



# 平成 18年 3月期 決算短信 (連結)

平成 18年 4月 28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 18年 4月 28日

米国会計基準採用の有無 無

## 1. 18年 3月期の連結業績 (平成 17年 4月 1日 ~ 平成 18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っております。(以下同じ)

	売上高		営業利益		経常利益	
	百万円	%	百万円	%	百万円	%
18年 3月期	1,159,280	4.3	137,543	18.8	118,970	25.7
17年 3月期	1,111,359	0.8	115,764	6.0	94,637	8.5

	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	%	%	%
18年 3月期	56,541	97.1	67.53	-	7.3	4.0	10.3
17年 3月期	28,693	98.5	34.74	32.52	4.3	3.2	8.5

(注) 持分法投資損益 18年 3月期 3,155 百万円 17年 3月期 3,595 百万円

期中平均株式数 (連結) 18年 3月期 834,705,530 株 17年 3月期 822,172,034 株

会計処理の方法の変更 有

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
18年 3月期	2,986,501	858,363	28.7	975.63
17年 3月期	2,928,199	687,717	23.5	836.48

(注) 期末発行済株式数 (連結) 18年 3月期 879,628,283 株 17年 3月期 822,005,004 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
18年 3月期	22,510	60,833	12,445	62,587
17年 3月期	100,135	76,870	52,081	113,078

## (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 120 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 46 社

## (5) 連結範囲及び持分法の適用の異動状況

連結 (新規) 7 社 (除外) 8 社 持分法 (新規) 3 社 (除外) 2 社

## 2. 19年 3月期の連結業績予想 (平成 18年 4月 1日 ~ 平成 19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	515,000	52,000	31,000
通期	1,220,000	125,000	63,000

(参考) 1株当たり予想当期純利益 (通期) 71 円 42 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166社（うち、連結子会社120社、持分法適用関連会社46社）が営んでいる主な事業内容、当該事業に携わっている主要な会社名および各社の当該事業における位置付けは次のとおりです。

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

### <賃貸事業>

三井不動産㈱および㈱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および港エステート㈱（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ます。三井不動産住宅リース㈱（連結子会社）は三井不動産㈱が建築した共同事業者の中高層住宅等を一括賃借し、これを転貸しています。㈱エム・エフ・プロパティーズ（連結子会社）は中高層住宅の賃貸を行っています。三井不動産アメリカ㈱（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ます。三井不動産販売㈱（連結子会社）は時間貸および月極の駐車場事業（リパーク）を行っています。

### <分譲事業>

三井不動産㈱は戸建・中高層住宅および業務施設等の分譲を行っています。T I D㈱（持分法適用関連会社）はシンガポールにおいて中高層住宅分譲を行っています。

### <完成工事事業>

三井ホーム㈱（※）およびF C各社は戸建住宅建築工事等の請負を行っています。三井デザインテック㈱（連結子会社）は住宅・商業施設・オフィスの内装工事、インテリア工事等の請負を行っています。また、三井ホームリモデリング㈱（連結子会社）はリフォーム工事の請負を行っています。

### <仲介・販売受託・コンサルティング事業>

三井不動産㈱は不動産の開発や流動化に関するコンサルティング業務を行っています。三井不動産販売㈱は住宅等の販売代理および不動産の仲介を行っています。「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、不動産の投資・評価・運用に関するコンサルティング業務を行っています。

### <管理受託事業>

賃貸事業における管理・清掃・保守業務等については主にファースト・ファシリティーズ㈱、ファースト・ファシリティーズ・ウエスト㈱（いずれも連結子会社）が行っています。三井不動

産㈱は、三井不動産ビルマネジメント㈱（連結子会社）、ファースト・ファシリティーズ・ウエスト㈱にオフィスビルの一部の運営委託を行っています。㈱ららぽーと（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・住宅サービス札幌、㈱エム・エフ・住宅サービス仙台、㈱エム・エフ・住宅サービス広島および㈱エム・エフ・住宅サービス九州（すべて連結子会社）が行っています。

#### <住宅部材・商品等販売事業>

三井ホームコンポーネント㈱および三井ホームコンポーネント関西㈱（いずれも連結子会社）は住宅用部材の製造・販売等を行っています。第一園芸㈱（連結子会社）は花卉・種苗・園芸用品等の卸売および小売を、㈱ユニリビング（連結子会社）はD I Y用品等の小売をそれぞれ行っています。

