

# 平成 15年 3月期 個別財務諸表の概要

平成 15年 4月 30日

上場会社名 三井不動産株式会社

上場取引所 東 大 札

コード番号 8801

本社所在都道府県

(URL <http://www.mitsuifudosan.co.jp>)

東京都

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 執行役員広報部長

氏 名 登 張 信 實

TEL (03) 3246 - 3155

決算取締役会開催日 平成 15年 4月 30日

中間配当制度の有無 有

定時株主総会開催日 平成 15年 6月 27日

単元株制度採用の有無 有 ( 1 単元 1,000株 )

## 1. 15年 3月期の業績 (平成 14年 4月 1日 ~ 平成 15年 3月 31日)

(1) 経営成績 (注) 百万円単位の記載金額は、百万円未満切捨てによる。(以下同じ)

	売 上 高		営 業 利 益		経 常 利 益	
	百万円	%	百万円	%	百万円	%
15年 3月期	606,222	1.2	67,821	3.0	47,138	3.0
14年 3月期	599,305	0.6	65,851	1.7	45,764	6.2

	当 期 純 利 益		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	株 主 資 本 当 期 純 利 益 率	総 資 本 経 常 利 益 率	売 上 高 経 常 利 益 率
	百万円	%	円 銭	円 銭	円 銭	%	%	%
15年 3月期	13,209	54.5	16.02	14.99	14.99	2.1	1.8	7.8
14年 3月期	8,549	48.2	10.52	-	-	1.6	2.0	7.6

(注) 期中平均株式数 15年 3月期 817,584,112 株 14年 3月期 812,531,493 株

会計処理の方法の変更 無

売上高、営業利益、経常利益、当期純利益におけるパーセント表示は、対前期増減率

## (2) 配当状況

	1 株 当 た り 年 間 配 当 金			配当金総額 (年間)	配当性向	株主資本 配当率
	円 銭	円 銭	円 銭			
15年 3月期	7.00	3.50	3.50	5,721	43.3	0.9
14年 3月期	7.00	3.50	3.50	5,687	66.5	0.9

## (3) 財政状態

	総 資 産	株 主 資 本	株主資本比率	1 株 当 た り 株 主 資 本
	百万円	百万円	%	円 銭
15年 3月期	2,589,242	642,046	24.8	780.45
14年 3月期	2,553,776	629,602	24.7	774.93

(注) 期末発行済株式数 15年 3月期 822,516,125 株 14年 3月期 812,466,780株

期末自己株式数 15年 3月期 874,259 株 14年 3月期 93,221株

## 2. 16年 3月期の業績予想 (平成 15年 4月 1日 ~ 平成 16年 3月 31日)

	売上高	経常利益	当期純利益	1 株 当 た り 年 間 配 当 金		
				中間	期末	円 銭
	百万円	百万円	百万円	円 銭	円 銭	円 銭
中間期	290,000	18,000	10,000	3.50	-	-
通 期	624,000	44,000	25,000	-	3.50	7.00

(参考) 1株当たり予想当期純利益(通期) 30円26銭

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及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。

