



平成22年3月期 決算短信

平成22年4月30日
上場取引所 東大

上場会社名 三井不動産株式会社

コード番号 8801 URL <http://www.mitsuifudosan.co.jp/>

代表者 (役職名) 代表取締役社長

(氏名) 岩沙 弘道

問合せ先責任者 (役職名) 広報部長

(氏名) 山本 実

TEL 03-3246-3155

定時株主総会開催予定日 平成22年6月29日

配当支払開始予定日

平成22年6月30日

有価証券報告書提出予定日 平成22年6月29日

(百万円未満切捨て)

1. 22年3月期の連結業績(平成21年4月1日～平成22年3月31日)

(1) 連結経営成績

(%表示は対前期増減率)

	売上高		営業利益		経常利益		当期純利益	
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%
22年3月期	1,384,806	△2.4	120,585	△29.7	93,901	△35.7	60,084	△28.1
21年3月期	1,418,945	4.3	171,547	△4.3	146,090	△10.3	83,572	△4.4

	1株当たり当期純利益	潜在株式調整後1株当たり 当期純利益	自己資本当期純利 益率	総資産経常利益率	売上高営業利益率
	円 銭	円 銭	%	%	%
22年3月期	68.39	68.37	6.0	2.5	8.7
21年3月期	95.10	95.09	8.6	4.0	12.1

(参考) 持分法投資損益 22年3月期 2,027百万円 21年3月期 5,981百万円

(2) 連結財政状態

	総資産	純資産	自己資本比率	1株当たり純資産
	百万円	百万円	%	円 銭
22年3月期	3,710,423	1,029,226	27.2	1,147.22
21年3月期	3,758,386	999,860	26.0	1,113.89

(参考) 自己資本 22年3月期 1,007,811百万円 21年3月期 978,666百万円

(3) 連結キャッシュ・フローの状況

	営業活動によるキャッシュ・フロー	投資活動によるキャッシュ・フロー	財務活動によるキャッシュ・フロー	現金及び現金同等物期末残高
	百万円	百万円	百万円	百万円
22年3月期	84,389	△64,834	△19,762	62,739
21年3月期	△40,996	△141,633	182,215	62,891

2. 配当の状況

	1株当たり配当金					配当金総額 (合計)	配当性向 (連結)	純資産配当 率(連結)
	第1四半期末	第2四半期末	第3四半期末	期末	合計			
	円 銭	円 銭	円 銭	円 銭	円 銭	百万円	%	%
21年3月期	—	11.00	—	11.00	22.00	19,331	23.1	2.0
22年3月期	—	11.00	—	11.00	22.00	19,328	32.2	1.9
23年3月期 (予想)	—	11.00	—	11.00	22.00		38.7	

3. 23年3月期の連結業績予想(平成22年4月1日～平成23年3月31日)

(%表示は通期は対前期、第2四半期連結累計期間は対前年同四半期増減率)

	売上高		営業利益		経常利益		当期純利益		1株当たり当期 純利益
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%	円 銭
第2四半期 連結累計期間	670,000	0.6	48,000	△44.7	35,000	△52.0	18,000	△58.0	20.49
通期	1,440,000	4.0	121,000	0.3	95,000	1.2	50,000	△16.8	56.92

4. その他

(1) 期中における重要な子会社の異動(連結範囲の変更を伴う特定子会社の異動) 無

(2) 連結財務諸表作成に係る会計処理の原則・手続、表示方法等の変更(連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項の変更)に記載されるもの)

- ① 会計基準等の改正に伴う変更 有
 ② ①以外の変更 無

(注)詳細は、31ページの「会計処理の変更」をご覧ください。

(3) 発行済株式数(普通株式)

- ① 期末発行済株式数(自己株式を含む) 22年3月期 881,424,727株 21年3月期 881,424,727株
 ② 期末自己株式数 22年3月期 2,946,614株 21年3月期 2,820,312株

(注)1株あたり当期純利益(連結)の算定の基礎となる株式数については、44ページの「1株当たり情報」をご覧ください。

(参考)個別業績の概要

1. 22年3月期の個別業績(平成21年4月1日～平成22年3月31日)