#### <施設営業事業>

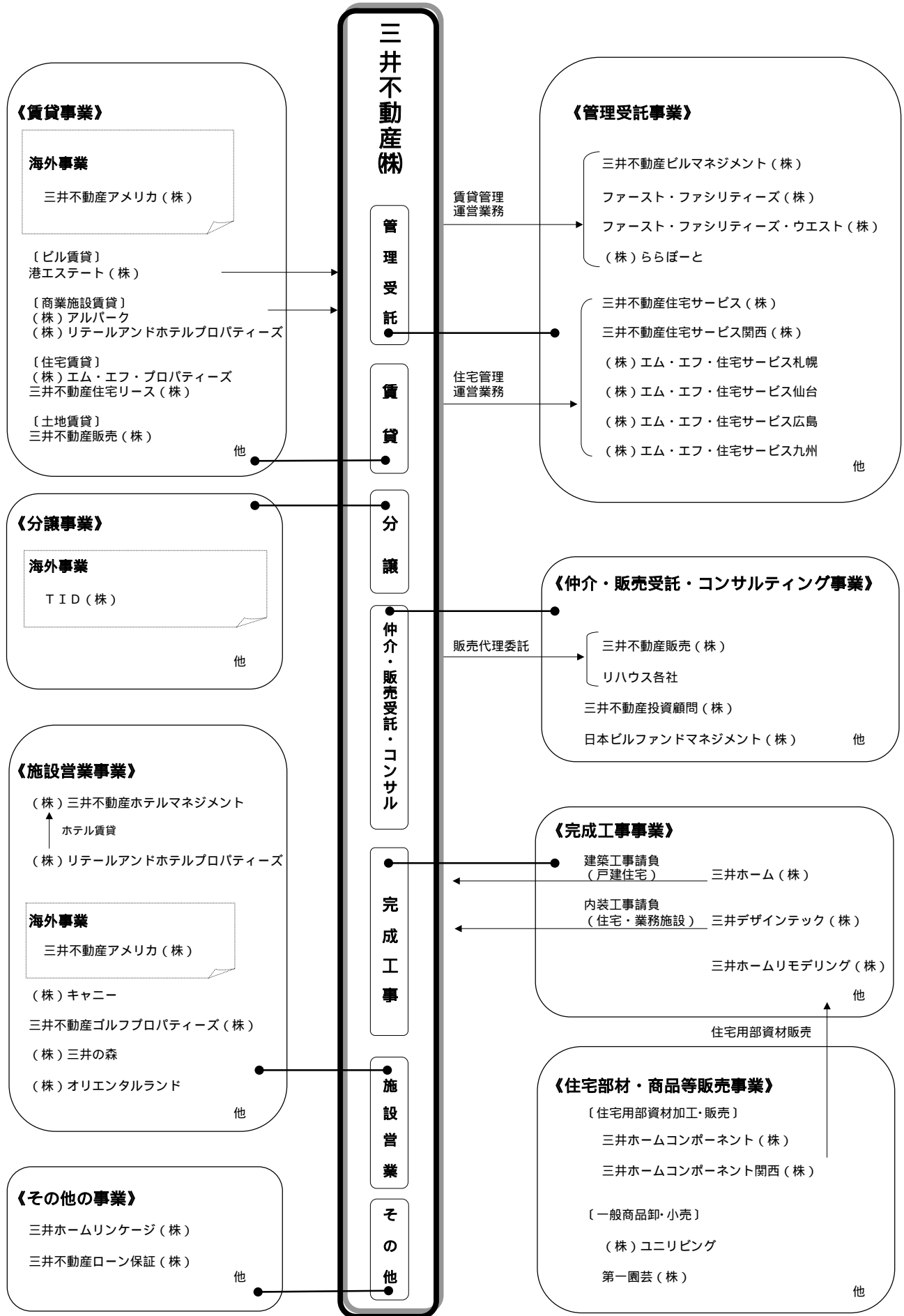
㈱三井不動産ホテルマネジメント（連結子会社）は、㈱リテールアンドホテルプロパティーズ（連結子会社）が所有するホテルを賃借し、ホテル営業を行っています。三井不動産アメリカ㈱は米国ハワイ州においてホテルの営業等を行っています。㈱キャニー（連結子会社）は飲食業を行っています。㈱オリエンタルランド（持分法適用関連会社）は東京ディズニーランドおよび東京ディズニーシーを所有・運営しています。三井不動産ゴルフプロパティーズ㈱および㈱三井の森（いずれも連結子会社）はゴルフ場事業を行っています。

#### <その他の事業>

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

（※）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。

以上の主な関係会社の事業内容を特に三井不動産（株）の事業との関連を中心にして系統図に表すと次のとおりです。



## 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

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

平成18年3月期（第94期）の期末配当につきましては、1株につき5円（年間10円）を予定しております。（平成17年3月期（第93期）の配当（中間・期末）は、1株につき年間7円。）

なお、会社法の施行により配当の回数制限が廃止されますが、従来どおり当社は年2回配当（中間・期末）を継続いたします。

### 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

当社グループは、平成20年度（2008年度）を最終年度とするグループ長期経営計画「チャレンジ・プラン2008」（平成15年5月策定）に掲げた目標の達成に向けて邁進しております。

