



平成 16年 3月期 決算短信 (連結)

平成 16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

コード番号 8801

本社所在都道府県

(URL <http://www.mitsui-fudosan.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 齋藤敬義 TEL (03) 3246 - 3155

決算取締役会開催日 平成 16年 4月 30日

米国会計基準採用の有無 無

1. 16年 3月期の連結業績 (平成 15年 4月 1日 ~ 平成 16年 3月 31日)

(1) 連結経営成績 (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	%
16年 3月期	1,102,844	1.9	109,246	5.8	87,236	14.0
15年 3月期	1,082,397	6.1	103,295	0.3	76,514	5.1

	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	%	%
16年 3月期	14,454	43.4	17.45		16.29		2.2	3.0
15年 3月期	25,553	14.3	31.12		28.87		4.1	2.6

(注) 持分法投資損益 16年 3月期 3,534 百万円 15年 3月期 2,904 百万円

期中平均株式数 (連結) 16年 3月期 822,332,619 株 15年 3月期 817,442,621 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) 連結財政状態

	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
16年 3月期	2,916,582	659,165	22.6	801.47
15年 3月期	2,929,069	628,434	21.5	764.17

(注) 期末発行済株式数 (連結) 16年 3月期 822,311,949 株 15年 3月期 822,226,820 株

(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
16年 3月期	141,600	21,122	92,509	141,717
15年 3月期	118,484	60,751	59,897	114,831

(4) 連結範囲及び持分法の適用に関する事項

連結子会社数 127 社 持分法適用非連結子会社数 0 社 持分法適用関連会社数 52 社

(5) 連結範囲及び持分法の適用の異動状況

連結 (新規) 3 社 (除外) 7 社 持分法 (新規) 0 社 (除外) 5 社

2. 17年 3月期の連結業績予想 (平成 16年 4月 1日 ~ 平成 17年 3月 31日)

	売上高	経常利益	当期純利益
	百万円	百万円	百万円
中間期	450,000	20,000	13,000
通期	1,105,000	91,000	45,500

(参考) 1株当たり予想当期純利益 (通期) 55 円 20 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。

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127社、持分法適用関連会社52社）が営んでいる主な事業内容、当該事業に携わっている主要な会社名および各社の当該事業における位置付けは次のとおりである。

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

< 賃貸事業 >

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

< 分譲事業 >

三井不動産(株)は戸建・中高層住宅及び業務施設等の分譲を行っている。TID(株)（持分法適用関連会社）はシンガポールにおいて中高層住宅分譲を行っている。

< 完成工事事業 >

三井ホーム(株)と三井デザインテック(株)（いずれも連結子会社）およびホームFC各社は戸建住宅建築工事や内装工事等の請負を行っている。また、三井ホーム(株)は三井ホームエンジニアリング(株)（連結子会社）に対して建築工事を発注している。

< 仲介・販売受託・コンサルティング事業 >

三井不動産(株)は不動産の開発や流動化に関するコンサルティング業務を行っている。三井不動産販売(株)（連結子会社）は住宅等の販売代理および不動産の仲介を行っている。「リハウス」各社は「三井のリハウス」ネットワークによる不動産の売買・賃貸借の仲介業務を行っている。三井不動産投資顧問(株)（連結子会社）は、不動産の投資・評価・運用に関するコンサルティング業務を行っている。

< 管理受託事業 >

賃貸事業における管理・清掃・保守業務等については主に第一整備(株)、(株)いずみテック（いずれも連結子会社）が行っている。三井不動産(株)は、三井不動産ビルマネジメント(株)、(株)エム・エフ・ビルマネジメント関西および新名ビルマネジメント(株)（すべて連結子会社）にオフィスビルの一部の運営委託を行っている。(株)ららぼーと（連結子会社）は商業施設の運営管理業務を行っ

ている。また、住宅分譲後の管理・清掃・保守業務等を三井不動産住宅サービス(株)、三井不動産住宅サービス関西(株)、(株)エム・エフ・住宅サービス札幌、(株)エム・エフ・住宅サービス仙台、(株)エム・エフ・住宅サービス広島および(株)エム・エフ・住宅サービス九州(すべて連結子会社)が行っている。

<住宅部材・商品等販売事業>

三井ホーム(株)、三井デザインテック(株)の戸建住宅建築工事や内装工事等の請負に関して、三井ホームコンポーネント(株)および三井ホームコンポーネント関西(株)(いずれも連結子会社)は住宅用部材の製造・販売等を行っている。第一園芸(株)(連結子会社)は花卉・種苗・園芸用品等の卸売および小売を、(株)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る。

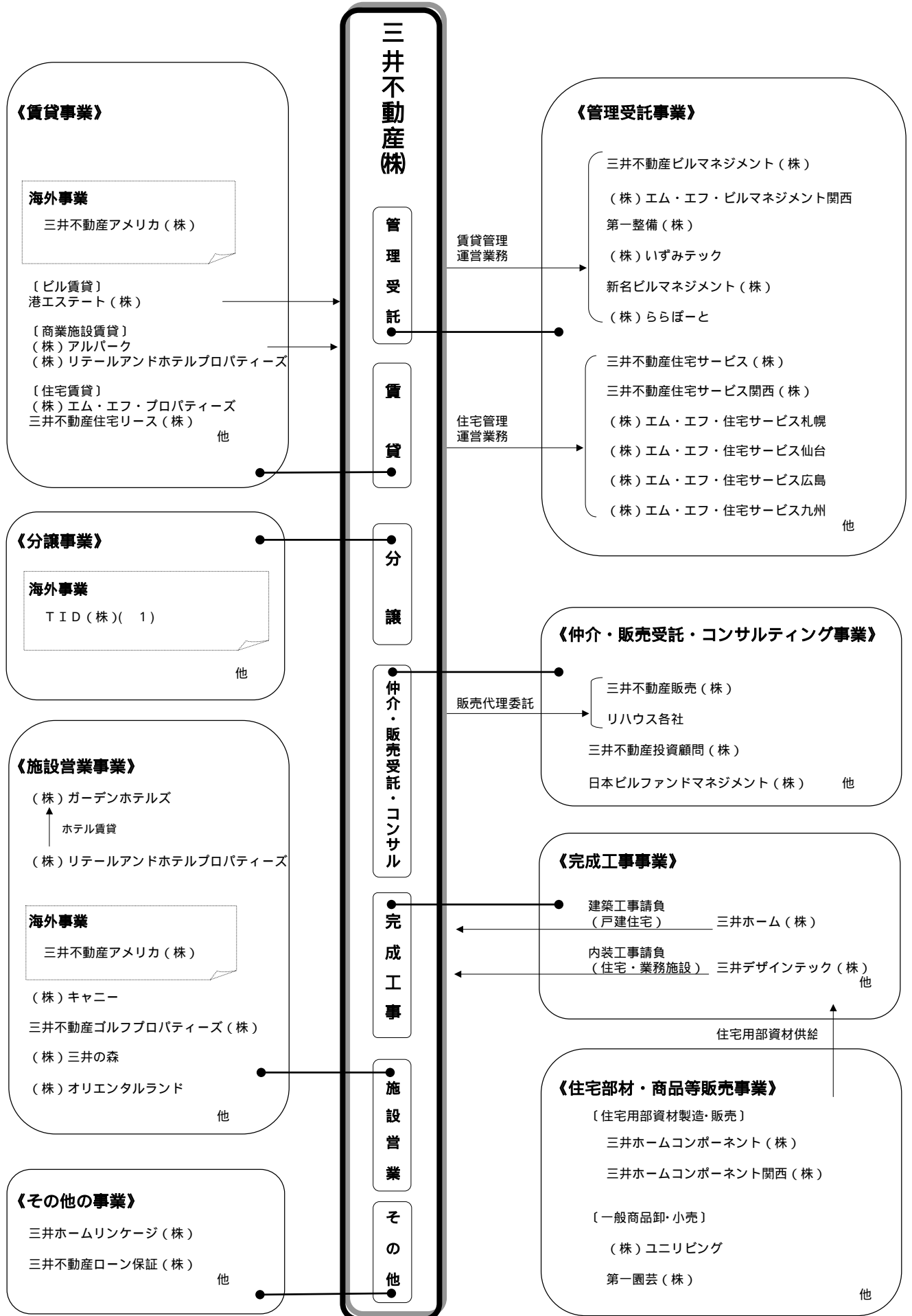
<施設営業事業>

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

<その他の事業>

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

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系統図に表すと次のとおりとなる。



(注) 1: 「T I D (株)」は平成15年11月15日付にて「トレイド・アンド・インダストリアル・ディベロップメント(株)」より名称変更した。

経営方針

1. 経営の基本方針

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

2. 利益配分に関する基本方針

当社は、安定的な配当水準を確保するとともに、将来の事業展開に鑑み、内部留保の充実を図ることを利益配分に関する基本方針としており、より収益性の高い事業機会の獲得を通じてグループ総体としての企業価値向上に努めてまいります。

なお、平成16年3月期(第92期)の期末配当につきましては、1株につき3円50銭を予定しております。

3. 投資単位引下げに関する考え方及び方針

当社株式の投資単位引下げに関する具体的な施策およびその時期等につきましては、現段階において未定であります。現在の株価水準や株主構成に加え、将来の投資家層の拡大や当社株式の流動性向上等を考慮しながら継続して検討しております。

4. 中長期的な経営戦略および目標とする経営指標、対処すべき課題

当社は、昨年5月、平成15年度(2003年度)から平成20年度(2008年度)までの6年間を対象とするグループ長期経営計画「チャレンジ・プラン2008」を策定いたしました。

本計画において、総資産の増加を伴うことなく利益・キャッシュフローを増大させることにより、有利子負債の削減と株主資本の充実を推し進め、中長期的に安定した成長を実現するための堅固な経営基盤を作り上げることを目標として掲げました。

