	42,880百万円	短期借入金	15,094百万円	長期借入金	5,994	計	21,088百万円	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等)	115,429
商品及び製品	7,841百万円																																																																										
仕掛品	158																																																																										
原材料及び貯蔵品	2,033																																																																										
計	10,033百万円																																																																										
現金及び預金	802百万円																																																																										
受取手形及び売掛金	310																																																																										
販売用不動産	28,523																																																																										
建物及び構築物	57,051																																																																										
機械装置及び運搬具	0																																																																										
土地	35,754																																																																										
その他の有形固定資産	28																																																																										
投資有価証券	8																																																																										
その他の投資	8,702																																																																										
計	131,183百万円																																																																										
短期借入金	35,761百万円																																																																										
長期借入金	21,287																																																																										
計	57,048百万円																																																																										
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等)	174,994																																																																										
商品及び製品	6,660百万円																																																																										
仕掛品	109																																																																										
原材料及び貯蔵品	1,560																																																																										
計	8,330百万円																																																																										
現金及び預金	175百万円																																																																										
受取手形及び売掛金	58																																																																										
建物及び構築物	25,473																																																																										
機械装置及び運搬具	4																																																																										
土地	16,931																																																																										
その他の有形固定資産	22																																																																										
投資有価証券	8																																																																										
その他の投資	205																																																																										
計	42,880百万円																																																																										
短期借入金	15,094百万円																																																																										
長期借入金	5,994																																																																										
計	21,088百万円																																																																										
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等)	115,429																																																																										

前連結会計年度 (平成21年3月31日)	当連結会計年度 (平成22年3月31日)						
<p>※6. のれんおよび負ののれんは相殺して、無形固定資産に計上しております。なお、相殺前ののれんおよび負ののれんの金額は次のとおりです。</p> <table data-bbox="231 273 774 382"> <tr> <td>のれん</td> <td>2,801百万円</td> </tr> <tr> <td>負ののれん</td> <td>281百万円</td> </tr> <tr> <td>差引</td> <td>2,520百万円</td> </tr> </table> <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匿名組合出資金および、特定目的会社への優先出資証券が41,516百万円含まれています。</p> <p>※8. 土地の再評価に関する法律 土地の再評価に関する法律（平成10年3月31日公布法律第34号）および改正（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」として純資産の部に計上しています。</p> <p>再評価の方法 土地の再評価に関する法律施行令（平成10年3月31日公布政令第119号）第2条第5号に定める不動産鑑定士又は不動産鑑定士補による鑑定評価により算定</p> <p>再評価を行った年月日 平成14年3月31日</p>	のれん	2,801百万円	負ののれん	281百万円	差引	2,520百万円	<p>※6. 無形固定資産には、のれんが1,667百万円含まれています。</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匿名組合出資金および、特定目的会社への優先出資証券が64,968百万円含まれています。</p> <p>※8. 土地の再評価に関する法律 土地の再評価に関する法律（平成10年3月31日公布法律第34号）および改正（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」として純資産の部に計上しています。</p> <p>再評価の方法 土地の再評価に関する法律施行令（平成10年3月31日公布政令第119号）第2条第5号に定める不動産鑑定士又は不動産鑑定士補による鑑定評価により算定</p> <p>再評価を行った年月日 平成14年3月31日</p>
のれん	2,801百万円						
負ののれん	281百万円						
差引	2,520百万円						

(連結損益計算書関係)

前連結会計年度 (自 平成20年4月1日 至 平成21年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成21年4月1日 至 平成22年3月31日)																																									
<p>※1. 販売費及び一般管理費の主要な費目</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th style="width: 80%;"></th> <th style="text-align: right;">百万円</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>給料・手当</td> <td style="text-align: right;">42,988</td> </tr> <tr> <td>広告宣伝費</td> <td style="text-align: right;">21,241</td> </tr> <tr> <td>退職給付費用</td> <td style="text-align: right;">3,671</td> </tr> <tr> <td>研究開発費</td> <td style="text-align: right;">507</td> </tr> <tr> <td>役員退職慰労引当金繰入額</td> <td style="text-align: right;">182</td> </tr> <tr> <td>貸倒引当金繰入額</td> <td style="text-align: right;">493</td> </tr> </tbody> </table> <p>※2. 販売費及び一般管理費、営業原価に含まれる研究開発費は、507百万円であります。</p> <p>※3. 期末たな卸高は収益性の低下に伴う簿価切下後の金額であり、次のたな卸資産評価損が営業原価に含まれています。</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;"></td> <td style="text-align: right;">15,896百万円</td> </tr> </table>		百万円	給料・手当	42,988	広告宣伝費	21,241	退職給付費用	3,671	研究開発費	507	役員退職慰労引当金繰入額	182	貸倒引当金繰入額	493		15,896百万円	<p>※1. 販売費及び一般管理費の主要な費目</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th style="width: 80%;"></th> <th style="text-align: right;">百万円</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>給料・手当</td> <td style="text-align: right;">43,401</td> </tr> <tr> <td>広告宣伝費</td> <td style="text-align: right;">19,783</td> </tr> <tr> <td>退職給付費用</td> <td style="text-align: right;">3,957</td> </tr> <tr> <td>研究開発費</td> <td style="text-align: right;">532</td> </tr> <tr> <td>役員退職慰労引当金繰入額</td> <td style="text-align: right;">176</td> </tr> <tr> <td>貸倒引当金繰入額</td> <td style="text-align: right;">397</td> </tr> </tbody> </table> <p>※2. 販売費及び一般管理費、営業原価に含まれる研究開発費は、532百万円であります。</p> <p>※3. 期末たな卸高は収益性の低下に伴う簿価切下後の金額であり、次のたな卸資産評価損が営業原価に含まれています。</p> <p style="text-align: right;">19,796百万円</p> <p>※4. 当連結会計年度において、当社は以下の資産グループについて減損損失を計上しました。</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th style="width: 30%;">主な用途</th> <th style="width: 30%;">種類</th> <th style="width: 40%;">場所</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td rowspan="2">賃貸資産その他</td> <td>建物</td> <td rowspan="2">東京都港区 他</td> </tr> <tr> <td>土地 等</td> </tr> <tr> <td rowspan="2">施設営業資産</td> <td>建物</td> <td rowspan="2">北海道余市郡 他</td> </tr> <tr> <td>土地 等</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いました。なお、本社ビル等は共用資産としています。</p> <p>当連結会計年度において、賃貸事業目的で保有していたものを早期に売却する方針に変更したことにより、回収可能価額が著しく低下する見込みである資産グループ、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（18,938百万円）として特別損失に計上しました。その内訳は、土地・借地権8,425百万円、建物・構築物9,782百万円、その他729百万円であります。</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、正味売却価額は不動産鑑定士による鑑定評価額等を使用しています。また、使用価値は、将来キャッシュ・フローを5%で割引いて算定しています。</p>		百万円	給料・手当	43,401	広告宣伝費	19,783	退職給付費用	3,957	研究開発費	532	役員退職慰労引当金繰入額	176	貸倒引当金繰入額	397	主な用途	種類	場所	賃貸資産その他	建物	東京都港区 他	土地 等	施設営業資産	建物	北海道余市郡 他	土地 等
	百万円																																									
給料・手当	42,988																																									
広告宣伝費	21,241																																									
退職給付費用	3,671																																									
研究開発費	507																																									
役員退職慰労引当金繰入額	182																																									
貸倒引当金繰入額	493																																									
	15,896百万円																																									
	百万円																																									
給料・手当	43,401																																									
広告宣伝費	19,783																																									
退職給付費用	3,957																																									
研究開発費	532																																									
役員退職慰労引当金繰入額	176																																									
貸倒引当金繰入額	397																																									
主な用途	種類	場所																																								
賃貸資産その他	建物	東京都港区 他																																								
	土地 等																																									
施設営業資産	建物	北海道余市郡 他																																								
	土地 等																																									

(連結株主資本等変動計算書関係)

前連結会計年度(自平成20年4月1日至平成21年3月31日)

1. 発行済株式の種類および総数ならびに自己株式の種類および株式数に関する事項

	前連結会計年度末 株式数(千株)	当連結会計年度増加 株式数(千株)	当連結会計年度減少 株式数(千株)	当連結会計年度末 株式数(千株)
発行済株式				
普通株式	881,424	—	—	881,424
自己株式				
普通株式	2,493	429	102	2,820

(注) 1. 普通株式の自己株式の株式数の増加429千株は、単元未満株式の買取りによる増加313千株、港エステート㈱吸収分割に係る買取請求による増加84千株、ならびに関係会社による三井不動産㈱の株式取得による増加31千株です。

2. 普通株式の自己株式の株式数の減少102千株は、単元未満株式の売却による減少です。

2. 新株予約権および自己株新株予約権に関する事項

区分	新株予約権の内訳	新株予約権の目的となる株式の種類	新株予約権の目的となる株式の数(株)				当連結会計年度末残高(百万円)
			前連結会計年度末	当連結会計年度増加	当連結会計年度減少	当連結会計年度末	
提出会社(親会社)	ストック・オプションとしての新株予約権			—			220
連結子会社				—			—
	合計			—			220

3. 配当に関する事項

(1) 配当金支払額

平成20年6月27日開催の定時株主総会において、次のとおり決議しています。

・普通株式の配当に関する事項

配当金の総額	9,668百万円
1株当たり配当額	11円
基準日	平成20年3月31日
効力発生日	平成20年6月30日

平成20年10月30日開催の取締役会において、次のとおり決議しています。

・普通株式の配当に関する事項

配当金の総額	9,666百万円
1株当たり配当額	11円
基準日	平成20年9月30日
効力発生日	平成20年12月2日

(2) 基準日が当連結会計年度に属する配当のうち、配当の効力発生日が翌連結会計年度となるもの

平成21年6月26日開催の定時株主総会において、次のとおり決議しています。

・普通株式の配当に関する事項

配当金の総額	9,665百万円
配当の原資	利益剰余金
1株当たり配当額	11円
基準日	平成21年3月31日
効力発生日	平成21年6月29日

当連結会計年度（自 平成21年4月1日 至 平成22年3月31日）

1. 発行済株式の種類および総数ならびに自己株式の種類および株式数に関する事項

	前連結会計年度末 株式数（千株）	当連結会計年度増加 株式数（千株）	当連結会計年度減少 株式数（千株）	当連結会計年度末 株式数（千株）
発行済株式				
普通株式	881,424	—	—	881,424
自己株式				
普通株式	2,820	175	49	2,946

（注）1. 普通株式の自己株式の株式数の増加175千株は、単元未満株式の買取による増加です。

2. 普通株式の自己株式の株式数の減少49千株は、単元未満株式の売却による減少です。

2. 新株予約権および自己株新株予約権に関する事項

区分	新株予約権の内訳	新株予約権 の目的とな る株式の種 類	新株予約権の目的となる株式の数（株）				当連結会計 年度末残高 （百万円）
			前連結会計 年度末	当連結会計 年度増加	当連結会計 年度減少	当連結会計 年度末	
提出会社 （親会社）	ストック・オプション としての新株予約権			—			378
連結子会社				—			—
合計				—			378

3. 配当に関する事項

(1) 配当金支払額

平成21年6月26日開催の定時株主総会において、次のとおり決議しています。

・普通株式の配当に関する事項

配当金の総額	9,665百万円
1株当たり配当額	11円
基準日	平成21年3月31日
効力発生日	平成21年6月29日

平成21年10月29日開催の取締役会において、次のとおり決議しています。

・普通株式の配当に関する事項

配当金の総額	9,664百万円
1株当たり配当額	11円
基準日	平成21年9月30日
効力発生日	平成21年12月2日

(2) 基準日が当連結会計年度に属する配当のうち、配当の効力発生日が翌連結会計年度となるもの

平成22年6月29日開催の定時株主総会において、次のとおり決議しています。

・普通株式の配当に関する事項

配当金の総額	9,663百万円
配当の原資	利益剰余金
1株当たり配当額	11円
基準日	平成22年3月31日
効力発生日	平成22年6月30日

(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20年4月1日 至 平成21年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成21年4月1日 至 平成22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21年3月31日現在)</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;"></td> <td style="text-align: right;">(百万円)</td> </tr> <tr> <td>現金及び預金</td> <td style="text-align: right;">63,098</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;">△207</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;">62,891</td> </tr> </table> <p>※2. 販売用不動産の増減額は、連結貸借対照表上の販売用不動産、仕掛販売用不動産、開発用土地および前渡金の増減による資金の動きをあらわしています。</p>		(百万円)	現金及び預金	63,098	預入期間が3ヶ月を超える定期預金	△207	現金及び現金同等物	62,891	<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22年3月31日現在)</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;"></td> <td style="text-align: right;">(百万円)</td> </tr> <tr> <td>現金及び預金</td> <td style="text-align: right;">63,291</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;">△551</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;">62,739</td> </tr> </table> <p>※2. 販売用不動産の増減額は、連結貸借対照表上の販売用不動産、仕掛販売用不動産、開発用土地および前渡金の増減による資金の動きをあらわしています。</p>		(百万円)	現金及び預金	63,291	預入期間が3ヶ月を超える定期預金	△551	現金及び現金同等物	62,739
	(百万円)																
現金及び預金	63,098																
預入期間が3ヶ月を超える定期預金	△207																
現金及び現金同等物	62,891																
	(百万円)																
現金及び預金	63,291																
預入期間が3ヶ月を超える定期預金	△551																
現金及び現金同等物	62,739																

(特別目的会社に関する事項)

前連結会計年度(自平成20年4月1日至平成21年3月31日)

当社は、顧客の不動産を流動化する目的で、特別目的会社(主に特例有限会社および資産流動化法上の特定目的会社の形態によります)35社に対し、出資を行っています。特別目的会社は、主に不動産を取得した後、開発・バリューアップを行ったうえ、投資家に売却する事業等を行っています。

当該事業は、当社等による出資のほか、各金融機関からの借入れ等(ノンリコースローンおよび特定社債)により行われています。

当社は事業終了後、拠出した出資金等を適切に回収する予定であり、平成21年3月末現在、各事業は概ね当初計画どおり進捗しています。なお、将来において損失が発生する場合、当社の負担は営業出資金および投資有価証券の額に限定されます。

当連結会計年度における、特別目的会社との取引金額等は、次のとおりです。

	期末残高 (百万円)	主な損益	
		項目	金額 (百万円)
出資金等(注1)	110,808	営業収益(注2)	31,176
		営業原価(注3)	37
マネジメント業務	—	営業収益(注4)	6,698

(注1) 出資金等の内訳は、営業出資金82,963百万円、投資有価証券27,845百万円であり、匿名組合出資金および資産流動化法上の特定目的会社に対する優先出資証券です。

(注2) 三井不動産㈱は、出資に対する利益配当を営業収益として計上しています。

セグメント別内訳：賃貸セグメント5,526百万円、分譲セグメント25,649百万円

(注3) 三井不動産㈱は、開発・バリューアップ期間中の費用負担など、出資に対する損失分配を営業原価として計上しています。

セグメント別内訳：分譲セグメント37百万円

(注4) 三井不動産㈱および三井不動産投資顧問㈱は、特別目的会社からアセットマネジメント業務等を受託しており、営業収益を計上しています。

セグメント別内訳：仲介・販売受託・コンサルティングセグメント6,698百万円

また、いずれの特別目的会社についても、役員や従業員の派遣はありません。

特別目的会社の直近の決算日における主な資産、負債および純資産(単純合算)は、次のとおりです。

主な資産(百万円)		主な負債および純資産(百万円)	
不動産	507,725	借入金等(注5)	411,412
その他	46,023	出資預り金等(注6)	129,149
		その他	13,185
合計	553,748	合計	553,748