本計画の骨子は、総資産の増加を伴うことなく利益成長（最終年度の営業利益目標1,600億円）を図ることにより、有利子負債の削減と株主資本の充実（最終年度末のD/Eレシオ目標1.2倍）を推し進め、中長期的に安定した成長を可能にする堅固な経営基盤を作り上げることであります。

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」というストラテジー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」を第二のストラテジーといたしました。

さらに、第三のストラテジーは、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。

これら三つのストラテジー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。

## 5. 親会社等に関する事項

該当する事項はございません。

## 経営成績

### ◆ 連結業績概要 (単位：百万円)

	当期	前期	増減(率)	
	(平成 17. 4. 1～18. 3. 31)	(平成 16. 4. 1～17. 3. 31)		
売上高	1,159,280	1,111,359	47,920	(4.3%)
営業利益	137,543	115,764	21,779	(18.8%)
経常利益	118,970	94,637	24,333	(25.7%)
当期純利益	56,541	28,693	27,848	(97.1%)

当期の売上高は1兆1,592億円となり対前期比で4.3%増収し、また、営業利益は1,375億円となり同比18.8%増益いたしました。

「賃貸」セグメントにおいては、前期に竣工した虎ノ門琴平タワー（東京都港区、オフィス）、交詢ビルディング（東京都中央区、商業施設）、ららぽーと甲子園（兵庫県西宮市、商業施設）、ZOE 銀座（東京都中央区、商業施設）などの通期稼働効果に加え、オフィス需要の増加や小売販売額の回復など市況が改善するなか既存のオフィスビルや商業施設の収益も向上し、対前期比で206億円増収、54億円増益となりました。

個人顧客向けの住宅分譲において好調な販売状況が継続し収益性が向上したことに加え、不動産投資市場が拡大を続けるなか投資家向け分譲が伸長した結果、「分譲」セグメントについても対前期比で24億円増収、95億円増益となりました。

また、「仲介・販売受託・コンサルティング」および「管理受託」の両セグメントにおいても、法人・個人仲介の取扱高の増加や当社グループが運用・管理を行う預かり資産の拡大により、いずれも対前期比で増収増益となりました。

営業利益の増益により、経常利益は対前期比で243億円(25.7%)の増益、当期純利益は、同比278億円(97.1%)の増益となりました。

### ◆ 連結セグメント別業績 (単位：百万円)

	当期		前期		増減	
	(平成 17. 4. 1～18. 3. 31)		(平成 16. 4. 1～17. 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	364,339	67,929	343,719	62,520	20,620	5,408
分譲	336,917	44,654	334,472	35,153	2,445	9,500
完成工事	187,496	2,351	183,552	2,359	3,944	△8
仲介・販売受託・コンサルティング	68,748	22,592	60,223	18,607	8,524	3,985
管理受託	90,437	12,746	78,248	10,767	12,188	1,978
住宅部材・商品等販売	65,065	831	65,228	187	△162	643
施設営業	38,976	1,921	38,509	1,386	467	535
その他	7,297	2,470	7,404	1,849	△107	621
消去又は全社	—	△17,954	—	△17,066	—	△887
合計	1,159,280	137,543	1,111,359	115,764	47,920	21,779

◆ セグメント別の業績概況

各セグメントの売上高は、外部顧客に対する売上高を記載しております。  
また、特に記載のない場合、単位は百万円となっております。

1. 賃貸

	当期 (平成 17. 4. 1~18. 3. 31)	前期 (平成 16. 4. 1~17. 3. 31)	増減
売上高	364,339	343,719	20,620
営業利益	67,929	62,520	5,408

当期は、オフィスビルにおいて、前期に竣工した虎ノ門琴平タワー（東京都港区）、オーバルコート大崎マークイースト（東京都品川区）、新木場第二センタービル（東京都江東区）などの通期稼動に加え、オフィス需要の増加による空室率の低下や賃料の上昇など市況の改善が進むなか、既存オフィスビルの収益が向上し、対前期比で 63 億円の増収となりました。

一方、商業施設においても、ステラタウン（埼玉県さいたま市）、交詢ビルディング（東京都中央区）、ららぽーと甲子園（兵庫県西宮市）、ZOE 銀座（東京都中央区）など前期竣工物件の収益寄与に加え、既存商業施設におけるリニューアルや増床の効果もあり、対前期比で 60 億円の増収となりました。

また、三井不動産住宅リースの住宅賃貸事業や三井不動産販売のリパーク事業における管理戸数、管理台数の増加もあり、セグメント全体の売上高は対前期比で 206 億円の増収となり、また営業利益も増収に伴い同比 54 億円の増益となりました。

都心部を中心にオフィスビル需要が逼迫するなか空室率は更に改善し、当期末における連結ベース（海外を含む）の全オフィスビル・商業施設の空室率は 1.4%（前期末 2.8%）、単体ベースの首都圏オフィスビルの空室率は 1.0%（前期末 3.0%）となっております。

