



平成23年3月期 決算短信〔日本基準〕(連結)

平成23年4月28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.mitsui-fudosan.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23年6月29日

配当支払開始予定日

平成23年6月30日

有価証券報告書提出予定日 平成23年6月29日

決算補足説明資料作成の有無 : 有

決算説明会開催の有無 : 有 (機関投資家、アナリスト向け)

(百万円未満切捨て)

1. 平成23年3月期の連結業績(平成22年4月1日～平成23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	%
23年3月期	1,405,269	1.5	120,092	△0.4	96,204	2.5	49,909	△16.9
22年3月期	1,384,806	△2.4	120,585	△29.7	93,901	△35.7	60,084	△28.1

(注) 包括利益 23年3月期 32,572百万円 (△70.9%) 22年3月期 112,099百万円 (—%)

	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	%	%	%
23年3月期	56.82	56.80	4.9	2.6	8.5
22年3月期	68.39	68.37	6.0	2.5	8.7

(参考) 持分法投資損益 23年3月期 688百万円 22年3月期 2,027百万円

(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
23年3月期	3,780,699	1,042,385	27.0	1,161.22
22年3月期	3,710,423	1,029,226	27.2	1,147.22

(参考) 自己資本 23年3月期 1,019,941百万円 22年3月期 1,007,811百万円

(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
23年3月期	185,055	△170,552	△20,400	56,675
22年3月期	84,389	△64,834	△19,762	62,739

2. 配当の状況

	年間配当金					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	%	%
22年3月期	—	11.00	—	11.00	22.00	19,328	32.2	1.9
23年3月期	—	11.00	—	11.00	22.00	19,325	38.7	1.9
24年3月期(予想)	—	11.00	—	11.00	22.00		41.1	

3. 平成24年3月期の連結業績予想(平成23年4月1日～平成24年3月31日)

(%表示は、通期は対前期、第2四半期(累計)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(累計)	—	—	—	—	—	—	—	—	—
通期	1,400,000	△0.4	115,000	△4.2	92,000	△4.4	47,000	△5.8	53.51

(注) 平成24年3月期につきましては年次での業績管理を行なっておりますので、第2四半期(累計)の業績予想の記載を省略しております。

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
新規 一社 (社名) 、 除外 一社 (社名)

(2) 会計処理の原則・手続、表示方法等の変更

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)

23年3月期	881,424,727 株	22年3月期	881,424,727 株
--------	---------------	--------	---------------

② 期末自己株式数

23年3月期	3,087,750 株	22年3月期	2,946,614 株
--------	-------------	--------	-------------

③ 期中平均株式数

23年3月期	878,425,589 株	22年3月期	878,546,748 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、45ページの「1株当たり情報」をご覧ください。

※ 監査手続の実施状況に関する表示

この決算短信は、金融商品取引法に基づく監査手続の対象外であり、この決算短信の開示時点において、金融商品取引法に基づく財務諸表の監査手続は終了していません。

※ 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、9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。

添付資料の目次

1. 経営成績	2
(1) 経営成績に関する分析	2
(2) 財政状態に関する分析	10
(3) 利益配分に関する基本方針及び当期・次期の配当	11
2. 企業集団の状況	12
3. 経営方針	14
4. 連結財務諸表	15
(1) 連結貸借対照表	15
(2) 連結損益計算書及び連結包括利益計算書	17
連結損益計算書	17
連結包括利益計算書	18
(3) 連結株主資本等変動計算書	19
(4) 連結キャッシュ・フロー計算書	22
継続企業の前提に関する注記	24
連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項	24
会計処理の変更	31
表示方法の変更	31
追加情報	32
注記事項	32
(連結貸借対照表関係)	32
(連結損益計算書関係)	33
(連結包括利益計算書関係)	34
(連結株主資本等変動計算書関係)	35
(連結キャッシュ・フロー計算書関係)	37
(賃貸等不動産関係)	38
(特別目的会社に関する事項)	39
(セグメント情報等)	41
(1株当たり情報)	45
(重要な後発事象)	45
5. その他	46
(1) 役員の異動	46

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	前期	増減(率)	
	(平成22.4.1~23.3.31)	(平成21.4.1~22.3.31)		
売上高	1,405,269	1,384,806	20,463	(1.5%)
営業利益	120,092	120,585	492	(0.4%)
経常利益	96,204	93,901	2,303	(2.5%)
当期純利益	49,909	60,084	10,174	(16.9%)

当期の売上高は1兆4,052億円となり、対前期比で204億円(1.5%)の増収となりました。また、営業利益は1,200億円となり、同比4億円(0.4%)と前期と概ね同水準での着地となりました。

平成23年3月11日に発生した東日本大震災によって、当社においても「三井アウトレットパーク 仙台港」(宮城県仙台市)など一部の商業施設で稼働停止や営業時間短縮の影響などがあったものの、経常利益は962億円と、対前期比で23億円(2.5%)の増益となりました。

また、当期純利益では、特別利益として㈱オリエンタルランド株式売却に伴う投資有価証券売却益の計上があった一方、建替えに向けた「日比谷三井ビルディング」(東京都千代田区)などの固定資産除却損や、東日本大震災に伴う災害による損失などの特別損失の計上があったため、前期比で101億円(16.9%)の減益となりましたが、概ね期初公表の業績予想どおりの着地となりました。

連結セグメント別業績(単位:百万円)

	当期		前期		増減	
	(平成22.4.1~23.3.31)		(平成21.4.1~22.3.31)			
	売上高	営業利益	売上高	営業利益	売上高	営業利益
賃貸	423,468	88,929	430,975	95,553	7,507	6,624
分譲	405,242	16,193	386,256	12,492	18,986	3,700
マネジメント	277,946	32,121	266,661	29,714	11,284	2,406
三井ホーム	205,130	3,764	202,865	3,640	2,265	123
その他	93,481	1,001	98,047	226	4,566	774
消去又は全社	-	21,917	-	21,043	-	873
計	1,405,269	120,092	1,384,806	120,585	20,463	492

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。

賃貸

	当期 (平成22.4.1～23.3.31)	前期 (平成21.4.1～22.3.31)	増減
売上高	423,468	430,975	7,507
営業利益	88,929	95,553	6,624

当期は、今期に新規稼働した「三井住友銀行本店ビルディング」(東京都千代田区)や「三井アウトレットパーク 滋賀竜王」(滋賀県蒲生郡)に加え、前期に開業した「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)の通期稼働などによる収益寄与があった一方で、既存オフィスビルにおける期中の空室率が前期に比べ上昇したことや、「日比谷三井ビルディング」(東京都千代田区)の建替えに向けた稼働停止、東日本大震災によって「三井アウトレットパーク 仙台港」(宮城県仙台市)など一部の商業施設での稼働停止や営業時間短縮などの影響もあり、前期に比べ75億円の減収、66億円の減益となりました。なお、首都圏オフィス空室率(単体)は、第3四半期末に4.9%まで上昇いたしましたが、その後のテナント誘致の進捗の結果、期末では4.0%に低下いたしました。

< 売上高の内訳 >

	当期 (平成22.4.1～23.3.31)	前期 (平成21.4.1～22.3.31)	増減
オフィス	291,721	303,093	11,372
商業施設	125,810	121,920	3,890
その他	5,936	5,961	25
合計	423,468	430,975	7,507

・貸付面積の状況(単位:千㎡)

	当期 (平成23.3.31)	前期 (平成22.3.31)	増減
オフィス 所有	1,240	1,278	38
転貸	1,531	1,544	12
商業施設 所有	971	1,007	35
転貸	640	583	58

・期末空室率推移(%)

	H23/3	H22/3	H21/3	H20/3	H19/3	H18/3	H17/3	H16/3
オフィス・商業施設(連結)	3.5	3.1	2.2	1.3	1.4	1.4	2.8	5.0
首都圏オフィス(単体)	4.0	3.9	2.5	1.3	1.6	1.0	3.0	4.4
地方オフィス(単体)	7.6	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)