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

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

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

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

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

なお、具体的な目標数値については、次頁に記載のとおりです。

平成 20 年度（2008 年度）に向けて目標とする経営指標（連結）

	目標	当期実績（参考）
売上高	1兆3,000億円	1兆1,028億円
営業利益	1,600億円	1,092億円
売上高営業利益率	12.3%	9.9%
営業キャッシュフロー	1,300億円	1,416億円
総資産残高	2兆7,000億円	2兆9,165億円
有利子負債残高	9,900億円	1兆3,215億円
ROA(*1)	6.0%	4.1%
D/Eレシオ	1.2	2.0

(*1)ROA = (営業利益 + 営業外収益) / 期末総資産残高

5. コーポレート・ガバナンスに関する基本的な考え方およびその施策の実施状況

当社では、経営の健全性・透明性・効率性の確保という視点から、株主の皆様への信認に因るために最適なコーポレート・ガバナンスの整備構築を目指しております。現在、株主総会、取締役会、監査役会など法律上の必須機能に加え、それらを補完するためのいくつかの施策を講じております。

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

取締役会

- ・ 取締役会は、取締役8名（社内8名）で構成され、当社の重要事項を決定し、取締役の業務の執行状況を監督しております。

監査役会

- ・ 当社は「監査役制度」を採用しております。監査役の体制につきましては、平成13年6月以降社外監査役が過半となる体制を継続しており、現在の監査役会は、監査役5名（社内2名、社外3名）で構成されております。なお、各監査役は、監査役会で策定された監査方針、業務の分担等に基づき、取締役会をはじめとする重要な会議への出席や、業務および財産の状況調査を通じて、取締役の職務遂行を監査しております。
- ・ 社外監査役3名へのサポートスタッフとして、監査役会事務局である総務部を中心に、各監査役のサポートを行っております。
- ・ なお、当社と社外監査役との間に特別の利害関係はございません。

執行役員制度

- ・ 事業環境と業容に最適な業務執行体制を構築することを目的として、「執行役員制度」を導入しており（平成13年4月導入）従来、取締役が担っていた経営機能と執行機能の分離・強化を推進し、経営の健全性と効率性をより高めております。
（平成16年3月31日現在：執行役員17名（内取締役兼務者7名））
- ・ また、グループ経営計画「チャレンジ・プラン 2008」の遂行にあたり、グループ全体での経営者層の幅や厚みを増すことにより、グループ経営をさらに強固なものとするべく、グループ企業の執行責任者にも従来の執行役員と同等の立場と使命を付与する「グループ執行役員制度」を平成15年4月より導入しております。
（平成16年3月31日現在：グループ執行役員5名）

経営会議

- ・ 取締役および役付執行役員を構成員とする「経営会議」を設置し、業務執行上の重要事項の審議ならびに報告を行っております。なお、当会議には、取締役の職務遂行を監査する一環として、常勤の監査役が出席する体制としております。

アドバイザー・コミッティ

- ・ 経営の多面的視野を確保するために、企業経営者・学識専門家等の方々に構成される「アドバイザー・コミッティ」を設置し（平成13年7月から）コミッティ委員より客観的な立場から大局的かつ先見的な助言を受け、経営の多面的な視野の拡充を図っております。（平成16年3月31日現在：コミッティ委員5名）

コンプライアンス委員会

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

リスクマネジメント委員会

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

環境推進委員会

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

内部監査体制

- ・ 内部統制の有効性及び実際の業務遂行状況については、内部監査担当部門である監査室が全部門を対象に業務監査を計画的に実施するとともに、監査結果を報告しております。また、被監査部門に対しては、監査結果の報告に対し、改善事項の指摘・指導を行なうなど、実効性の高い監査を実施しております。

経営成績

1. 当期の業績概況

<連結>

売上高	1兆1,028億4千4百万円(前期比	204億4千6百万円、1.9%増)
営業利益	1,092億4千6百万円(前期比	59億5千万円、5.8%増)
経常利益	872億3千6百万円(前期比	107億2千1百万円、14.0%増)
当期純利益	144億5千4百万円(前期比	110億9千9百万円、43.4%減)

当期の売上高は、賃貸、分譲、仲介・販売受託・コンサルティング、管理受託といった主力セグメントにおいて増収した結果、対前期比で204億円の増収となりました。

当期の営業利益は、主にフィー収益が拡大した仲介・販売受託・コンサルティングおよび管理受託のセグメントで大きく増益し、対前期比59億円増益し1,092億円となりました。

当期の経常利益は、営業利益の増益に加え、有利子負債の削減および連結調達による支払利息の減少等により、対前期比107億円増益し872億円となりました。(支払利息から受取利息を控除した純金利負担額が対前期比で37億円減少)

特別利益として保有株式の売却益等により56億円、特別損失として販売用不動産等評価損642億円を含む計692億円を計上した結果、当期純利益は、対前期比110億円減益し144億円となりました。

<単体>

売上高	6,159億8千4百万円(前期比	97億6千2百万円、1.6%増)
営業利益	659億2千万円(前期比	19億円、2.8%減)
経常利益	629億2千2百万円(前期比	157億8千3百万円、33.5%増)
当期純利益	66億5百万円(前期比	66億3百万円、50.0%減)

2. 連結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。

(1) 賃貸

<当期の業績>

売上高	3,323億8千万円	(前期比 27億9百万円、0.8%増)
営業利益	630億1千6百万円	(前期比 35億4千6百万円、5.3%減)

当期は、下記記載のオフィスビルや商業施設の新規稼働および通期稼働による増収増益効果があった一方、建替中の物件の減収減益影響に加え、既存オフィスビルを中心にテナント入替時の賃料未発生床の増加といった要素もあり、対前期比で売上高は増収したものの、営業利益は減少いたしました。

都心好立地における大規模オフィスビルの相次ぐ竣工により、期中において若干混乱したオフィス市場も落ち着きを取り戻しつつあり、当社の空室率も期初に比べ改善いたしました。

三井不動産住宅リースを中心とした「居住用建物賃貸」事業、「その他賃貸」に含まれる三井不動産販売のリパーク事業は、それぞれ順調な受注により増収いたしました。

<期末空室率>

5.0%	連結ベース（海外を含む）でのオフィスビル・商業施設の空室率 (前期末6.0%、当中間期末6.0%)
4.4%	単体ベースでの首都圏オフィスビルの空室率 (前期末5.4%、当中間期末5.8%)

<当期における主要な異動物件>

新規稼働

トレアージュ白旗	神奈川県藤沢市	平成15年4月竣工	商業施設
六本木ティーキューブ	東京都港区	平成15年9月竣工	オフィス・住宅
日本橋一丁目ビルディング	東京都中央区	平成16年1月竣工	オフィス・商業施設
LALAガーデンつくば	茨城県つくば市	平成16年3月竣工	商業施設

通期稼働

セレスティン芝三井ビルディング	東京都港区	平成14年4月竣工	オフィスビル
中之島三井ビルディング	大阪市北区	平成14年8月竣工	オフィスビル
汐留シティセンター	東京都港区	平成15年1月竣工	オフィスビル
ガーデンエアタワー	東京都千代田区	平成15年2月竣工	オフィスビル
神保町三井ビル	東京都千代田区	平成15年3月竣工	オフィスビル

建替中プロジェクト 旧物件名にて表記

三井東三号館（東京都中央区） 銀座三井ビル（東京都中央区）
名古屋三井ビルディング東館・南館（愛知県名古屋市）

<事業別の内訳>

区 分	摘 要	前 期	当 期	
事務所・商業用 建 物	収 益	259,029 百万円	259,395 百万円	
	貸付面積	所有建物	1,839,819 m ²	1,877,654 m ²
		転貸建物	1,404,963 m ²	1,434,888 m ²
		計	3,244,782 m ²	3,312,542 m ²
居住用建物	収 益	46,730 百万円	49,295 百万円	
	貸付戸数	所有建物	373 戸	274 戸
		転貸建物	42,169 戸	44,671 戸
		計	42,542 戸	44,945 戸
そ の 他	収 益	23,911 百万円	23,689 百万円	
	収 益 合 計	329,671 百万円	332,380 百万円	

(注) 1. 三井不動産販売(株)、三井不動産住宅リース(株)の賃貸住宅事業部門統合に伴い、当期より転貸戸数には賃貸借業務受託戸数を含めて記載(前期データも同様に組み替え)

(2) 分譲

<当期の業績>

売上高 3,507億6千1百万円 (前期比 154億2千万円、4.6%増)
 営業利益 329億3千6百万円 (前期比 3億4千7百万円、1.1%増)

当期の「住宅分譲」は、下記記載の主要物件をはじめとして計6,407戸(マンション5,566戸、戸建841戸)を計上し、対前期比で計368戸増加した結果、増収となりました。なお、当期末時点における単体ベースの完成在庫は480戸(中高層455戸、戸建25戸)となり、前期末605戸に比べ125戸減少しております。

当期は、当社が開発したオフィスビル「渋谷ガーデンフロント」を日本ビルファンド投資法人に売却したほか、賃貸マンションを機関投資家に売却するなど、前期に引き続き投資家向け分譲事業を推進いたしました。

<当期における主要計上物件(住宅分譲)>

青山パークタワー	東京都渋谷区	中高層住宅
パークシティ成城	東京都世田谷区	中高層住宅
パークシティ東京ベイ新浦安	千葉県浦安市	中高層住宅
ニューシティ東戸塚 Be TOWER	神奈川県横浜市	中高層住宅
ファインコート三鷹	東京都三鷹市	戸建住宅
ファインコート府中サザンフォート	東京都府中市	戸建住宅
ファインコート能見台プラウドヒル	神奈川県横浜市	戸建住宅