<売上高の内訳>

	当期 (平成 17. 4. 1~18. 3. 31)	前期 (平成 16. 4. 1~17. 3. 31)	増減
オフィス(*1)	222,069	215,718	6,351
商業施設(*1)	56,968	50,957	6,011
住宅(*2)	55,768	51,311	4,456
リパーク・その他(*3)	29,533	25,732	3,800
合計	364,339	343,719	20,620

(注) 当期末の貸付面積等の状況

\*1 オフィス・商業施設の貸付面積

所有 1,950,660 m<sup>2</sup>（前期末：1,957,426 m<sup>2</sup>）

転貸 1,450,452 m<sup>2</sup>（前期末：1,464,710 m<sup>2</sup>）

\*2 住宅の貸付戸数

所有 236 戸（前期末：258 戸）、転貸 55,521 戸（前期末：50,081 戸）

\*3 リパーク管理台数：75,879 台（前期末：59,122 台）

<期末空室率推移 (%) >

	H18/3	H17/3	H16/3	H15/3	H14/3	H13/3
オフィス・商業施設(連結)	1.4	2.8	5.0	6.0	4.1	2.2
首都圏オフィス(単体)	1.0	3.0	4.4	5.4	2.4	1.7



<当期における主要な新規・通期稼働物件>

・新規稼働（当期竣工稼働物件）

日本橋三井タワー	東京都中央区	平成17年7月竣工	オフィス及びホテル
銀座三井ビルディング	東京都中央区	平成17年9月竣工	オフィス及びホテル

・通期稼働（前期竣工稼働物件）

LaLa テラス南千住	東京都荒川区	平成16年4月開業	商業施設
ステラタウン	埼玉県さいたま市	平成16年4月開業	商業施設
交詢ビルディング	東京都中央区	平成16年10月開業	商業施設
虎ノ門琴平タワー	東京都港区	平成16年11月竣工	オフィス
ららぽーと甲子園	兵庫県西宮市	平成16年11月開業	商業施設
ホバルコート大崎マクイースト	東京都品川区	平成16年12月竣工	オフィス
新木場第二センタービル	東京都江東区	平成17年1月竣工	オフィス
ZOE 銀座	東京都中央区	平成17年3月開業	商業施設

2. 分譲

	当期 (平成17.4.1~18.3.31)	前期 (平成16.4.1~17.3.31)	増減
売上高	336,917	334,472	2,445
営業利益	44,654	35,153	9,500

当期は、個人顧客向けのマンション分譲が計上戸数の減少（当期4,341戸、前期5,130戸）により減収となりましたが、一方、当社が開発した収益不動産を投資家に売却する投資家向けの分譲事業が伸長したことにより「その他」の分譲が増収し、セグメント全体の売上高は対前期比で24億円の増収、営業利益は同比95億円の大幅な増益となりました。

住宅分譲については、立地やグレードに優れた住宅に対する需要が高まるなか、好調な販売状況が継続しており、当期末における単体住宅分譲の完成在庫は対前期末比で290戸減少し、255戸（マンション235戸、戸建20戸）となっております。（前期末はマンション490戸、戸建55戸、計545戸）

<売上高の内訳>

	当期 (平成17.4.1~18.3.31)		前期 (平成16.4.1~17.3.31)		増減	
マンション	180,902	(4,341戸)	222,617	(5,130戸)	△41,715	(△789戸)
首都圏	146,763	(3,274戸)	170,601	(3,445戸)	△23,838	(△171戸)
その他	34,138	(1,067戸)	52,016	(1,685戸)	△17,877	(△618戸)
戸建	35,561	(706戸)	33,009	(676戸)	2,552	(30戸)
首都圏	30,590	(597戸)	30,399	(560戸)	191	(37戸)
その他	4,971	(109戸)	2,610	(116戸)	2,360	(△7戸)
その他	120,453		78,844		41,609	
合計	336,917		334,472		2,445	

<単体期末完成在庫推移（戸）>

	H18/3	H17/3	H16/3	H15/3	H14/3	H13/3
マンション	235	490	455	485	175	140
戸建	20	55	25	120	45	70
合計	255	545	480	605	220	210

<当期における主要計上物件（住宅分譲）>

パークタワー品川ベイワード	東京都港区	マンション
パークタワー芝浦 <sup>ベイト</sup> マンションウイング	東京都港区	マンション
パークタワー東戸塚 <sup>ニューシティ</sup> 東戸塚 <sup>クラスシティ</sup>	神奈川県横浜市	マンション
ガーデンズコート武蔵小杉	神奈川県川崎市	マンション
パークシティモアナヴィラ新浦安	千葉県浦安市	マンション
パークシティ我孫子	千葉県我孫子市	マンション
ファインコート武蔵境七番街	東京都武蔵野市	戸建
ファインコート東京ウエスト	東京都西東京市	戸建