**比較貸借対照表（負債・資本の部）**

摘 要	前 期 (平成 14.3.31現在)		当 期 (平成 15.3.31現在)		増 減	
	金額	構成比	金額	構成比	金額	前期比
(負債の部)	百万円	%	百万円	%	百万円	%
流動負債	441,048	17.3	457,896	17.7	16,848	3.8
買掛金	42,556		49,105		6,549	
短期借入金	162,794	6.4	167,863	6.5	5,069	3.1
コマーシャルペーパー	37,000		18,000		19,000	
短期償還社債	50,000		81,242		31,242	
未払金	13,368		18,276		4,907	
未払法人税等	6,512		-		6,512	
未払費用	8,380		8,274		105	
前受金	43,133		38,672		4,460	
未成工事受入金	206		-		206	
預り金	66,814		66,854		40	
その他の流動負債	10,284		9,607		676	
固定負債	1,483,125	58.0	1,489,299	57.5	6,174	0.4
社債	216,242	8.5	215,000	8.3	1,242	0.6
長期借入金	754,024	29.5	776,579	30.0	22,555	3.0
預り敷金・保証金	304,385	11.9	286,166	11.1	18,219	6.0
繰延税金負債	3,054		9,236		6,182	
再評価に係る繰延税金負債	153,448		149,190		4,258	
退職給付引当金	6,271		7,538		1,267	
役員退職慰労引当金	1,310		1,381		71	
その他の固定負債	44,388		44,207		181	
<b>負債計</b>	<b>1,924,173</b>	<b>75.3</b>	<b>1,947,196</b>	<b>75.2</b>	<b>23,022</b>	<b>1.2</b>
(資本の部)						
資本金	134,433	5.3	-	-	134,433	
法定準備金	218,381	8.6	-	-	218,381	
資本準備金	204,693		-	-	204,693	
利益準備金	13,688		-	-	13,688	
再評価差額金	211,731	8.3	-	-	211,731	
剰余金	68,046	2.7	-	-	68,046	
代替資産積立金	46,553		-	-	46,553	
別途積立金	11,790		-	-	11,790	
当期末処分利益	9,702		-	-	9,702	
(うち当期純利益)	( 8,549 )		( - )		( 8,549 )	
その他有価証券評価差額金	2,887	0.1	-	-	2,887	
自己株式	102	0.0	-	-	102	
<b>資本計</b>	<b>629,602</b>	<b>24.7</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>629,602</b>	
資本金	-	-	134,433	5.2	134,433	
資本剰余金	-	-	205,823	7.9	205,823	
資本準備金	-	-	205,823		205,823	
利益剰余金	-	-	88,058	3.4	88,058	
利益準備金	-	-	13,688		13,688	
別途積立金	-	-	16,790		16,790	
代替資産積立金	-	-	43,364		43,364	
当期末処分利益	-	-	14,214		14,214	
(うち当期純利益)	( - )		( 13,209 )		( 13,209 )	
土地再評価差額金	-	-	217,885	8.4	217,885	
その他有価証券評価差額金	-	-	3,383	0.1	3,383	
自己株式	-	-	771	0.0	771	
<b>資本計</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>642,046</b>	<b>24.8</b>	<b>642,046</b>	
<b>負債・資本合計</b>	<b>2,553,776</b>	<b>100.0</b>	<b>2,589,242</b>	<b>100.0</b>	<b>35,465</b>	<b>1.4</b>

## 比較損益計算書

摘 要		前 期 (平成13.4.1～14.3.31)		当 期 (平成14.4.1～15.3.31)		増 減		
		金 額	百分比	金 額	百分比	金 額	前期比	
経 常	営 業	営 業 収 益	百万円	%	百万円	%	百万円	%
		営 業 収 益	599,305	100.0	606,222	100.0	6,916	1.2
		賃 貸 事 業 収 益	243,629	40.6	240,423	39.7	3,206	1.3
		分 譲 事 業 収 益	315,651	52.7	327,044	53.9	11,392	3.6
	そ の 他 の 事 業 収 益	40,024	6.7	38,755	6.4	1,268	3.2	
	損	営 業 原 価	489,574		494,352		4,777	
		賃 貸 事 業 費 用	191,413		192,617		1,203	
		分 譲 事 業 原 価	262,336		268,847		6,510	
		そ の 他 の 事 業 原 価	35,823		32,887		2,935	
	益	販 売 費 ・ 一 般 管 理 費	43,879		44,049		169	
	営 業 利 益	65,851	11.0	67,821	11.2	1,969	3.0	
損 益	営 業 外 収 益	営 業 外 収 益	6,056		8,202		2,146	
		受 取 利 息	2,130		3,805		1,675	
		受 取 配 当 金	2,926		3,378		452	
		そ の 他 の 営 業 外 収 益	999		1,018		18	
	営 業 外 損	営 業 外 費 用	26,143		28,885		2,742	
		支 払 利 息	19,453		20,040		586	
		そ の 他 の 営 業 外 費 用	6,690		8,845		2,155	
	益	( 差 引 営 業 外 損 益 )	( 20,087 )		( 20,682 )		( 595 )	
		経 常 利 益	45,764	7.6	47,138	7.8	1,374	3.0
	特 別 損 益	特 別 利 益	特 別 利 益	11,818		4,829		6,989
固 定 資 産 売 却 益			7,601		4,273		3,327	
受 入 補 償 金			2,726		-		2,726	
投 資 有 価 証 券 売 却 益			1,099		555		543	
関 係 会 社 株 式 売 却 益			391		-		391	
特 別 損 失		特 別 損 失	43,411		28,362		15,049	
		投 資 有 価 証 券 評 価 損	21,275		20,090		1,184	
		臨 時 償 却 費	18,477		-		18,477	
		関 係 会 社 株 式 売 却 損	2,500		-		2,500	
		固 定 資 産 売 却 損	1,159		232		926	
	固 定 資 産 除 却 損	-		4,130		4,130		
分 譲 事 業 に 係 る 整 理 損 失	-		2,332		2,332			
販 売 用 不 動 産 除 却 損	-		1,575		1,575			
	( 差 引 特 別 損 益 )	( 31,592 )		( 23,533 )		( 8,059 )		
	税 引 前 当 期 純 利 益	14,171	2.4	23,605	3.9	9,433	66.6	
	法 人 税 、 住 民 税 及 び 事 業 税	7,908		40		7,868		
	法 人 税 等 調 整 額	2,286		10,355		12,641		
	当 期 純 利 益	8,549	1.4	13,209	2.2	4,660	54.5	
	前 期 繰 越 利 益	3,997		4,948		950		
	中 間 配 当 額	2,843		2,843		0		
	土 地 再 評 価 差 額 金 取 崩 額	-		1,099		1,099		
	当 期 未 処 分 利 益	9,702		14,214		4,512		