(注5) 借入金等は、ノンリコースローンおよび資産流動化法上の特定目的会社の特定社債です。

(注6) 出資預り金等は、匿名組合出資預り金および資産流動化法上の特定目的会社の優先資本金であり、当社からの拠出分が含まれています。これらの当連結会計年度末残高については、(注1)を参照してください。

当連結会計年度（自 平成21年4月1日 至 平成22年3月31日）

当社は、顧客の不動産を流動化する目的で、特別目的会社（主に特例有限会社および資産流動化法上の特定目的会社の形態によります）32社に対し、出資を行っています。特別目的会社は、主に不動産を取得した後、開発・バリューアップを行ったうえ、投資家に売却する事業等を行っています。

当該事業は、当社等による出資のほか、各金融機関からの借入れ等（ノンリコースローンおよび特定社債）により行われています。

当社は事業終了後、抛出した出資金等を適切に回収する予定であり、平成22年3月末現在、各事業は概ね当初計画どおり進捗しています。なお、将来において損失が発生する場合、当社の負担は営業出資金および投資有価証券の額に限定されます。

当連結会計年度における、特別目的会社との取引金額等は、次のとおりです。

	期末残高 (百万円)	主な損益	
		項目	金額 (百万円)
出資金等（注1）	120,156	営業収益（注2）	24,925
		営業原価（注3）	143
マネジメント業務	—	営業収益（注4）	1,251

（注1）出資金等の内訳は、営業出資金68,290百万円、投資有価証券51,865百万円であり、匿名組合出資金および資産流動化法上の特定目的会社に対する優先出資証券です。

（注2）三井不動産㈱は、出資に対する利益配当を営業収益として計上しています。

セグメント別内訳：賃貸セグメント5,227百万円、分譲セグメント19,697百万円

（注3）三井不動産㈱は、開発・バリューアップ期間中の費用負担など、出資に対する損失分配を営業原価として計上しています。

セグメント別内訳：分譲セグメント143百万円

（注4）三井不動産㈱および三井不動産投資顧問㈱は、特別目的会社からアセットマネジメント業務等を受託しており、営業収益を計上しています。

セグメント別内訳：仲介・販売受託・コンサルティングセグメント1,251百万円

また、いずれの特別目的会社についても、役員や従業員の派遣はありません。

特別目的会社の直近の決算日における主な資産、負債および純資産（単純合算）は、次のとおりです。

主な資産（百万円）		主な負債および純資産（百万円）	
不動産	482,178	借入金等（注5）	392,746
その他	52,611	出資預り金等（注6）	134,159
		その他	7,884
合計	534,789	合計	534,789

（注5）借入金等は、ノンリコースローンおよび資産流動化法上の特定目的会社の特定社債です。

（注6）出資預り金等は、匿名組合出資預り金および資産流動化法上の特定目的会社の優先資本金であり、当社からの拠出分が含まれています。これらの当連結会計年度末残高については、（注1）を参照してください。

(リース取引関係)

前連結会計年度 (自 平成20年4月1日 至 平成21年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成21年4月1日 至 平成22年3月31日)																																																												
<p>1. ファイナンス・リース取引 (借主側)</p> <p>所有権移転外ファイナンス・リース取引</p> <p>①リース資産の内容</p> <p>有形固定資産</p> <p>主として時間貸および月極の駐車場事業「リパーク」における機械設備であります。</p> <p>②リース資産の減価償却の方法</p> <p>連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項 「4. 会計処理基準に関する事項 (2) 重要な減価償却資産の減価償却の方法」に記載のとおりです。</p> <p>なお、所有権移転外ファイナンス・リース取引のうち、リース取引開始日が、平成20年3月31日以前の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おり、その内容は次のとおりです。</p> <p>(1) リース物件の取得価額相当額、償却累計額相当額および期末残高相当額</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse; text-align: center;"> <thead> <tr> <th></th> <th>取得価額相当額 (百万円)</th> <th>減価償却累計額相当額 (百万円)</th> <th>期末残高相当額 (百万円)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>建物及び構築物</td> <td>5,088</td> <td>1,751</td> <td>3,336</td> </tr> <tr> <td>機械装置及び運搬具</td> <td>854</td> <td>480</td> <td>374</td> </tr> <tr> <td>その他</td> <td>1,536</td> <td>765</td> <td>770</td> </tr> <tr> <td>合計</td> <td>7,479</td> <td>2,998</td> <td>4,481</td> </tr> </tbody> </table> <p>(注) 取得価額相当額の算定は、未経過リース料期末残高が有形固定資産の期末残高等に占める割合が低い ため、支払利子込み法によっています。</p> <p>(2) 未経過リース料期末残高相当額</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 60%;">1年内</td> <td style="text-align: right;">899百万円</td> </tr> <tr> <td>1年超</td> <td style="text-align: right;">3,582百万円</td> </tr> <tr> <td style="border-top: 1px solid black;">合計</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">4,481百万円</td> </tr> </table> <p>(注) 未経過リース料期末残高相当額の算定は、未経過リース料期末残高が、有形固定資産の期末残高等に占める割合が低い ため、支払利子込み法によっています。</p> <p>(3) 支払リース料および減価償却費相当額</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 60%;">支払リース料</td> <td style="text-align: right;">973百万円</td> </tr> <tr> <td>減価償却費相当額</td> <td style="text-align: right;">973百万円</td> </tr> </table> <p>(4) 減価償却費相当額の算定方法</p> <p>リース期間を耐用年数とし、残存価額を0円とする定額法によっています。</p>		取得価額相当額 (百万円)	減価償却累計額相当額 (百万円)	期末残高相当額 (百万円)	建物及び構築物	5,088	1,751	3,336	機械装置及び運搬具	854	480	374	その他	1,536	765	770	合計	7,479	2,998	4,481	1年内	899百万円	1年超	3,582百万円	合計	4,481百万円	支払リース料	973百万円	減価償却費相当額	973百万円	<p>1. ファイナンス・リース取引 (借主側)</p> <p>所有権移転外ファイナンス・リース取引</p> <p>①リース資産の内容</p> <p>有形固定資産</p> <p>主として時間貸および月極の駐車場事業「リパーク」における機械設備であります。</p> <p>②リース資産の減価償却の方法</p> <p>連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項 「4. 会計処理基準に関する事項 (2) 重要な減価償却資産の減価償却の方法」に記載のとおりです。</p> <p>なお、所有権移転外ファイナンス・リース取引のうち、リース取引開始日が、平成20年3月31日以前の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おり、その内容は次のとおりです。</p> <p>(1) リース物件の取得価額相当額、償却累計額相当額および期末残高相当額</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse; text-align: center;"> <thead> <tr> <th></th> <th>取得価額相当額 (百万円)</th> <th>減価償却累計額相当額 (百万円)</th> <th>期末残高相当額 (百万円)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>建物及び構築物</td> <td>4,791</td> <td>1,918</td> <td>2,873</td> </tr> <tr> <td>機械装置及び運搬具</td> <td>597</td> <td>383</td> <td>213</td> </tr> <tr> <td>その他</td> <td>1,166</td> <td>749</td> <td>416</td> </tr> <tr> <td>合計</td> <td>6,554</td> <td>3,051</td> <td>3,503</td> </tr> </tbody> </table> <p>(注) 取得価額相当額の算定は、未経過リース料期末残高が有形固定資産の期末残高等に占める割合が低い ため、支払利子込み法によっています。</p> <p>(2) 未経過リース料期末残高相当額</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 60%;">1年内</td> <td style="text-align: right;">790百万円</td> </tr> <tr> <td>1年超</td> <td style="text-align: right;">2,713百万円</td> </tr> <tr> <td style="border-top: 1px solid black;">合計</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">3,503百万円</td> </tr> </table> <p>(注) 未経過リース料期末残高相当額の算定は、未経過リース料期末残高が、有形固定資産の期末残高等に占める割合が低い ため、支払利子込み法によっています。</p> <p>(3) 支払リース料および減価償却費相当額</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 60%;">支払リース料</td> <td style="text-align: right;">800百万円</td> </tr> <tr> <td>減価償却費相当額</td> <td style="text-align: right;">800百万円</td> </tr> </table> <p>(4) 減価償却費相当額の算定方法</p> <p>リース期間を耐用年数とし、残存価額を0円とする定額法によっています。</p>		取得価額相当額 (百万円)	減価償却累計額相当額 (百万円)	期末残高相当額 (百万円)	建物及び構築物	4,791	1,918	2,873	機械装置及び運搬具	597	383	213	その他	1,166	749	416	合計	6,554	3,051	3,503	1年内	790百万円	1年超	2,713百万円	合計	3,503百万円	支払リース料	800百万円	減価償却費相当額	800百万円
	取得価額相当額 (百万円)	減価償却累計額相当額 (百万円)	期末残高相当額 (百万円)																																																										
建物及び構築物	5,088	1,751	3,336																																																										
機械装置及び運搬具	854	480	374																																																										
その他	1,536	765	770																																																										
合計	7,479	2,998	4,481																																																										
1年内	899百万円																																																												
1年超	3,582百万円																																																												
合計	4,481百万円																																																												
支払リース料	973百万円																																																												
減価償却費相当額	973百万円																																																												
	取得価額相当額 (百万円)	減価償却累計額相当額 (百万円)	期末残高相当額 (百万円)																																																										
建物及び構築物	4,791	1,918	2,873																																																										
機械装置及び運搬具	597	383	213																																																										
その他	1,166	749	416																																																										
合計	6,554	3,051	3,503																																																										
1年内	790百万円																																																												
1年超	2,713百万円																																																												
合計	3,503百万円																																																												
支払リース料	800百万円																																																												
減価償却費相当額	800百万円																																																												

前連結会計年度 (自 平成20年4月1日 至 平成21年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成21年4月1日 至 平成22年3月31日)												
2. オペレーティング・リース取引（借主側） オペレーティング・リース取引のうち解約不能のものに係る未経過リース料 <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 30%;">1年内</td> <td style="text-align: right;">61,973百万円</td> </tr> <tr> <td>1年超</td> <td style="text-align: right;">227,708百万円</td> </tr> <tr> <td style="border-top: 1px solid black;">合計</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">289,682百万円</td> </tr> </table>	1年内	61,973百万円	1年超	227,708百万円	合計	289,682百万円	2. オペレーティング・リース取引（借主側） オペレーティング・リース取引のうち解約不能のものに係る未経過リース料 <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 30%;">1年内</td> <td style="text-align: right;">61,793百万円</td> </tr> <tr> <td>1年超</td> <td style="text-align: right;">203,535百万円</td> </tr> <tr> <td style="border-top: 1px solid black;">合計</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">265,328百万円</td> </tr> </table>	1年内	61,793百万円	1年超	203,535百万円	合計	265,328百万円
1年内	61,973百万円												
1年超	227,708百万円												
合計	289,682百万円												
1年内	61,793百万円												
1年超	203,535百万円												
合計	265,328百万円												

前連結会計年度 (自 平成20年4月1日 至 平成21年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成21年4月1日 至 平成22年3月31日)																				
1. ファイナンス・リース取引（貸主側） <p>(1) リース投資資産の内訳</p> <p>流動資産</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 30%;">リース料債権部分</td> <td style="text-align: right;">2,007百万円</td> </tr> <tr> <td>受取利息相当額</td> <td style="text-align: right;">△296百万円</td> </tr> <tr> <td style="border-top: 1px solid black;">リース投資資産</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">1,711百万円</td> </tr> </table> <p>(2) リース投資資産に係るリース料債権部分の連結決算日後の回収予定額</p> <p>流動資産</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th style="width: 70%;"></th> <th style="text-align: center;">リース投資資産 (百万円)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1年以内</td> <td style="text-align: center;">642</td> </tr> <tr> <td>1年超2年以内</td> <td style="text-align: center;">494</td> </tr> <tr> <td>2年超3年以内</td> <td style="text-align: center;">398</td> </tr> <tr> <td>3年超4年以内</td> <td style="text-align: center;">289</td> </tr> <tr> <td>4年超5年以内</td> <td style="text-align: center;">127</td> </tr> <tr> <td>5年超</td> <td style="text-align: center;">55</td> </tr> </tbody> </table>	リース料債権部分	2,007百万円	受取利息相当額	△296百万円	リース投資資産	1,711百万円		リース投資資産 (百万円)	1年以内	642	1年超2年以内	494	2年超3年以内	398	3年超4年以内	289	4年超5年以内	127	5年超	55	—
リース料債権部分	2,007百万円																				
受取利息相当額	△296百万円																				
リース投資資産	1,711百万円																				
	リース投資資産 (百万円)																				
1年以内	642																				
1年超2年以内	494																				
2年超3年以内	398																				
3年超4年以内	289																				
4年超5年以内	127																				
5年超	55																				
2. オペレーティング・リース取引（貸主側） オペレーティング・リース取引のうち解約不能のものに係る未経過リース料 <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 30%;">1年内</td> <td style="text-align: right;">40,282百万円</td> </tr> <tr> <td>1年超</td> <td style="text-align: right;">177,177百万円</td> </tr> <tr> <td style="border-top: 1px solid black;">合計</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">217,460百万円</td> </tr> </table>	1年内	40,282百万円	1年超	177,177百万円	合計	217,460百万円	1. オペレーティング・リース取引（貸主側） オペレーティング・リース取引のうち解約不能のものに係る未経過リース料 <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 30%;">1年内</td> <td style="text-align: right;">42,098百万円</td> </tr> <tr> <td>1年超</td> <td style="text-align: right;">187,127百万円</td> </tr> <tr> <td style="border-top: 1px solid black;">合計</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">229,226百万円</td> </tr> </table>	1年内	42,098百万円	1年超	187,127百万円	合計	229,226百万円								
1年内	40,282百万円																				
1年超	177,177百万円																				
合計	217,460百万円																				
1年内	42,098百万円																				
1年超	187,127百万円																				
合計	229,226百万円																				

(金融商品関係)

当連結会計年度(自平成21年4月1日至平成22年3月31日)

1. 金融商品の状況に関する事項

(1) 金融商品に対する取組方針

当社グループは、必要な資金を主に銀行借入や社債発行により調達し、一時的な余資は安全性の高い金融資産で運用しています。デリバティブは、後述するリスクを回避するために利用しており、投機的な取引および時価の変動率が大きい特殊な取引は行っていません。

(2) 金融商品の内容およびそのリスク並びにリスク管理体制

営業債権である受取手形及び売掛金や敷金及び保証金は、顧客の信用リスクに晒されています。当該リスクに対しては、各事業部門において取引先ごとの期日管理および残高管理を行っており、財務状況等の悪化等による回収懸念の早期把握や軽減を図っています。

有価証券及び投資有価証券のうち株式は、市場価格の変動リスクに晒されていますが、主に業務上の関係を有する企業の株式であり、定期的に時価を把握し、取引先企業との関係を勘案して保有状況を継続的に見直しています。

営業債務である支払手形及び買掛金は、そのほとんどが1年以内の支払期日です。

借入金のうち、短期借入金は主に運転資金に必要な資金の調達、長期借入金および社債は主に設備投資に必要な資金の調達を目的としたものであり、償還日は決算日後、最長で15年後であります。変動金利の借入金は、金利の変動リスクに晒されていますが、このうち長期のものについては、支払金利の変動リスクを回避し支払利息の固定化を図るために、個別契約ごとにデリバティブ取引(金利スワップ取引)をヘッジ手段として利用しています。また、各社の主要決済通貨と異なる通貨での借入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ます。