(1) 個別経営成績

(%表示は対前期増減率)

	売上高		営業利益		経常利益		当期純利益	
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%
22年3月期	521,377	△0.1	67,092	△35.3	66,247	△40.6	49,716	19.5
21年3月期	522,130	13.4	103,705	25.6	111,584	19.6	41,601	26.1

	1株当たり当期純利益	潜在株式調整後1株当たり当期純利益
	円 銭	円 銭
22年3月期	56.58	56.57
21年3月期	47.34	47.33

(2) 個別財政状態

	総資産	純資産	自己資本比率	1株当たり純資産
	百万円	百万円	%	円 銭
22年3月期	3,331,869	876,781	26.3	997.60
21年3月期	3,208,824	796,627	24.8	906.41

(参考) 自己資本 22年3月期 876,403百万円 21年3月期 796,407百万円

※業績予想の適切な利用に関する説明、その他特記事項

本資料及び添付資料記載の業績予想に関しましては、本資料発表日現在において入手可能な情報および将来の業績に影響を与える不確実な要因に係る本資料発表日現在における仮定を前提としております。実際の業績は、今後様々な要因によって、大きく異なる結果となる可能性があります。なお、業績予想に関する事項は、10ページ「1. 経営成績(1) 経営成績に関する分析(次期の業績見通し)」をご覧ください。

1. 経営成績

(1) 経営成績に関する分析

(当期の経営成績)

◆連結業績概要 (単位: 百万円)

	当期 (平成21.4.1~22.3.31)	前期 (平成20.4.1~21.3.31)	増減 (率)	
売上高	1,384,806	1,418,945	△34,139	(△2.4%)
営業利益	120,585	171,547	△50,962	(△29.7%)
経常利益	93,901	146,090	△52,188	(△35.7%)
当期純利益	60,084	83,572	△23,488	(△28.1%)

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。

◆連結セグメント別業績 (単位: 百万円)

	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	営業利益	売上高	営業利益	売上高	営業利益
賃貸	546,762	99,787	529,755	99,529	17,006	258
分譲	392,087	12,085	396,239	48,611	△4,151	△36,525
完成工事	159,802	2,203	182,074	2,731	△22,272	△527
仲介・販売受託・ コンサルティング	62,584	7,491	75,194	18,151	△12,609	△10,659
管理受託	100,536	15,972	102,491	15,573	△1,955	398
住宅部材・商品等販売	63,017	985	69,114	1,423	△6,096	△438
施設営業	48,518	△3,554	52,318	△791	△3,799	△2,763
その他	11,497	5,017	11,756	4,611	△259	406
消去又は全社	—	△19,403	—	△18,291	—	△1,111
合計	1,384,806	120,585	1,418,945	171,547	△34,139	△50,962

◆セグメント別の業績概況

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

	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

	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になっております。

・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タワー	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

	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22億円減収、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

	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

	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

	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

	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

	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

(次期の業績見通し)

◆連結業績の見通し (単位：百万円)

	次期 (平成22. 4. 1～23. 3. 31)	当期 (平成21. 4. 1～22. 3. 31)	増減 (率)	
売上高	1,440,000	1,384,806	55,194	(4.0%)
営業利益	121,000	120,585	415	(0.3%)
経常利益	95,000	93,901	1,099	(1.2%)
当期純利益	50,000	60,084	△10,084	(△16.8%)

次期の売上高は、当期に比べ551億円の増収を見込み、営業利益は、同比4億円の増益となる見込みです。営業利益の増益に加え、営業外損益の改善により、経常利益は、同比10億円の増益を見込んでおります。また、当期純利益は、特別損益として△100億円を織り込んだ結果、100億円の減益となる見込みです。

◆連結セグメント別業績の見通し (単位：百万円)

平成23年3月期より、「セグメント情報等の開示に関する会計基準」を適用し、セグメント区分について、従来の「賃貸」「分譲」「完成工事」「仲介・販売受託・コンサルティング」「管理受託」「住宅部材・商品等販売」「施設営業」「その他」の8区分から「賃貸」「分譲」「マネジメント」「三井ホーム」「その他」の5区分に変更します。