(注) 百分比欄の印は、売上高利益率を示す。

## 比較利益処分案

科 目	前 期	当 期	増 減
当期未処分利益	百万円 9,702	百万円 14,214	百万円 4,512
任意積立金取崩額	8,056	603	7,453
代替資産積立金取崩額	8,056	603	7,453
合 計	17,759	14,818	2,941
利益処分量	12,811	9,520	3,291
株主配当金	2,843 1株につき 3.5円	2,878 1株につき 3.5円	35
取締役賞与金	100	109	9
代替資産積立金	4,867	6,531	1,663
別途積立金	5,000	-	5,000
次期繰越利益	4,948	5,298	350

〔重要な会計方針〕

1. 有価証券のうち、子会社株式及び関連会社株式については、移動平均法による原価法により評価している。その他有価証券については、時価のある株式は期末前1ヶ月の市場価格の平均に基づく時価法により、時価のある債券については期末日の市場価格に基づく時価法により、時価のあるその他有価証券は期末前1ヶ月の市場価格の平均に基づく時価法により評価している。また、時価のないものについては移動平均法による原価法により評価している。評価差額は全部資本直入法により処理し、売却原価は移動平均法により算定している。
2. たな卸資産は、個別法による原価法により評価している。
3. 固定資産の減価償却の方法は、有形固定資産の建物（建物附属設備を除く。）のうち、オフィス用建物および平成10年4月1日以降取得の商業用、住宅用およびその他の建物については定額法、その他の有形固定資産については定率法、無形固定資産（自社利用のソフトウェアを除く。）については定額法を採用している。  
また、自社利用のソフトウェアについては、社内における見込利用可能期間（5年）に基づく定額法を採用している。  
なお、事業用定期借地権を設定し賃借した土地にある建物については、残存価額を0円として使用期限を耐用年数とした定額法を採用している。
4. 繰延資産に該当する項目は、支出時に全額費用として処理している。
5. 貸倒引当金は、売掛金、貸付金等の貸倒れによる損失に備えるため、一般債権については貸倒実績率により、貸倒懸念債権等特定の債権については個別に回収可能性を検討し、回収不能見込額を計上している。
6. 退職給付引当金は、従業員の退職給付に備えるため、期末における退職給付債務及び年金資産の見込額に基づき、期末において発生していると認められる額を計上している。
7. 役員退職慰労引当金は、役員の退職慰労金支給に備えるため、内規に基づく期末退職慰労金要支給額を計上している。
8. リース物件の所有権が借主に移転すると認められるもの以外のファイナンス・リース取引については、通常の賃貸借取引に係る方法に準じた会計処理によっている。
9. 長期大型（工期24か月以上かつ請負金額50億円以上）の工事に係る収益の計上については工事進行基準を適用し、その他の工事については工事完成基準を適用している。  
なお、工事進行基準による完成工事高は、3,519百万円である。
10. ヘッジ会計（主として借入金及び社債を対象とする金利スワップをヘッジ手段とする）の方法は、繰延ヘッジ処理を採用している。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ものについては特例処理を採用している。金利スワップは、金利変動による借入金及び社債の時価変動リスク及びキャッシュ・フロー変動リスクをヘッジする目的で行っている。
11. 消費税等の処理については、税抜方式を採用している。  
なお、控除対象外消費税等は、固定資産に係わるものは投資その他の資産の「その他の投資等」に計上し（償却5年）、それ以外は発生年度の期間費用としている。