なお、ヘッジ会計に関するヘッジ手段とヘッジ対象、ヘッジ方針、ヘッジの有効性の評価方法等については、前述の「会計処理基準に関する事項」に記載されている「重要なヘッジ会計の方法」をご覧ください。

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します。当社グループは、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ます。

また、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上で、実行およびリスク管理を行い、定期的に各社担当役員への報告を行っています。

営業債務、借入金や受入敷金保証金は資金調達に係る流動性リスクに晒されていますが、月次に資金繰り計画を作成するなどの方法により管理しています。

(3) 金融商品の時価等に関する事項についての補足説明

金融商品の時価には、市場価格に基づく価額のほか、市場価格がない場合には合理的に算定された価額が含まれています。当該価額の算定においては変動要因を織り込んでいるため、異なる前提条件等を採用することにより、当該価額が変動することがあります。また、「デリバティブ取引関係」注記におけるデリバティブ取引に関する契約額等については、その金額自体がデリバティブ取引に係る市場リスクを示すものではありません。

2. 金融商品の時価等に関する事項

平成22年3月31日における連結貸借対照表計上額、時価およびこれらの差額については、次のとおりです。なお、時価を把握することが極めて困難と認められるものは、次表には含まれていません（（注2）参照）。

（単位：百万円）

		連結貸借対照表 計上額	時価	差額
資産	(1) 現金及び預金	63,291	63,291	—
	(2) 受取手形及び売掛金	24,478	24,478	—
	(3) 有価証券及び投資有価証券	183,344	183,337	△ 6
負債	(1) 支払手形及び買掛金	76,749	76,749	—
	(2) 短期借入金	279,403	280,534	1,131
	(3) コマーシャル・ペーパー	24,000	24,000	—
	(4) 1年内償還予定の社債	10,000	10,056	56
	(5) 社債	235,000	244,649	9,649
	(6) 長期借入金	1,198,316	1,220,375	22,058
	デリバティブ取引(*)	2,859	2,859	—

(*)デリバティブ取引によって生じた正味の債権・債務を純額で表示しており、合計で正味の債権となっています。

（注1）金融商品の時価の算定方法並びに有価証券及びデリバティブ取引に関する事項

資産

(1) 現金及び預金、並びに(2) 受取手形及び売掛金

これらは短期間で決済されるため、時価は帳簿価額にほぼ等しいことから、当該帳簿価額によっています。

(3) 有価証券及び投資有価証券

これらの時価について、株式等は取引所の価格によっています。また、保有目的ごとの有価証券に関する注記事項については、「有価証券関係」注記参照。

負債

(1) 支払手形及び買掛金、(2) 短期借入金、並びに(3) コマーシャル・ペーパー

これらは短期間で決済されるため、時価は帳簿価額にほぼ等しいことから、当該帳簿価額によっています。ただし、短期借入金に含まれる1年内返済予定の長期借入金の時価については、元利金の合計額を同様の短期借入を行った場合に想定される利率で割り引いて算定する方法によっています。

(4) 1年内償還予定の社債、(5) 社債、並びに(6) 長期借入金

これらの時価については、元利金の合計額を同様の新規借入又は、社債発行を行った場合に想定される利率で割り引いて算定する方法によっています。

デリバティブ取引

「デリバティブ取引関係」注記参照。

(注2) 時価を把握することが極めて困難と認められる金融商品

(単位：百万円)

区分	連結貸借対照表計上額
営業出資金	73,412
その他有価証券	
非上場株式	16,412
その他（匿名組合出資金・優先出資証券等）	75,757
敷金及び保証金	175,774
受入敷金保証金	366,770

これらについては、市場価格がなく、かつ将来キャッシュ・フローを見積もることなどができず、時価を把握することが極めて困難と認められるため、「資産・負債」には含めていません。

また、敷金及び保証金、受入敷金保証金には、時価会計を適用しているものが含まれていますが、金額的に重要性が乏しいため区分していません。

(注3) 金銭債権および満期がある有価証券の連結決算日後の償還予定額

(単位：百万円)

	1年以内	1年超5年以内	5年超10年以内	10年超
現金及び預金	63,291	—	—	—
受取手形及び売掛金	24,478	—	—	—
その他有価証券				
債券				
国債・地方債等	243	168	672	—
社債	—	—	—	—
その他	—	—	—	—
その他	—	—	—	—
合計	88,013	168	672	—

(注4) 社債および長期借入金の連結決算日後の返済予定額

(単位：百万円)

	1年超2年以内	2年超3年以内	3年超4年以内	4年超5年以内	5年超
社債	—	5,000	40,000	30,000	160,000
長期借入金	236,399	233,681	162,080	129,861	436,293

(追加情報)

当連結会計年度より、「金融商品に関する会計基準」（企業会計基準第10号 平成20年3月10日）及び「金融商品の時価等の開示に関する適用指針」（企業会計基準適用指針第19号 平成20年3月10日）を適用しています。

(有価証券関係)

前連結会計年度

1 満期保有目的の債券で時価のあるもの (平成21年3月31日)

種類		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	(1) 国債・地方債等	332	333	1
	(2) 社債	-	-	-
	(3) その他	-	-	-
	小計	332	333	1
時価が連結貸借対照表 計上額を超えないもの	(1) 国債・地方債等	50	50	-
	(2) 社債	-	-	-
	(3) その他	-	-	-
	小計	50	50	-
合計		382	383	1

2 その他有価証券で時価のあるもの (平成21年3月31日)

種類		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	26,586	35,599	9,013
	(2) 債券			
	(国債・地方債等)	-	-	-
	(社債)	-	-	-
	(その他)	-	-	-
	(3) その他	11,264	16,205	4,940
小計	37,851	51,805	13,953	
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	43,198	36,486	△ 6,711
	(2) 債券			
	(国債・地方債等)	-	-	-
	(社債)	-	-	-
	(その他)	-	-	-
	(3) その他	13,768	9,987	△ 3,781
小計	56,966	46,473	△ 10,493	
合計		94,817	98,278	3,460

3 当連結会計年度中に売却したその他有価証券（自 平成20年4月1日 至 平成21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)
5,311	1,328	683

4 時価評価されていない主な有価証券の内容および連結貸借対照表計上額（平成21年3月31日）

営業出資金	89,776百万円
その他有価証券	
非上場株式	18,264百万円
その他（匿名組合出資金・優先出資証券等）	51,531百万円

5 その他有価証券のうち満期があるものおよび満期保有目的の債券の今後の償還予定額（平成21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) 債券				
(国債・地方債等)	125	241	15	—
(社債)	—	—	—	—
(その他)	—	—	—	—
(2) その他	—	—	—	—
合計	125	241	15	—

当連結会計年度

1 満期保有目的の債券（平成22年3月31日）

種類		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	(1) 国債・地方債等	321	324	2
	(2) 社債	-	-	-
	(3) その他	-	-	-
	小計	321	324	2
時価が連結貸借対照表 計上額を超えないもの	(1) 国債・地方債等	762	753	△ 8
	(2) 社債	-	-	-
	(3) その他	-	-	-
	小計	762	753	△ 8
合計		1,084	1,077	△ 6

2 その他有価証券（平成22年3月31日）

種類		連結貸借対照表 計上額 (百万円)	取得原価 (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	131,610	45,169	86,440
	(2) 債券			
	（国債・地方債等）	-	-	-
	（社債）	-	-	-
	（その他）	-	-	-
	(3) その他	25,623	21,033	4,589
小計		157,233	66,203	91,030
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	21,964	25,273	△ 3,309
	(2) 債券			
	（国債・地方債等）	-	-	-
	（社債）	-	-	-
	（その他）	-	-	-
	(3) その他	3,062	3,300	△ 238
小計		25,026	28,574	△ 3,547
合計		182,259	94,777	87,482

3 当連結会計年度中に売却したその他有価証券（自 平成21年4月1日 至 平成22年3月31日）

種類	売却額 (百万円)	売却益の合計 (百万円)	売却損の合計 (百万円)
(1) 株式	26,027	25,713	88
(2) 債券			
（国債・地方債等）	—	—	—
（社債）	—	—	—
（その他）	—	—	—
(3) その他	—	—	—
合計	26,027	25,713	88

4 保有目的を変更した有価証券

当連結会計年度において、従来関連会社株式として保有していた㈱オリエンタルランドの株式をその他有価証券に変更しております。この結果、利益剰余金が62,442百万円減少しております。その後、同社株式を一部売却した結果、前連結会計年度と比べ、投資有価証券が5,580百万円、その他有価証券評価差額金が40,646百万円増加しております。

(デリバティブ取引関係)

前連結会計年度(自 平成20年4月1日 至 平成21年3月31日)

1 取引の状況に関する事項

(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ます。

(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ます。投機的な取引および時価の変動率が大きい特殊な取引は行っていません。

(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ますが、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ます。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ます。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ます。

重要なヘッジ会計の方法

① ヘッジ会計の方法

繰延ヘッジ処理を採用しています。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ます。

② ヘッジ手段とヘッジ対象

<ヘッジ手段>	<ヘッジ対象>
為替予約	外貨建予定取引
通貨スワップ	外貨建借入金
金利スワップ	借入金および社債

③ 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およびキャッシュ・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ます。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ます。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ます。

④ 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、かつヘッジ開始時およ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ます。

(4) 取引にかかるリスクの内容

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します。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ます。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、管理しています。

(5) 取引にかかるリスクの管理体制

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ます。また決算期末時には経営会議への報告等を行っています。

(6) 「取引の時価等に関する事項」に係る補足説明等

当連結会計年度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ありません。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ます。

2 取引の時価等に関する事項

ヘッジ会計を適用しているため、記載を省略しています。

当連結会計年度（平成22年3月31日）

ヘッジ会計が適用されているデリバティブ取引

ヘッジ会計の方法	取引の種類	主なヘッジ対象	契約額等 (百万円)	うち1年超 (百万円)	時価 (百万円)
金利スワップの特例処理	金利スワップ取引 支払固定・ 受取変動	長期借入金	601,500	512,500	(注1)
金利スワップの特例処理	金利スワップ取引 支払変動・ 受取固定	短期借入金	5,000	—	(注1)
原則的処理方法	通貨スワップ取引	長期借入金	40,383	30,000	2,859
合計			646,883	542,500	2,859

(注1) 金利スワップの特例処理によるものは、ヘッジ対象とされている長期借入金および短期借入金と一体として処理されているため、その時価は、当該長期借入金および短期借入金の時価に含めて記載しています。（「金融商品関係」注記参照）

(注2) 時価の算定方法 割引現在価値等によって算定しています。

(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、確定給付企業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ます。

連結子会社においては、厚生年金制度、適格退職年金制度、確定給付企業年金制度、確定拠出企業年金制度および退職一時金制度を設けています。

当連結会計年度末現在、当社および連結子会社全体で退職給付一時金制度については67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16年金、確定給付企業年金は5年金、確定拠出企業年金は1年金を有しています。

2 退職給付債務に関する事項

	前連結会計年度 (平成21年3月31日) (百万円)	当連結会計年度 (平成22年3月31日) (百万円)
イ. 退職給付債務	△99,629	△104,229
ロ. 年金資産	48,361	59,206
ハ. 未積立退職給付債務（イ+ロ）	△51,267	△45,022
ニ. 未認識数理計算上の差異	22,142	13,906
ホ. 未認識過去勤務債務	114	281
ヘ. 連結貸借対照表計上額純額（ハ+ニ+ホ）	△29,011	△30,834
ト. 前払年金費用	472	694
チ. 退職給付引当金（ヘ-ト）	△29,484	△31,528

(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ます。

3 退職給付費用の内訳

	前連結会計年度 (自平成20年4月1日 至平成21年3月31日) (百万円)	当連結会計年度 (自平成21年4月1日 至平成22年3月31日) (百万円)
イ. 勤務費用 (注1)	5,065	4,929
ロ. 利息費用	2,265	2,375
ハ. 期待運用収益	△1,227	△1,119
ニ. 数理計算上の差異の費用処理額	2,878	3,890
ホ. 過去勤務債務の費用処理額	211	△4
ヘ. 臨時に支払った割増退職金 (注2)	179	2
ト. 退職給付費用 (イ+ロ+ハ+ニ+ホ+ヘ)	9,372	10,073

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

(注2) 前連結会計年度において臨時に支払った割増退職金は、特別損失に計上した三井ホームコンポーネント(株) (連結子会社) での早期退職実施に伴う割増退職金です。

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 (自平成20年4月1日 至平成21年3月31日)	当連結会計年度 (自平成21年4月1日 至平成22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%	1.2~2.5%
ハ. 期待運用収益率	1.0~2.5%	同左
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 によります。)	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 によります。)	同左

(ストック・オプション等関係)

前連結会計年度(自平成20年4月1日至平成21年3月31日)

1. スtock・オプションに係る当連結会計年度における費用計上額及び科目名

営業原価	43百万円
販売費及び一般管理費	90百万円
計	133百万円

2. スtock・オプションの内容、規模及びその変動状況

(1) スtock・オプションの内容

	第1回新株予約権	第2回新株予約権
付与対象者の区分及び人数	取締役、執行役員及び グループ執行役員 27名	取締役、執行役員及び グループ執行役員 26名 ※1
ストック・オプション数 ※2	普通株式 48,880株	普通株式 71,250株
付与日	平成19年9月18日	平成20年8月15日
権利確定条件	※3	※3
対象勤務期間	定めはありません	定めはありません
権利行使期間※3	平成19年9月19日から 平成49年9月18日まで	平成20年8月16日から 平成50年8月15日まで

※1 社外取締役を除いた取締役6名、取締役兼務者を除いた執行役員12名、グループ執行役員8名が付与対象者であります。

※2 株式数に換算して記載しております。

※3 権利確定条件および権利行使期間

新株予約権者は、上記の権利行使期間において、当社の取締役、執行役員及びグループ執行役員のいずれの地位をも喪失した日の翌日から5年間に限り、新株予約権を行使することができます。

(2) スtock・オプションの規模及びその変動状況

当連結会計年度において存在したストック・オプションを対象とし、ストック・オプションの数については、株式数に換算して記載しております。

① スtock・オプションの数

	第1回新株予約権	第2回新株予約権
権利確定前 (株)		
前連結会計年度末	48,880	—
付与	—	71,250
失効	—	—
権利確定	—	—
未確定残	48,880	71,250
権利確定後 (株)		
前連結会計年度末	—	—
権利確定	—	—
権利行使	—	—
失効	—	—
未行使残	—	—

② 単価情報

	第1回新株予約権	第2回新株予約権
権利行使価格 (円)	1	1
行使時平均株価 (円)	—	—
付与日における公正な評価単価 (円)	2,357	1,967

3. ストック・オプションの公正な評価単価の見積方法

当連結会計年度において付与された第2回新株予約権についての公正な評価単価の見積方法は以下の通りであります。

①使用した評価技法 ブラック・ショールズ式

②主な基礎数値及び見積方法

	第2回新株予約権
株価変動性 ※1	36%
予想残存期間 ※2	15年
予想配当 ※3	22円/株
無リスク利率 ※4	1.83%

※1 15年間（平成5年8月16日から平成20年8月15日まで）の株価実績に基づき算定しております。

※2 十分なデータの蓄積がなく、合理的な見積もりが困難であるため、権利行使期間の中間点において行使されるものと推定して見積もっております。

※3 付与日における平成21年3月期の予想配当額です。

※4 予想残存期間に対応する国債の利回りであります。

4. ストック・オプションの権利確定数の見積方法

基本的には、将来の失効数の合理的な見積りは困難であるため、実績の失効数のみ反映させる方法を採用しております。

当連結会計年度（自 平成21年4月1日 至 平成22年3月31日）

1. ストック・オプションに係る当連結会計年度における費用計上額及び科目名

営業原価	34百万円
販売費及び一般管理費	123百万円
計	157百万円

2. ストック・オプションの内容、規模及びその変動状況

(1) ストック・オプションの内容

	第1回新株予約権	第2回新株予約権	第3回新株予約権
付与対象者の区分及び人数	取締役、執行役員及びグループ執行役員 27名	取締役、執行役員及びグループ執行役員 26名	取締役、執行役員及びグループ執行役員 25名 ※1
ストック・オプション数 ※2	普通株式 48,880株	普通株式 71,250株	普通株式 109,650株
付与日	平成19年9月18日	平成20年8月15日	平成21年8月14日
権利確定条件	※3	※3	※3
対象勤務期間	定めはありません	定めはありません	定めはありません
権利行使期間※3	平成19年9月19日から 平成49年9月18日まで	平成20年8月16日から 平成50年8月15日まで	平成21年8月15日から 平成51年8月14日まで