セグメント区分の変更は、当社グループの管理会計区分に基づき、従来の「仲介・販売受託・コンサルティング」「管理受託」及び三井不動産販売グループのリパーク事業、三井不動産住宅リースの住宅管理事業を始めとするノンアセットビジネスを「マネジメント」セグメントに集約し、「住宅部材・商品等販売」「施設営業」「その他」を「その他」セグメントに集約します。また、これまで「完成工事」を中心として各セグメントに区分されていた三井ホームグループは独立した「三井ホーム」セグメントとします。

なお、下記連結セグメント別業績の見通しの当期業績は、変更後のセグメント区分へ組換えて表示しています。

	次期 (平成22. 4. 1～23. 3. 31)		当期 (平成21. 4. 1～22. 3. 31)		増減	
	売上高	営業利益	売上高	営業利益	売上高	営業利益
賃貸	423,000	91,000	430,975	95,553	△7,975	△4,553
分譲	420,000	18,000	386,256	12,492	33,744	5,508
マネジメント	280,000	30,000	266,661	29,714	13,339	286
三井ホーム	217,000	4,200	202,865	3,640	14,135	560
その他	100,000	0	98,047	226	1,953	△226
消去又は全社	—	△22,200	—	△21,043	—	△1,157
合計	1,440,000	121,000	1,384,806	120,585	55,194	415

「賃貸」セグメントについては、次期に新規稼働する「三井住友銀行本店ビル」や「三井アウトレットパーク札幌北広島」などによる増収を見込む一方で、既存オフィスビルにおける空室増加や将来の建替に向けたビルの稼働停止などの影響もあり、セグメント全体では79億円の減収、45億円の減益を見込んでおります。

「分譲」セグメントについては、「住宅分譲」では計上戸数の増加により増収するものの、収益性の低下により減益となる一方で、「投資家向け分譲等」では増収増益を見込み、セグメント全体では337億円の増収、55億円の増益となる見込みです。

「マネジメント」セグメントについては、「プロパティマネジメント」における受託増加による増収や、「仲介・アセットマネジメント等」において個人向け仲介の好調な市況が続くことによる増益を見込む一方で、販売受託物件の減少等による減収要因もあり、セグメント全体では133億円の増収、2億円の微増益を見込んでおります。

(2) 財政状態に関する分析

◆当期末の資産、負債、純資産（単位：百万円）

	当期末 (平成22. 3. 31)	前期末 (平成21. 3. 31)	増減
総資産	3,710,423	3,758,386	△47,963
総負債	2,681,197	2,758,526	△77,329
うち有利子負債	1,746,719	1,733,559	13,160
純資産	1,029,226	999,860	29,366
うち自己資本	1,007,811	978,666	29,145
D/Eレシオ（倍）	1.73	1.77	△0.04

(注) 有利子負債：連結貸借対照表に計上されている短期借入金、コマーシャル・ペーパー、1年内償還予定の社債、社債、長期借入金の合計

D/Eレシオ=有利子負債/自己資本

◆当期のキャッシュ・フロー

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。

1. 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。

2. 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「(仮称)室町東地区開発計画2-2街区」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。

3. 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。

◆次期の財政状態の見通し

通期の設備投資額は1,400億円、減価償却費は500億円、期末有利子負債残高は1兆7,400億円と見込んでおります。

◆キャッシュ・フロー指標の推移

項目	平成19年3月期	平成20年3月期	平成21年3月期	平成22年3月期
自己資本比率	28.7%	26.7%	26.0%	27.2%
時価ベースの自己資本比率	88.8%	46.8%	24.2%	37.0%
債務償還年数	21.7年	15.9年	-	20.7年
インタレスト・カバレッジ・レシオ	2.8	3.9	-	2.8