<当期における主要計上物件(その他の分譲)>

パークアクシス南麻布	東京都港区	賃貸用中高層住宅
パークアクシス麻布仙台北	東京都港区	賃貸用中高層住宅
渋谷ガーデンフロント	東京都渋谷区	オフィスビル
スキードームザウス跡敷地	千葉県船橋市	土地

<住宅分譲の内訳>

区 分		前期			当期		
		戸 数 (戸)	収 益 (百万円)	戸当り単価 (万円)	戸 数 (戸)	収 益 (百万円)	戸当り単価 (万円)
戸 建 宅	首都圏	709	39,871	5,623	655	35,117	5,361
	その他	212	7,112	3,354	186	4,573	2,459
	計	921	46,983	5,101	841	39,690	4,719
中 高 層 住 宅	首都圏	3,514	177,225	5,043	3,934	204,200	5,191
	その他	1,604	51,416	3,205	1,632	49,973	3,062
	計	5,118	228,641	4,467	5,566	254,173	4,567
住宅分譲 合 計	首都圏	4,223	217,097	5,140	4,589	239,317	5,215
	その他	1,816	58,528	3,222	1,818	54,546	3,000
	計	6,039	275,625	4,564	6,407	293,864	4,587

<その他の分譲の内訳>

区 分	前期	当期
	収 益(百万円)	収 益(百万円)
土 地 分 譲	28,582	28,892
建 物 分 譲	31,132	28,004
計	59,715	56,897

(3) 完成工事

<当期の業績>

売上高 1,805億2百万円 (前期比 25億8千7百万円、1.4%減)
 営業利益 13億3千2百万円 (前期比 10億5百万円、308.2%増)

当期は、三井ホームの建築請負事業において、計上棟数の減少により減収したものの、同社の経営構造改革の進捗に伴う原価率、販管費率の改善や同社のリフォーム専門子会社三井ホームリモデリング(平成14年10月営業開始)の増収などにより増益した結果、セグメント全体でも対前期比で10億円の増益となりました。

<受注工事高、完成工事高及び次期繰越工事高の内訳>

(単位：百万円)

期 別	受注工事高			当期完成 工 事 高	次 期 繰 越 工 事 高
	前期繰越 工 事 高	当期受注 工 事 高	計		
当期	90,943	141,665	232,609	143,763	88,845
前期	90,701	149,041	239,742	148,798	90,943

(注) 1. 三井ホーム(株)グループの関係会社(三井ホーム(株)を除く)は含まれていない。

<施工高の内訳>

(単位：百万円)

期 別	当 期 完成工事高	次期繰越工事高			当 期 施 工 高
		計	施 工 高		
当期	143,763	88,845	10.0%	8,910	139,681
前期	148,798	90,943	14.3%	12,993	147,407

(注) 1. 三井ホーム(株)グループの関係会社(三井ホーム(株)を除く)は含まれていない。

(4) 仲介・販売受託・コンサルティング**<当期の業績>**

売上高 5 3 5 億 8 千 5 百万円 (前期比 70 億 8 千 1 百万円、15.2%増)
 営業利益 1 4 0 億 7 千 8 百万円 (前期比 30 億 8 千万円、28.0%増)

当期は、主に三井不動産販売の仲介事業において、法人、個人部門ともに取扱件数が拡大したことにより、対前期比で大幅な増収増益となりました。また、コンサルティング部門においては、当期も、単体でのプロジェクトマネジメントフィーや三井不動産投資顧問、日本ビルファンドマネジメントでの資産運用フィーなどが計上され、堅調に推移いたしました。

<事業別の内訳>

区 分	前期		当期	
	件数(件)	収益 (百万円)	件数(件)	収益 (百万円)
仲 介	24,885	29,405	28,499	37,919
販 売 受 託	7,682	10,577	7,632	9,172
コンサルティング	-	6,520	-	6,493
計	-	46,503	-	53,585

(5) 管理受託**<当期の業績>**

売上高 7 7 4 億 8 千 1 百万円 (前期比 78 億 9 千 2 百万円、11.3%増)
 営業利益 1 0 8 億 4 千 4 百万円 (前期比 31 億 3 千万円、40.6%増)

当期は、汐留シティセンター、神保町三井ビル、汐留メディアタワーなど、当社がプロジェクトマネジメントを実施してきた大規模オフィスビルの運営管理業務が増加したことにより、対前期比で大幅な増収増益となりました。

<事業別の内訳>

区 分	前期	当期
	収益(百万円)	収益(百万円)
運 営 管 理 受 託	47,241	51,511
管 理 工 事 受 託	22,347	25,969
計	69,589	77,481

(6) 住宅部材・商品等販売

<当期の業績>

売上高 6 1 7 億 6 千 8 百万円 (前期比 39 億 1 千 3 百万円、6.0%減)
 営業利益 1 億 5 千 1 百万円 (前期比 4 千 6 百万円、44.3%増)

当期は、個人消費低迷による小売販売額の減少に加え、ユニリピングのスーパーマーケット部門の売却による影響もあり、売上高は対前期比で減収となりましたが、前期、北米(カナダ)木材価格高騰による一時的な利益減少影響があった三井ホームの住宅部資材加工販売事業が増益したことにより増益となりました。

<事業別の内訳>

区 分	前期	当期
	収益(百万円)	収益(百万円)
住 宅 部 資 材 販 売	21,335	19,956
そ の 他 商 品 等 販 売	44,346	41,812
計	65,682	61,768

(7) 施設営業

<当期の業績>

売上高 3 7 6 億 2 千 9 百万円 (前期比 32 億 5 千万円、8.0%減)
 営業利益 5 億 2 千 7 百万円 (前期比 28 億 2 千 8 百万円増)

当期は、前期まで赤字を計上していたスキードーム「ザウス」の閉鎖(平成14年9月)による影響で減収したものの、損益は改善いたしました。また、国内外の情勢不安を背景とした稼働率の低迷により、ホテル事業も減収いたしました。

<事業別の内訳>

区 分	前期	当期
	収益(百万円)	収益(百万円)
ホ テ ル 施 設	25,664	24,485
そ の 他 施 設	15,215	13,144
計	40,880	37,629

(8)その他

<当期の業績>

売上高 87億3千4百万円(前期比 29億5百万円、25.0%減)
営業利益 25億9千1百万円(前期比 5千6百万円、2.2%増)

<事業別の内訳>

区 分	前期	当期
	収益(百万円)	収益(百万円)
金融・リース事業	2,028	1,583
その他の	9,610	7,150
計	11,639	8,734

次期の業績見通し

<連結>

(単位:百万円)

	次期予想	当期実績	増減
売上高	1,105,000	1,102,844	2,156
営業利益	112,000	109,246	2,754
経常利益	91,000	87,236	3,764
当期純利益	45,500	14,454	31,046

<連結セグメント別業績予想>

(単位:百万円)

区 分	次期予想		当期実績		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	342,000	60,000	332,380	63,016	9,620	3,016
分譲	332,000	36,000	350,761	32,936	18,761	3,064
完成工事	184,000	3,000	180,502	1,332	3,498	1,668
仲介・販売受託・コンサルティング	56,000	16,000	53,585	14,078	2,415	1,922
管理受託	78,000	11,000	77,481	10,844	519	156
住宅部材・商品等販売	67,000	500	61,768	151	5,232	349
施設営業	38,000	500	37,629	527	371	1,027
その他	8,000	1,000	8,734	2,591	734	1,591
全社又は消去	-	16,000	-	15,177	-	823
計	1,105,000	112,000	1,102,844	109,246	2,156	2,754

<単体>

(単位:百万円)

	次期予想	当期実績	増減
売上高	598,000	615,984	17,984
営業利益	69,000	65,920	3,080
経常利益	55,500	62,922	7,422
当期純利益	26,500	6,605	19,895

財政状態

1. 当期末の資産、負債、資本

<連結>

総資産	2兆9,165億8千2百万円(前期末比	124億8千6百万円減)
総負債	2兆2,414億4千3百万円(前期末比	420億6百万円減)
少数株主持分	159億7千3百万円(前期末比	12億1千2百万円減)
株主資本	6,591億6千5百万円(前期末比	307億3千1百万円増)
有利子負債	1兆3,215億1百万円(前期末比	757億9百万円減)
D/Eレシオ	2.00倍(有利子負債/株主資本)	

<単体>

総資産	2兆6,110億9千3百万円(前期末比	218億5千万円増)
総負債	1兆9,392億3千4百万円(前期末比	79億6千2百万円減)
株主資本	6,718億5千9百万円(前期末比	298億1千3百万円増)
有利子負債	1兆2,055億3千万円(前期末比	531億5千5百万円減)
D/Eレシオ	1.79倍(有利子負債/株主資本)	

2. 当期のキャッシュ・フロー(連結)

<営業活動によるキャッシュ・フロー>

営業活動によるキャッシュ・フローは、経常利益872億3千6百万円や減価償却費404億1千5百万円等の資金の増加に対し、販売用不動産等の取得や仕入債務の返済等による減少があったことにより、1,416億円の資金の増加となりました。(前期は、1,184億8千4百万円の増加)

<投資活動によるキャッシュ・フロー>

投資活動によるキャッシュ・フローは、有形無形固定資産の取得451億2千万円等があったことにより、211億2千2百万円の資金の減少となりました。(前期は、607億5千1百万円の減少)

<財務活動によるキャッシュ・フロー>

財務活動によるキャッシュ・フローは、長短借入金の調達による増加があった一方、長期借入金の返済や社債の償還により2,197億8千1百万円減少したこと等により、925億9百万円の資金の減少となりました。(前期は、598億9千7百万円の減少)