※1 社外取締役を除いた取締役8名、取締役兼務者を除いた執行役員9名、グループ執行役員8名が付与対象者であります。

※2 株式数に換算して記載しております。

※3 権利確定条件および権利行使期間

新株予約権者は、上記の権利行使期間において、当社の取締役、執行役員及びグループ執行役員のいずれの地位をも喪失した日の翌日から5年間に限り、新株予約権を行使することができます。

(2) ストック・オプションの規模及びその変動状況

当連結会計年度において存在したストック・オプションを対象とし、ストック・オプションの数については、株式数に換算して記載しております。

① ストック・オプションの数

	第1回新株予約権	第2回新株予約権	第3回新株予約権
権利確定前 (株)			
前連結会計年度末	48,880	71,250	—
付与	—	—	109,650
失効	—	—	—
権利確定	—	—	—
未確定残	48,880	71,250	109,650
権利確定後 (株)			
前連結会計年度末	—	—	—
権利確定	—	—	—
権利行使	—	—	—
失効	—	—	—
未行使残	—	—	—

② 単価情報

	第1回新株予約権	第2回新株予約権	第3回新株予約権
権利行使価格 (円)	1	1	1
行使時平均株価 (円)	—	—	—
付与日における公正な評価単価 (円)	2,357	1,967	1,493

3. ストック・オプションの公正な評価単価の見積方法

当連結会計年度において付与された第3回新株予約権についての公正な評価単価の見積方法は以下の通りであります。

①使用した評価技法 ブラック・ショールズ式

②主な基礎数値及び見積方法

	第3回新株予約権
株価変動性 ※1	40%
予想残存期間 ※2	15年
予想配当 ※3	22円/株
無リスク利率 ※4	1.88%

※1 15年間（平成6年8月15日から平成21年8月14日まで）の株価実績に基づき算定しております。

※2 十分なデータの蓄積がなく、合理的な見積もりが困難であるため、権利行使期間の中間点において行使されるものと推定して見積もっております。

※3 付与日における平成22年3月期の予想配当額です。

※4 予想残存期間に対応する国債の利回りであります。

4. ストック・オプションの権利確定数の見積方法

基本的には、将来の失効数の合理的な見積りは困難であるため、実績の失効数のみ反映させる方法を採用しております。

(税効果会計関係)

前連結会計年度 (平成21年3月31日)	当連結会計年度 (平成22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	固定資産減損失損金不算入額
22,404	31,589
税務上の繰越欠損金	販売用不動産等評価損損金不算入額
21,501	21,776
固定資産減損失損金不算入額	退職給付引当金損金算入限度超過額
16,783	12,947
退職給付引当金損金算入限度超過額	有価証券等評価損損金不算入額
12,248	7,811
有価証券等評価損損金不算入額	未払賞与損金不算入額
7,921	6,264
未払賞与損金不算入額	税務上の繰越欠損金
5,884	5,569
未実現取引に係る税効果	未実現取引に係る税効果
5,664	5,539
保証金時価会計損金不算入額	保証金時価会計損金不算入額
4,410	4,579
その他有価証券評価差額金	減価償却費損金算入限度超過額
4,316	3,446
減価償却費損金算入限度超過額	その他有価証券評価差額金
3,096	1,404
貸倒引当金等損金算入限度超過額	その他
2,390	20,827
その他	繰延税金資産合計
15,205	121,756
繰延税金資産合計	繰延税金負債
121,830	繰延税金負債
繰延税金負債	その他有価証券評価差額金
代替資産積立金	△37,003
△24,911	代替資産積立金
△5,709	△24,691
保証金時価会計益金不算入額	保証金時価会計益金不算入額
△4,234	△4,447
連結子会社株式評価減消去に係る税効果	連結子会社株式評価減消去に係る税効果
△3,849	△3,920
退職給付信託設定益	退職給付信託設定益
△1,656	△1,656
資本連結に係る投資差額の税効果	資本連結に係る投資差額の税効果
△541	△541
未実現取引に係る税効果	未実現取引に係る税効果
△409	△429
その他	その他
△15,627	△20,632
繰延税金負債合計	繰延税金負債合計
△56,939	△93,321
繰延税金資産の純額	繰延税金資産の純額
64,891	28,434
(注) 評価性引当額12,922百万円を控除しています。	(注) 評価性引当額16,685百万円を控除しています。
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	法定実効税率
40.7	40.7
(調整)	(調整)
交際費等永久に損金に算入されない項目	交際費等永久に損金に算入されない項目
1.1	0.9
持分法のれん相当額一括償却による差異	のれん償却による差異
0.5	0.3
持分法投資損益	持分法投資損益
△2.1	△0.8
貸倒引当金等損金算入に伴う差異	海外子会社の税率差異
△6.7	△1.8
有価証券等評価損損金算入に伴う差異	受取配当金等永久に益金に算入されない項目
△8.2	△3.1
その他	その他
1.3	1.3
税効果会計適用後の法人税等の負担率	税効果会計適用後の法人税等の負担率
26.6	37.4

(賃貸等不動産関係)

当連結会計年度(自 平成21年4月1日 至 平成22年3月31日)

当社および一部の連結子会社では、東京都その他の地域において、賃貸用のオフィスビル、商業施設等を有しております。平成22年3月期における当該賃貸等不動産に関する賃貸損益は79,446百万円(賃貸収益は営業収益に、賃貸費用は営業原価に計上されています)、減損損失は12,970百万円(特別損失に計上されています)です。

また、当該賃貸不動産の連結貸借対照表計上額、当連結会計年度増減額及び当連結会計年度末の時価は、次のとおりです。

(単位:百万円)

連結貸借対照表計上額			当連結会計年度末の時価
前連結会計年度末残高	当連結会計年度増減額	当連結会計年度末残高	
1,785,512	60,373	1,845,886	2,599,877

(注1) 連結貸借対照表計上額は、取得原価から減価償却累計額および減損損失累計額を控除した金額です。

(注2) 当連結会計年度増減額のうち、主な増減額は不動産取得(39,580百万円)による増加等です。

(注3) 当連結会計年度末の時価は、原則として「不動産鑑定評価基準」に基づき自社の鑑定部門にて算定した価額です。

(追加情報)

当連結会計年度より、「賃貸等不動産の時価等の開示に関する会計基準」(企業会計基準第20号 平成20年11月28日)及び「賃貸等不動産の時価等の開示に関する会計基準の適用指針」(企業会計基準適用指針第23号 平成20年11月28日)を適用しております。

(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 (自 平成20年4月1日 至 平成21年3月31日)

	賃貸 (百万円)	分譲 (百万円)	完成工事 (百万円)	仲介・販売 受託・ コンサル ディング (百万円)	管理受託 (百万円)	住宅部材 ・商品等 販売 (百万円)	施設営業 (百万円)	その他 (百万円)	計 (百万円)	消去又は 全社 (百万円)	連結 (百万円)
I. 売上高および営業損益											
(1) 外部顧客 に対する 売上高	529,755	396,239	182,074	75,194	102,491	69,114	52,318	11,756	1,418,945	—	1,418,945
(2) セグメン ト間の内 部売上高 又は振替 高	8,701	10	4,955	3,372	35,702	36,427	461	10,173	99,804	(99,804)	—
計	538,456	396,249	187,029	78,567	138,194	105,542	52,779	21,930	1,518,749	(99,804)	1,418,945
営業費用	438,927	347,638	184,298	60,415	122,620	104,118	53,571	17,318	1,328,910	(81,512)	1,247,397
営業利益	99,529	48,611	2,731	18,151	15,573	1,423	△791	4,611	189,839	(18,291)	171,547
II. 資産、減価 償却費および資本的支出											
資産	2,318,875	923,257	50,817	57,908	79,915	44,052	95,549	23,865	3,594,242	164,144	3,758,386
減価償却費	36,446	1,204	3,071	976	1,307	962	3,154	676	47,801	1,089	48,890
資本的支出	148,811	2,334	1,831	1,138	1,782	652	4,697	439	161,688	3,335	165,023

当連結会計年度 (自 平成21年4月1日 至 平成22年3月31日)

	賃貸 (百万円)	分譲 (百万円)	完成工事 (百万円)	仲介・販売 受託・ コンサル ディング (百万円)	管理受託 (百万円)	住宅部材 ・商品等 販売 (百万円)	施設営業 (百万円)	その他 (百万円)	計 (百万円)	消去又は 全社 (百万円)	連結 (百万円)
I. 売上高および営業損益											
(1) 外部顧客 に対する 売上高	546,762	392,087	159,802	62,584	100,536	63,017	48,518	11,497	1,384,806	—	1,384,806
(2) セグメン ト間の内 部売上高 又は振替 高	8,159	13	6,695	3,184	37,595	32,505	400	9,923	98,477	(98,477)	—
計	554,921	392,100	166,497	65,769	138,131	95,523	48,918	21,420	1,483,283	(98,477)	1,384,806
営業費用	455,133	380,014	164,294	58,277	122,158	94,538	52,473	16,403	1,343,294	(79,073)	1,264,221
営業利益	99,787	12,085	2,203	7,491	15,972	985	△3,554	5,017	139,988	(19,403)	120,585
II. 資産、減価 償却費、減 損損失および資本的支出											
資産	2,402,916	808,451	53,170	59,893	87,079	42,096	96,535	23,054	3,573,196	137,226	3,710,423
減価償却費	37,533	1,180	2,847	908	1,458	845	3,491	582	48,848	1,438	50,286
減損損失	14,081	—	—	810	—	—	4,046	—	18,938	—	18,938
資本的支出	40,932	4,215	2,306	1,300	2,411	677	6,730	548	59,122	2,848	61,971

- (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、次のとおり分類しました。
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、中高層住宅および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、リゾート施設等の施設営業
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18,935百万円であり、親会社の一般管理部門に係る費用です。
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20,396百万円であり、親会社の一般管理部門に係る費用です。
- (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307,500百万円であり、その主なものは、親会社での余資運用資金（現金及び預金）、長期投資資金（投資有価証券）および管理部門に係る資産等です。
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300,364百万円であり、その主なものは、親会社での余資運用資金（現金及び預金）、長期投資資金（投資有価証券）および管理部門に係る資産等です。

【所在地別セグメント情報】

前連結会計年度（自 平成20年4月1日 至 平成21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ました。

当連結会計年度（自 平成21年4月1日 至 平成22年3月31日）
同 上

【海外売上高】

前連結会計年度（自 平成20年4月1日 至 平成21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ました。

当連結会計年度（自 平成21年4月1日 至 平成22年3月31日）
同 上

【関連当事者情報】

前連結会計年度（自 平成20年4月1日 至 平成21年3月31日）

該当事項はありません。

当連結会計年度（自 平成21年4月1日 至 平成22年3月31日）

該当事項はありません。

（企業結合等関係）

前連結会計年度（自 平成20年4月1日 至 平成21年3月31日）

（港エステート㈱のビルディング事業の承継に関する会社分割）

1. 結合当事企業又は対象となった事業の名称およびその事業の内容、企業結合の法的形式、結合後企業の名称ならびに取引の目的を含む取引の概要

(1) 結合当事企業又は対象となった事業の名称およびその事業の内容

港エステート㈱：ビルディング事業

(2) 企業結合の法的形式

当社を承継会社とし、港エステート㈱を分割会社とする吸収分割

(3) 結合後企業の名称

三井不動産㈱

(4) 取引の目的を含む取引の概要

ビルディング事業の一層の効率化と市場競争力の更なる向上を目指すため、平成20年10月1日付で港エステート㈱のビルディング事業に関して有する一切の権利義務を当社で承継いたしました。

2. 実施した会計処理の概要

「企業結合に係る会計基準」および「企業結合会計基準及び事業分離等会計基準に関する適用指針」に基づき、共通支配下の取引として会計処理を行っております。

なお、「事業分離等に関する会計基準」および「企業結合に係る会計基準」の適用により、当該分割に伴う抱合せ株式消滅差益9,098百万円を、当社で特別利益として計上していますが、連結財務諸表作成にあたっては内部取引として消去しております。

当連結会計年度（自 平成21年4月1日 至 平成22年3月31日）

該当事項はありません。

(1株当たり情報)

前連結会計年度 (自 平成20年4月1日 至 平成21年3月31日)		当連結会計年度 (自 平成21年4月1日 至 平成22年3月31日)	
1株当たり純資産額	1,113円 89銭	1株当たり純資産額	1,147円 22銭
1株当たり当期純利益金額	95円 10銭	1株当たり当期純利益金額	68円 39銭
潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額	95円 09銭	潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額	68円 37銭

(注) 1株当たり純資産額および1株当たり当期純利益金額、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、以下のとおりです。

	前連結会計年度 (自 平成20年4月1日 至 平成21年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成21年4月1日 至 平成22年3月31日)
1株当たり純資産額		
純資産の部の合計額(百万円)	999,860	1,029,226
純資産の部の合計額から控除する金額(百万円)	21,193	21,414
(うち少数株主持分(百万円))	(20,973)	(21,036)
(うち新株予約権(百万円))	(220)	(378)
普通株式に係る純資産額(百万円)	978,666	1,007,811
1株当たり純資産の算定に用いられた普通株式の数(千株)	878,604	878,478
1株当たり当期純利益金額		
当期純利益(百万円)	83,572	60,084
普通株主に帰属しない金額(百万円)	—	—
普通株式に係る当期純利益(百万円)	83,572	60,084
普通株式の期中平均株式数(千株)	878,763	878,546
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)	120	229
(うち新株予約権(千株))	(120)	(229)
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)