※各指標の基準は下記のとおりです。いずれも連結ベースの財務数値により計算しております。

自己資本比率：自己資本／総資産

時価ベースの自己資本比率：株式時価総額／総資産

株式時価総額：決算期末月の月中平均株価×期末発行済株式数（自己株式控除後）

債務償還年数：有利子負債／営業キャッシュ・フロー

インタレスト・カバレッジ・レシオ：営業キャッシュ・フロー／利払い

営業キャッシュ・フロー：連結キャッシュ・フロー計算書の営業活動によるキャッシュ・フロー

利払い：連結キャッシュ・フロー計算書の利息の支払額

(3) 利益配分に関する基本方針及び当期・次期の配当

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%程度を目標としております。

現下の厳しい環境下ではありますが、平成22年3月期の業績、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31日を基準日とする1株当たりの配当金につきましては、11円（年間22円）を予定しております。

なお、次期の配当につきましても、年22円（うち中間配当11円）を予定しております。

2. 企業集団の状況

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）が行っていません。

<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>

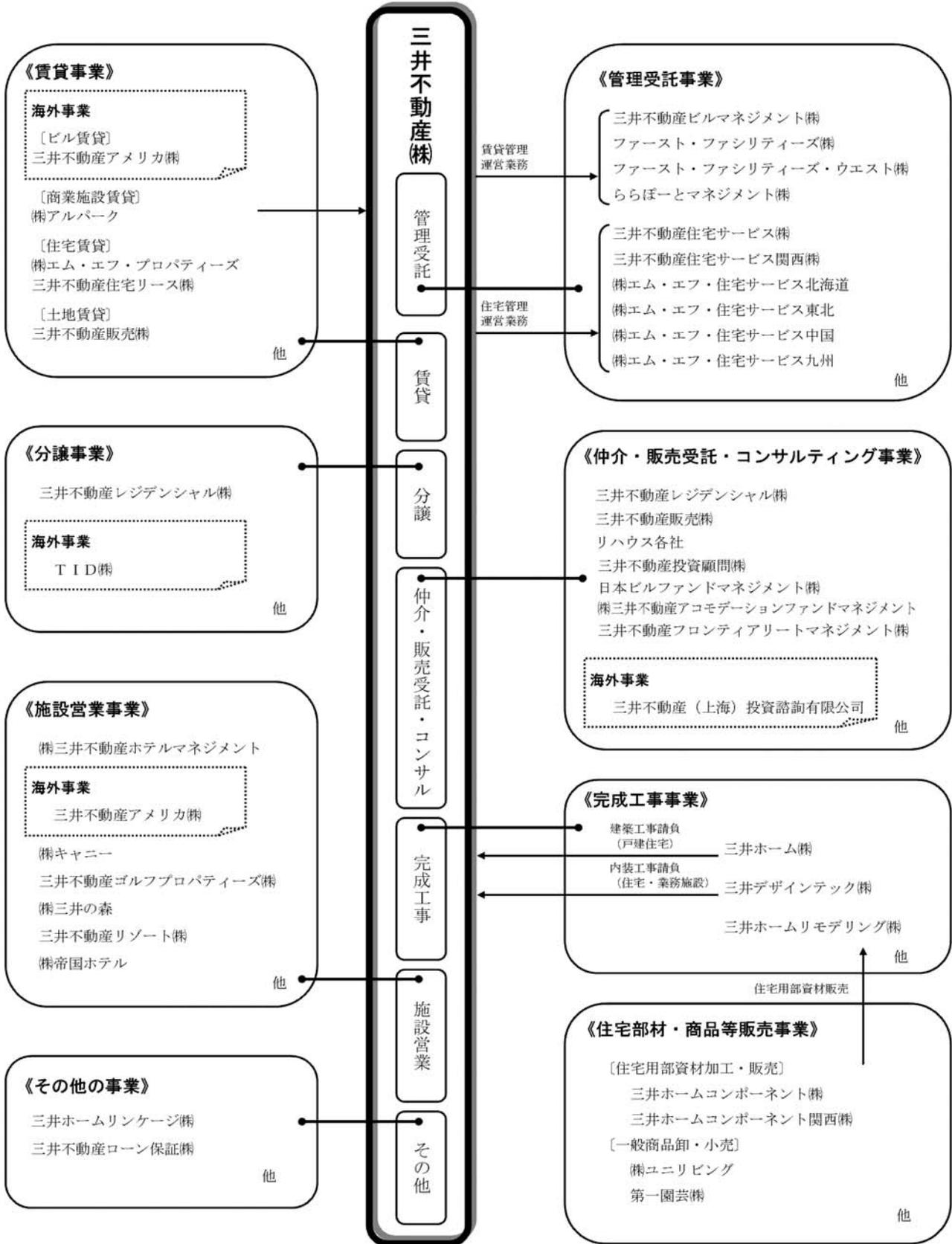
㈱三井不動産ホテルマネジメント（連結子会社）は、三井不動産㈱が所有するホテルを賃借し、ホテル営業を行っています。三井不動産アメリカ㈱は米国ハワイ州においてホテルの営業等を行っています。㈱帝国ホテル（持分法適用関連会社）はホテルの営業等を行っております。㈱キャニー（連結子会社）は飲食業を行っています。三井不動産ゴルフプロパティーズ㈱および㈱三井の森（いずれも連結子会社）はゴルフ場事業を行っています。三井不動産リゾート㈱（連結子会社）はリゾート施設を所有し、リゾート事業を行っています。