3. キャッシュ・フロー指標の推移

項目	平成 13 年 3 月期	平成 14 年 3 月期	平成 15 年 3 月期	平成 16 年 3 月期
自己資本比率	14.4%	20.1%	21.5%	22.6%
時価ベースの自己資本比率	34.3%	28.3%	19.9%	35.5%
債務償還年数	9.0 年	10.3 年	11.8 年	9.3 年
インタレスト・カバレッジ・レシオ	5.2	4.4	4.4	6.3

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

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

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）

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

4. 来期の財政状態の見通し（連結）

平成 17 年 3 月期通期の設備投資額は 650 億円、減価償却費は 380 億円、期末有利子負債残高は、1 兆 2,800 億円と見込んでおります。

注意事項

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。

比較連結貸借対照表

科 目	前 期 (平成15.3.31現在)		当 期 (平成16.3.31現在)		増 減	
	金 額	構成比	金 額	構成比	金 額	前期比
(資産の部)	百万円	%	百万円	%	百万円	%
.流動資産	687,912	23.5	671,847	23.0	16,064	2.3
現金及び預金	115,157		142,018		26,860	
受取手形及び売掛金	32,349		28,477		3,872	
有価証券	189		105		84	
販売用不動産	397,547	13.6	323,307	11.1	74,239	18.7
未成工事支出金	10,232		8,211		2,021	
その他のたな卸資産	9,191		8,586		604	
前渡金	11,447		20,265		8,818	
短期貸付金	26,722		14,020		12,701	
繰延税金資産	38,783		56,329		17,546	
その他の流動資産	49,854		73,437		23,582	
貸倒引当金	3,563		2,913		650	
.固定資産	2,241,156	76.5	2,244,734	77.0	3,578	0.2
1.有形固定資産	1,652,338	56.4	1,620,778	55.6	31,559	1.9
建物及び構築物	507,870	17.3	476,521	16.3	31,349	6.2
機械装置及び運搬具	5,582		5,058		523	
土地	1,092,902	37.3	1,087,266	37.3	5,636	0.5
建設仮勘定	13,161		18,860		5,698	
その他の有形固定資産	32,821		33,072		251	
2.無形固定資産	34,777	1.2	34,675	1.2	102	0.3
借地権	25,968		25,947		21	
その他の無形固定資産	8,808		8,728		80	
3.投資その他の資産	554,040	18.9	589,280	20.2	35,239	6.4
投資有価証券	202,234		262,763		60,528	
長期貸付金	16,437		10,390		6,047	
差入敷金・保証金	216,490		201,845		14,644	
繰延税金資産	13,604		11,984		1,620	
再評価に係る繰延税金資産	35,958		33,305		2,653	
その他の投資その他の資産	96,657		88,143		8,513	
貸倒引当金	27,342		19,151		8,190	
.繰延資産	1		0		0	
資産合計	2,929,069	100.0	2,916,582	100.0	12,486	0.4

比較連結貸借対照表

科 目	前 期 (平成15.3.31現在)		当 期 (平成16.3.31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	601,128	20.5	615,292	21.1	14,163	2.4
支払手形及び買掛金	91,822		117,965		26,142	
短期借入金	194,454	6.6	228,209	7.8	33,754	17.4
コマーシャルペーパー	18,000		37,000		19,000	
短期償還社債	81,242		10,000		71,242	
未払法人税等	3,397		16,975		13,577	
未成工事受入金	17,911		16,604		1,306	
完成工事補償引当金	1,597		1,929		331	
債務保証損失引当金	290		309		19	
繰延税金負債	-		0		0	
その他の流動負債	192,411		186,298		6,113	
.固定負債	1,682,321	57.4	1,626,151	55.8	56,170	3.3
社債	215,000		215,000		-	
長期借入金	888,514	30.3	831,291	28.5	57,222	6.4
預り敷金・保証金	307,785		291,322		16,463	
退職給付引当金	20,530		23,420		2,890	
役員退職慰労引当金	2,083		1,682		400	
繰延税金負債	22,603		46,099		23,495	
再評価に係る繰延税金負債	156,437		151,018		5,419	
その他の固定負債	69,366		66,316		3,050	
負債計	2,283,450	77.9	2,241,443	76.9	42,006	1.8
(少数株主持分)						
.少数株主持分	17,185	0.6	15,973	0.5	1,212	7.1
(資本の部)						
.資本金	134,433	4.6	134,433	4.6	-	-
.資本剰余金	205,823	7.0	205,823	7.1	-	-
.利益剰余金	155,390	5.3	167,890	5.8	12,499	8.0
.土地再評価差額金	162,289		158,227		4,061	
.その他有価証券評価差額金	3,452		26,317		29,769	
.為替換算調整勘定	25,010		32,545		7,535	
	629,473	21.5	660,145	22.6	30,671	4.9
.自己株式	1,039		979		60	
資本計	628,434	21.5	659,165	22.6	30,731	4.9
負債、少数株主持分及び資本合計	2,929,069	100.0	2,916,582	100.0	12,486	0.4

比較連結損益計算書

科 目	前 期 (自 平成14. 4. 1 至 平成15. 3.31)		当 期 (自 平成15. 4. 1 至 平成16. 3.31)		増 減	
	金 額	百分比	金 額	百分比	金 額	前 年 同 期 比
	百万円	%	百万円	%	百万円	%
・ 営 業 収 益	1,082,397	100.0	1,102,844	100.0	20,446	1.9
・ 営 業 原 価	858,583	79.3	873,627	79.2	15,043	1.8
営 業 総 利 益	223,814	20.7	229,217	20.8	5,403	2.4
・ 販 売 費 ・ 一 般 管 理 費	120,518	11.1	119,971	10.9	547	0.5
営 業 利 益	103,295	9.6	109,246	9.9	5,950	5.8
・ 営 業 外 収 益	9,192	0.8	9,521	0.9	328	3.6
受 取 利 息	1,375		1,219		155	
受 取 配 当 金	1,993		1,942		50	
持分法による投資利益	2,904		3,534		630	
その他の営業外収益	2,919		2,824		94	
・ 営 業 外 費 用	35,973	3.3	31,531	2.9	4,442	12.3
支 払 利 息	26,617		22,757		3,859	
その他の営業外費用	9,356		8,773		582	
経 常 利 益	76,514	7.1	87,236	7.9	10,721	14.0
・ 特 別 利 益	4,898	0.4	5,665	0.5	766	15.6
固 定 資 産 売 却 益	3,686		410		3,276	
投 資 有 価 証 券 売 却 益	582		4,669		4,087	
関 係 会 社 株 式 売 却 益	89		-		89	
貸 倒 引 当 金 戻 入 益	-		478		478	
その他の特別利益	540		106		433	
・ 特 別 損 失	37,200	3.4	69,254	6.3	32,053	86.2
投 資 有 価 証 券 評 価 損	20,266		-		20,266	
固 定 資 産 除 却 損	5,490		855		4,635	
分譲事業に係る整理損失	2,332		-		2,332	
貸 倒 引 当 金 繰 入 額	1,962		1,518		444	
販 売 用 不 動 産 除 却 損	1,575		-		1,575	
固 定 資 産 売 却 損	1,494		-		1,494	
関 係 会 社 整 理 損	492		-		492	
販 売 用 不 動 産 等 評 価 損	-		64,231		64,231	
その他の特別損失	3,585		2,649		936	
税金等調整前当期純利益	44,212	4.1	23,647	2.1	20,565	46.5
法人税、住民税及び事業税	5,516		23,914		18,398	
法 人 税 等 調 整 額	12,819		15,057		27,877	
少 数 株 主 損 益	323		335		12	
当 期 純 利 益	25,553	2.4	14,454	1.3	11,099	43.4

比較連結剰余金計算書

科 目	前 期 (自平成14. 4. 1 至平成15. 3.31)	当 期 (自平成15. 4. 1 至平成16. 3.31)	増 減	
	金 額	金 額	金 額	前 年 同 期 比
	百万円	百万円	百万円	%
(資 本 剰 余 金 の 部)				
・ 資本剰余金期首残高	204,693	205,823	1,129	0.6
資本準備金期首残高	204,693	205,823	1,129	
・ 資本剰余金増加高	1,129	-	1,129	
株式交換による新株の発行	1,129	-	1,129	
・ 資本剰余金期末残高	205,823	205,823	-	-
(利 益 剰 余 金 の 部)				
・ 利益剰余金期首残高	137,026	155,390	18,364	13.4
連結剰余金期首残高	137,026	155,390	18,364	13.4
・ 利益剰余金増加高	25,673	18,658	7,014	27.3
当 期 純 利 益	25,553	14,454	11,099	43.4
土地再評価差額金取崩額	-	4,204	4,204	-
連結子会社の固定資産 再評価に係る増加額	120	-	120	100.0
・ 利益剰余金減少高	7,309	6,159	1,150	15.7
配 当 金	5,686	5,755	68	1.2
取 締 役 賞 与	104	113	8	7.7
連結子会社の固定資産 再評価に係る減少額	-	284	284	-
土地再評価差額金取崩額	1,515	-	1,515	100.0
自己株式処分に係る減少額	2	6	3	116.2
・ 利益剰余金期末残高	155,390	167,890	12,499	8.0

比較連結キャッシュ・フロー計算書

(単位:百万円)