該当事項はありません。

⑤【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
三井不動産株	第8回普通社債	平成 10.6.1	10,000	10,000	3.000	無担保	平成 25.5.31
"	第12回普通社債 (注)2	11.6.3	10,000 (10,000)	—	2.080	"	21.6.3
"	第14回普通社債 (注)2	11.8.5	10,000 (10,000)	—	2.200	"	21.8.5
"	第15回普通社債 (注)2	11.8.5	10,000 (10,000)	—	2.330	"	21.8.5
"	第18回普通社債 (注)2	11.12.1	10,000 (10,000)	—	2.290	"	21.12.1
"	第19回普通社債	12.8.10	5,000	5,000	2.250	"	24.8.10
"	第20回普通社債 (注)2	12.8.10	10,000	10,000 (10,000)	2.040	"	22.8.10
"	第21回普通社債	15.5.20	10,000	10,000	1.040	"	25.4.15
"	第22回普通社債	16.10.22	10,000	10,000	1.810	"	26.9.22
"	第23回普通社債	16.12.3	10,000	10,000	1.640	"	26.9.22
"	第24回普通社債	17.12.15	10,000	10,000	1.650	"	27.12.18
"	第25回普通社債	18.3.16	20,000	20,000	1.805	"	28.3.16
"	第26回普通社債	18.9.25	10,000	10,000	1.990	"	28.9.23
"	第27回普通社債	18.12.13	20,000	20,000	1.910	"	28.12.13
"	第28回普通社債	19.3.9	20,000	20,000	1.540	"	26.3.20
"	第29回普通社債	19.3.9	10,000	10,000	1.840	"	29.3.17
"	第30回普通社債	19.7.27	20,000	20,000	2.055	"	29.6.20
"	第31回普通社債	19.10.25	10,000	10,000	1.645	"	26.9.19
"	第32回普通社債	19.10.25	20,000	20,000	1.965	"	29.9.20
"	第33回普通社債	20.5.30	10,000	10,000	1.915	"	30.5.30
"	第34回普通社債	21.6.3	—	10,000	2.085	"	31.3.20
"	第35回普通社債	21.7.24	—	10,000	1.719	"	31.6.20
"	第36回普通社債	21.9.10	—	10,000	1.629	"	31.9.10
"	第37回普通社債	22.3.5	—	10,000	1.493	"	31.12.20
合計		—	245,000 (40,000)	245,000 (10,000)			

(注) 1. 連結決算日後5年内における償還予定額は以下のとおりであります。

1年以内 (百万円)	1年超2年以内 (百万円)	2年超3年以内 (百万円)	3年超4年以内 (百万円)	4年超5年以内 (百万円)
10,000	—	5,000	40,000	30,000

2. () 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ります。

【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) 3
短期借入金	55,367	38,852	0.584	—
コマーシャルペーパー (1年以内)	13,000	24,000	0.130	—
1年以内に返済予定の長期借入金	117,846	240,550	1.627	—
1年以内に返済予定のリース債務 (注) 2	1,761	1,692	—	—
長期借入金 (1年以内に返済予定のものを除く。)(注) 4	1,302,345	1,198,316	1.625	平成 37.3.31
リース債務 (1年以内に返済予定のものを除く。)(注) 2、4	4,633	4,172	—	平成 34.3.31
小計	1,494,954	1,507,584		
その他有利子負債				
預り金 (1年以内)	2,772	722	0.586	—
預り保証金 (1年以内)	3,576	3,320	1.847	—
預り保証金 (1年以内に返済予定のものを除く。)(注) 4	10,997	7,795	1.468	平成 42.5.31
その他 (1年以内)	421	207	2.811	—
その他 (1年以内に返済予定のものを除く。)(注) 4	2,855	2,752	1.848	平成 31.3.17
小計	20,623	14,799		
合計	1,515,577	1,522,383		

(注) 1. 期末時点の加重平均利率であります。

2. リース債務の平均利率については、リース料総額に含まれる利息相当額を控除する前の金額でリース債務を連結貸借対照表に計上しているため、記載しておりません。

3. 返済の最終期限であります。

4. 長期借入金、リース債務およびその他有利子負債 (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ります。

	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	236,399	233,681	162,080	129,861
リース債務	1,334	1,095	721	424
その他有利子負債	2,716	1,708	1,933	1,032

(2) 【その他】

当連結会計年度における四半期情報

	第1四半期 (自平成21年4月 1日 至平成21年 6月30日)	第2四半期 (自平成21年7月 1日 至平成21年 9月30日)	第3四半期 (自平成21年10月 1日 至平成21年 12月31日)	第4四半期 (自平成22年1月 1日 至平成22年 3月31日)
売上高 (百万円)	311,476	354,231	339,428	379,669
税金等調整前四半期 純利益金額 (百万円)	28,899	44,041	14,025	10,723
四半期純利益金額 (百万円)	16,105	26,792	7,979	9,206
1株当たり四半期純 利益金額 (円)	18.33	30.50	9.08	10.48

2 【財務諸表等】
 (1) 【財務諸表】
 ① 【貸借対照表】

(単位：百万円)

	前事業年度 (平成21年3月31日)	当事業年度 (平成22年3月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	35,222	37,186
売掛金	6,591	6,188
販売用不動産	※6 151,596	※6 192,715
仕掛販売用不動産	※6 48,804	24,767
開発用土地	※6 66,717	※6 46,909
前渡金	27	125
前払費用	3,361	3,352
短期貸付金	※3 107,404	※3 140,207
未収入金	29,655	17,601
営業出資金	90,815	74,451
繰延税金資産	33,473	20,035
その他	11,309	11,600
貸倒引当金	△231	△300
流動資産合計	584,748	574,842
固定資産		
有形固定資産		
建物	740,941	744,140
減価償却累計額	△330,859	△349,963
建物（純額）	※1, ※4 410,081	※1, ※4 394,177
構築物	26,002	26,263
減価償却累計額	△13,491	△14,700
構築物（純額）	※4 12,511	※4 11,562
機械及び装置	7,712	7,936
減価償却累計額	△4,771	△5,094
機械及び装置（純額）	※4 2,941	※4 2,842
車両運搬具	145	147
減価償却累計額	△131	△136
車両運搬具（純額）	14	10
工具、器具及び備品	25,700	27,137
減価償却累計額	△17,353	△19,847
工具、器具及び備品（純額）	※4 8,346	※4 7,290
土地	※4, ※6 1,374,103	※4, ※6 1,364,386
建設仮勘定	16,673	30,279
その他（純額）	2,633	2,757
有形固定資産合計	1,827,305	1,813,305
無形固定資産		
借地権	12,885	14,330
ソフトウェア	2,348	2,397
その他	337	382
無形固定資産合計	15,570	17,110
投資その他の資産		
投資有価証券	※5 165,021	※5 272,991

(単位：百万円)

	前事業年度 (平成21年3月31日)	当事業年度 (平成22年3月31日)
関係会社株式	※4 226,779	※4 225,912
関係会社出資金	—	524
長期貸付金	1,859	1,761
関係会社長期貸付金	215,601	268,366
破産更生債権等	965	127
長期前払費用	16,138	17,933
敷金及び保証金	167,969	162,406
繰延税金資産	2,040	—
その他	5,400	6,058
貸倒引当金	△20,576	△29,470
投資その他の資産合計	781,199	926,611
固定資産合計	2,624,076	2,757,027
資産合計	3,208,824	3,331,869
負債の部		
流動負債		
買掛金	15,811	17,515
短期借入金	※4 44,500	※4 30,000
1年内返済予定の長期借入金	82,070	214,514
コマーシャル・ペーパー	13,000	24,000
1年内償還予定の社債	40,000	10,000
リース債務	164	219
未払金	20,824	8,782
未払費用	9,111	8,618
前受金	25,086	25,101
預り金	※3 124,839	※3 139,789
その他	11,092	9,467
流動負債合計	386,500	488,008
固定負債		
社債	205,000	235,000
長期借入金	※4 1,253,444	※4 1,140,930
受入敷金保証金	358,658	354,427
リース債務	1,245	1,318
繰延税金負債	—	21,127
再評価に係る繰延税金負債	※6 180,308	※6 188,850
退職給付引当金	12,253	12,914
役員退職慰労引当金	581	581
負ののれん	281	—
その他	13,923	11,930
固定負債合計	2,025,696	1,967,079
負債合計	2,412,196	2,455,088

(単位：百万円)

	前事業年度 (平成21年3月31日)	当事業年度 (平成22年3月31日)
純資産の部		
株主資本		
資本金	174,296	174,296
資本剰余金		
資本準備金	248,272	248,272
その他資本剰余金	52	40
資本剰余金合計	248,324	248,312
利益剰余金		
利益準備金	13,688	13,688
その他利益剰余金		
代替資産積立金	29,551	29,259
特別償却準備金	1,555	1,732
別途積立金	16,790	16,790
繰越利益剰余金	49,991	69,137
利益剰余金合計	111,577	130,607
自己株式	△4,960	△5,147
株主資本合計	529,237	548,069
評価・換算差額等		
その他有価証券評価差額金	2,019	51,829
繰延ヘッジ損益	9	7
土地再評価差額金	*6 265,140	*6 276,496
評価・換算差額等合計	267,169	328,334
新株予約権	220	378
純資産合計	796,627	876,781
負債純資産合計	3,208,824	3,331,869

②【損益計算書】

(単位：百万円)

	前事業年度 (自 平成20年4月1日 至 平成21年3月31日)	当事業年度 (自 平成21年4月1日 至 平成22年3月31日)
営業収益		
貸貸事業収益	405,443	419,237
分譲事業収益	44,760	45,638
その他の事業収益	71,927	56,501
営業収益合計	522,130	521,377
営業原価		
貸貸事業原価	332,215	348,456
分譲事業原価	44,335	※2 62,138
その他の事業原価	22,595	22,948
営業原価合計	399,146	433,544
営業総利益	122,984	87,833
販売費及び一般管理費		
販売手数料	122	119
広告宣伝費	1,602	1,540
販売促進費	14	22
貸倒引当金繰入額	331	129
給料及び手当	5,271	5,305
退職給付費用	1,751	2,150
福利厚生費	927	958
減価償却費	908	1,225
その他	8,348	9,288
販売費及び一般管理費合計	19,278	20,741
営業利益	103,705	67,092
営業外収益		
受取利息	※1 6,016	※1 5,696
受取配当金	※1 28,759	※1 20,840
その他	5,683	1,342
営業外収益合計	40,459	27,879
営業外費用		
支払利息	19,387	20,870
社債利息	4,831	4,561
コマーシャル・ペーパー利息	1,288	97
その他	7,073	3,195
営業外費用合計	32,581	28,724
経常利益	111,584	66,247
特別利益		
投資有価証券売却益	—	25,708
抱合せ株式消滅差益	9,098	—
特別利益合計	9,098	25,708

(単位：百万円)

	前事業年度 (自 平成20年4月1日 至 平成21年3月31日)	当事業年度 (自 平成21年4月1日 至 平成22年3月31日)
特別損失		
減損損失	—	※3 14,056
貸倒引当金繰入額	—	9,703
関係会社株式評価損	29,960	—
投資有価証券評価損	17,559	—
固定資産除却損	4,177	—
その他	1,041	—
特別損失合計	52,738	23,760
税引前当期純利益	67,944	68,196
法人税、住民税及び事業税	380	7,460
法人税等調整額	25,962	11,019
法人税等合計	26,342	18,479
当期純利益	41,601	49,716

【賃貸事業原価内訳】

区分	注記 番号	前事業年度 (自 平成20年4月1日 至 平成21年3月31日)		当事業年度 (自 平成21年4月1日 至 平成22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		12,364	3.7	14,140	4.1
(うち固定資産税)		(11,580)		(13,212)	
人件費		9,755	2.9	10,594	3.0
諸経費		278,572	83.9	290,426	83.3
(うち水道光熱費)		(35,913)		(28,309)	
(うち外注委託費)		(32,523)		(34,866)	
(うち借地・借家料)		(176,045)		(186,285)	
減価償却費		31,522	9.5	33,295	9.6
計		332,215	100.0	348,456	100.0

【分譲事業原価内訳】

区分	注記 番号	前事業年度 (自 平成20年4月1日 至 平成21年3月31日)		当事業年度 (自 平成21年4月1日 至 平成22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		41,135	92.8	59,205	95.3
人件費		1,759	4.0	1,718	2.8
諸経費		1,439	3.2	1,214	1.9
計		44,335	100.0	62,138	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20年4月1日 至 平成21年3月31日)		当事業年度 (自 平成21年4月1日 至 平成22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		18,072	80.0	19,070	83.1
人件費		2,487	11.0	2,272	9.9
諸経費		2,034	9.0	1,606	7.0
計		22,595	100.0	22,948	100.0

③【株主資本等変動計算書】

(単位：百万円)

	前事業年度 (自 平成20年4月1日 至 平成21年3月31日)	当事業年度 (自 平成21年4月1日 至 平成22年3月31日)
株主資本		
資本金		
前期末残高	174,296	174,296
当期変動額		
当期変動額合計	—	—
当期末残高	174,296	174,296
資本剰余金		
資本準備金		
前期末残高	248,272	248,272
当期変動額		
当期変動額合計	—	—
当期末残高	248,272	248,272
その他資本剰余金		
前期末残高	48	52
当期変動額		
自己株式の処分	3	△11
当期変動額合計	3	△11
当期末残高	52	40
資本剰余金合計		
前期末残高	248,321	248,324
当期変動額		
自己株式の処分	3	△11
当期変動額合計	3	△11
当期末残高	248,324	248,312
利益剰余金		
利益準備金		
前期末残高	13,688	13,688
当期変動額		
当期変動額合計	—	—
当期末残高	13,688	13,688
その他利益剰余金		
代替資産積立金		
前期末残高	30,411	29,551
当期変動額		
代替資産積立金の取崩	△1,584	△292
代替資産積立金の積立	723	—
当期変動額合計	△860	△292
当期末残高	29,551	29,259
特別償却準備金		
前期末残高	798	1,555
当期変動額		
特別償却準備金の取崩	△127	△419
特別償却準備金の積立	883	596
当期変動額合計	756	176
当期末残高	1,555	1,732

(単位：百万円)

	前事業年度 (自 平成20年4月1日 至 平成21年3月31日)	当事業年度 (自 平成21年4月1日 至 平成22年3月31日)
別途積立金		
前期末残高	16,790	16,790
当期変動額		
当期変動額合計	—	—
当期末残高	16,790	16,790
繰越利益剰余金		
前期末残高	34,264	49,991
当期変動額		
代替資産積立金の取崩	1,584	292
代替資産積立金の積立	△723	—
特別償却準備金の取崩	127	419
特別償却準備金の積立	△883	△596
剰余金の配当	△19,334	△19,329
当期純利益	41,601	49,716
土地再評価差額金の取崩	△6,644	△11,356
当期変動額合計	15,726	19,145
当期末残高	49,991	69,137
利益剰余金合計		
前期末残高	95,954	111,577
当期変動額		
剰余金の配当	△19,334	△19,329
当期純利益	41,601	49,716
土地再評価差額金の取崩	△6,644	△11,356
当期変動額合計	15,622	19,030
当期末残高	111,577	130,607
自己株式		
前期末残高	△4,324	△4,960
当期変動額		
自己株式の取得	△817	△274
自己株式の処分	181	87
当期変動額合計	△635	△187
当期末残高	△4,960	△5,147
株主資本合計		
前期末残高	514,247	529,237
当期変動額		
剰余金の配当	△19,334	△19,329
当期純利益	41,601	49,716
土地再評価差額金の取崩	△6,644	△11,356
自己株式の取得	△817	△274
自己株式の処分	185	76
当期変動額合計	14,990	18,831
当期末残高	529,237	548,069

(単位：百万円)

	前事業年度 (自 平成20年4月1日 至 平成21年3月31日)	当事業年度 (自 平成21年4月1日 至 平成22年3月31日)
評価・換算差額等		
その他有価証券評価差額金		
前期末残高	32,045	2,019
当期変動額		
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）	△30,025	49,809
当期変動額合計	△30,025	49,809
当期末残高	2,019	51,829
繰延ヘッジ損益		
前期末残高	11	9
当期変動額		
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）	△1	△1
当期変動額合計	△1	△1
当期末残高	9	7
土地再評価差額金		
前期末残高	267,276	265,140
当期変動額		
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）	△2,136	11,356
当期変動額合計	△2,136	11,356
当期末残高	265,140	276,496
評価・換算差額等合計		
前期末残高	299,333	267,169
当期変動額		
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）	△32,163	61,164
当期変動額合計	△32,163	61,164
当期末残高	267,169	328,334
新株予約権		
前期末残高	86	220
当期変動額		
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）	133	157
当期変動額合計	133	157
当期末残高	220	378
純資産合計		
前期末残高	813,667	796,627
当期変動額		
剰余金の配当	△19,334	△19,329
当期純利益	41,601	49,716
土地再評価差額金の取崩	△6,644	△11,356
自己株式の取得	△817	△274
自己株式の処分	185	76
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）	△32,029	61,322
当期変動額合計	△17,039	80,153
当期末残高	796,627	876,781