銀座トレスヤス	東京都中央区	平成22年4月開業	商業施設
三井アウトレットパーク 札幌北広島	北海道北広島市	平成22年4月開業	商業施設
三井アウトレットパーク 滋賀竜王	滋賀県蒲生郡	平成22年7月開業	商業施設
三井住友銀行本店ビルディング	東京都千代田区	平成22年7月竣工	オフィス
室町東三井ビルディング	東京都中央区	平成22年10月竣工	オフィス
(COREDO室町)	東京都中央区	平成22年10月開業	商業施設)

・通期稼働(前期稼働物件)

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

<単体の賃貸事業内訳>

・全体(オフィス・商業施設・その他)

	当期 (平成22.4.1~23.3.31)	前期 (平成21.4.1~22.3.31)
売上高	414,813	419,237
粗利益	67,122	70,781
粗利益率(%)	16.2	16.9
貸付面積(千㎡)	4,438	4,435
棟数(棟)	所有	129
	転貸	137
	合計	266
		273

・オフィス・商業施設

	オフィス			商業施設		
	首都圏	地方	合計	首都圏	地方	合計
売上高	255,471	19,443	274,915	85,577	37,537	123,114
貸付面積(千㎡)	2,225	271	2,496	1,022	587	1,609
棟数(棟)	149	30	179	44	25	69
空室率(%)	4.0	7.6	4.4	1.0	2.0	1.3

分譲

	当期 (平成22.4.1～23.3.31)	前期 (平成21.4.1～22.3.31)	増減
売上高	405,242	386,256	18,986
営業利益	16,193	12,492	3,700

当期は、個人向け住宅分譲において、販売状況が好調に推移したことによって計上戸数が前期比で900戸増加し153億円の増収となったものの、営業利益については前期に高収益の大規模物件の計上が多かったこともあり16億円の減益となりました。また、投資家向け分譲等においては、日本ビルファンド投資法人、日本アコモデーションファンド投資法人、フロンティア不動産投資法人など、主にJ-REITへの物件売却によって前期比で36億円の増収、53億円の増益となり、セグメント全体では、前期に比べ189億円の増収、37億円の増益となりました。

なお、個人向け住宅分譲における好調な販売環境を受け、期末の完成在庫については684戸と前期末の912戸から減少しております。

<売上高・営業利益の内訳>

	当期 (平成22.4.1～23.3.31)	前期 (平成21.4.1～22.3.31)	増減
住宅分譲(個人顧客向け)			
売上高	316,336	300,967	15,369
営業利益	9,735	11,366	1,631
投資家向け分譲等			
売上高	88,905	85,288	3,617
営業利益	6,458	1,126	5,331
売上高合計	405,242	386,256	18,986
営業利益合計	16,193	12,492	3,700

<住宅分譲内訳>

・売上高等の内訳

	当期 (平成22.4.1～23.3.31)		前期 (平成21.4.1～22.3.31)		増減	
マンション	266,051	(5,455戸)	256,495	(4,651戸)	9,555	(804戸)
首都圏	218,013	(4,048戸)	233,190	(3,941戸)	15,176	(107戸)
その他	48,037	(1,407戸)	23,305	(710戸)	24,732	(697戸)
戸建	50,285	(925戸)	44,472	(829戸)	5,813	(96戸)
首都圏	45,098	(825戸)	40,483	(751戸)	4,614	(74戸)
その他	5,187	(100戸)	3,988	(78戸)	1,198	(22戸)
売上高合計	316,336	(6,380戸)	300,967	(5,480戸)	15,369	(900戸)

・契約状況

		マンション	戸建	合計
期首契約済み	(戸) (A)	1,364	140	1,504
期中契約	(戸) (B)	5,628	981	6,609
計上戸数	(戸) (C)	5,455	925	6,380
期末契約済み	(戸) (A) + (B) - (C)	1,537	196	1,733
完成在庫	(戸)	638	46	684
新規発売	(戸)	5,251	981	6,232

(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(戸)

	H23/3	H22/3	H21/3	H20/3	H19/3	H18/3	H17/3	H16/3
マンション	638	872	826	453	267	235	490	455
戸建	46	40	93	115	109	20	55	25
合計	684	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は、平成18年3月期までは5戸単位で公表しています。
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

パークタワーグランスカイ	東京都品川区	マンション
パークコート麻布十番ザタワー	東京都港区	マンション
パークタワー上野池之端	東京都台東区	マンション
パークシティ南千里丘	大阪府摂津市	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
パークシティ横浜中山	神奈川県横浜市	戸建

マネジメント

	当期 (平成22.4.1～23.3.31)	前期 (平成21.4.1～22.3.31)	増減
売上高	277,946	266,661	11,284
営業利益	32,121	29,714	2,406

当期は、プロパティマネジメントにおけるアウトレットなど商業施設の新規稼働に伴う受託物件の増加や賃貸住宅の管理戸数の増加等に加え、仲介・アセットマネジメント等においても、主にリハウスなど個人向け仲介事業で取扱件数が増加したことなどにより増収し、セグメント全体では、前期比で112億円増収、24億円増益となりました。

< 売上高・営業利益の内訳 >

	当期 (平成22.4.1～23.3.31)	前期 (平成21.4.1～22.3.31)	増減
プロパティマネジメント			
売上高(1)	206,085	199,305	6,780
営業利益	21,905	21,275	630
仲介・アセットマネジメント等			
売上高	71,860	67,356	4,504
営業利益	10,215	8,439	1,776
売上高合計	277,946	266,661	11,284
営業利益合計	32,121	29,714	2,406

1 当期末のリパーク管理台数の状況

リパーク管理台数：124,379台（前期：120,710台）

・三井不動産販売の仲介事業の状況（仲介・アセットマネジメント等を含む）

	当期 (平成22.4.1～23.3.31)		前期 (平成21.4.1～22.3.31)		増減	
	取扱高	件数	取扱高	件数	取扱高	件数
仲介	1,140,158	(35,753件)	1,033,983	(33,040件)	106,176	(2,713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の状況（仲介・アセットマネジメント等を含む）

	当期 (平成22.4.1～23.3.31)		前期 (平成21.4.1～22.3.31)		増減	
	取扱高	件数	取扱高	件数	取扱高	件数
販売受託	108,833	(2,287件)	132,679	(2,270件)	23,846	(17件)

三井ホーム

	当期 (平成22.4.1～23.3.31)	前期 (平成21.4.1～22.3.31)	増減
売上高	205,130	202,865	2,265
営業利益	3,764	3,640	123

当期は、新築事業における東北、首都圏エリアの施工物件の一部において、東日本大震災の影響によって引き渡し時期が期ずれする影響はありましたが、全体の売上棟数の増加により、セグメント全体では、前期に比べ22億円の増収、1億円の増益となりました。

<売上高の内訳>

	当期 (平成22.4.1～23.3.31)	前期 (平成21.4.1～22.3.31)	増減
新築	152,816	152,435	380
リフォーム・リニューアル	26,901	26,658	242
賃貸管理	17,223	16,289	933
その他	8,189	7,481	707
合計	205,130	202,865	2,265

・受注工事高内訳

	当期 (平成22.4.1～23.3.31)	前期 (平成21.4.1～22.3.31)	増減
新築	142,753	137,725	5,028
リフォーム・リニューアル	31,235	29,692	1,543

その他

	当期 (平成22.4.1～23.3.31)	前期 (平成21.4.1～22.3.31)	増減
売上高	93,481	98,047	4,566
営業利益	1,001	226	774

当期は、商品販売において子会社が行う小売店舗の閉店に伴う減収影響などもありましたが、施設営業で「三井ガーデンホテル」などにおける新規開業および稼働率の改善などもあり、セグメント全体では、前期に比べ45億円の減収、7億円の増益となりました。