〔会計処理の変更〕

（自己株式及び法定準備金取崩等会計）

当期より「自己株式及び法定準備金の取崩等に関する会計基準」（企業会計基準第1号）を適用している。これによる当期の損益に与える影響はない。

なお、財務諸表等規則の改正により、当期における貸借対照表の資本の部については、改正後の財務諸表等規則により作成している。

（1株当たり情報）

当期より「1株当たり当期純利益に関する会計基準」（企業会計基準第2号）及び「1株当たり当期純利益に関する会計基準の適用指針」（企業会計基準適用指針第4号）を適用している。なお、これによる影響については「1株当たり情報に関する注記」に記載している。

〔貸借対照表に関する注記事項〕

1.有形固定資産の減価償却累計額 前期 292,140 百万円 当期 296,332 百万円

2.有形固定資産の国庫等補助金受入による圧縮記帳累計額

前期 605 百万円 当期 605 百万円

3.偶発債務

(単位：百万円)

	前期	当期
	72,268	61,310
うち、保証債務	37,964	32,166
うち、保証予約	34,304	29,144
なお、ほかに住宅ローン保証債務	745	346
保証予約	364	348

がある。

4.担保に供されている資産

前期	土地	233 百万円
当期	土地	233 百万円

5.土地の再評価に関する法律

土地の再評価に関する法律（平成10年3月31日公布法律第34号）及び最終改正（平成13年6月29日公布法律第94号）に基づき、事業用土地の再評価を行ない、評価差額については、当該評価差額に係る税金相当額を「再評価に係る繰延税金負債」として負債の部に計上し、これを控除した金額を「土地再評価差額金」として資本の部に計上している。

再評価の方法 土地の再評価に関する法律施行令（平成10年3月31日公布政令第119号）第2条第5号に定める不動産鑑定士又は不動産鑑定士補による鑑定評価により算定

再評価を行った年月日 平成14年3月31日

〔損益計算書に関する注記事項〕

1. 販売費・一般管理費の主要な科目

	前期	当期
販売費・一般管理費の主要な科目		
広告費	14,381 百万円	13,274 百万円
販売手数料	9,026 百万円	8,814 百万円
販売促進費	5,902 百万円	6,774 百万円
給料・手当	4,846 百万円	4,681 百万円
貸倒引当金繰入額	1,073 百万円	1,807 百万円
福利厚生費	934 百万円	1,301 百万円
退職給付費用	868 百万円	1,294 百万円
減価償却費	541 百万円	617 百万円
役員退職慰労引当金繰入額	180 百万円	171 百万円

2. 特別損失における分譲事業に係る整理損失は、神戸市東灘区所在のオーキッドコート分譲事業変更に伴う事業整理損失である。

〔有価証券関係〕

## 有価証券

子会社株式及び関連会社株式で時価のあるもの

(単位：百万円)

区分	前事業年度 (平成14年3月31日現在)			当事業年度 (平成15年3月31日現在)		
	貸借対照表 計上額	時 価	差 額	貸借対照表 計上額	時 価	差 額
子会社株式	43,893	63,680	19,786	9,999	16,358	6,359
関連会社株式	1,845	126,276	124,430	1,845	87,654	85,809
合 計	45,739	189,956	144,217	11,844	104,013	92,168

〔税効果会計関係〕

1. 繰延税金資産および繰延税金負債の発生の主な原因別の内訳 (単位：百万円)