【重要な会計方針】

	前事業年度 (自 平成20年4月1日 至 平成21年3月31日)	当事業年度 (自 平成21年4月1日 至 平成22年3月31日)
1. 有価証券の評価基準および評価方法	<p>(1) 子会社株式および関連会社株式 …移動平均法による原価法</p> <p>(2) 満期保有目的債券 …償却原価法</p> <p>(3) その他有価証券 (評価差額は全部純資産直入法により処理し、売却原価は移動平均法により算定)</p> <p>① 時価のあるもの 〔株式〕 …期末前1ヶ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ヶ月の市場価格の平均に基づく時価法</p> <p>② 時価のないもの …移動平均法による原価法</p>	<p>(1) 子会社株式および関連会社株式 同左</p> <p>(2) 満期保有目的債券 同左</p> <p>(3) その他有価証券 同左</p> <p>① 時価のあるもの 〔株式〕 同左</p> <p>〔債券〕 同左</p> <p>〔その他〕 同左</p> <p>② 時価のないもの 同左</p>
2. デリバティブ等の評価基準および評価方法	デリバティブ 時価法	デリバティブ 同左
3. たな卸資産の評価基準および評価方法	販売用不動産、仕掛販売用不動産、開発用土地および未成工事支出金 個別法による原価法 (貸借対照表価額は収益性の低下に基づく簿価切下げの方法により算定)	販売用不動産、仕掛販売用不動産、開発用土地および未成工事支出金 同左
4. 固定資産の減価償却の方法	<p>① 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ます。 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ます。</p> <p>② ①以外の有形固定資産（リース資産を除く） …定率法を採用しています。</p> <p>③ 無形固定資産（リース資産を除く） …定額法を採用しています。 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ます。</p>	<p>① 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>② ①以外の有形固定資産（リース資産を除く） 同左</p> <p>③ 無形固定資産（リース資産を除く） 同左</p>

	前事業年度 (自 平成20年4月1日 至 平成21年3月31日)	当事業年度 (自 平成21年4月1日 至 平成22年3月31日)
	<p>④ 所有権移転外ファイナンス・リース取引に係るリース資産 リース期間を耐用年数とし、残存価額を0円とする定額法によっています。</p> <p>なお、所有権移転外ファイナンス・リース取引のうち、リース取引開始日が平成20年3月31日以前の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ます。</p>	<p>④ 所有権移転外ファイナンス・リース取引に係るリース資産 同左</p>
5. 繰延資産の処理方法	社債発行費は支出時に全額費用として処理しています。	同左
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ます。</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およ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ます。</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ます。</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ます。</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. 収益および費用の計上基準	<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ます。</p> <p>なお、当期において工事進行基準による収益および費用の計上はありません。</p>	<p>完成工事高及び完成工事原価の計上基準 当事業年度末までの進捗部分については成果の現実性が認められる工事契約については工事進行基準を適用し、その他の工事契約については工事完成基準を適用しています。</p>

	前事業年度 (自 平成20年4月1日 至 平成21年3月31日)	当事業年度 (自 平成21年4月1日 至 平成22年3月31日)
8. ヘッジ会計の方法	<p>① ヘッジ会計の方法 繰延ヘッジ処理を採用しています。 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ます。</p> <p>② 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＞借入金および社債</p> <p>③ ヘッジ方針 金利変動による借入金および社債の時価の変動リスクおよびキャッシュ・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ます。</p> <p>④ 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、かつヘッジ開始時およ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ます。</p>	<p>① ヘッジ会計の方法 同左</p> <p>② ヘッジ手段とヘッジ対象 同左</p> <p>③ ヘッジ方針 同左</p> <p>④ ヘッジ有効性評価の方法 同左</p>
9. 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] 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ます。</p> <p>[消費税等の処理] 消費税および地方消費税の会計処理は税抜方式を採用しています。 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ます。</p>	<p>[不動産流動化関連事業に係る配当の損益処理] 同左</p> <p>[消費税等の処理] 同左</p>

【会計処理の変更】

<p>前事業年度 (自 平成20年4月1日 至 平成21年3月31日)</p>	<p>当事業年度 (自 平成21年4月1日 至 平成22年3月31日)</p>
<p>(リース取引に関する会計処理)</p> <p>所有権移転外ファイナンス・リース取引については、従来、賃貸借取引に係る方法に準じた会計処理によっておりましたが、当事業年度より、「リース取引に関する会計基準」(企業会計基準第13号(平成5年6月17日(企業会計審議会第一部会)、平成19年3月30日改正))及び「リース取引に関する会計基準の適用指針」(企業会計基準適用指針第16号(平成6年1月18日(日本公認会計士協会 会計制度委員会)、平成19年3月30日改正))を適用し、通常の売買取引に係る方法に準じた会計処理によっております。</p> <p>なお、所有権移転外ファイナンス・リース取引のうち、リース取引開始日が平成20年3月31日以前の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おります。</p> <p>この変更による営業利益、経常利益、税引前当期純利益に与える影響は軽微であります。</p>	<p>—————</p> <p>(完成工事高及び完成工事原価の認識基準)</p> <p>請負工事に係る収益の計上基準については、従来、長期大型(工期24ヶ月以上かつ請負金額50億円以上)の工事については工事進行基準を、その他の工事については工事完成基準を適用しておりましたが、当事業年度より「工事契約に関する会計基準」(企業会計基準第15号(平成19年12月27日))及び「工事契約に関する会計基準の適用指針」(企業会計基準適用指針第18号(平成19年12月27日))を適用し、当事業年度に着手した工事契約から、当事業年度末までの進捗部分について成果の確実性が認められる工事については工事進行基準を、その他の工事については工事完成基準を適用しています。</p> <p>この変更による営業収益、営業利益、経常利益、税引前当期純利益に与える影響はありません。</p> <p>(退職給付に関する会計基準)</p> <p>当事業年度より「「退職給付に係る会計基準」の一部改正(その3)」(企業会計基準第19号(平成20年7月31日))を適用しています。</p> <p>この変更による営業利益、経常利益、税引前当期純利益に与える影響はありません。</p>

【注記事項】

(貸借対照表関係)

前事業年度 (平成21年3月31日)			当事業年度 (平成22年3月31日)																													
<p>※1. 国庫等補助金受入による圧縮記帳累計額は、建物568百万円であります。</p> <p>2. 偶発債務 次のとおり保証を行っています。</p>			<p>※1. 国庫等補助金受入による圧縮記帳累計額は、建物568百万円であります。</p> <p>2. 偶発債務 次のとおり保証を行っています。</p>																													
<table border="1"> <thead> <tr> <th>被保証会社</th> <th>保証金額 (百万円)</th> <th>保証の内容</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>三井不動産アメリカ(株)</td> <td>35,073</td> <td>借入保証</td> </tr> <tr> <td>英国三井不動産(株)</td> <td>21,981</td> <td>借入保証</td> </tr> <tr> <td>アルパーク(株)</td> <td>9</td> <td>借入保証</td> </tr> <tr> <td>計</td> <td>57,063</td> <td>—</td> </tr> </tbody> </table>			被保証会社	保証金額 (百万円)	保証の内容	三井不動産アメリカ(株)	35,073	借入保証	英国三井不動産(株)	21,981	借入保証	アルパーク(株)	9	借入保証	計	57,063	—	<table border="1"> <thead> <tr> <th>被保証会社</th> <th>保証金額 (百万円)</th> <th>保証の内容</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>三井不動産アメリカ(株)</td> <td>56,981</td> <td>借入保証</td> </tr> <tr> <td>英国三井不動産(株)</td> <td>22,358</td> <td>借入保証</td> </tr> <tr> <td>計</td> <td>79,339</td> <td>—</td> </tr> </tbody> </table>			被保証会社	保証金額 (百万円)	保証の内容	三井不動産アメリカ(株)	56,981	借入保証	英国三井不動産(株)	22,358	借入保証	計	79,339	—
被保証会社	保証金額 (百万円)	保証の内容																														
三井不動産アメリカ(株)	35,073	借入保証																														
英国三井不動産(株)	21,981	借入保証																														
アルパーク(株)	9	借入保証																														
計	57,063	—																														
被保証会社	保証金額 (百万円)	保証の内容																														
三井不動産アメリカ(株)	56,981	借入保証																														
英国三井不動産(株)	22,358	借入保証																														
計	79,339	—																														
<p>保証金額には保証債務および保証予約が含まれており、保証予約の残高は合計57,055百万円であります。</p> <p>他に住宅ローン保証債務219百万円、住宅ローン保証予約12,832百万円があります。</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12,669百万円です。</p>			<p>上記保証金額は、保証予約によるものです。</p> <p>他に住宅ローン保証債務80百万円、住宅ローン保証予約11,056百万円があります。</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10,855百万円です。</p>																													
<p>※3. 関係会社に対する主な資産・負債 区分掲記されたもの以外で、関係会社に対する主な資産・負債は次のとおりであります。</p> <table> <tr> <td>短期貸付金</td> <td>107,400百万円</td> </tr> <tr> <td>預り金</td> <td>116,269百万円</td> </tr> </table>			短期貸付金	107,400百万円	預り金	116,269百万円	<p>※3. 関係会社に対する主な資産・負債 区分掲記されたもの以外で、関係会社に対する主な資産・負債は次のとおりであります。</p> <table> <tr> <td>短期貸付金</td> <td>137,204百万円</td> </tr> <tr> <td>預り金</td> <td>133,441百万円</td> </tr> </table>			短期貸付金	137,204百万円	預り金	133,441百万円																			
短期貸付金	107,400百万円																															
預り金	116,269百万円																															
短期貸付金	137,204百万円																															
預り金	133,441百万円																															

前事業年度 (平成21年3月31日)	当事業年度 (平成22年3月31日)																																								
<p>※4. 担保資産および担保付債務 担保に供している資産は次のとおりであります。</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr><td>土地</td><td style="text-align: right;">8,214百万円</td></tr> <tr><td>建物</td><td style="text-align: right;">5,728百万円</td></tr> <tr><td>構築物</td><td style="text-align: right;">35百万円</td></tr> <tr><td>工具、器具及び備品</td><td style="text-align: right;">28百万円</td></tr> <tr><td>関係会社株式</td><td style="text-align: right;">8百万円</td></tr> <tr><td>機械及び装置</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;">14,016百万円</td></tr> </table> <p>担保付債務は次のとおりであります。</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr><td>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;">275百万円</td></tr> <tr><td style="border-top: 1px solid black;">計</td><td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">287百万円</td></tr> </table> <p>※5. 投資有価証券には、不動産流動化関連事業を目的とした匿名組合出資金および特定目的会社への優先出資証券が41,516百万円含まれています。</p> <p>※6. 土地の再評価に関する法律 土地の再評価に関する法律（平成10年3月31日公布法律第34号）および改正（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」として純資産の部に計上しています。 再評価の方法 土地の再評価に関する法律施行令（平成10年3月31日公布政令第119号）第2条第5号に定める不動産鑑定士又は不動産鑑定士補による鑑定評価により算定再評価を行った年月日 平成14年3月31日</p>	土地	8,214百万円	建物	5,728百万円	構築物	35百万円	工具、器具及び備品	28百万円	関係会社株式	8百万円	機械及び装置	0百万円	計	14,016百万円	短期借入金	11百万円	長期借入金	275百万円	計	287百万円	<p>※4. 担保資産および担保付債務 担保に供している資産は次のとおりであります。</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr><td>土地</td><td style="text-align: right;">8,214百万円</td></tr> <tr><td>建物</td><td style="text-align: right;">5,435百万円</td></tr> <tr><td>構築物</td><td style="text-align: right;">31百万円</td></tr> <tr><td>工具、器具及び備品</td><td style="text-align: right;">22百万円</td></tr> <tr><td>関係会社株式</td><td style="text-align: right;">8百万円</td></tr> <tr><td>機械及び装置</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;">13,713百万円</td></tr> </table> <p>担保付債務は次のとおりであります。</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr><td>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;">264百万円</td></tr> <tr><td style="border-top: 1px solid black;">計</td><td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">275百万円</td></tr> </table> <p>※5. 投資有価証券には、不動産流動化関連事業を目的とした匿名組合出資金および特定目的会社への優先出資証券が64,968百万円含まれています。</p> <p>※6. 土地の再評価に関する法律 土地の再評価に関する法律（平成10年3月31日公布法律第34号）および改正（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」として純資産の部に計上しています。 再評価の方法 土地の再評価に関する法律施行令（平成10年3月31日公布政令第119号）第2条第5号に定める不動産鑑定士又は不動産鑑定士補による鑑定評価により算定再評価を行った年月日 平成14年3月31日</p>	土地	8,214百万円	建物	5,435百万円	構築物	31百万円	工具、器具及び備品	22百万円	関係会社株式	8百万円	機械及び装置	0百万円	計	13,713百万円	短期借入金	11百万円	長期借入金	264百万円	計	275百万円
土地	8,214百万円																																								
建物	5,728百万円																																								
構築物	35百万円																																								
工具、器具及び備品	28百万円																																								
関係会社株式	8百万円																																								
機械及び装置	0百万円																																								
計	14,016百万円																																								
短期借入金	11百万円																																								
長期借入金	275百万円																																								
計	287百万円																																								
土地	8,214百万円																																								
建物	5,435百万円																																								
構築物	31百万円																																								
工具、器具及び備品	22百万円																																								
関係会社株式	8百万円																																								
機械及び装置	0百万円																																								
計	13,713百万円																																								
短期借入金	11百万円																																								
長期借入金	264百万円																																								
計	275百万円																																								

(損益計算書関係)

前事業年度 (自 平成20年4月1日 至 平成21年3月31日)	当事業年度 (自 平成21年4月1日 至 平成22年3月31日)						
※1. 関係会社からの受取配当金 26,369百万円 関係会社からの受取利息 5,724百万円 _____	※1. 関係会社からの受取配当金 17,803百万円 関係会社からの受取利息 5,494百万円 ※2. 期末たな卸高は収益性の低下に伴う簿価切下後の金額であり、次のたな卸資産評価損が営業原価に含まれています。 7,377百万円 ※3. 減損損失 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ました。 <table border="1" style="margin-left: 20px;"> <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="text-align: center;">賃貸資産</td> <td style="text-align: center;">建物 土地 等</td> <td style="text-align: center;">東京都港区 等</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いました。なお、本社ビル等は共用資産としています。</p> <p>当事業年度において、賃貸事業目的で保有していたものを早期に売却する方針に変更したことにより、回収可能価額が著しく低下する見込みである資産グループ、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（14,056百万円）として特別損失に計上しました。その内訳は、土地・借地権7,273百万円、建物等6,782百万円であります。</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、正味売却価額は不動産鑑定士による鑑定評価額等を使用しています。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ます。</p>	主な用途	種類	場所	賃貸資産	建物 土地 等	東京都港区 等
主な用途	種類	場所					
賃貸資産	建物 土地 等	東京都港区 等					

(株主資本等変動計算書関係)

前事業年度(自 平成20年4月1日 至 平成21年3月31日)