<売上高の内訳>

	当期 (平成22.4.1～23.3.31)	前期 (平成21.4.1～22.3.31)	増減
施設営業	49,923	48,540	1,382
商品販売	40,272	41,827	1,554
その他	3,284	7,678	4,393
合計	93,481	98,047	4,566

(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23.4.1~24.3.31)	当期 (平成22.4.1~23.3.31)	増減(率)	
売上高	1,400,000	1,405,269	5,269	(0.4%)
営業利益	115,000	120,092	5,092	(4.2%)
経常利益	92,000	96,204	4,204	(4.4%)
当期純利益	47,000	49,909	2,909	(5.8%)

次期の業績予想については、当社を取り巻く事業環境が東日本大震災に起因する下記の点において不透明な状況にあると認識し、これらによる影響を一定の前提を基に勘案し、算定しております。

- ・原子力発電所事故の収束見通し
- ・首都圏における夏季の電力供給不足に伴う影響
- ・企業のサプライチェーンの回復状況
- ・上記に起因する企業活動および個人消費におけるマインドの変化

結果、次期の売上高は当期に比べ、概ね横ばいの1兆4,000億円を見込む一方、営業利益は同比50億円減益の1,150億円と見込んでおります。また、営業利益の減益により、経常利益も同比42億円減益の920億円を見込んでおります。

当期純利益は、特別損益として100億円を織り込んだ結果、29億円の減益の470億円となる見込みです。

なお、平成24年3月期につきましては、年次での業績管理を行っておりますので、第2四半期連結累計期間業績予想の記載を省略しております。

連結セグメント別業績の見通し(単位:百万円)

	次期 (平成23.4.1~24.3.31)		当期 (平成22.4.1~23.3.31)		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	424,000	89,000	423,468	88,929	532	71
分譲	370,000	17,000	405,242	16,193	35,242	807
マネジメント	276,000	31,000	277,946	32,121	1,946	1,121
三井ホーム	226,000	4,800	205,130	3,764	20,870	1,036
その他	104,000	4,000	93,481	1,001	10,519	5,001
消去又は全社	-	22,800	-	21,917	-	883
合計	1,400,000	115,000	1,405,269	120,092	5,269	5,092

「賃貸セグメント」については、当期に竣工稼働した「三井住友銀行本店ビルディング」や「室町東三井ビルディング」など通期稼働物件の収益寄与により増収する一方、既存ビルによる減収影響や商業施設等における震災影響を勘案し、セグメント全体で5億円増収、利益は横ばいを見込んでおります。

「分譲セグメント」については、住宅分譲事業において、震災の影響による工期の遅れで計上戸数が減少すること等から減収、減益を見込んでおります。一方、投資家向け分譲事業においては増益を見込み、セグメント全体で352億円の減収、8億円の増益と見込んでおります。

「マネジメントセグメント」は、プロパティマネジメント受託物件の増加で増収する一方、三井不動産におけるデベロップメントマネジメントフィーの減収等もあり、セグメント全体で19億円減収、11億円の減益を見込んでおります。

「その他セグメント」は、グループ内のリフォーム事業再編に伴うセグメント移動等により増収する一方、ホテル・リゾート事業における震災影響を勘案し、セグメント全体で105億円の増収、50億円の減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23.3.31)	前期末 (平成22.3.31)	増減
総資産	3,780,699	3,710,423	70,276
総負債	2,738,314	2,681,197	57,116
うち有利子負債	1,740,048	1,746,719	6,671
純資産	1,042,385	1,029,226	13,159
うち自己資本	1,019,941	1,007,811	12,129
D/Eレシオ(倍)	1.71	1.73	0.03

(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

主要な資産負債の概要

1. 販売用不動産等

当期末における販売用不動産（仕掛販売用不動産、開発用土地、前渡金を含む）残高は、6,344億円となり、対前期末比で480億円の減少となっております。この減少は、期中の原価回収が進んだことなどによります。

2. 有形・無形固定資産

当期においては、「大手町パルビル（共有持分）」の取得、「三井住友銀行本店ビルディング」、「室町東三井ビルディング」、「三井アウトレットパーク 滋賀竜王」などへの建物投資を行った結果、当期末の有形・無形固定資産残高は2兆2,522億円（対前期末比1,464億円増）となっております。

3. 有利子負債

有形固定資産の新規投資があったものの、販売用不動産の原価回収や経過勘定の変動などにより、当期末における有利子負債残高は1兆7,400億円（対前期末比66億円減）となっております。

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60億円減少し、566億円となりました。

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1,850億円の増加となりました。これは、税金等調整前当期純利益836億円や減価償却費529億円等によるものです。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、売却による回収が取得による支出を上回り、463億円の増加となっております。

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1,705億円の減少となりました。「大手町パルビル（共有持分）」の取得や「三井住友銀行本店ビルディング」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。

3. 財務活動によるキャッシュ・フロー

当期は、配当金の支払などにより、財務活動のキャッシュ・フローは204億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1,300億円、減価償却費は550億円、期末有利子負債残高は1兆8,200億円と見込んでおります。

キャッシュ・フロー関連指標の推移

項目	平成20年3月期	平成21年3月期	平成22年3月期	平成23年3月期
自己資本比率	26.7%	26.0%	27.2%	27.0%
時価ベースの自己資本比率	46.8%	24.2%	37.0%	35.2%
キャッシュ・フロー対有利子負債比率	15.9年	-	20.7年	9.4年
インタレスト・カバレッジ・レシオ	3.9	-	2.8	6.7

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）

キャッシュ・フロー対有利子負債比率：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

当社の利益配分につきましては、企業価値の更なる増大を目指し、今後の成長に資する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、投資需要の状況、財政状態などを考慮したうえで、配当水準の維持向上に努めております。

平成23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23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179社（うち、連結子会社135社、持分法適用関連会社44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。

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㈱、英国三井不動産㈱（いずれも連結子会社）は米国、英国においてオフィスビル賃貸事業等を行っています。㈱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。

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。

マネジメント事業

<プロパティマネジメント>

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。ららぼーとマネジメント㈱（連結子会社）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。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。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。

<仲介・アセットマネジメント等>

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。三井不動産投資顧問㈱（連結子会社）は、不動産私募ファンドの組成・運用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、三井不動産諮詢（北京）有限公司（いずれも連結子会社）は中国においてコンサルティング業務を行っています。

三井ホーム

三井ホーム㈱（ 1 ）およびF C各社は新築住宅等の設計・施工監理・施工請負を行っています。三井デザインテック㈱、三井ホームリモデリング㈱（ 2 ）（いずれも連結子会社）は住宅のリフォーム工事やオフィス・商業施設のリニューアル工事を行っています。三井ホームエステート㈱（連結子会社）は賃貸住宅等の斡旋・管理業務等を行っています。

その他の事業

<施設営業>

㈱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 - （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。