	前期	当期
(繰延税金資産)		
販売用不動産等評価損損金不算入額	28,043	21,589
有価証券等評価損損金不算入額	19,588	13,472
減価償却費損金算入限度超過額	4,123	4,786
貸倒引当金等損金算入限度超過額	2,924	3,990
退職給付引当金損金算入限度超過額	2,368	3,342
その他有価証券評価差額金	3,500	3,073
保証金時価会計損金不算入額	1,379	1,865
未払賞与税法限度超過額	876	1,215
長期前払費用損金算入限度超過額	1,108	1,207
役員退職慰労引当金損金不算入額	513	561
その他	928	3,072
繰延税金資産小計	65,355	58,177
(繰延税金負債)		
代替資産積立金	31,427	33,800
退職給付信託設定益	1,711	1,656
保証金時価会計益金不算入額	919	1,409
その他有価証券評価差額金	1,406	756
繰延税金負債小計	35,464	37,622
繰延税金資産の純額	29,891	20,555

2. 法定実効税率と税効果会計適用後の法人税等の負担率との差異原因の主な項目別内訳

	前期	当期
法定実効税率	42.0%	42.0%
(調整)		
交際費等永久に損金に算入されない項目	3.9%	2.3%
受取配当金等永久に益金に算入されない項目	6.6%	0.7%
税率変更による期末繰延税金資産・負債の減額修正	-	1.5%
その他	0.4%	1.1%
税効果会計適用後の法人税等の負担率	39.7%	44.0%

- 3 . 繰延税金資産及び繰延税金負債の計算に使用した法定実効税率は、地方税法の改正（平成 16 年 4 月 1 日以降開始事業年度より法人事業税に外形標準課税導入）に伴い、当期における一時差異等のうち、平成 16 年 3 月末までに解消が予定されるものは改正前の税率、平成 16 年 4 月以降に解消が予定されるものは改正後の税率である。この税率変更により、当期末の繰延税金資産の金額（繰延税金負債を控除した金額）が 419 百万円減少し、再評価に係る繰延税金負債が 5,055 百万円減少し、当期費用計上された法人税等調整額が 341 百万円増加している。

## 〔1株当たり情報〕

前 期 自 平成 13 年 4 月 1 日 至 平成 14 年 3 月 31 日		当 期 自 平成 14 年 4 月 1 日 至 平成 15 年 3 月 31 日	
1株当たり純資産額	774 円 93 銭	1株当たり純資産額	780 円 45 銭
1株当たり当期純利益金額	10 円 52 銭	1株当たり当期純利益金額	16 円 02 銭
潜在株式調整後		潜在株式調整後	
1株当たり当期純利益金額	-	1株当たり当期純利益金額	14 円 99 銭
		<p>当期から「1株当たり当期純利益に関する会計基準」(企業会計基準第2号)及び「1株当たり当期純利益に関する会計基準の適用指針」(企業会計基準適用指針第4号)を適用している。なお、同会計基準及び適用指針を前期に適用した場合の1株当たり情報については、以下の通りとなる。</p>	
		1株当たり純資産額	774 円 93 銭
		1株当たり当期純利益金額	10 円 40 銭
		潜在株式調整後	
		1株当たり当期純利益金額	-

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

	前 期	当 期
1株当たり当期純利益金額		
当期純利益(百万円)	-	13,209
普通株主に帰属しない金額(百万円)	-	109
(うち利益処分による役員賞与金(百万円))	-	109
普通株式に係る当期純利益(百万円)	-	13,099
普通株式の期中平均株式数(千株)	-	817,584
潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額		
当期純利益調整額(百万円)	-	-
普通株式増加数(千株)	-	56,140
(うち転換社債型新株予約権付社債)(千株))	-	56,140
希薄化効果を有しないため潜在株調整後1株当たり当期純利益の算定に含めなかった潜在株式の概要	-	第12回転換社債 普通株式 20,829千株

## 役員の変動（平成 15 年 6 月 27 日付）

### 1. 代表者の変動（予定）

#### （1）退任取締役

代表取締役副社長 斎藤 盛也（当社特別顧問就任予定）

### 2. その他の役員の変動（予定）

#### （1）新任取締役（現職は継続）

専務取締役 永田 和一（現 専務執行役員、関連事業本部長）

常務取締役 生江 隆之（現 常務執行役員）

常務取締役 曾田 立夫（現 常務執行役員、アセット本部長）

#### （2）退任取締役

専務取締役 椿原 久光（当社常任監査役就任予定）

専務取締役 西原 忠昌（当社顧問就任予定）

#### （3）新任監査役

常任監査役 椿原 久光（現 当社専務取締役）

以 上