<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。



3. 経営方針

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、全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、実体経済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. 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	※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

継続企業の前提に関する注記

該当事項はありません。

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</p> <p>主要な会社名 三井不動産レジデンシャル㈱、三井不動産販売㈱、三井ホーム㈱、ららぽーとマネジメント㈱、三井不動産アメリカ㈱</p> <p>新規 5社 リハウスサポート㈱、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。</p> <p>除外 11社 ㈱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㈱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㈱、新四国ホーム㈱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</p> <p>主要な会社名 三井不動産レジデンシャル㈱、三井不動産販売㈱、三井ホーム㈱、ららぽーとマネジメント㈱、三井不動産アメリカ㈱</p> <p>新規 5社 愛光インベストメント㈱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。</p> <p>除外 8社 浦和リハウス㈱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。㈱神戸フローリストほか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>

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)
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 ㈱オリエンタルランド、㈱帝国ホテル、T I D㈱ 新規 2社 北陸中央ホーム㈱、新四国ホーム㈱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。 除外 1社 ㈱チャレンジーズは、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 ㈱帝国ホテル、T I D㈱ 新規 1社 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。</p> <p>除外 4社 ㈱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。 ㈱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 1社 杉井不動産開発（寧波）有限公司 （持分法を適用していない理由） 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せん。</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(株)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せん。</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 ・其他有価証券 <時価のあるもの> (株式) 期末前1カ月の市場価格の平均に基づく時価法 (債券) 期末日の市場価格に基づく時価法 (その他) 期末前1カ月の市場価格の平均に基づく時価法 <p>評価差額は全部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> <ul style="list-style-type: none"> 移動平均法による原価法 <p>[デリバティブ]</p> <ul style="list-style-type: none"> 時価法 <p>[たな卸資産]</p> <ul style="list-style-type: none"> ・販売用不動産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) ・其他のたな卸資産 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 ・其他有価証券 <時価のあるもの> 同左 <p><時価のないもの></p> <ul style="list-style-type: none"> 同左 <p>[デリバティブ]</p> <ul style="list-style-type: none"> 同左 <p>[たな卸資産]</p> <ul style="list-style-type: none"> 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。 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。 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。 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>[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>

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>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>(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>④ ヘッジ有効性評価の方法 同左</p> <p>—————</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

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>(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おります。</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。</p> <p>(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>	

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)を当連結会計年度より適用し、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

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>(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>	