<商品販売>

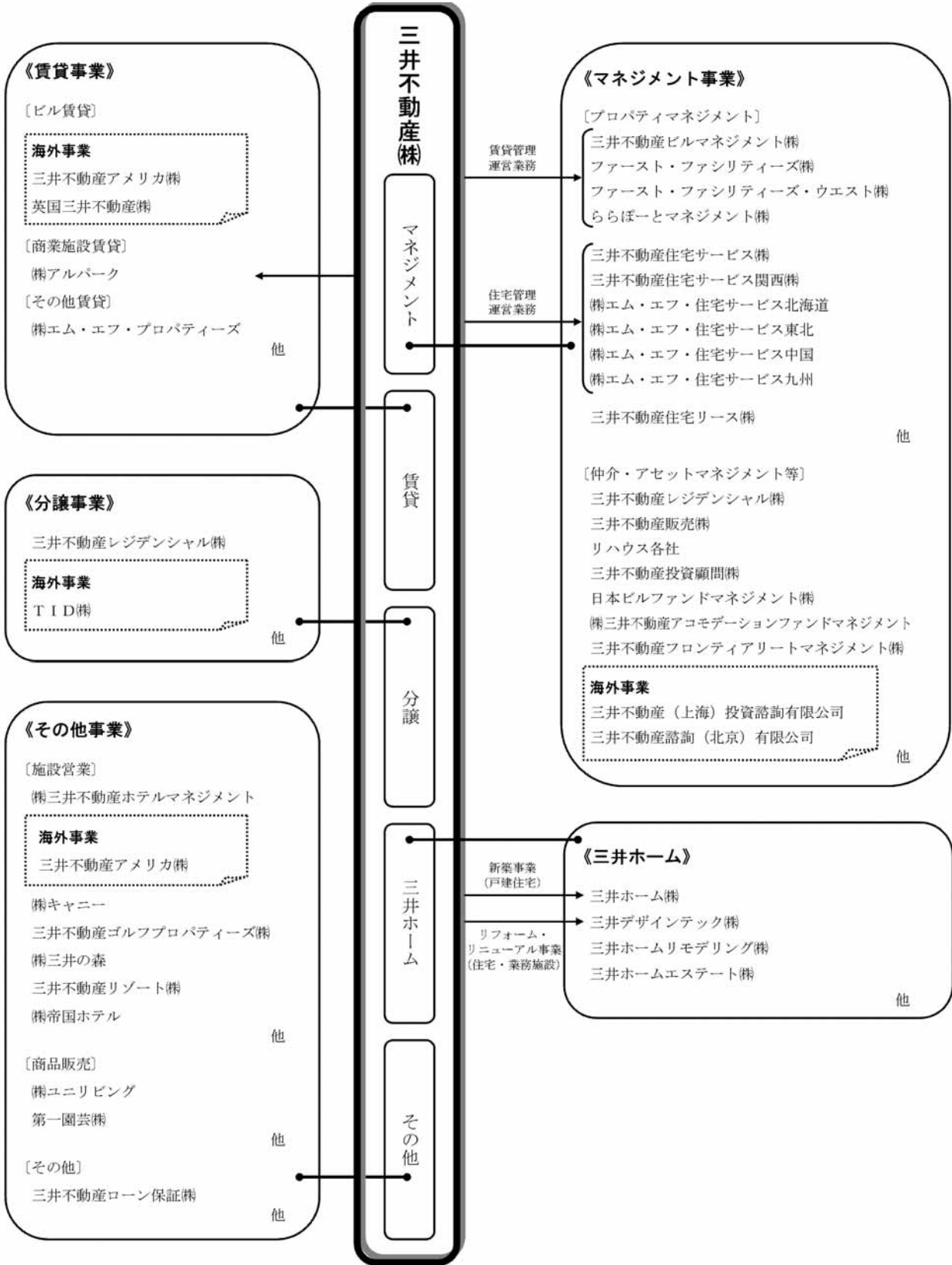
㈱ユニロピング（連結子会社）はD I Y用品等の小売を、第一園芸㈱（連結子会社）は花卉・種苗・園芸用品等の卸売および小売をそれぞれ行っています。

<その他>

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㈱(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。
- (2) 平成23年4月1日付で三井不動産㈱が三井ホームリモデリング㈱(連結子会社)の株式の70%を三井ホーム㈱(連結子会社)より取得しています。

以上の主な関係会社の事業内容を特に三井不動産㈱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

平成22年3月期決算短信(平成22年4月30日開示)により開示を行った内容から重要な変更がないため開示を省略します。

当該決算短信は、次のURLからご覧いただくことができます。

(当社ホームページ)

<http://www.mitsuifudosan.co.jp/corporate/ir/presentation/pdf/tanshin100430.pdf>

(東京証券取引所ホームページ(上場会社情報検索ページ))

<http://www.tse.or.jp/listing/compsearch/index.html>

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22年3月31日)	当連結会計年度 (平成23年3月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	² 63,291	² 57,223
受取手形及び売掛金	² 24,478	² 24,041
有価証券	243	-
販売用不動産	⁸ 328,844	⁸ 249,235
仕掛販売用不動産	⁸ 164,511	207,221
開発用土地	⁸ 174,732	⁸ 174,570
未成工事支出金	8,336	11,227
その他のたな卸資産	¹ 8,330	¹ 8,923
前渡金	14,449	3,452
短期貸付金	9,321	11,510
営業出資金	73,412	65,738
繰延税金資産	43,770	46,946
その他	75,155	70,320
貸倒引当金	1,302	1,245
流動資産合計	987,573	929,166
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物	1,001,729	1,045,762
減価償却累計額	463,776	484,061
建物及び構築物(純額)	^{2,3} 537,952	^{2,3} 561,701
機械装置及び運搬具	25,002	26,442
減価償却累計額	17,770	18,227
機械装置及び運搬具(純額)	² 7,231	² 8,215
土地	^{2,8} 1,466,951	^{2,8} 1,588,268
建設仮勘定	33,845	34,611
その他	74,960	78,493
減価償却累計額	45,995	49,446
その他(純額)	^{2,3} 28,964	^{2,3} 29,047
有形固定資産合計	2,074,946	2,221,843
無形固定資産		
借地権	17,308	16,879
その他	⁶ 13,567	13,564
無形固定資産合計	30,875	30,443
投資その他の資産		
投資有価証券	^{2,4,7} 392,744	^{2,4,7} 377,519
長期貸付金	2,217	1,990
敷金及び保証金	175,774	171,556
繰延税金資産	11,493	10,103
再評価に係る繰延税金資産	⁸ 1,405	⁸ 1,451
その他	² 40,529	² 43,542
貸倒引当金	7,137	6,917
投資その他の資産合計	617,027	599,246
固定資産合計	2,722,850	2,851,533
資産合計	3,710,423	3,780,699

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (平成22年3月31日)	当連結会計年度 (平成23年3月31日)
負債の部		
流動負債		
支払手形及び買掛金	76,749	87,137
短期借入金	² 279,403	² 272,711
コマーシャル・ペーパー	24,000	24,000
1年内償還予定の社債	10,000	-
未払法人税等	6,806	24,250
未成工事受入金	12,650	13,758
繰延税金負債	455	486
完成工事補償引当金	1,593	1,403
債務保証損失引当金	229	224
災害損失引当金	-	3,570
その他	181,467	228,277
流動負債合計	593,355	655,820
固定負債		
社債	235,000	285,000
長期借入金	² 1,198,316	² 1,158,336
受入敷金保証金	366,770	354,858
繰延税金負債	26,374	20,048
再評価に係る繰延税金負債	⁸ 192,238	⁸ 192,373
退職給付引当金	31,528	31,493
役員退職慰労引当金	1,086	1,185
その他	36,526	39,197
固定負債合計	2,087,841	2,082,493
負債合計	2,681,197	2,738,314
純資産の部		
株主資本		
資本金	174,296	174,296
資本剰余金	248,320	248,309
利益剰余金	301,653	332,335
自己株式	5,189	5,396
株主資本合計	719,080	749,545
その他の包括利益累計額		
その他有価証券評価差額金	51,913	41,994
繰延ヘッジ損益	588	371
土地再評価差額金	⁸ 271,337	⁸ 271,242
為替換算調整勘定	33,931	42,469
その他の包括利益累計額合計	288,731	270,395
新株予約権	378	520
少数株主持分	21,036	21,924
純資産合計	1,029,226	1,042,385
負債純資産合計	3,710,423	3,780,699

(2) 連結損益計算書及び連結包括利益計算書
(連結損益計算書)

(単位:百万円)