自己株式の種類および株式数に関する事項

	前事業年度末株式数(千株)	当事業年度増加株式数(千株)	当事業年度減少株式数(千株)	当事業年度末株式数(千株)
自己株式				
普通株式	2,491	397	102	2,786

(注) 1. 普通株式の自己株式の株式数の増加397千株は、単元未満株式の買取りによる増加313千株、および港エステート㈱吸収分割に係る買取請求株式の買取りによる増加84千株です。

2. 普通株式の自己株式の株式数の減少102千株は、単元未満株式の売却による減少です。

当事業年度(自 平成21年4月1日 至 平成22年3月31日)

自己株式の種類および株式数に関する事項

	前事業年度末株式数(千株)	当事業年度増加株式数(千株)	当事業年度減少株式数(千株)	当事業年度末株式数(千株)
自己株式				
普通株式	2,786	175	49	2,913

(注) 1. 普通株式の自己株式の株式数の増加175千株は、単元未満株式の買取りによる増加です。

2. 普通株式の自己株式の株式数の減少49千株は、単元未満株式の売却による減少です。

(企業結合等関係)

前事業年度(自 平成20年4月1日 至 平成21年3月31日)

連結財務諸表の注記事項(企業結合等関係)における記載内容と同一であるため、記載しておりません。

当事業年度(自 平成21年4月1日 至 平成22年3月31日)

連結財務諸表の注記事項(企業結合等関係)における記載内容と同一であるため、記載しておりません。

(リース取引関係)

前事業年度 (自 平成20年4月1日 至 平成21年3月31日)	当事業年度 (自 平成21年4月1日 至 平成22年3月31日)																																																																								
<p>1. ファイナンス・リース取引 (借主側)</p> <p>所有権移転外ファイナンス・リース取引</p> <p>①リース資産の内容</p> <p>有形固定資産</p> <p>主として賃貸事業における機械設備であります。</p> <p>②リース資産の減価償却の方法</p> <p>重要な会計方針「4. 固定資産の減価償却の方法」に記載のとおりです。</p> <p>なお、所有権移転外ファイナンス・リース取引のうち、リース取引開始日が、平成20年3月31日以前の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おり、その内容は次のとおりです。</p> <p>(1) リース物件の取得価額相当額、減価償却累計額相当額および期末残高相当額</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th>取得価額相当額 (百万円)</th> <th>減価償却累計額相当額 (百万円)</th> <th>期末残高相当額 (百万円)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>建物</td> <td>4,986</td> <td>1,698</td> <td>3,287</td> </tr> <tr> <td>工具、器具及び備品</td> <td>228</td> <td>120</td> <td>107</td> </tr> <tr> <td>その他</td> <td>608</td> <td>354</td> <td>253</td> </tr> <tr> <td>合計</td> <td>5,822</td> <td>2,173</td> <td>3,648</td> </tr> </tbody> </table> <p>(注) 取得価額相当額の算定は、未経過リース料期末残高が有形固定資産の期末残高等に占める割合が低いため、支払利子込み法によっています。</p> <p>(2) 未経過リース料期末残高相当額</p> <table> <tr> <td>1年内</td> <td>585百万円</td> </tr> <tr> <td>1年超</td> <td>3,062百万円</td> </tr> <tr> <td>合計</td> <td>3,648百万円</td> </tr> </table> <p>(注) 未経過リース料期末残高相当額の算定は、未経過リース料期末残高が有形固定資産の期末残高等に占める割合が低いため、支払利子込み法によっています。</p> <p>(3) 支払リース料および減価償却費相当額</p> <table> <tr> <td>支払リース料</td> <td>623百万円</td> </tr> <tr> <td>減価償却費相当額</td> <td>623百万円</td> </tr> </table> <p>(4) 減価償却費相当額の算定方法</p> <p>リース期間を耐用年数とし、残存価額を0円とする定額法によっています。</p> <p>2. オペレーティング・リース取引 (借主側)</p> <p>オペレーティング・リース取引のうち解約不能のものに係る未経過リース料</p> <table> <tr> <td>1年内</td> <td>61,026百万円</td> </tr> <tr> <td>1年超</td> <td>221,278百万円</td> </tr> <tr> <td>合計</td> <td>282,304百万円</td> </tr> </table>		取得価額相当額 (百万円)	減価償却累計額相当額 (百万円)	期末残高相当額 (百万円)	建物	4,986	1,698	3,287	工具、器具及び備品	228	120	107	その他	608	354	253	合計	5,822	2,173	3,648	1年内	585百万円	1年超	3,062百万円	合計	3,648百万円	支払リース料	623百万円	減価償却費相当額	623百万円	1年内	61,026百万円	1年超	221,278百万円	合計	282,304百万円	<p>1. ファイナンス・リース取引 (借主側)</p> <p>所有権移転外ファイナンス・リース取引</p> <p>①リース資産の内容</p> <p>有形固定資産</p> <p>主として賃貸事業における機械設備であります。</p> <p>②リース資産の減価償却の方法</p> <p>重要な会計方針「4. 固定資産の減価償却の方法」に記載のとおりです。</p> <p>なお、所有権移転外ファイナンス・リース取引のうち、リース取引開始日が、平成20年3月31日以前の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おり、その内容は次のとおりです。</p> <p>(1) リース物件の取得価額相当額、減価償却累計額相当額および期末残高相当額</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th>取得価額相当額 (百万円)</th> <th>減価償却累計額相当額 (百万円)</th> <th>期末残高相当額 (百万円)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>建物</td> <td>4,689</td> <td>1,850</td> <td>2,839</td> </tr> <tr> <td>工具、器具及び備品</td> <td>135</td> <td>86</td> <td>48</td> </tr> <tr> <td>その他</td> <td>481</td> <td>318</td> <td>163</td> </tr> <tr> <td>合計</td> <td>5,306</td> <td>2,255</td> <td>3,050</td> </tr> </tbody> </table> <p>(注) 取得価額相当額の算定は、未経過リース料期末残高が有形固定資産の期末残高等に占める割合が低いため、支払利子込み法によっています。</p> <p>(2) 未経過リース料期末残高相当額</p> <table> <tr> <td>1年内</td> <td>539百万円</td> </tr> <tr> <td>1年超</td> <td>2,511百万円</td> </tr> <tr> <td>合計</td> <td>3,050百万円</td> </tr> </table> <p>(注) 未経過リース料期末残高相当額の算定は、未経過リース料期末残高が有形固定資産の期末残高等に占める割合が低いため、支払利子込み法によっています。</p> <p>(3) 支払リース料および減価償却費相当額</p> <table> <tr> <td>支払リース料</td> <td>544百万円</td> </tr> <tr> <td>減価償却費相当額</td> <td>544百万円</td> </tr> </table> <p>(4) 減価償却費相当額の算定方法</p> <p>リース期間を耐用年数とし、残存価額を0円とする定額法によっています。</p> <p>2. オペレーティング・リース取引 (借主側)</p> <p>オペレーティング・リース取引のうち解約不能のものに係る未経過リース料</p> <table> <tr> <td>1年内</td> <td>61,151百万円</td> </tr> <tr> <td>1年超</td> <td>196,688百万円</td> </tr> <tr> <td>合計</td> <td>257,839百万円</td> </tr> </table>		取得価額相当額 (百万円)	減価償却累計額相当額 (百万円)	期末残高相当額 (百万円)	建物	4,689	1,850	2,839	工具、器具及び備品	135	86	48	その他	481	318	163	合計	5,306	2,255	3,050	1年内	539百万円	1年超	2,511百万円	合計	3,050百万円	支払リース料	544百万円	減価償却費相当額	544百万円	1年内	61,151百万円	1年超	196,688百万円	合計	257,839百万円
	取得価額相当額 (百万円)	減価償却累計額相当額 (百万円)	期末残高相当額 (百万円)																																																																						
建物	4,986	1,698	3,287																																																																						
工具、器具及び備品	228	120	107																																																																						
その他	608	354	253																																																																						
合計	5,822	2,173	3,648																																																																						
1年内	585百万円																																																																								
1年超	3,062百万円																																																																								
合計	3,648百万円																																																																								
支払リース料	623百万円																																																																								
減価償却費相当額	623百万円																																																																								
1年内	61,026百万円																																																																								
1年超	221,278百万円																																																																								
合計	282,304百万円																																																																								
	取得価額相当額 (百万円)	減価償却累計額相当額 (百万円)	期末残高相当額 (百万円)																																																																						
建物	4,689	1,850	2,839																																																																						
工具、器具及び備品	135	86	48																																																																						
その他	481	318	163																																																																						
合計	5,306	2,255	3,050																																																																						
1年内	539百万円																																																																								
1年超	2,511百万円																																																																								
合計	3,050百万円																																																																								
支払リース料	544百万円																																																																								
減価償却費相当額	544百万円																																																																								
1年内	61,151百万円																																																																								
1年超	196,688百万円																																																																								
合計	257,839百万円																																																																								

前事業年度 (自 平成20年4月1日 至 平成21年3月31日)	当事業年度 (自 平成21年4月1日 至 平成22年3月31日)
1. オペレーティング・リース取引（貸主側） オペレーティング・リース取引のうち解約不能のものに係る未経過リース料 未経過リース料 1年内 24,258百万円 1年超 57,676百万円 <hr/> 合計 81,934百万円	1. オペレーティング・リース取引（貸主側） オペレーティング・リース取引のうち解約不能のものに係る未経過リース料 未経過リース料 1年内 25,753百万円 1年超 55,160百万円 <hr/> 合計 80,913百万円

(有価証券関係)

I 前事業年度（平成21年3月31日）

子会社株式及び関連会社株式で時価のあるもの

区分	貸借対照表計上額 (百万円)	時価 (百万円)	差額 (百万円)
子会社株式	9,999	16,153	6,154
関連会社株式	21,404	115,231	93,826
合計	31,403	131,384	99,981

II 当事業年度（平成22年3月31日）

子会社株式及び関連会社株式

区分	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	18,816	8,817
関連会社株式	20,402	20,793	391
合計	30,401	39,610	9,208

(注) 時価を把握することが極めて困難と認められる子会社株式及び関連会社株式

区分	貸借対照表計上額 (百万円)
子会社株式	182,198
関連会社株式	13,313

これらについては、市場価格がなく、時価を把握することが極めて困難と認められることから、「子会社株式及び関連会社株式」には含めておりません。

(税効果会計関係)

前事業年度 (平成21年3月31日)	当事業年度 (平成22年3月31日)
<p>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</p> <p style="text-align: right;">(百万円)</p> <p>繰延税金資産</p> <p>固定資産減損損失損金不算入額 16,764</p> <p>税務上の繰越欠損金 14,233</p> <p>販売用不動産等評価損損金不算入額 12,453</p> <p>有価証券等評価損損金不算入額 7,445</p> <p>退職給付引当金損金算入限度超過額 6,650</p> <p>その他有価証券評価差額金 4,252</p> <p>保証金時価会計損金不算入額 4,052</p> <p>子会社株式等に係る一時差異 3,809</p> <p>長期前払費用損金算入限度超過額 2,120</p> <p>減価償却費損金算入限度超過額 1,928</p> <p>匿名組合分譲配当留保分 1,446</p> <p>その他 8,826</p> <hr/> <p>繰延税金資産合計 83,981</p> <p>繰延税金負債</p> <p>代替資産積立金 △24,841</p> <p>合併・分割時受入資産評価益 △11,383</p> <p>その他有価証券評価差額金 △5,637</p> <p>保証金時価会計益金不算入額 △3,876</p> <p>退職給付信託設定益 △1,656</p> <p>特別償却準備金 △1,066</p> <p>その他 △6</p> <hr/> <p>繰延税金負債合計 △48,467</p> <p>繰延税金資産の純額 35,513</p>	<p>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</p> <p style="text-align: right;">(百万円)</p> <p>繰延税金資産</p> <p>固定資産減損損失損金不算入額 31,040</p> <p>販売用不動産等評価損損金不算入額 8,931</p> <p>有価証券等評価損損金不算入額 7,531</p> <p>退職給付引当金損金算入限度超過額 6,918</p> <p>保証金時価会計損金不算入額 4,194</p> <p>子会社株式等に係る一時差異 3,809</p> <p>減価償却費損金算入限度超過額 2,376</p> <p>長期前払費用損金算入限度超過額 2,306</p> <p>その他有価証券評価差額金 1,436</p> <p>未払賞与損金不算入額 1,355</p> <p>匿名組合分譲配当留保分 1,252</p> <p>その他 7,769</p> <hr/> <p>繰延税金資産合計 78,921</p> <p>繰延税金負債</p> <p>その他有価証券評価差額金 △36,949</p> <p>代替資産積立金 △24,631</p> <p>合併・分割時受入資産評価益 △11,411</p> <p>保証金時価会計益金不算入額 △4,061</p> <p>退職給付信託設定益 △1,656</p> <p>特別償却準備金 △1,187</p> <p>その他 △113</p> <hr/> <p>繰延税金負債合計 △80,012</p> <p>繰延税金資産の純額 △1,092</p>
<p>(注) 評価性引当額31,419百万円を控除しています。</p>	<p>(注) 評価性引当額32,155百万円を控除しています。</p>
<p>2. 法定実効税率と税効果会計適用後の法人税等の負担率との差異原因の主な項目別内訳</p> <p>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ます。</p>	<p>2. 法定実効税率と税効果会計適用後の法人税等の負担率との差異原因の主な項目別内訳</p> <p style="text-align: right;">(%)</p> <p>法定実効税率 40.7</p> <p>(調整)</p> <p>交際費等永久に損金にされない項目 0.9</p> <p>受取配当金等永久に益金に算入されない項目 △16.3</p> <p>その他 1.8</p> <hr/> <p>税効果会計適用後の法人税等の負担率 27.1</p>

(1株当たり情報)

前事業年度 (自 平成20年4月1日 至 平成21年3月31日)		当事業年度 (自 平成21年4月1日 至 平成22年3月31日)	
1株当たり純資産額	906円41銭	1株当たり純資産額	997円60銭
1株当たり当期純利益金額	47円34銭	1株当たり当期純利益金額	56円58銭
潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額	47円33銭	潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額	56円57銭

(注) 1株当たり純資産額および1株当たり当期純利益金額、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、以下のとおりです。

	前事業年度 (自 平成20年4月1日 至 平成21年3月31日)	当事業年度 (自 平成21年4月1日 至 平成22年3月31日)
1株当たり純資産額		
純資産の部の合計額(百万円)	796,627	876,781
純資産の部の合計額から控除する金額(百万円)	220	378
(うち新株予約権(百万円))	(220)	(378)
普通株式に係る純資産額(百万円)	796,407	876,403
1株当たり純資産の算定に用いられた普通株式の数(千株)	878,637	878,511
1株当たり当期純利益金額		
当期純利益(百万円)	41,601	49,716
普通株主に帰属しない金額(百万円)	—	—
普通株式に係る当期純利益(百万円)	41,601	49,716
普通株式の期中平均株式数(千株)	878,768	878,580
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)	120	229
(うち新株予約権(千株))	(120)	(229)
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)

該当事項はありません。

④【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)オリエンタルランド	10,689,300	69,203
		三井生命保険(株)	12,055,000	11,000
		東レ(株)	19,460,720	9,959
		三井物産(株)	6,493,466	9,803
		(株)東京放送ホールディングス	5,713,728	7,710
		(株)三井住友フィナンシャルグループ	2,492,257	7,331
		三井住友海上グループホールディングス(株)	2,992,553	7,168
		(株)T & Dホールディングス	1,564,780	3,129
		(株)千葉銀行	5,600,250	2,997
		(株)日本製鋼所	2,802,706	2,919
		中央三井トラスト・ホールディングス(株)	8,169,963	2,736
		東日本旅客鉄道(株)	380,900	2,358
		(株)東芝	4,969,500	2,263
		(株)群馬銀行	4,047,004	1,980
		イビデン(株)	620,778	1,885
その他(142銘柄)	83,595,203	26,036		
計		171,648,108	168,484	