### 3. 完成工事

	当期 (平成 17. 4. 1~18. 3. 31)	前期 (平成 16. 4. 1~17. 3. 31)	増減
売上高	187,496	183,552	3,944
営業利益	2,351	2,359	△8

当期は、三井ホームの建築請負事業における期首受注工事残高、期中受注工事高がともに前期実績を上回り対前期比で増収となっておりますが、部資材価格の上昇などにより営業利益は横ばいとなりました。

<三井ホーム（連結）の建築請負事業の受注・売上実績>

	当期 (平成 17. 4. 1~18. 3. 31)	前期 (平成 16. 4. 1~17. 3. 31)	増減
期首受注工事残高 (A)	108,223	106,914	1,309
期中受注工事高 (B)	199,425	190,727	8,697
売上高 (C)	195,138	189,418	5,720
期末受注工事残高 (A)+(B)-(C)	112,510	108,223	4,286

(注) 前期の期首受注工事残高には、前中間期末に連結対象となった東九州ホームの 1,040 百万円を含みます。

#### 4. 仲介・販売受託・コンサルティング

	当期 (平成 17. 4. 1～18. 3. 31)	前期 (平成 16. 4. 1～17. 3. 31)	増減
売上高	68,748	60,223	8,524
営業利益	22,592	18,607	3,985

当期は、三井不動産販売の法人・個人仲介において取扱件数、取扱高ともに前期実績を上回って好調に推移したことに加え、日本ビルファンドマネジメントが運用する日本ビルファンド投資法人や三井不動産投資顧問が運用する私募型不動産ファンドを含め当社グループ全体における預かり資産が順調に拡大したことにより、セグメント全体で大幅な増収増益となりました。

##### <売上高の内訳>

	当期 (平成 17. 4. 1～18. 3. 31)		前期 (平成 16. 4. 1～17. 3. 31)		増減	
仲介	48,791	(30,671 件)	41,531	(28,966 件)	7,260	(1,705 件)
販売受託	8,204	(6,040 件)	8,809	(6,653 件)	△604	(△613 件)
コンサルティング	11,752		9,882		1,869	
合計	68,748		60,223		8,524	

##### <三井不動産販売の仲介・販売受託事業の取扱実績>

	当期 (平成 17. 4. 1～18. 3. 31)		前期 (平成 16. 4. 1～17. 3. 31)		増減	
	取扱高	件数	取扱高	件数	取扱高	件数
仲介	1,218,017	(31,684 件)	1,027,063	(30,599 件)	190,953	(1,085 件)
販売受託	450,958	(9,663 件)	479,824	(10,786 件)	△28,866	(△1,123 件)
合計	1,668,975	(41,347 件)	1,506,888	(41,385 件)	162,087	(△38 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のリハウスネットワーク全体の数値となっております。

#### 5. 管理受託

	当期 (平成 17. 4. 1～18. 3. 31)	前期 (平成 16. 4. 1～17. 3. 31)	増減
売上高	90,437	78,248	12,188
営業利益	12,746	10,767	1,978

当期は、新規竣工したオフィスビル、商業施設、住宅など当社グループにおける運営・管理対象物件の増加により運営管理受託で増収したことに加え、日本橋三井タワーなど新規オフィスビルへのテナント入居に伴い管理工事受託も増収した結果、対前期比で増収増益となりました。

##### <売上高の内訳>

	当期 (平成 17. 4. 1～18. 3. 31)	前期 (平成 16. 4. 1～17. 3. 31)	増減
運営管理受託	59,394	56,145	3,249
管理工事受託	31,043	22,103	8,939
合計	90,437	78,248	12,188

## 6. 住宅部材・商品等販売

	当期 (平成 17. 4. 1～18. 3. 31)	前期 (平成 16. 4. 1～17. 3. 31)	増減
売上高	65,065	65,228	△162
営業利益	831	187	643

当期は、三井ホームの住宅部資材加工・販売事業での増収に加え、ユニリビングが展開するホームセンターの店舗売上も前期を上回って推移いたしました。第一園芸の営利栽培事業を前期に営業譲渡した影響により、セグメント全体の売上高は、対前期比で微減収となりました。一方、営業利益は、ユニリビングの増収などにより増益となりました。

### <売上高の内訳>

	当期 (平成 17. 4. 1～18. 3. 31)	前期 (平成 16. 4. 1～17. 3. 31)	増減
住宅部資材販売	20,759	20,416	343
その他商品販売	44,306	44,812	△505
合計	65,065	65,228	△162

## 7. 施設営業

	当期 (平成 17. 4. 1～18. 3. 31)	前期 (平成 16. 4. 1～17. 3. 31)	増減
売上高	38,976	38,509	467
営業利益	1,921	1,386	535