	前連結会計年度 (自 平成21年4月1日 至 平成22年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成22年4月1日 至 平成23年3月31日)
営業収益	1,384,806	1,405,269
営業原価	³ 1,120,091	1,138,048
営業総利益	264,715	267,221
販売費及び一般管理費	^{1,2} 144,130	^{1,2} 147,128
営業利益	120,585	120,092
営業外収益		
受取利息	300	208
受取配当金	2,454	3,201
持分法による投資利益	2,027	688
その他	2,056	2,670
営業外収益合計	6,839	6,768
営業外費用		
支払利息	29,544	27,456
その他	3,979	3,200
営業外費用合計	33,523	30,656
経常利益	93,901	96,204
特別利益		
投資有価証券売却益	25,713	20,964
その他	626	-
特別利益合計	26,339	20,964
特別損失		
固定資産除却損	-	⁵ 12,324
投資有価証券評価損	-	6,212
災害による損失	-	⁶ 4,628
減損損失	⁴ 18,938	⁴ 4,114
災害損失引当金繰入額	-	⁶ 3,570
その他	3,612	2,629
特別損失合計	22,550	33,480
税金等調整前当期純利益	97,690	83,688
法人税、住民税及び事業税	28,013	34,045
法人税等調整額	8,560	1,066
法人税等合計	36,574	32,978
少数株主損益調整前当期純利益	-	50,709
少数株主利益	1,031	800
当期純利益	60,084	49,909

(連結包括利益計算書)

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (自 平成21年4月1日 至 平成22年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成22年4月1日 至 平成23年3月31日)
少数株主損益調整前当期純利益	-	50,709
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	-	9,831
繰延ヘッジ損益	-	188
土地再評価差額金	-	42
為替換算調整勘定	-	7,223
持分法適用会社に対する持分相当額	-	1,314
その他の包括利益合計	-	² 18,137
包括利益	-	¹ 32,572
(内訳)		
親会社株主に係る包括利益	-	31,693
少数株主に係る包括利益	-	878

(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21年4月1日 至 平成22年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成22年4月1日 至 平成23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	248,332	248,320
当期変動額		
自己株式の処分	11	10
当期変動額合計	11	10
当期末残高	248,320	248,309
利益剰余金		
前期末残高	332,333	301,653
当期変動額		
剰余金の配当	19,329	19,326
当期純利益	60,084	49,909
土地再評価差額金の取崩	8,992	119
持分法の適用範囲の変動	62,442	20
当期変動額合計	30,680	30,681
当期末残高	301,653	332,335
自己株式		
前期末残高	5,002	5,189
当期変動額		
自己株式の取得	274	267
自己株式の処分	87	60
当期変動額合計	187	206
当期末残高	5,189	5,396
株主資本合計		
前期末残高	749,959	719,080
当期変動額		
剰余金の配当	19,329	19,326
当期純利益	60,084	49,909
土地再評価差額金の取崩	8,992	119
持分法の適用範囲の変動	62,442	20
自己株式の取得	274	267
自己株式の処分	76	50
当期変動額合計	30,878	30,464
当期末残高	719,080	749,545

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (自 平成21年4月1日 至 平成22年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成22年4月1日 至 平成23年3月31日)
その他の包括利益累計額		
その他有価証券評価差額金		
前期末残高	1,793	51,913
当期変動額		
株主資本以外の項目の当期変動額(純額)	50,120	9,918
当期変動額合計	50,120	9,918
当期末残高	51,913	41,994
繰延ヘッジ損益		
前期末残高	459	588
当期変動額		
株主資本以外の項目の当期変動額(純額)	128	216
当期変動額合計	128	216
当期末残高	588	371
土地再評価差額金		
前期末残高	263,063	271,337
当期変動額		
株主資本以外の項目の当期変動額(純額)	8,273	95
当期変動額合計	8,273	95
当期末残高	271,337	271,242
為替換算調整勘定		
前期末残高	35,690	33,931
当期変動額		
株主資本以外の項目の当期変動額(純額)	1,758	8,538
当期変動額合計	1,758	8,538
当期末残高	33,931	42,469
その他の包括利益累計額合計		
前期末残高	228,707	288,731
当期変動額		
株主資本以外の項目の当期変動額(純額)	60,024	18,335
当期変動額合計	60,024	18,335
当期末残高	288,731	270,395
新株予約権		
前期末残高	220	378
当期変動額		
株主資本以外の項目の当期変動額(純額)	157	142
当期変動額合計	157	142
当期末残高	378	520
少数株主持分		
前期末残高	20,973	21,036
当期変動額		
株主資本以外の項目の当期変動額(純額)	62	887
当期変動額合計	62	887
当期末残高	21,036	21,924

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (自 平成21年4月1日 至 平成22年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成22年4月1日 至 平成23年3月31日)
純資産合計		
前期末残高	999,860	1,029,226
当期変動額		
剰余金の配当	19,329	19,326
当期純利益	60,084	49,909
土地再評価差額金の取崩	8,992	119
持分法の適用範囲の変動	62,442	20
自己株式の取得	274	267
自己株式の処分	76	50
株主資本以外の項目の当期変動額(純額)	60,245	17,305
当期変動額合計	29,366	13,159
当期末残高	1,029,226	1,042,385

(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21年4月1日 至 平成22年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成22年4月1日 至 平成23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	97,690	83,688
減価償却費	50,286	52,954
減損損失	18,938	4,114
有価証券売却損益(は益)	25,713	20,963
有価証券評価損益(は益)	-	6,212
たな卸資産評価損	19,796	-
受取利息及び受取配当金	2,755	3,409
支払利息	29,544	27,456
持分法による投資損益(は益)	2,027	688
資産除去債務会計基準の適用に伴う影響額	-	1,425
固定資産除却損	-	8,373
売上債権の増減額(は増加)	6,839	298
仕入債務の増減額(は減少)	2,942	2,646
販売用不動産の増減額(は増加)	² 50,241	² 46,319
営業出資金の増減額	2,875	4,920
災害損失引当金の増減額(は減少)	-	3,570
その他	5,502	20,450
小計	131,039	222,236
利息及び配当金の受取額	4,809	5,334
利息の支払額	29,639	27,775
法人税等の支払額	21,820	14,739
営業活動によるキャッシュ・フロー	84,389	185,055
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	70,658	178,965
有形及び無形固定資産の売却による収入	594	3,364
投資有価証券の取得による支出	13,896	11,949
投資有価証券の売却による収入	26,133	21,623
敷金及び保証金の差入による支出	12,260	8,395
敷金及び保証金の回収による収入	15,339	11,557
預り敷金保証金の返還による支出	53,797	64,804
預り敷金保証金の受入による収入	50,163	52,668
貸付けによる支出	11,265	12,055
貸付金の回収による収入	10,908	12,106
連結の範囲の変更を伴う子会社株式の取得による支出	-	358
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	6,303	4,656
投資活動によるキャッシュ・フロー	64,834	170,552

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (自 平成21年4月1日 至 平成22年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成22年4月1日 至 平成23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	1,264,417	1,524,500
短期借入金の返済による支出	1,275,426	1,526,030
長期借入れによる収入	133,014	217,597
長期借入金の返済による支出	119,266	253,951
社債の発行による収入	40,000	50,000
社債の償還による支出	40,000	10,000
少数株主からの払込みによる収入	13	160
配当金の支払額	19,317	19,313
少数株主への配当金の支払額	1,020	963
ファイナンス・リース債務の返済による支出	1,977	2,175
自己株式の増減額 (は増加)	198	224
財務活動によるキャッシュ・フロー	19,762	20,400
現金及び現金同等物に係る換算差額	55	166
現金及び現金同等物の増減額 (は減少)	152	6,063
現金及び現金同等物の期首残高	62,891	62,739
現金及び現金同等物の期末残高	¹ 62,739	¹ 56,675