摘 要	前 期 (平成14.4.1～15.3.31)	当 期 (平成15.4.1～16.3.31)	増 減
	金 額	金 額	金 額
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	44,212	23,647	20,565
減価償却費	39,781	40,415	633
持分法投資損益	2,904	3,534	630
分譲事業に係る整理損失	2,332	-	2,332
有価証券評価損	20,266	-	20,266
有価証券売却損益	671	4,669	3,997
販売用不動産除却損	1,575	-	1,575
関係会社整理損	492	-	492
販売用不動産等評価損	-	64,231	64,231
有形無形固定資産売却損益	2,192	410	1,781
有形無形固定資産除却損	5,490	855	4,635
貸倒引当金繰入額	1,962	1,518	444
貸倒引当金戻入額	-	478	478
受取利息配当金	3,369	3,162	206
支払利息	26,617	22,757	3,859
売上債権の増減額	76	3,962	3,885
仕入債務の増減額	2,142	2,711	568
販売用不動産等の取得 ¹	211,183	235,185	24,002
販売用不動産等の売却 ¹	261,099	271,136	10,037
取締役賞与の支払額	104	117	12
その他	23,830	12,055	11,775
小 計	157,507	166,197	8,689
利息及び配当金の受取額	4,070	3,819	251
利息の支払額	26,657	22,651	4,005
法人税等の支払額	16,435	5,764	10,671
営業活動によるキャッシュ・フロー	118,484	141,600	23,115
投資活動によるキャッシュ・フロー			
有価証券の取得	20,265	14,956	5,308
有価証券の売却	3,769	11,525	7,756
有形無形固定資産の取得	55,071	45,120	9,950
有形無形固定資産の売却	16,191	13,441	2,749
貸付金の貸付	22,243	6,403	15,839
貸付金の回収	24,456	26,089	1,632
預り敷金保証金の支出	57,027	63,605	6,578
預り敷金保証金の収入	39,447	51,100	11,652
差入敷金保証金の支出	10,861	18,961	8,099
差入敷金保証金の収入	18,483	30,845	12,361
連結範囲の変更を伴う株式の取得	354	197	157
連結範囲の変更を伴う株式の売却	239	-	239
その他	1,774	5,274	7,049
投資活動によるキャッシュ・フロー	60,751	21,122	39,629
財務活動によるキャッシュ・フロー			
短期借入金の増減額	26,552	24,250	50,803
長期借入による収入	232,349	180,140	52,209
長期借入金の返済による支出	289,503	219,781	69,721
社債発行による収入	80,000	10,000	70,000
社債償還による支出	50,000	81,242	31,242
少数株主への株式発行による収入	14	-	14
配当金の支払額	5,697	5,757	59
少数株主への配当金の支払額	524	554	29
自己株式の売却	16	434	417
財務活動によるキャッシュ・フロー	59,897	92,509	32,612
現金および現金同等物に係る換算差額	562	1,082	519
現金および現金同等物の増減額	2,727	26,885	29,612
現金および現金同等物の期首残高	117,558	114,831	2,727
現金および現金同等物の期末残高	114,831	141,717	26,885

1 販売用不動産等の取得・売却は連結貸借対照表上の販売用不動産、前渡金の増減による資金の動きをあらわしている。

〔連結財務諸表作成のための基本となる事項〕

1．連結の範囲に関する事項

(1) 連結子会社 127社

(三井不動産販売(株)、三井ホーム(株)、(株)ららぽーと、三井不動産アメリカ(株)ほか)

新規 3社

(株)いずみテックおよびスプリング・プロパティーズ(株)は、株式の取得により、連結子会社となった。また、南東京リハウス(株)は、従来持分法適用の関連会社であったが、株式の追加取得により連結子会社となった。

除外 7社

大阪東リハウス(株)、(株)三森リゾートサービスは、合併のため、連結の範囲から除外している。また、香港三井不動産販売(株)ほか4社は、清算終了のため連結の範囲から除外している。

(2) 非連結子会社 なし

なお、前期に非連結子会社であったミレスヘルスケアズ(株)は、清算終了のため、非連結子会社から除外している。

2．持分法の適用に関する事項

(1) 持分法適用会社 52社

(株)オリエンタルランド、T I D(株)ほか)

新規 0社

除外 5社

三重リハウス(株)、幕張タウンセンター(株)および上総新都市開発(株)は、清算終了により、持分法適用の範囲から除外している。また、三井農林(株)は、減資および第三者割当増資により、関連会社ではなくなったため、持分法適用の範囲から除外している。南東京リハウス(株)は、連結子会社となったため、持分法適用の範囲から除外している。

(2) 持分法を適用していない非連結子会社及び関連会社 なし

なお、前期に持分法を適用していない非連結子会社であったミレスヘルスケアズ(株)は、清算終了のため、持分法を適用していない非連結子会社から除外している。

3．連結子会社の事業年度等に関する事項

連結子会社のうち在外連結子会社 22社と(株)益子カントリー倶楽部、柏開発(株)、成田スポーツ開発(株)、日本みどり開発(株)、(株)三井の森、三井不動産ゴルフプロパティーズ(株)、(株)エム・エフ・サービスアパートメント、(株)エム・エフ・プロパティーズ、エヌ・ビー・エフ・オフィスマネジメント(株)、臼津開発(株)、(株)エム・エフ・クリエイイト、e-デスク(株)、サンエスクロー(株)、エム・ディ・エス(株)、(株)リハウスビジネスセンター、(株)ピカ、(株)リスペクト建物調査及び(有)常盤橋ガレージの決算日は12月31日、(株)ユニリビング、(株)ユーコーポレーション、(株)エム・エフ・コンストラクション・アドバイザーズは2月29日である。

連結財務諸表の作成にあたっては各社の決算日の財務諸表を使用しているが、連結決算日との間に生じた重要な取引については連結上必要な調整が行なわれている。

他の連結子会社の決算日はすべて連結決算日と同一である。

4. 会計処理基準に関する事項

(1) 重要な資産の評価基準及び評価方法

有価証券

- ・ 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

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。

時価のないもの

移動平均法による原価法

デリバティブ

時価法

たな卸資産

- ・ 販売用不動産及び未成工事支出金

個別法による原価法

- ・ その他のたな卸資産

主として総平均法による原価法

(2) 重要な減価償却資産の減価償却の方法

有形固定資産

主として定率法によっている。

ただし、連結財務諸表提出会社のオフィス用建物（建物附属設備を除く）、国内連結会社の平成 10 年 4 月 1 日以降取得建物（建物附属設備を除く）及び在外連結子会社は定額法を採用している。

また、事業用定期借地権を設定して賃借した土地にある建物については、残存価額を 0 円として使用期限を耐用年数とした定額法を採用している。

無形固定資産

定額法を採用している。

なお、自社利用のソフトウェアについては、社内における利用可能期間(5年)に基づく定額法を採用している。

(3) 重要な引当金の計上基準

貸倒引当金

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。

債務保証損失引当金

債務保証等による損失に備えるため、被保証先の財政状態等を勘案して、損失負担見込額を計上している。

退職給付引当金

従業員の退職給付に備えるため、当連結会計年度末における退職給付債務及び年金資産の見込額に基づき、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。

完成工事補償引当金

主として引渡し物件の補修工事費の支出に備えるため、過年度補修実績率に基づく見積補修額を計上している。

役員退職慰労引当金

連結財務諸表提出会社ほか 21 社は役員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。

(4) 重要なリース取引の処理方法

リース物件の所有権が借主に移転すると認められるもの以外のファイナンス・リース取引については、通常の賃貸借取引に係る方法に準じた会計処理によっている。

(5) 重要なヘッジ会計の方法

ヘッジ会計の方法

繰延ヘッジ処理を採用している。なお、通貨スワップについては振当処理の要件を満たしている場合は振当処理を、金利スワップについては特例処理の要件を満たしている場合は特例処理を採用している。

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	借入金及び社債

ヘッジ方針

金利変動による借入金及び社債の時価変動リスク及びキャッシュ・フロー変動リスクをヘッジする目的で金利スワップを行っている。また、各社の主要決済通貨と異なる通貨での借入、社債発行については上記目的に加え為替変動リスクをヘッジするために通貨スワップを行っている。また、将来実現確実な取引において各社の主要決済通貨と異なる通貨での決済が予定されている場合には、為替変動リスクをヘッジするため為替予約を行っている。

ヘッジ有効性評価の方法

ヘッジ手段の想定元本とヘッジ対象に関する重要な条件が同一であり、かつヘッジ開始時及びその後も継続して、相場変動又はキャッシュ・フロー変動を完全に相殺するものと想定することができるため、ヘッジの有効性の判定は省略している。

(6) 完成工事高の計上基準

主として工事完成基準による。ただし長期請負工事で、請負金額が一定金額以上のものについて、工事進行基準を採用している。

(7) 消費税等の会計処理について

消費税等の会計処理は、税抜方式を採用している。

なお、控除対象外消費税は、固定資産等に係るものは投資その他の資産の「その他の投資その他の資産」に計上し（5年償却）、それ以外は発生年度の期間費用としている。

(8) 固定資産の時価評価について

英国三井不動産（株）及びエーゲプランテック花卉園芸（有）は、賃貸資産等について時価で評価をしており、各年度の評価差額は利益剰余金の増減として処理している。

5. 連結子会社の資産及び負債の評価に関する事項

連結子会社の資産及び負債の評価については全面時価評価法を採用している。

6. 連結調整勘定の償却に関する事項

連結調整勘定の償却に関しては原則として5年間の均等償却を行なっている。
但し、金額が僅少の場合は、発生した期の損益として処理している。

7. 利益処分項目等の取扱いに関する事項

連結剰余金計算書は、連結会計年度中に確定した連結会社の利益処分に基づいて作成している。
(確定方式)

8. 連結キャッシュ・フロー計算書における資金の範囲

連結キャッシュ・フロー計算書における資金(現金及び現金同等物)は、手許現金、随時引き出し可能な預金及び容易に換金可能であり、かつ、価値の変動について僅少なりスクしか負わない取得日から3ヶ月以内に償還期限の到来する短期投資からなる。

〔連結貸借対照表に関する注記事項〕

	前	期	当	期
1.有形固定資産の減価償却累計額	440,012	百万円	463,128	百万円
2.自己株式の数	1,163,564	株	1,078,435	株
3.偶発債務	1,245	百万円	728	百万円
うち、保証債務	1,245	百万円	728	百万円
なお、ほかに住宅ローン保証債務	185,426	百万円	160,671	百万円
保証予約	1,698	百万円	2,293	百万円