当期は、国内3ヶ所のホテルを売却したことによる減収要因があったものの、三井ガーデンホテル銀座（東京都中央区）の新規開業（平成17年11月）、セレスティンホテル（東京都港区）を運営する国際観光会館の新規連結（前期末）やハレクラニホテル（米国ハワイ州）が好調に推移したことなどにより、セグメント全体では対前期比で増収増益となりました。

### <売上高の内訳>

	当期 (平成 17. 4. 1～18. 3. 31)	前期 (平成 16. 4. 1～17. 3. 31)	増減
ホテル施設	26,510	25,486	1,024
その他施設	12,465	13,023	△557
合計	38,976	38,509	467

## 8. その他

	当期 (平成 17. 4. 1～18. 3. 31)	前期 (平成 16. 4. 1～17. 3. 31)	増減
売上高	7,297	7,404	△107
営業利益	2,470	1,849	621

### <売上高の内訳>

	当期 (平成 17. 4. 1～18. 3. 31)	前期 (平成 16. 4. 1～17. 3. 31)	増減
金融・リース	1,302	1,549	△246
その他	5,995	5,855	139
合計	7,297	7,404	△107

◆ 次期の業績見通し（単位：百万円）

1. 連結業績の見通し

	次期 (平成 18. 4. 1～19. 3. 31)	当期 (平成 17. 4. 1～18. 3. 31)	増減(率)	
売上高	1,220,000	1,159,280	60,720	(5.2%)
営業利益	145,000	137,543	7,457	(5.4%)
経常利益	125,000	118,970	6,030	(5.1%)
当期純利益	63,000	56,541	6,459	(11.4%)

下記 2 に記載のとおり、「その他」セグメントを除く全セグメントにおける増収増益により、売上高は 607 億円 (5.2%) の増収、営業利益は 74 億円 (5.4%) の増益を見込んでおります。

「賃貸」セグメントにおいては、主として前期に竣工した日本橋三井タワーや銀座三井ビルディングの通期稼働、次期竣工予定の大規模商業施設 (LAZONA 川崎、アーバンドックららぽーと豊洲、ららぽーと柏の葉) の新規稼働などによる増収増益、「分譲」セグメントにおいては、主として住宅分譲事業の計上戸数増加による増収増益、また、「仲介・販売受託・コンサルティング」や「管理受託」セグメントにおいては、仲介事業の取扱量の増加や当社グループ各社で運営する預かり資産の拡大による増収増益などを見込んでおります。

営業利益の増益により、経常利益は 60 億円 (5.1%) の増益を見込み、また、次期は棚卸資産の低価法の早期適用を予定しておりますが、現時点における想定損失額などを織り込んだうえで、当期純利益についても 64 億円 (11.4%) の増益を見込んでおります。

2. 連結セグメント別業績の見通し

	次期 (平成 18. 4. 1～19. 3. 31)		当期 (平成 17. 4. 1～18. 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	388,000	72,000	364,339	67,929	23,661	4,071
分譲	355,000	46,000	336,917	44,654	18,083	1,346
完成工事	194,000	3,000	187,496	2,351	6,504	649
仲介・販売受託・コンサルティング	74,000	23,000	68,748	22,592	5,252	408
管理受託	94,000	13,000	90,437	12,746	3,563	254
住宅部材・商品等販売	68,000	1,000	65,065	831	2,935	169
施設営業	40,000	2,000	38,976	1,921	1,024	79
その他	7,000	2,000	7,297	2,470	△297	△470
消去又は全社	—	△17,000	—	△17,954	—	954
合計	1,220,000	145,000	1,159,280	137,543	60,720	7,457

## 財政状態

### ◆ 当期末の資産、負債、資本（単位：百万円）

	当期末	前期末	増減
総資産	2,986,501	2,928,199	58,302
総負債	2,109,691	2,220,504	△110,812
うち有利子負債	1,199,291	1,279,049	△79,758
少数株主持分	18,446	19,977	△1,530
株主資本	858,363	687,717	170,646
D/Eレシオ(倍)	1.4	1.9	△0.5

(注) D/Eレシオ=有利子負債/株主資本

### ◆ 当期のキャッシュ・フロー

当期末における現金および現金同等物の残高は、対前期末比で504億円減少し、625億円となりました。各キャッシュ・フローの状況は次のとおりとなっております。

#### 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225億円の増加となりました。前期（1,001億円の増加）に比べ、営業活動によるキャッシュ・フローの増加額が大きく減少しておりますが、これは、税金等調整前純利益929億円等の増加要因があった一方、販売用不動産等の取得が順調に進捗したことにより売却による回収を上回ったためであります。

#### 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608億円の減少となりました。これは、有価証券の売却収入241億円、有形無形固定資産の売却収入387億円等があったものの、日本橋三井タワー等、有形無形固定資産の取得による997億円の支出等があったためであります。（前期は、768億円の減少）