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21年4月1日 至 平成22年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成22年4月1日 至 平成23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 130社 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 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 135社 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 9社 愛知東リハウス㈱ほか5社は、持分の取得により、連結子会社となりました。三井不動産諮詢(北京)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 4社 愛知東リハウス㈱ほか1社は、吸収合併により、連結の範囲から除外しています。Clocktower Asset Management LLCほか1社は、清算終了のため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21年4月1日 至 平成22年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成22年4月1日 至 平成23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 42社 主要な会社名 ㈱帝国ホテル、T I D㈱</p> <p>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なし。</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)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 44社 主要な会社名 ㈱帝国ホテル、T I D㈱</p> <p>新規 5社 上海好世嘉定置業有限公司ほか3社は、持分の取得により持分法適用関連会社となりました。杉井不動産開発(寧波)有限公司は重要性が増したため持分法適用関連会社となりました。</p> <p>除外 3社 アマンテス・ゴルフ・アンド・リゾーツ投資事業有限責任組合は、清算終了のため持分法適用の範囲から除外していません。愛知東リハウス㈱ほか1社は持分の取得により連結子会社となったため持分法適用の範囲から除外しています。</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なし。</p> <p>(4)同左</p>

項目	前連結会計年度 (自 平成21年4月1日 至 平成22年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成22年4月1日 至 平成23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33社と(株)益子カントリー倶楽部、成田スポーツ開発㈱、日本みどり開発㈱、(株)三井の森、三井不動産ゴルフプロパティーズ㈱、(株)エム・エフ・サービスアパートメント、(株)エム・エフ・プロパティーズ、(株)エヌ・ピー・エフ・オフィスマネジメント、および白津開発㈱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㈱、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>	<p>連結子会社のうち在外連結子会社37社と(株)益子カントリー倶楽部、成田スポーツ開発㈱、日本みどり開発㈱、(株)三井の森、三井不動産ゴルフプロパティーズ㈱、(株)エム・エフ・サービスアパートメント、(株)エム・エフ・プロパティーズ、(株)エヌ・ピー・エフ・オフィスマネジメント、および白津開発㈱ほか1社の決算日は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㈱、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>
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 <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> 移動平均法による原価法</p> <p>[デリバティブ] 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>(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 <時価のあるもの> 同左 <p><時価のないもの> 同左</p> <p>[デリバティブ] 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

項目	前連結会計年度 (自 平成21年4月1日 至 平成22年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成22年4月1日 至 平成23年3月31日)
	<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>[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。</p> <p>ただし、自社利用のソフトウェアについては、社内における利用可能期間(5年)に基づく定額法を採用しています。</p> <p>[リース資産]</p> <p>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>(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> <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>

項目	前連結会計年度 (自 平成21年4月1日 至 平成22年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成22年4月1日 至 平成23年3月31日)
	<p>(3) 重要な引当金の計上基準</p> <p>[貸倒引当金] 売掛金、貸付金等の貸倒れによる損失に備えるため、一般債権については貸倒実績率により、貸倒懸念債権等特定の債権については個別に回収可能性を検討し、回収不能見込額を計上しています。</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>[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</p> <p>[完成工事高及び完成工事原価の計上基準]</p> <ul style="list-style-type: none"> ・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>(3) 重要な引当金の計上基準</p> <p>[貸倒引当金] 同左</p> <p>[災害損失引当金] 東日本大震災により被災した有形無形固定資産及びたな卸資産の原状回復費用等の支出に備えるため、当該費用の見積額を計上しています。</p> <p>[債務保証損失引当金] 同左</p> <p>[退職給付引当金] 同左</p> <p>[完成工事補償引当金] 同左</p> <p>[役員退職慰労引当金] 連結財務諸表提出会社ほか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</p> <p>[完成工事高及び完成工事原価の計上基準] 同左</p>

項目	前連結会計年度 (自 平成21年4月1日 至 平成22年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成22年4月1日 至 平成23年3月31日)
	<p>(5) 重要なヘッジ会計の方法</p> <p>ヘッジ会計の方法 繰延ヘッジ処理を採用しています。 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>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>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>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>(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>(5) 重要なヘッジ会計の方法</p> <p>ヘッジ会計の方法 同左</p> <p>主なヘッジ手段とヘッジ対象 同左</p> <p>ヘッジ方針 同左</p> <p>ヘッジ有効性評価の方法 同左</p> <p>(6) 消費税等の会計処理 同左</p>

項目	前連結会計年度 (自 平成21年4月1日 至 平成22年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成22年4月1日 至 平成23年3月31日)
		<p>(7) のれんの償却方法および償却期間 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。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> <p>(8) 連結キャッシュ・フロー計算書における資金の範囲 連結キャッシュ・フロー計算書における資金(現金および現金同等物)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。</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。	
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>	
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。	

会計処理の変更

前連結会計年度 (自 平成21年4月1日 至 平成22年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成22年4月1日 至 平成23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>	<p>(持分法に関する会計基準及び持分法適用関連会社の会計処理に関する当面の取扱い)</p> <p>当連結会計年度より、「持分法に関する会計基準」(企業会計基準第16号 平成20年3月10日公表分)及び「持分法適用関連会社の会計処理に関する当面の取扱い」(実務対応報告第24号 平成20年3月10日)を適用しております。これによる連結財務諸表に与える影響はありません。</p> <p>(資産除去債務に関する会計基準)</p> <p>当連結会計年度より、「資産除去債務に関する会計基準」(企業会計基準第18号 平成20年3月31日)及び「資産除去債務に関する会計基準の適用指針」(企業会計基準適用指針第21号 平成20年3月31日)を適用しております。</p> <p>これにより、当連結会計年度の営業利益は380百万円、経常利益は518百万円それぞれ減少しており、過年度分の影響額1,425百万円を一括して特別損失に計上していることにより、税金等調整前当期純利益は1,943百万円減少しております。</p>

表示方法の変更

前連結会計年度 (自 平成21年4月1日 至 平成22年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成22年4月1日 至 平成23年3月31日)
	<p>(連結損益計算書関係)</p> <p>「連結財務諸表に関する会計基準」(企業会計基準第22号 平成20年12月26日)に基づく財務諸表等規則等の一部を改正する内閣府令(平成21年3月24日 内閣府令第5号)の適用により、当連結会計年度では、「少数株主損益調整前当期純利益」の科目で表示しております。</p>

追加情報

前連結会計年度 (自 平成21年4月1日 至 平成22年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成22年4月1日 至 平成23年3月31日)
	(追加情報) 「包括利益の表示に関する会計基準」(企業会計基準第25号 平成22年6月30日)を適用しています。ただし、「その他の包括利益累計額」及び「その他の包括利益累計額合計」の前連結会計年度の金額は、「評価・換算差額等」及び「評価・換算差額等合計」の金額を記載しています。

注記事項

(連結貸借対照表関係)