がある。

4.投資有価証券

投資有価証券には、不動産流動化関連事業を目的とした特定目的会社への優先出資証券のうち、その投資対象となった不動産または当該優先出資証券を販売目的とする優先出資証券が40,387百万円含まれている。

当該優先出資証券は時価のない有価証券であるため、固定資産の「投資有価証券」に含めており、前期の金額は27,985百万円含まれている。

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）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」または「再評価に係る繰延税金資産」に計上し、これを控除した金額を「土地再評価差額金」として資本の部に計上している。

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

再評価を行った土地の当期末における時価と再評価後の帳簿価額との差額（土地の再評価に関する法律第10条に基づく注記） 26,871百万円

〔連結損益計算書に関する注記事項〕

販売費・一般管理費の主要な科目

	前	期	当	期
給料・手当	36,041	百万円	33,681	百万円
広告宣伝費	19,483	百万円	19,074	百万円
研究開発費	751	百万円	682	百万円
役員退職慰労引当金繰入額	329	百万円	296	百万円
貸倒引当金繰入額	1,466	百万円	94	百万円
退職給付費用	2,602	百万円	3,702	百万円

〔連結キャッシュ・フロー計算書に関する注記事項〕

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

	前 期	当 期
現金及び預金	115,157 百万円	142,018 百万円
預入期間が 3 ヶ月を超える定期預金	325 百万円	301 百万円
現金及び現金同等物	114,831 百万円	141,717 百万円

〔リース取引関係〕

有価証券報告書において E D I N E T による開示を行っているため記載を省略している。

〔有価証券関係〕

前連結会計期間（自 平成14年4月1日 至 平成15年3月31日）

1. 満期保有目的の債券で時価のあるもの

(単位：百万円)

	種類	連結貸借対照表 計上額	時 価	差 額
時価が連結貸借対照表計 上額を超えるもの	(1)国債・地方債等	484	501	16
	(2)社債	-	-	-
	(3)その他	-	-	-
	小計	484	501	16
時価が連結貸借対照表計 上額を超えないもの	(1)国債・地方債等	155	155	0
	(2)社債	-	-	-
	(3)その他	-	-	-
	小計	155	155	0
合計		640	656	16

2. その他有価証券で時価のあるもの

(単位：百万円)

	種類	取得原価	連結貸借対照表 計上額	差 額
連結貸借対照表計上額が 取得原価を超えるもの	(1)株式	2,968	3,617	649
	(2)債券			
	国債・地方債等	80	84	4
	社債	9	10	0
	その他	-	-	-
	(3)その他	8,191	9,408	1,217
	小計	11,249	13,120	1,871
連結貸借対照表計上額が 取得原価を超えないもの	(1)株式	49,000	41,422	7,577
	(2)債券			
	国債・地方債等	-	-	-
	社債	-	-	-
	その他	-	-	-
	(3)その他	0	0	0
	小計	49,000	41,422	7,577
合計		60,249	54,543	5,706

3. 前連結会計期間中に売却したその他有価証券

(単位：百万円)

売 却 額	売却益の合計	売却損の合計
3,281	678	70

4. 時価評価されていない主な有価証券の内容及び連結貸借対照表計上額

(1)その他有価証券

非上場株式(店頭売買株式を除く)	31,499百万円
その他(優先出資証券等)	43,781百万円

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

(単位：百万円)

	1年以内	1年超5年以内	5年超10年以内	10年超
債券				
国債・地方債等	198	350	190	-
社債	10	-	-	-
その他	-	-	-	-
その他	-	-	-	-
合計	208	350	190	-

(注) 前連結会計期間において、その他有価証券で時価のある株式について20,086百万円の減損処理を行っている。なお、当該株式の減損処理については、時価が取得価格にくらべて50%以上の下落率にある株式については全銘柄、ならびに30%以上50%未満の下落率にある株式については、個別銘柄ごとに時価の回復可能性等を判断し、減損処理を実施している。

当連結会計期間（自 平成15年4月1日 至 平成16年3月31日）

1. 満期保有目的の債券で時価のあるもの

(単位：百万円)

	種類	連結貸借対照表 計上額	時 価	差 額
時価が連結貸借対照表計 上額を超えるもの	(1)国債・地方債等	435	446	10
	(2)社債	-	-	-
	(3)その他	-	-	-
	小計	435	446	10
時価が連結貸借対照表計 上額を超えないもの	(1)国債・地方債等	121	121	0
	(2)社債	-	-	-
	(3)その他	-	-	-
	小計	121	121	0
合計		557	567	10

2. その他有価証券で時価のあるもの

(単位：百万円)

	種類	取得原価	連結貸借対照表 計上額	差 額
連結貸借対照表計上額が 取得原価を超えるもの	(1)株式	42,682	82,746	40,064
	(2)債券	-	-	-
	国債・地方債等	60	62	2
	社債	-	-	-
	その他	-	-	-
	(3)その他	8,191	12,149	3,957
	小計	50,933	94,958	44,024
連結貸借対照表計上額が 取得原価を超えないもの	(1)株式	4,473	4,111	362
	(2)債券	-	-	-
	国債・地方債等	-	-	-
	社債	-	-	-
	その他	-	-	-
	(3)その他	-	-	-
	小計	4,473	4,111	362
合計		55,407	99,069	43,662

3. 当連結会計期間中に売却したその他有価証券

(単位：百万円)

売 却 額	売却益の合計	売却損の合計
11,029	4,669	159

4. 時価評価されていない主な有価証券の内容及び連結貸借対照表計上額

(1)その他有価証券

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

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

(単位：百万円)

	1年以内	1年超5年以内	5年超10年以内	10年超
債券				
国債・地方債等	116	514	-	-
社債	-	-	-	-
その他	-	-	-	-
その他	-	-	-	-
合計	116	514	-	-

〔デリバティブ取引関係〕

有価証券報告書においてE D I N E Tによる開示を行っているため記載を省略している。

〔退職給付関係〕

1. 採用している退職給付制度の概要

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

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

2. 退職給付債務に関する事項

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (平成 15 年 3 月 31 日現在)	当連結会計年度 (平成 16 年 3 月 31 日現在)
イ.退職給付債務	73,033	78,257
ロ.年金資産	29,070	33,709
ハ.未積立退職給付債務(イ+ロ)	43,963	44,547
ニ.未認識数理計算上の差異	23,725	21,407
ホ.未認識過去勤務債務	280	249
ヘ.連結貸借対照表計上額純額(ハ+ニ+ホ)	20,518	23,389
ト.前払年金費用	12	30
チ.退職給付引当金(ヘ-ト)	20,530(注)1	23,420

前連結会計年度
(平成 15 年 3 月 31 日現在)

当連結会計年度
(平成 16 年 3 月 31 日現在)

(注)1.「退職給付引当金」は当社の個別貸借対照表の表示上「前払年金費用」とネットされた金額をベースに合算した金額である。なお、個別ベースでネットした額は、68 百万円である。
2.一部の子会社は、退職給付債務の算定にあたり、簡便法を採用している。

(注)1. _____
2.同左

3. 退職給付費用に関する事項

(単位：百万円)

	前連結会計年度 自 平成 14 年 4 月 1 日 至 平成 15 年 3 月 31 日	当連結会計年度 自 平成 15 年 4 月 1 日 至 平成 16 年 3 月 31 日
イ.勤務費用	3,629	3,990
ロ.利息費用	1,836	1,750
ハ.期待運用収益	816	617
ニ.数理計算上の差異の費用処理額	1,575	2,754
ホ.会計基準変更時差異の費用処理額	197	-
ヘ.過去勤務債務の費用処理額	31	31
ト.退職給付費用(イ+ロ+ハ+ニ+ホ+ヘ)	6,391	7,846

前連結会計年度
(自平成 14 年 4 月 1 日至平成 15 年 3 月 31 日)

当連結会計年度
(自平成 15 年 4 月 1 日至平成 16 年 3 月 31 日)

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

(注)1.同左

4. 退職給付債務等の計算の基礎に関する事項

	前連結会計年度 自 平成 14 年 4 月 1 日 至 平成 15 年 3 月 31 日	当連結会計年度 自 平成 15 年 4 月 1 日 至 平成 16 年 3 月 31 日
イ.退職給付見込額の期間按分方法	期間定額基準	同左
ロ.割引率	2.5%	2.5%
ハ.期待運用収益率	3.0%	2.5%
ニ.過去勤務債務の額の処理年数	1～10年(発生時の従業員の平均残存勤務期間以内の一定の年数による定額法による。)	同左
ホ.数理計算上の差異の処理年数	5～10年(発生時の従業員の平均残存勤務期間以内の一定の年数による定額法による。)	同左
ヘ.会計基準変更時差異の処理年数	1年	_____

〔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	21,920	43,018
有価証券等評価損損金不算入額	14,099	15,919
退職給付引当金損金算入限度超過額	7,430	9,239
未実現取引に係る税効果	7,058	7,018
貸倒引当金等損金算入限度超過額	6,401	6,458
減価償却費損金算入限度超過額	5,747	2,245
税務上の繰越欠損金	5,627	4,371
未払賞与損金不算入額	-	4,371
未払賞与税法限度超過額	3,478	-
その他有価証券評価差額金	3,184	7
長期前払費用損金算入限度超過額	1,207	1,514
その他	11,086	16,297
繰延税金資産小計	87,243	110,463
(繰延税金負債)		
代替資産積立金	33,812	33,480
連結子会社株式評価減消去に係る税効果	12,903	13,654
未実現取引に係る税効果	5,659	5,676
その他有価証券評価差額金	843	18,048
資本連結に係る投資差額の税効果	423	995
その他	3,816	16,392
繰延税金負債小計	57,459	88,249
繰延税金資産の純額	29,784	22,213
(注) 繰延税金資産から控除された評価性引当額	28,094	23,574