#### 3. 財務活動によるキャッシュ・フロー

当期は、借入金の返済により、財務活動によるキャッシュ・フローは124億円の減少となりました。（前期は、520億円の減少）

### ◆ 次期の財政状態の見通し

通期の設備投資額は2,000億円、減価償却費は420億円、期末有利子負債残高は1兆1,800億円と見込んでおります。

◆ キャッシュ・フロー指標の推移

項 目	平成 15 年 3 月期	平成 16 年 3 月期	平成 17 年 3 月期	平成 18 年 3 月期
自己資本比率	21.5%	22.6%	23.5%	28.7%
時価ベースの自己資本比率	19.9%	35.5%	36.3%	75.4%
債務償還年数	11.8 年	9.3 年	12.8 年	53.3 年
インタレスト・カバレッジ・レシオ	4.4	6.3	4.8	1.1

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

自己資本比率：自己資本／総資産

時価ベースの自己資本比率：株式時価総額／総資産

株式時価総額：決算期末月の月中平均株価×期末発行済株式数（自己株式控除後）

債務償還年数：有利子負債／営業キャッシュ・フロー

インタレスト・カバレッジ・レシオ：営業キャッシュ・フロー／利払い

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

利払い：連結キャッシュ・フロー計算書の利息の支払額



## 事業等のリスク

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

### 1. 経済情勢の動向

当社グループが所有・運営するオフィスビルの主要なテナントは企業であり、そのオフィス需要は景気の動向に影響を受けやすい傾向があること、また住宅購入顧客の購買意欲は景気の動向やそれに伴う雇用環境等に影響を受けやすい傾向にあること等から、将来において、我が国の経済情勢が悪化した場合には、当社グループの事業に悪影響を及ぼし、また所有資産の価値の低下につながる可能性があります。

### 2. 金利の変動

将来において、金利が上昇した場合には、資金調達コストの増加や不動産への投資期待利回りの上昇、また住宅購入顧客の購買意欲の減退等により、当社グループの事業に悪影響を及ぼし、また所有資産の価値の低下につながる可能性があります。

### 3. 不動産関連税制の変更

将来において、不動産関連税制が変更された場合には、資産保有および取得・売却時のコストの増加、また住宅購入顧客の購買意欲の減退等により、当社グループの事業に悪影響を及ぼし、また所有資産の価値の低下につながる可能性があります。

### 4. 不動産関連法制の変更

将来において、建築基準法・都市計画法その他不動産関連法制が変更された場合には、新たな義務の発生、費用負担の増加、所有資産に関する権利の制限等により、当社グループの事業に悪影響を及ぼし、また所有資産の価値の低下につながる可能性があります。

### 5. 天変地異

将来において、天変地異が起きた場合には、所有資産の毀損等により、当社グループの事業に悪影響を及ぼし、また所有資産の価値の低下につながる可能性があります。

## 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。

### 比較連結貸借対照表

区分	注記 番号	前連結会計年度 (平成17年3月31日)		当連結会計年度 (平成18年3月31日)		増 減		
		金額 (百万円)	構成比 (%)	金額 (百万円)	構成比 (%)	金額 (百万円)	前期比 (%)	
(資産の部)								
I 流動資産								
現金及び預金	(※1)	113,427		62,845		△50,581		
受取手形及び売掛金	(※1)	28,533		26,797		△1,736		
有価証券		304		50		△254		
販売用不動産		351,888		399,757		47,868		
未成工事支出金		9,891		9,632		△258		
その他のたな卸資産		9,548		9,453		△94		
前渡金		23,330		25,163		1,833		
短期貸付金	(※1)	12,136		8,065		△4,071		
営業出資金		91,850		81,545		△10,305		
繰延税金資産		50,872		49,003		△1,868		
その他の流動資産	(※1)	57,051		45,588		△11,462		
貸倒引当金		△3,131		△531		2,600		
流動資産合計		745,703	25.5	717,372	24.0	△28,331		△3.8
II 固定資産								
有形固定資産								
建物及び構築物	(※1, ※2)	892,337		929,083				
減価償却累計額		425,450	466,886	411,057	518,025	51,138		
機械装置及び運搬具	(※1)	17,694		19,071				
減価償却累計額		12,864	4,830	13,266	5,804	974		
土地	(※1, ※8)		1,089,664		1,082,012	△7,652		
建設仮勘定			30,692		11,011	△19,680		
その他の有形固定資産	(※1)	61,941		64,048				
減価償却累計額		38,396	23,545	38,553	25,495	1,949		
有形固定資産合計		1,615,619	55.2	1,642,348	55.0	26,728		1.7