前連結会計年度 (平成22年3月31日)	当連結会計年度 (平成23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;">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 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	<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;">6,753百万円</td> </tr> <tr> <td>仕掛品</td> <td style="text-align: right;">190</td> </tr> <tr> <td>原材料及び貯蔵品</td> <td style="text-align: right;">1,979</td> </tr> <tr> <td style="border-top: 1px solid black;">計</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">8,923百万円</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;">205百万円</td> </tr> <tr> <td>受取手形及び売掛金</td> <td style="text-align: right;">38</td> </tr> <tr> <td>建物及び構築物</td> <td style="text-align: right;">22,709</td> </tr> <tr> <td>機械装置及び運搬具</td> <td style="text-align: right;">2</td> </tr> <tr> <td>土地</td> <td style="text-align: right;">15,927</td> </tr> <tr> <td>その他の有形固定資産</td> <td style="text-align: right;">18</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;">230</td> </tr> <tr> <td style="border-top: 1px solid black;">計</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">39,141百万円</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;">96百万円</td> </tr> <tr> <td>長期借入金</td> <td style="text-align: right;">9,675</td> </tr> <tr> <td style="border-top: 1px solid black;">計</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">9,772百万円</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352百万円、その他の有形固定資産261百万円あります。</p> <p>4. 非連結子会社および関連会社の株式等・社債</p> <table 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;">113,831</td> </tr> </tbody> </table> <p>5. 偶発債務 住宅ローン保証債務48,704百万円、住宅ローン保証予約132百万円があります。</p>	商品及び製品	6,753百万円	仕掛品	190	原材料及び貯蔵品	1,979	計	8,923百万円	現金及び預金	205百万円	受取手形及び売掛金	38	建物及び構築物	22,709	機械装置及び運搬具	2	土地	15,927	その他の有形固定資産	18	投資有価証券	8	その他の投資	230	計	39,141百万円	短期借入金	96百万円	長期借入金	9,675	計	9,772百万円	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)	113,831
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	6,753百万円																																																																								
仕掛品	190																																																																								
原材料及び貯蔵品	1,979																																																																								
計	8,923百万円																																																																								
現金及び預金	205百万円																																																																								
受取手形及び売掛金	38																																																																								
建物及び構築物	22,709																																																																								
機械装置及び運搬具	2																																																																								
土地	15,927																																																																								
その他の有形固定資産	18																																																																								
投資有価証券	8																																																																								
その他の投資	230																																																																								
計	39,141百万円																																																																								
短期借入金	96百万円																																																																								
長期借入金	9,675																																																																								
計	9,772百万円																																																																								
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)	113,831																																																																								

前連結会計年度 (平成22年3月31日)	当連結会計年度 (平成23年3月31日)
<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>	<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66,172百万円含まれています。</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>

(連結損益計算書関係)

前連結会計年度 (自 平成21年4月1日 至 平成22年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成22年4月1日 至 平成23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;">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。 19,796百万円</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	<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;">44,001</td> </tr> <tr> <td>広告宣伝費</td> <td style="text-align: right;">20,636</td> </tr> <tr> <td>退職給付費用</td> <td style="text-align: right;">3,782</td> </tr> <tr> <td>研究開発費</td> <td style="text-align: right;">515</td> </tr> <tr> <td>役員退職慰労引当金繰入額</td> <td style="text-align: right;">168</td> </tr> <tr> <td>貸倒引当金繰入額</td> <td style="text-align: right;">77</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、515百万円であります。</p>		百万円	給料・手当	44,001	広告宣伝費	20,636	退職給付費用	3,782	研究開発費	515	役員退職慰労引当金繰入額	168	貸倒引当金繰入額	77
	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																												
	百万円																												
給料・手当	44,001																												
広告宣伝費	20,636																												
退職給付費用	3,782																												
研究開発費	515																												
役員退職慰労引当金繰入額	168																												
貸倒引当金繰入額	77																												

前連結会計年度 (自 平成21年4月1日 至 平成22年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成22年4月1日 至 平成23年3月31日)																		
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。	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。																		
<table border="1"> <thead> <tr> <th>主な用途</th> <th>種類</th> <th>場所</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>賃貸資産その他</td> <td>建物 土地 等</td> <td>東京都港区 他</td> </tr> <tr> <td>施設営業資産</td> <td>建物 土地 等</td> <td>北海道余市郡 他</td> </tr> </tbody> </table>	主な用途	種類	場所	賃貸資産その他	建物 土地 等	東京都港区 他	施設営業資産	建物 土地 等	北海道余市郡 他	<table border="1"> <thead> <tr> <th>主な用途</th> <th>種類</th> <th>場所</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>賃貸資産その他</td> <td>建物 土地 等</td> <td>東京都中央区 他</td> </tr> <tr> <td>施設営業資産</td> <td>建物 土地 等</td> <td>大分県臼杵市 他</td> </tr> </tbody> </table>	主な用途	種類	場所	賃貸資産その他	建物 土地 等	東京都中央区 他	施設営業資産	建物 土地 等	大分県臼杵市 他
主な用途	種類	場所																	
賃貸資産その他	建物 土地 等	東京都港区 他																	
施設営業資産	建物 土地 等	北海道余市郡 他																	
主な用途	種類	場所																	
賃貸資産その他	建物 土地 等	東京都中央区 他																	
施設営業資産	建物 土地 等	大分県臼杵市 他																	
<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>	<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(4,114百万円)として特別損失に計上しました。その内訳は、土地・借地権1,884百万円、建物・構築物1,133百万円、その他1,096百万円であります。</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> <p>5. 建替えに向けた日比谷三井ビルディングなどによるものです。</p> <p>6. 東日本大震災によるものです。</p>																		

(連結包括利益計算書関係)

当連結会計年度(自 平成22年4月1日 至 平成23年3月31日)

1. 当連結会計年度の直前連結会計年度における包括利益

百万円

親会社株主に係る包括利益	111,037
少数株主に係る包括利益	1,061
計	112,099

2. 当連結会計年度の直前連結会計年度におけるその他の包括利益

百万円

その他有価証券評価差額金	49,862
繰延ヘッジ損益	184
土地再評価差額金	718
為替換算調整勘定	1,039
持分法適用会社に対する持分相当額	983
計	50,983

(連結株主資本等変動計算書関係)

前連結会計年度(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

当連結会計年度(自平成22年4月1日至平成23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	2,946	175	34	3,087

(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34千株は、単元未満株式の売却31千株および新株予約権の行使3千株による減少です。

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			-			520
連結子会社				-			-
	合計			-			520

3. 配当に関する事項

(1) 配当金支払額

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
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

平成22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	9,663百万円
1株当たり配当額	11円
基準日	平成22年9月30日
効力発生日	平成22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23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	9,662百万円
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23年3月31日
効力発生日	平成23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21年4月1日 至 平成22年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成22年4月1日 至 平成23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22年3月31日現在)</p> <p style="text-align: right;">(百万円)</p> <table style="width: 100%;"> <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>	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	<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23年3月31日現在)</p> <p style="text-align: right;">(百万円)</p> <table style="width: 100%;"> <tr> <td>現金及び預金</td> <td style="text-align: right;">57,223</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;">547</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;">56,675</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>	現金及び預金	57,223	預入期間が3ヶ月を超える定期預金	547	現金及び現金同等物	56,675
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												
現金及び預金	57,223												
預入期間が3ヶ月を超える定期預金	547												
現金及び現金同等物	56,675												

(賃貸等不動産関係)

前連結会計年度(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。

当連結会計年度(自 平成22年4月1日 至 平成23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23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76,485百万円(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)、固定資産除却損は10,931百万円(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	
1,845,886	140,979	1,986,865	2,827,636

(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(201,514百万円)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。

(特別目的会社に関する事項)

前連結会計年度(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：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。

当連結会計年度（自 平成22年4月1日 至 平成23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）30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23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)	112,684	営業収益(注2)	8,253
		営業原価(注3)	342
マネジメント業務	-	営業収益(注4)	1,400

(注1) 出資金等の内訳は、営業出資金59,921百万円、投資有価証券52,763百万円であり、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5,043百万円、分譲セグメント3,210百万円

(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322百万円、分譲セグメント19百万円

(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：マネジメントセグメント1,400百万円

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	464,945	借入金等(注5)	341,551
その他	39,946	出資預り金等(注6)	161,854
		その他	1,485
合計	504,892	合計	504,892

(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。

(セグメント情報等)

a. 事業の種類別セグメント情報

前連結会計年度(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 ティング (百万円)	管理受託 (百万円)	住宅部材 ・商品等 販売 (百万円)	施設営業 (百万円)	その他 (百万円)	計 (百万円)	消去又は 全社 (百万円)	連結 (百万円)
・売上高および営業損益											
(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
・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方譲