【債券】

銘柄		券面総額 (百万円)	貸借対照表計上額 (百万円)	
投資有価証券	満期保有目的の債券	第305回分離元本国債	101	89

【その他】

	種類および銘柄	投資口数等（口）	貸借対照表計上額 （百万円）
営 業 出 資 金	[優先出資証券] 新三郷デベロップメント・スリー特定 目的会社	234,960	11,748
	青海Q区画特定目的会社	155,193	7,759
	春日部デベロップメント特定目的会社	120,440	6,022
	M&K特定目的会社	92,000	4,600
	日本橋ファーストインベストメント特 定目的会社	70,000	3,500
	その他優先出資証券（2銘柄）	73,600	1,894
	[匿名組合出資金] ダイセツ・プロパティーズ合同会社	—	6,872
	ヨウテイ・プロパティーズ合同会社	—	5,212
	ジースリーデベロップメント有限会社	—	4,600
	エム・エフ・ベータ有限会社	—	3,335
	エム・エフ・エイト有限会社	—	3,319
	有限会社コーラス・プロパティ	—	3,042
	有限会社芝浦キャナル開発	—	2,778
	ナニワ・プロパティーズ合同会社	—	2,331
	SHK合同会社	—	2,200
	その他の匿名組合出資金（11銘柄）	—	5,236
	小 計	—	74,451

種類および銘柄		投資口数等 (口)	貸借対照表計上額 (百万円)	
投資有価 証券	その他 有価証 券	[優先出資証券] ジーシックス特定目的会社	238,980	11,949
		クールスプリングインベストメント特 定目的会社	100,000	5,000
		ルネサンス特定目的会社	99,000	4,950
		チョウカイ・プロパティーズ特定目的 会社	68,400	3,420
		アール・ピー・ガンマ特定目的会社	55,700	2,785
		アール・ピー・デルタ特定目的会社	55,700	2,785
		アール・ピー・ベータ特定目的会社	55,700	2,785
		その他優先出資証券(3銘柄)	59,473	2,973
		[匿名組合出資金] 東京ベイプロパティーズ有限会社	—	7,370
		エイエムティー.ベンチャーズ.コーポ レーション	—	7,188
		有限会社ティタワー	—	6,507
		コアプラス合同会社	—	4,132
		その他匿名組合出資金(4銘柄)	—	3,121
		[その他] 日本ビルファンド投資法人	19,735	15,388
		フロンティア不動産投資法人	14,600	10,095
		SMFG PREFERRED CA PITAL JPY 2 LIMIT ED	100	10,000
		日本アコモデーションファンド投資法 人	6,600	3,061
		ゴルフ会員権(11銘柄)	2,671	114
		その他の出資証券(4銘柄)	766,875,035	788
		小計	—	104,417
		計	—	178,869

【有形固定資産等明細表】

資産の種類	前期末残高 (百万円)	当期増加額 (百万円)	当期減少額 (百万円)	当期末残高 (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)	差引当期末残高 (百万円)
有形固定資産							
建物 ※1	740,941	24,608	21,409 (6,680)	744,140	349,963	28,972	394,177
構築物	26,002	701	441 (57)	26,263	14,700	1,553	11,562
機械及び装置	7,712	487	263 (28)	7,936	5,094	513	2,842
車両運搬具	145	2	0	147	136	5	10
工具、器具及び備品	25,700	1,835	398 (15)	27,137	19,847	2,831	7,290
土地	1,374,103	4,433	14,150 (6,291)	1,364,386	-	-	1,364,386
建設仮勘定	16,673	18,016	4,410	30,279	-	-	30,279
その他	2,735	323	-	3,058	301	199	2,757
有形固定資産計	2,194,015	50,409	41,074 (13,073)	2,203,349	390,043	34,076	1,813,305
無形固定資産							
借地権	12,885	2,550	1,105 (982)	14,330	-	-	14,330
ソフトウェア	9,408	895	0	10,303	7,905	845	2,397
その他	659	79	0 (0)	737	355	32	382
無形固定資産計	22,953	3,524	1,106 (982)	25,371	8,261	878	17,110
長期前払費用 ※2, 3	17,681 [14,061]	2,898 [2,698]	830 [828]	19,749 [15,931]	1,816	273	17,933 [15,931]

- (注) 1. 「当期減少額」欄の () 内は内数で、減損損失の計上額となっております。
 2. ※1：建物の取得価額は、圧縮記帳累計額6,737百万円が控除されています。
 3. ※2：長期前払費用のうち償却対象のものは、法人税法に規定する均等償却を行っています。
 4. ※3：長期前払費用の [] 内の金額は内数で、前払賃借料等の期間配分に係るものであり、減価償却と性格が異なるため、償却累計額、当期償却額には含めていません。

【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	20,807	10,083	861	259	29,770
役員退職慰労引当金	581	-	-	-	581

- (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253百万円、債権回収に伴う減少額6百万円であります。

(2) 【主な資産および負債の内容】

① 資産の部

(イ) 現金及び預金

区分	金額 (百万円)
現金	57
預金	
当座・普通預金	37,018
定期預金	110
計	37,128
現金・預金計	37,186

(ロ) 売掛金

(a) 相手先別内訳

相手先	金額 (百万円)
(株) 三井不動産ホテルマネジメント	545
住友信託銀行 (株)	497
中央三井信託銀行 (株)	439
(株) 東京放送ホールディングス	219
三井不動産レジデンシャル (株)	200
その他	4,287
計	6,188

(b) 期中発生・回収・滞留状況

摘要	金額 (百万円)
前期繰越高 a	6,591
当期発生高 b	544,641
当期回収高 c	545,044
次期繰越高 d	6,188
回収率(※1)	98.9 (%)
滞留日数(※2)	4.3 (日)

※1. 回収率 = $c \div (a + b) \times 100$

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

(ハ) 販売用不動産、仕掛販売用不動産および開発用土地

(a) 科目別内訳

科目	摘要	面積 (千㎡)	金額 (百万円)
販売用不動産	土地	1,870	105,284
	建物	736	87,431
	計	2,607	192,715
仕掛販売用不動産	土地	172	17,847
	建物	-	6,919
	計	172	24,767
開発用土地	土地	241	42,599
	建物	20	4,309
	計	261	46,909
合計	土地	2,284	165,731
	建物	757	98,660
	計	3,041	264,392

(注) 上記の土地には借地権が含まれています。

(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	12	-	53	8,936
東北地方	1,008	-	-	37
関東地方	1,000	9	497	207,844
中部地方	144	-	136	15,365
近畿地方	85	-	23	21,362
中国・四国地方	20	-	39	2,990
九州地方	2	1	7	7,855
計	2,274	10	757	264,392

(二)関係会社株式

内容	金額（百万円）
子会社株式	192,197
関連会社株式	33,715
計	225,912

(ホ)関係会社長期貸付金

内容	金額（百万円）
子会社貸付金	268,366
関連会社貸付金	—
計	268,366

② 負債の部

(イ)買掛金

相手先	金額（百万円）
東急建設（株）	1,896
住友信託銀行（株）	1,300
ららぽーとマネジメント（株）	1,280
（株）熊谷組	1,215
ファースト・ファシリティーズ（株）	1,172
その他	10,649
計	17,515

(ロ)1年内返済予定の長期借入金

相手先	金額（百万円）
中央三井信託銀行（株）	46,011
（株）三菱東京UFJ銀行	40,000
（株）みずほコーポレート銀行	24,500
住友信託銀行（株）	22,500
（株）三井住友銀行	20,000
その他	61,502
計	214,514

(ハ)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「⑤連結附属明細表」の「社債明細表」に記載されています。

(二)長期借入金

相手先	金額 (百万円)
(株) 三井住友銀行	117,000
日本生命保険 (相)	92,100
三井生命保険 (株)	79,000
明治安田生命保険 (相)	72,000
中央三井信託銀行 (株)	70,000
その他	710,830
計	1,140,930

(ホ)受入敷金保証金

内容	金額 (百万円)
敷金	341,272
保証金	13,155
計	354,427

(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	188,850
計	188,850

(3) 【その他】

該当事項はありません。

第6【提出会社の株式事務の概要】

事業年度	4月1日から3月31日まで
定時株主総会	6月中
基準日	3月31日
剰余金の配当の基準日	3月31日、9月30日
1単元の株式数	1,000株
単元未満株式の買取り・買増し	
取扱場所	(特別口座) 東京都港区芝三丁目33番1号 中央三井信託銀行株式会社 本店
株主名簿管理人	(特別口座) 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	-
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
公告掲載方法	当会社の公告方法は、電子公告とします。ただし、事故その他やむを得ない事由によって電子公告による公告をすることができない場合は、東京都内において発行する日本経済新聞に掲載して行います。 なお、電子公告を掲載する当社ホームページのアドレスは次のとおりであります。 http://www.mitsuifudosan.co.jp/
株主に対する特典	なし

(注) 当社定款の定めにより、単元未満株主は、会社法第189条第2項各号に掲げる権利、会社法第166条第1項の規定による請求をする権利、株主の有する株式数に応じて募集株式の割当ておよび募集新株予約権の割当てを受ける権利ならびに単元未満株式の売渡請求をする権利以外の権利を有しておりません。

第7【提出会社の参考情報】

1【提出会社の親会社等の情報】

該当事項はありません。

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おります。

- | | |
|--|--|
| (1) 有価証券報告書およびその添付書類ならびに確認書
(事業年度(第97期) 自平成20年4月1日 至平成21年3月31日) | 平成21年6月26日
関東財務局長に提出 |
| (2) 内部統制報告書およびその添付書類 | 平成21年6月26日
関東財務局長に提出 |
| (3) 発行登録追補書類およびその添付資料 | 平成21年5月26日
平成21年7月14日
平成21年9月2日
平成22年2月24日
平成22年4月15日
関東財務局長に提出 |
| (4) 四半期報告書および確認書
(第98期第1四半期 自平成21年4月1日 至平成21年6月30日) | 平成21年8月14日
関東財務局長に提出 |
| (第98期第2四半期 自平成21年7月1日 至平成21年9月30日) | 平成21年11月13日
関東財務局長に提出 |
| (第98期第3四半期 自平成21年10月1日 至平成21年12月31日) | 平成22年2月12日
関東財務局長に提出 |
| (5) 臨時報告書
企業内容等の開示に関する内閣府令第19条第2項第2号の2に基づく臨時報告書であります。 | 平成21年7月30日
関東財務局長に提出 |
| (6) 臨時報告書の訂正報告書
平成21年7月30日に提出した臨時報告書に係る訂正報告書であります。 | 平成21年8月14日
関東財務局長に提出 |
| (7) 訂正発行登録書 | 平成21年4月30日
平成21年6月26日
平成21年7月30日
平成21年8月14日
平成21年11月13日
平成22年2月12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】

該当事項はありません。

独立監査人の監査報告書及び内部統制監査報告書

三井不動産株式会社

平成21年 6月26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 河合 利治 印

指定社員
業務執行社員 公認会計士 村尾 裕 印

指定社員
業務執行社員 公認会計士 壁谷 惠嗣 印

<財務諸表監査>

当監査法人は、金融商品取引法第193条の2第1項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20年4月1日から平成21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、連結株主資本等変動計算書、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21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。

<内部統制監査>

当監査法人は、金融商品取引法第193条の2第2項の規定に基づく監査証明を行うため、三井不動産株式会社の平成21年3月31日現在の内部統制報告書について監査を行った。財務報告に係る内部統制を整備及び運用並びに内部統制報告書を作成する責任は、経営者にあり、当監査法人の責任は、独立の立場から内部統制報告書に対する意見を表明することにある。また、財務報告に係る内部統制により財務報告の虚偽の記載を完全には防止又は発見することができない可能性がある。

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財務報告に係る内部統制の監査の基準に準拠して内部統制監査を行った。財務報告に係る内部統制の監査の基準は、当監査法人に内部統制報告書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。内部統制監査は、試査を基礎として行われ、財務報告に係る内部統制の評価範囲、評価手続及び評価結果についての、経営者が行った記載を含め全体としての内部統制報告書の表示を検討することを含んでいる。当監査法人は、内部統制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、三井不動産株式会社が平成21年3月31日現在の財務報告に係る内部統制は有効であると表示した上記の内部統制報告書が、我が国において一般に公正妥当と認められる財務報告に係る内部統制の評価の基準に準拠して、財務報告に係る内部統制の評価について、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

- ※ 1. 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。
2. 連結財務諸表の範囲にはXBR Lデータ自体は含まれていません。

独立監査人の監査報告書及び内部統制監査報告書

三井不動産株式会社

平成22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 河合 利治 印

指定社員
業務執行社員 公認会計士 村尾 裕 印

指定社員
業務執行社員 公認会計士 小倉 加奈子 印

<財務諸表監査>

当監査法人は、金融商品取引法第193条の2第1項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21年4月1日から平成22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、連結株主資本等変動計算書、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22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。

<内部統制監査>

当監査法人は、金融商品取引法第193条の2第2項の規定に基づく監査証明を行うため、三井不動産株式会社の平成22年3月31日現在の内部統制報告書について監査を行った。財務報告に係る内部統制を整備及び運用並びに内部統制報告書を作成する責任は、経営者にあり、当監査法人の責任は、独立の立場から内部統制報告書に対する意見を表明することにある。また、財務報告に係る内部統制により財務報告の虚偽の記載を完全には防止又は発見することができない可能性がある。

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財務報告に係る内部統制の監査の基準に準拠して内部統制監査を行った。財務報告に係る内部統制の監査の基準は、当監査法人に内部統制報告書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。内部統制監査は、試査を基礎として行われ、財務報告に係る内部統制の評価範囲、評価手続及び評価結果についての、経営者が行った記載を含め全体としての内部統制報告書の表示を検討することを含んでいる。当監査法人は、内部統制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、三井不動産株式会社が平成22年3月31日現在の財務報告に係る内部統制は有効であると表示した上記の内部統制報告書が、我が国において一般に公正妥当と認められる財務報告に係る内部統制の評価の基準に準拠して、財務報告に係る内部統制の評価について、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

- ※ 1. 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。
2. 連結財務諸表の範囲にはXBR Lデータ自体は含まれていません。

独立監査人の監査報告書

三井不動産株式会社

平成21年 6 月26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 河合 利治 印

指定社員
業務執行社員 公認会計士 村尾 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、金融商品取引法第193条の2第1項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20年4月1日から平成21年3月31日までの第97期事業年度の財務諸表、すなわち、貸借対照表、損益計算書、株主資本等変動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21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

-
- ※ 1. 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。
2. 財務諸表の範囲にはXBRLデータ自体は含まれていません。

独立監査人の監査報告書

三井不動産株式会社

平成22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 河合 利治 印

指定社員
業務執行社員 公認会計士 村尾 裕 印

指定社員
業務執行社員 公認会計士 小倉 加奈子 印

当監査法人は、金融商品取引法第193条の2第1項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21年4月1日から平成22年3月31日までの第98期事業年度の財務諸表、すなわち、貸借対照表、損益計算書、株主資本等変動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22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

-
- ※ 1. 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。
2. 財務諸表の範囲にはXBRLデータ自体は含まれていません。