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="padding-left: 20px;">商品及び製品</td> <td style="text-align: right;">7,841百万円</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">仕掛品</td> <td style="text-align: right;">158</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">原材料及び貯蔵品</td> <td style="text-align: right;">2,033</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 40px;">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</p> <p>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="padding-left: 20px;">現金及び預金</td> <td style="text-align: right;">802百万円</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">受取手形及び売掛金</td> <td style="text-align: right;">310</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">販売用不動産</td> <td style="text-align: right;">28,523</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">建物及び構築物</td> <td style="text-align: right;">57,051</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">機械装置及び運搬具</td> <td style="text-align: right;">0</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">土地</td> <td style="text-align: right;">35,754</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">その他の有形固定資産</td> <td style="text-align: right;">28</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">投資有価証券</td> <td style="text-align: right;">8</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">その他の投資</td> <td style="text-align: right;">8,702</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 40px;">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="padding-left: 20px;">短期借入金</td> <td style="text-align: right;">35,761百万円</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">長期借入金</td> <td style="text-align: right;">21,287</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 40px;">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="text-align: center;">科目</th> <th style="text-align: center;">金額 (百万円)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>投資有価証券 (非連結子会社および関連会社株式等)</td> <td style="text-align: right;">174,994</td> </tr> </tbody> </table> <p>5. 偶発債務</p> <p>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="padding-left: 20px;">商品及び製品</td> <td style="text-align: right;">6,660百万円</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">仕掛品</td> <td style="text-align: right;">109</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">原材料及び貯蔵品</td> <td style="text-align: right;">1,560</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 40px;">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</p> <p>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="padding-left: 20px;">現金及び預金</td> <td style="text-align: right;">175百万円</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">受取手形及び売掛金</td> <td style="text-align: right;">58</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">建物及び構築物</td> <td style="text-align: right;">25,473</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">機械装置及び運搬具</td> <td style="text-align: right;">4</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">土地</td> <td style="text-align: right;">16,931</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">その他の有形固定資産</td> <td style="text-align: right;">22</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">投資有価証券</td> <td style="text-align: right;">8</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">その他の投資</td> <td style="text-align: right;">205</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 40px;">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="padding-left: 20px;">短期借入金</td> <td style="text-align: right;">15,094百万円</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">長期借入金</td> <td style="text-align: right;">5,994</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 40px;">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="text-align: center;">科目</th> <th style="text-align: center;">金額 (百万円)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>投資有価証券 (非連結子会社および関連会社株式等)</td> <td style="text-align: right;">115,429</td> </tr> </tbody> </table> <p>5. 偶発債務</p> <p>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="231 342 762 454"> <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;"> <tr> <td></td> <td style="text-align: right;">百万円</td> </tr> <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> </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。 15,896百万円</p>		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	<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;"> <tr> <td></td> <td style="text-align: right;">百万円</td> </tr> <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> </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。 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; margin-bottom: 10px;"> <thead> <tr> <th style="text-align: center;">主な用途</th> <th style="text-align: center;">種類</th> <th style="text-align: center;">場所</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td 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%で割り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																																							
	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(株)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(株)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、次のとおり決議を予定しています。

・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)
※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) (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 Δ 207 現金及び現金同等物 <u>62,891</u>	※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) (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 Δ 551 現金及び現金同等物 <u>62,739</u>
※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。	※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。

(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)

当連結会計年度末より、「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。

(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り入れ等（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：賃貸セグメント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。

(セグメント情報)

a. 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。

b. 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

c. 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

(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。

(開示の省略)

リース取引、金融商品、有価証券、デリバティブ取引、退職給付、ストック・オプション等、税効果会計、関連当事者との取引、企業結合等に関する注記事項については、決算短信における開示の必要性が大きいと考えられるため開示を省略しております。

5. 個別財務諸表
(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	151,596	192,715
仕掛販売用不動産	48,804	24,767
開発用土地	66,717	46,909
前渡金	27	125
前払費用	3,361	3,352
短期貸付金	107,404	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)	410,081	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)	12,511	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)	2,941	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)	8,346	7,290
土地	1,374,103	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

(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)
投資その他の資産		
投資有価証券	165,021	272,991
関係会社株式	226,779	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	44,500	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	124,839	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	1,253,444	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	180,308	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	265,140	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		
賃貸事業収益	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		
賃貸事業原価	332,215	348,456
分譲事業原価	44,335	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	6,016	5,696
受取配当金	28,759	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	—	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

(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

継続企業の前提に関する注記

該当事項はありません。

6. その他

(1) 役員の変動

役員の変動につきましては、該当ありません。