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21年4月1日 至 平成22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。

c. 海外売上高

前連結会計年度(自 平成21年4月1日 至 平成22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。

d. セグメント情報

1. 報告セグメントの概要

当社の報告セグメントは、当社の構成単位のうち分離された財務情報が入手可能であり、最高経営意思決定機関が、経営資源の配分の決定及び業績を評価するために、定期的に検討を行う対象となっているものです。

当社は、本社に商品別の本部を置き、各本部が所管する子会社とともに取り扱う商品・サービスについて、「賃貸事業」「分譲事業」および「マネジメント事業」を中心に事業活動を行っています。

したがって、当社は商品別の本部及び提供するサービス別のマトリクスセグメントで構成されており、そのマトリクスを提供するサービスで集約するかたちで「賃貸」「分譲」「マネジメント」上場子会社である「三井ホーム」および「その他」の5つを報告セグメントとしています。

「賃貸事業」は、オフィスビルや商業施設等の賃貸を行っています。「分譲事業」は、個人顧客向けのマンション・戸建住宅の分譲および投資家向けの賃貸住宅・オフィスビル等の分譲を行っています。「マネジメント事業」は、プロパティマネジメントや仲介・アセットマネジメント等のノンアセットビジネスを行っています。「三井ホーム」は新築事業、リフォーム・リニューアル事業等を行っています。「その他」は、施設営業事業、商品販売事業等を行っています。

2. 報告セグメントごとの売上高、利益又は損失、資産、負債その他の項目の金額の算定方法

報告されている事業セグメントの会計処理の方法は、「連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項」における記載と概ね同一です。報告セグメントの利益は営業利益ベースの数値です。セグメント間の内部売上高又は振替高は市場実勢価格に基づいています。

3. 報告セグメントごとの売上高、利益又は損失、資産、負債その他の項目の金額に関する情報

前連結会計年度(自 平成21年4月1日 至 平成22年3月31日)

(単位:百万円)

	賃貸	分譲	マネジメント	三井ホーム	その他	調整額 (注1,2)	連結財務諸 表計上額 (注3)
売上高							
外部顧客への売上高	430,975	386,256	266,661	202,865	98,047	-	1,384,806
セグメント間の内部売上高又は振替高	16,837	13	41,002	7,059	3,972	68,884	-
計	447,813	386,269	307,664	209,924	102,019	68,884	1,384,806
セグメント利益	95,553	12,492	29,714	3,640	226	21,043	120,585
セグメント資産	2,273,045	796,794	208,324	113,068	110,111	209,078	3,710,423
その他の項目							
減価償却費	34,537	1,177	5,307	3,840	3,984	1,438	50,286
減損損失	14,056	-	835	-	4,046	-	18,938
有形固定資産及び 無形固定資産の増加額	38,877	4,215	5,875	2,777	7,377	2,848	61,971

(注) 1. セグメント利益の調整額 21,043百万円には、セグメント間取引消去908百万円、各報告セグメントに配分していない全社費用 21,951百万円が含まれています。全社費用は、主に報告セグメントに帰属しない親会社の一般管理費です。

2. セグメント資産の調整額209,078百万円には、セグメント間取引消去 718,189百万円、各報告セグメントに配分していない全社資産812,332百万円、関連会社株式114,935百万円が含まれています。

3. セグメント利益は、連結財務諸表の営業利益と調整を行っています。

当連結会計年度(自 平成22年4月1日 至 平成23年3月31日)

(単位:百万円)

	賃貸	分譲	マネジ メント	三井ホーム	その他	調整額 (注1,2)	連結財務諸 表計上額 (注3)
売上高							
外部顧客への売上高	423,468	405,242	277,946	205,130	93,481	-	1,405,269
セグメント間の内部売上高又は振替高	15,848	-	41,168	8,999	3,551	69,567	-
計	439,317	405,242	319,114	214,130	97,032	69,567	1,405,269
セグメント利益	88,929	16,193	32,121	3,764	1,001	21,917	120,092
セグメント資産	2,427,492	745,624	207,064	114,365	107,542	178,609	3,780,699
その他の項目							
減価償却費	36,610	1,438	5,857	3,876	3,774	1,396	52,954
減損損失	1,743	-	94	-	2,276	-	4,114
有形固定資産及び 無形固定資産の増加額	210,597	1,529	8,207	3,353	4,924	781	229,394

(注) 1. セグメント利益の調整額 21,917百万円には、セグメント間取引消去229百万円、各報告セグメントに配分していない全社費用 22,147百万円が含まれています。全社費用は、主に報告セグメントに帰属しない親会社の一般管理費です。

2. セグメント資産の調整額178,609百万円には、セグメント間取引消去 721,667百万円、各報告セグメントに配分していない全社資産786,445百万円、関連会社株式113,831百万円が含まれています。

3. セグメント利益は、連結財務諸表の営業利益と調整を行っています。

(追加情報)

当連結会計年度より、「セグメント情報等の開示に関する会計基準」(企業会計基準第17号 平成21年3月27日)及び「セグメント情報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20号 平成20年3月21日)を適用しています。

e. 関連情報

当連結会計年度(自 平成22年4月1日 至 平成23年3月31日)

1. 製品及びサービスごとの情報

製品及びサービスごとの情報は「d. セグメント情報」の「3. 報告セグメントごとの売上高、利益又は損失、資産、負債その他の項目の金額に関する情報」に同様の記載をしているため、記載を省略しています。

2. 地域ごとの情報

本邦の外部顧客への売上高に区分した金額および本邦に所在している有形固定資産の金額が、いずれも連結損益計算書の売上高および連結貸借対照表の有形固定資産の金額の90%を超えているため、地域ごとの情報の記載を省略しています。

3. 主要な顧客ごとの情報

外部顧客への売上高のうち、特定の顧客への売上高が連結損益計算書の売上高の10%に満たないため、主要な顧客ごとの情報の記載を省略しています。

f. 報告セグメントごとの固定資産の減損損失に関する情報

当連結会計年度(自 平成22年4月1日 至 平成23年3月31日)

報告セグメントごとの固定資産の減損損失に関する情報は、「d. セグメント情報」の「3. 報告セグメントごとの売上高、利益又は損失、資産、負債その他の項目の金額に関する情報」の「その他の項目」に記載をしているため、記載を省略しています。

g. 報告セグメントごとののれんの償却額及び未償却残高に関する情報

当連結会計年度(自 平成22年4月1日 至 平成23年3月31日)

報告セグメントごとののれんの償却額および未償却残高に関する情報は、金額的に重要性が乏しいため記載を省略しています。

h. 報告セグメントごとの負ののれん発生益に関する情報

当連結会計年度(自 平成22年4月1日 至 平成23年3月31日)

報告セグメントごとの負ののれん発生益に関する情報は、金額的に重要性が乏しいため記載を省略しています。

(1株当たり情報)

前連結会計年度 (自 平成21年4月1日 至 平成22年3月31日)		当連結会計年度 (自 平成22年4月1日 至 平成23年3月31日)	
1株当たり純資産額	1,147円 22銭	1株当たり純資産額	1,161円 22銭
1株当たり当期純利益金額	68円 39銭	1株当たり当期純利益金額	56円 82銭
潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額	68円 37銭	潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額	56円 80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21年4月1日 至 平成22年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成22年4月1日 至 平成23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)	1,029,226	1,042,385
純資産の部の合計額から控除する金額(百万円)	21,414	22,444
(うち少数株主持分(百万円))	(21,036)	(21,924)
(うち新株予約権(百万円))	(378)	(520)
普通株式に係る純資産額(百万円)	1,007,811	1,019,941
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)	878,478	878,336
1株当たり当期純利益金額		
当期純利益(百万円)	60,084	49,909
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)	60,084	49,909
普通株式の期中平均株式数(千株)	878,546	878,425
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)	229	321
(うち新株予約権(千株))	(229)	(321)
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. その他

(1) 役員の変動

役員の変動につきましては、平成23年3月4日付当社ニュースリリースにて開示しております。