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

	(単位：%)
	当 期
法定実効税率	42.0
(調整)	
持分法投資損益	6.3
交際費等永久に損金に算入されない項目	4.9
受取配当金等永久に益金に算入されない項目	0.6
その他	2.5
税効果適用後の法人税等の負担率	37.5

〔セグメント情報〕

1. 事業の種類別セグメント情報

前連結会計年度（平成14年4月1日～平成15年3月31日）

（単位：百万円）

	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	計	消去又は 全社	連結
.売上高及び営業損益											
(1)外部顧客に対する売上高	329,671	335,341	183,090	46,503	69,589	65,682	40,880	11,639	1,082,397	-	1,082,397
(2)セグメント間の内部売上高又は振替額	5,725	-	9,304	10,098	17,554	32,182	262	10,450	85,578	(85,578)	-
計	335,396	335,341	192,394	56,602	87,143	97,864	41,143	22,090	1,167,976	(85,578)	1,082,397
営業費用	268,833	302,751	192,068	45,604	79,429	97,760	44,499	19,555	1,050,502	(71,400)	979,102
営業利益	66,563	32,589	326	10,997	7,713	104	3,356	2,534	117,473	(14,178)	103,295
.資産、減価償却費及び資本的支出											
資産	1,959,852	454,473	61,104	32,291	36,421	47,925	119,454	33,797	2,745,321	183,748	2,929,069
減価償却費	26,900	465	1,944	670	934	1,190	3,555	3,495	39,157	624	39,781
資本的支出	48,500	770	2,488	982	777	824	3,307	2,411	60,061	1,097	61,159

当連結会計年度（平成15年4月1日～平成16年3月31日）

（単位：百万円）

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

（注1） 事業区分の方法及び各区分に属する主要な製品等の名称

事業区分は事業内容を勘案して、次のとおり分類した。

賃貸：オフィスビル、商業施設および住宅等の賃貸

分譲：戸建住宅、中高層住宅、宅地およびオフィスビル等の業務施設の分譲

完成工事：戸建住宅、中高層住宅、オフィスビル等の建築等の工事の請負（企画、設計を含む）

仲介・販売受託・コンサルティング：不動産の仲介、販売代理・販売受託、オフィスビル、商業施設等の開発に伴うプロジェクトマネジメント業務

管理受託：オフィスビル、商業施設および住宅等の運営管理業務（管理工事を含む）

住宅部材・商品等販売：住宅用部材の製造・販売、一般商品の卸・小売

施設営業：ホテル、ゴルフ場等の施設営業

その他：住宅ローン等の金融・リース事業など

- (注2) 前連結会計年度における営業費用のうち、消去又は全社の項目に含めた配賦不能営業費用の金額は14,906百万円であり、親会社の一般管理部門に係る費用である。
当連結会計年度における営業費用のうち、消去又は全社の項目に含めた配賦不能営業費用の金額は15,411百万円であり、親会社の一般管理部門に係る費用である。
- (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337,661百万円であり、その主なものは親会社での余資運用資金(現金・預金及び有価証券)、長期投資資金(投資有価証券)及び管理部門に係る資産等である。
当連結会計年度における資産のうち、消去又は全社の項目に含めた全社資産の金額は381,947百万円であり、その主なものは、親会社での余資運用資金(現金・預金及び有価証券)、長期投資資金(投資有価証券)及び管理部門に係る資産等である。

2. 所在地別セグメント

前連結会計年度(平成14年4月1日~平成15年3月31日)

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

当連結会計年度(平成15年4月1日~平成16年3月31日)

同 上

3. 海外売上高

前連結会計年度(平成14年4月1日~平成15年3月31日)

海外売上高が、連結売上高の10%未満のため、海外売上高の記載を省略した。

当連結会計年度(平成15年4月1日~平成16年3月31日)

同 上

〔 1 株当たり情報 〕

前連結会計年度 自 平成 14 年 4 月 1 日 至 平成 15 年 3 月 31 日		当連結会計年度 自 平成 15 年 4 月 1 日 至 平成 16 年 3 月 31 日	
1 株当たり純資産額	764 円 17 銭	1 株当たり純資産額	801 円 47 銭
1 株当たり当期純利益金額	31 円 12 銭	1 株当たり当期純利益金額	17 円 45 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	28 円 87 銭	1 株当たり当期純利益金額	16 円 29 銭
<p>当連結会計年度から「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連結会計年度に適用した場合の 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	750 円 24 銭		
1 株当たり当期純利益金額	36 円 48 銭		
潜在株式調整後			
1 株当たり当期純利益金額	36 円 02 銭		

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

	前連結会計年度	当連結会計年度
1 株当たり当期純利益金額		
当期純利益 (百万円)	25,553	14,454
普通株主に帰属しない金額 (百万円)	113	105
(うち利益処分による役員賞与金 (百万円))	113	105
普通株式に係る当期純利益 (百万円)	25,440	14,349
普通株式の期中平均株式数 (千株)	817,442	822,332
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)	384	303
(うち支払利息 (税額相当額控除後) (百万円))	375	187
(うち事務手数料 (税額相当額控除後) (百万円))	9	115
普通株式増加数 (千株)	76,970	76,970
(うち転換社債 (千株))	20,829	20,829
(うち転換社債型新株予約権付社債 (千株))	56,140	56,140
希薄化効果を有しないため潜在株調整後 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	-	-



平成 16年 3月期 個別財務諸表の概要

平成 16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

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 齋藤敬義

TEL (03) 3246 - 3155

決算取締役会開催日 平成 16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 16年 6月 29日

単元株制度採用の有無 有 (1 単元 1,000株)

1. 16年 3月期の業績 (平成 15年 4月 1日 ~ 平成 16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	%
16年 3月期	615,984	1.6	65,920	2.8	62,922	33.5
15年 3月期	606,222	1.2	67,821	3.0	47,138	3.0

	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				
16年 3月期	6,605	50.0	7.91	7.40		1.0	2.4	10.2
15年 3月期	13,209	54.5	16.02	14.99		2.1	1.8	7.8

(注) 期中平均株式数 16年 3月期 822,432,264 株 15年 3月期 817,584,112 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			
16年 3月期	7.00	3.50	3.50	5,756	87.1	0.9
15年 3月期	7.00	3.50	3.50	5,721	43.3	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
16年 3月期	2,611,093	671,859	25.7	816.91
15年 3月期	2,589,242	642,046	24.8	780.45

(注) 期末発行済株式数 16年 3月期 822,318,485 株 15年 3月期 822,516,125 株

期末自己株式数 16年 3月期 1,071,899 株 15年 3月期 874,259 株

2. 17年 3月期の業績予想 (平成 16年 4月 1日 ~ 平成 17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	
	百万円	百万円	百万円	円 銭	円 銭	円 銭
中間期	223,000	14,000	8,000	3.50	-	-
通期	598,000	55,500	26,500	-	3.50	7.00

(参考) 1株当たり予想当期純利益(通期) 32円10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（資産の部）

摘 要	前 期 (平成15.3.31現在)		当 期 (平成16.3.31現在)		増 減	
	金額	構成比	金額	構成比	金額	前期比
(資産の部)	百万円	%	百万円	%	百万円	%
流動資産	617,631	23.9	616,108	23.6	1,522	0.2
現金・預金	57,581		69,767		12,186	
売掛金	14,897		11,061		3,835	
販売用不動産	173,305	6.7	150,431	5.8	22,873	13.2
仕掛不動産勘定	128,607	5.0	110,381	4.2	18,225	14.2
開発用土地	55,099	2.1	20,826	0.8	34,272	62.2
未成工事支出金	571		-		571	
前渡金	10,688		20,065		9,376	
前払費用	2,733		3,505		771	
短期貸付金	88,410		96,406		7,996	
未収金	29,098		32,955		3,856	
営業出資金	-		40,160		40,160	
繰延税金資産	29,791		47,969		18,178	
その他の流動資産	28,153		13,886		14,267	
貸倒引当金	1,306		1,309		3	
固定資産	1,971,611	76.1	1,994,984	76.4	23,372	1.2
有形固定資産	1,194,689	46.1	1,189,263	45.6	5,426	0.5
建物	299,674	11.6	289,620	11.1	10,053	3.4
構築物	9,122		8,784		338	
機械装置	1,630		1,545		84	
車両・運搬具	61		50		11	
工具・器具・備品	3,653		4,122		468	
土地	868,922	33.6	867,472	33.2	1,449	0.2
建設仮勘定	6,818		12,858		6,039	
その他の有形固定資産	4,805		4,809		3	
無形固定資産	21,789	0.8	21,387	0.8	402	1.8
借地権	17,928		17,926		1	
ソフトウェア	3,665		3,271		394	
その他の無形固定資産	196		190		6	
投資その他の資産	755,131	29.2	784,333	30.0	29,201	3.9
投資有価証券	129,461		188,371		58,909	
関係会社株式・出資金	184,064		181,975		2,088	
出資金	23,486		24,729		1,242	
長期貸付金	15,109		9,165		5,943	
関係会社長期貸付金	173,669		165,174		8,495	
差入敷金・保証金	210,640	8.1	197,100	7.5	13,539	6.4
その他の投資等	30,286		31,046		760	
貸倒引当金	11,586		13,230		1,643	
資産合計	2,589,242	100.0	2,611,093	100.0	21,850	0.8

比較貸借対照表（負債・資本の部）

摘 要	前 期 (平成15.3.31現在)		当 期 (平成16.3.31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	457,896	17.7	487,722	18.7	29,825	6.5
買掛金	49,105		78,611		29,506	
短期借入金	167,863	6.5	205,416	7.9	37,552	22.4
コマーシャルペーパー	18,000		37,000		19,000	
短期償還社債	81,242		10,000		71,242	
未払金	18,276		10,207		8,068	
未払法人税等	-		12,319		12,319	
未払費用	8,274		8,568		294	
前受金	38,672		34,376		4,296	
預り金	66,854		81,140		14,286	
その他の流動負債	9,607		10,081		474	
固定負債	1,489,299	57.5	1,451,511	55.6	37,787	2.5
社債	215,000	8.3	215,000	8.2	-	-
長期借入金	776,579	30.0	738,113	28.3	38,465	5.0
預り敷金・保証金	286,166	11.1	270,229	10.3	15,936	5.6
繰延税金負債	9,236		25,275		16,039	
再評価に係る繰延税金負債	149,190		151,018		1,828	
退職給付引当金	7,538		9,979		2,440	
役員退職慰労引当金	1,381		1,129		251	
その他の固定負債	44,207		40,765		3,441	
負債計	1,947,196	75.2	1,939,234	74.3	7,962	0.4
(資本の部)						
資本金	134,433	5.2	134,433	5.1	-	-
資本剰余金	205,823	7.9	205,824	7.9	0	0.0
資本準備金	205,823		205,823		-	
その他資本剰余金	-		0		0	
(うち自己株式処分差益)	(-)		(0)		(0)	
利益剰余金	88,058	3.4	86,282	3.3	1,775	2.0
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		49,292		5,927	
当期末処分利益	14,214		6,511		7,703	
(うち当期純利益)	(13,209)		(6,605)		(6,603)	
土地再評価差額金	217,885	8.4	220,399	8.4	2,513	1.2
その他有価証券評価差額金	3,383	0.1	25,887	1.0	29,270	
自己株式	771	0.0	967	0.0	196	25.5
資本計	642,046	24.8	671,859	25.7	29,813	4.6
負債・資本合計	2,589,242	100.0	2,611,093	100.0	21,850	0.8

比較損益計算書

摘 要		前 期 (平成14.4.1～15.3.31)		当 期 (平成15.4.1～16.3.31)		増 減	
		金 額	百分比	金 額	百分比	金 額	前 期 比
業 務	営 業 収 益	百万円	%	百万円	%	百万円	%
	営 業 収 益	606,222	100.0	615,984	100.0	9,762	1.6
	賃 貸 事 業 収 益	240,423	39.7	240,484	39.0	60	0.0
	分 譲 事 業 収 益	327,044	53.9	333,901	54.2	6,857	2.1
	そ の 他 の 事 業 収 益	38,755	6.4	41,599	6.8	2,843	7.3
	営 業 原 価	494,352		503,830		9,478	
	賃 貸 事 業 費 用	192,617		196,320		3,703	
	分 譲 事 業 原 価	268,847		278,593		9,746	
	そ の 他 の 事 業 原 価	32,887		28,916		3,970	
	販 売 費 ・ 一 般 管 理 費	44,049		46,233		2,184	
営 業 利 益	67,821	11.2	65,920	10.7	1,900	2.8	
損 益	営 業 外 収 益	8,202		23,688		15,485	
	受 取 利 息	3,805		4,114		308	
	受 取 配 当 金	3,378		17,460		14,081	
	そ の 他 の 営 業 外 収 益	1,018		2,113		1,095	
	営 業 外 費 用	28,885		26,687		2,198	
	支 払 利 息	20,040		18,084		1,955	
	そ の 他 の 営 業 外 費 用	8,845		8,602		243	
	(差 引 営 業 外 損 益)	(20,682)		(2,998)		(17,684)	
	経 常 利 益	47,138	7.8	62,922	10.2	15,783	33.5
	特 別 損 益	特 別 利 益	4,829		4,664		164
固 定 資 産 売 却 益		4,273		-		4,273	
投 資 有 価 証 券 売 却 益		555		4,664		4,109	
特 別 損 失		28,362		64,392		36,030	
投 資 有 価 証 券 評 価 損		20,090		-		20,090	
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	
固 定 資 産 売 却 損		232		-		232	
販 売 用 不 動 産 等 評 価 損		-		59,732		59,732	
貸 倒 引 当 金 繰 入 額	-		4,660		4,660		
(差 引 特 別 損 益)	(23,533)		(59,728)		(36,195)		
税 引 前 当 期 純 利 益	23,605	3.9	3,193	0.5	20,411	86.5	
法 人 税 、 住 民 税 及 び 事 業 税	40		16,955		16,915		
法 人 税 等 調 整 額	10,355		20,366		30,722		
当 期 純 利 益	13,209	2.2	6,605	1.1	6,603	50.0	
前 期 繰 越 利 益	4,948		5,298		350		
中 間 配 当 額	2,843		2,878		35		
土 地 再 評 価 差 額 金 取 崩 額	1,099		2,513		1,414		
当 期 未 処 分 利 益	14,214		6,511		7,703		

(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 14,214	百万円 6,511	百万円 7,703
任意積立金取崩額	603	610	6
代替資産積立金取崩額	603	610	6
合 計	14,818	7,121	7,696
利益処分量	9,520	3,142	6,377
株主配当金	2,878 1株につき 3.5円	2,878 1株につき 3.5円	0
取締役賞与金	109	102	7
代替資産積立金	6,531	162	6,368
別途積立金	-	-	-
次期繰越利益	5,298	3,978	1,319

〔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、1,364百万円である。
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. 不動産流動化関連事業に係る匿名組合出資金の配当および投資有価証券に含まれる不動産流動化関連事業に係る優先出資証券の配当は営業損益に計上している。
投資有価証券には、不動産流動化関連事業に係る優先出資証券のうち、その投資対象となった不動産または当該優先出資証券を販売目的とする優先出資証券（以下、「販売目的優先出資証券」という。）が含まれており、この販売目的優先出資証券の売却に係る損益は、売却利益または売却損失のみを営業損益に計上している。

6. 投資有価証券

投資有価証券には、不動産流動化関連事業を目的とした特定目的会社への優先出資証券のうち、販売目的優先出資証券が40,387百万円含まれている。

当該優先出資証券は時価のない有価証券であるため、固定資産の「投資有価証券」に含めており、前期の金額は27,985百万円含まれている。

〔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	13,274 百万円	13,513 百万円
販売手数料	8,814 百万円	9,318 百万円
販売促進費	6,774 百万円	8,269 百万円
給料・手当	4,681 百万円	5,033 百万円
貸倒引当金繰入額	1,807 百万円	35 百万円
福利厚生費	1,301 百万円	998 百万円
退職給付費用	1,294 百万円	2,195 百万円
減価償却費	617 百万円	775 百万円
役員退職慰労引当金繰入額	171 百万円	171 百万円

〔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	前期 (平成15年3月31日現在)			当期 (平成16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	9,999	16,358	6,359	9,999	21,008	11,009
関連会社株式	1,845	87,654	85,809	1,845	115,190	113,345
合 計	11,844	104,013	92,168	11,844	136,198	124,354

〔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	21,589	42,647
有価証券等評価損損金不算入額	13,472	14,724
減価償却費損金算入限度超過額	4,786	724
貸倒引当金等損金算入限度超過額	3,990	4,693
退職給付引当金損金算入限度超過額	3,342	4,874
その他有価証券評価差額金	3,073	140
保証金時価会計損金不算入額	1,865	3,477
未払賞与損金不算入額	-	1,476
未払賞与税法限度超過額	1,215	-
長期前払費用損金算入限度超過額	1,207	1,343
役員退職慰労引当金損金不算入額	561	459
未払事業税	-	1,585
その他	3,072	2,639
繰延税金資産小計	58,177	78,787
(繰延税金負債)		
代替資産積立金	33,800	33,468
退職給付信託設定益	1,656	1,656
保証金時価会計益金不算入額	1,409	3,088
その他有価証券評価差額金	756	17,879
繰延税金負債小計	37,622	56,093
繰延税金資産の純額	20,555	22,694

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	2.3%	18.4%
受取配当金等永久に益金に算入されない項目	0.7%	191.9%
税率変更による期末繰延税金資産・負債の減額修正	1.5%	1.7%
住民税均等割	-	1.3%
その他	1.1%	21.8%
税効果会計適用後の法人税等の負担率	44.0%	106.8%

〔 1 株当たり情報 〕

前 期 自 平成 14 年 4 月 1 日 至 平成 15 年 3 月 31 日	当 期 自 平成 15 年 4 月 1 日 至 平成 16 年 3 月 31 日
1 株当たり純資産額 780 円 45 銭	1 株当たり純資産額 816 円 91 銭
1 株当たり当期純利益金額 16 円 02 銭	1 株当たり当期純利益金額 7 円 91 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 14 円 99 銭	1 株当たり当期純利益金額 7 円 40 銭
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。	—————
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	6,605
普通株主に帰属しない金額 (百万円)	109	102
(うち利益処分による役員賞与金 (百万円))	109	102
普通株式に係る当期純利益 (百万円)	13,099	6,503
普通株式の期中平均株式数 (千株)	817,584	822,432
潜在株式調整後 1 株当たり当期純利益金額		
当期純利益調整額 (百万円)	-	-
普通株式増加数 (千株)	56,140	56,140
(うち転換社債型新株予約権付社債 (千株))	56,140	56,140
希薄化効果を有しないため潜在株調整後 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	第 12 回転換 社債普通株式 20,829 千株

役員の変動（平成 16 年 6 月 29 日付）

1. 代表者の変動（予定）

なし

2. その他の役員の変動（予定）

（1）新任監査役

監査役（常勤） 登張 信實（現 当社顧問）

（2）退任監査役

監査役（常勤） 阿部 定文（当社顧問就任予定）

以上