区分	注記 番号	前連結会計年度 (平成17年3月31日)		当連結会計年度 (平成18年3月31日)		増 減		
		金額 (百万円)	構成比 (%)	金額 (百万円)	構成比 (%)	金額 (百万円)	前期比 (%)	
無形固定資産								
借地権	(※1)	21,457		24,117		2,660		
その他の無形固定資産		8,127		7,810		△317		
無形固定資産合計		29,585	1.0	31,928	1.1	2,342	7.9	
投資その他の資産								
投資有価証券	(※1, ※3, ※9)	235,813		317,090		81,276		
長期貸付金		11,264		9,195		△2,068		
差入敷金・保証金		200,265		184,670		△15,595		
繰延税金資産		30,708		24,134		△6,574		
再評価に係る繰延税金 資産	(※8)	21,262		18,423		△2,839		
その他の投資その他の 資産	(※1)	49,708		50,905		1,196		
貸倒引当金		△11,733		△9,567		2,166		
投資その他の資産合計		537,289	18.3	594,851	19.9	57,562	10.7	
固定資産合計		2,182,495	74.5	2,269,129	76.0	86,634	4.0	
Ⅲ 繰延資産		0	0.0	—	—	△0	△0.0	
資産合計		2,928,199	100.0	2,986,501	100.0	58,302	2.0	
(負債の部)								
Ⅰ 流動負債								
支払手形及び買掛金		114,236		106,346		△7,889		
短期借入金	(※1)	243,078		192,670		△50,408		
コマーシャルペーパー		29,000		36,000		7,000		
短期償還社債		—		30,000		30,000		
未払法人税等		16,754		16,462		△291		
未成工事受入金		15,170		16,467		1,297		
完成工事補償引当金		1,593		1,447		△146		
債務保証損失引当金		252		142		△110		
繰延税金負債		—		0		0		
その他の流動負債	(※1)	214,833		182,479		△32,354		
流動負債合計		634,920	21.7	582,016	19.5	△52,903	△8.3	

区分	注記 番号	前連結会計年度 (平成17年3月31日)		当連結会計年度 (平成18年3月31日)		増 減		
		金額 (百万円)	構成比 (%)	金額 (百万円)	構成比 (%)	金額 (百万円)	前期比 (%)	
II 固定負債								
社債		235,000		155,000		△80,000		
長期借入金	(※1)	771,971		785,621		13,650		
預り敷金・保証金		288,251		288,313		61		
退職給付引当金		26,978		27,294		316		
役員退職慰労引当金		1,943		1,851		△92		
繰延税金負債		46,496		59,599		13,102		
再評価に係る繰延税金 負債	(※8)	157,995		163,001		5,005		
その他の固定負債	(※1, ※5)	56,945		46,992		△9,953		
固定負債合計		1,585,583	54.1	1,527,674	51.1	△57,908		△3.7
負債合計		2,220,504	75.8	2,109,691	70.6	△110,812		△5.0
(少数株主持分)								
I 少数株主持分		19,977	0.7	18,446	0.7	△1,530		△7.7
(資本の部)								
I 資本金	(※6)	134,433	4.6	174,296	5.8	39,862		29.7
II 資本剰余金		205,830	7.0	248,295	8.3	42,465		20.6
III 利益剰余金		155,097	5.3	199,706	6.7	44,609		28.8
IV 土地再評価差額金	(※8)	183,625	6.3	191,096	6.4	7,471		4.1
V その他有価証券評価差額 金		33,348	1.1	63,424	2.1	30,076		90.2
VI 為替換算調整勘定		△23,255	△0.8	△16,308	△0.5	6,947		29.9
VII 自己株式	(※7)	△1,360	△0.0	△2,147	△0.1	△786		△57.8
資本合計		687,717	23.5	858,363	28.7	170,646		24.8
負債、少数株主持分及 び資本合計		2,928,199	100.0	2,986,501	100.0	58,302		2.0

比較連結損益計算書

区分	注記 番号	前連結会計年度 (自 平成16年4月1日 至 平成17年3月31日)		当連結会計年度 (自 平成17年4月1日 至 平成18年3月31日)		増 減	
		金額 (百万円)	百分比 (%)	金額 (百万円)	百分比 (%)	金額 (百万円)	前期比 (%)
I 営業収益		1,111,359	100.0	1,159,280	100.0	47,920	4.3
II 営業原価	(※2)	879,260	79.1	904,200	78.0	24,939	2.8
営業総利益		232,098	20.9	255,079	22.0	22,981	9.9
III 販売費及び一般管理費	(※1, ※2)	116,334	10.5	117,536	10.1	1,201	1.0
営業利益		115,764	10.4	137,543	11.9	21,779	18.8
IV 営業外収益							
受取利息		1,065		667		△398	
受取配当金		2,051		1,028		△1,023	
持分法による投資利益		3,595		3,155		△440	
その他の営業外収益		3,233		3,140		△92	
営業外収益計		9,947	0.9	7,993	0.7	△1,954	△19.6
V 営業外費用							
支払利息		20,443		20,261		△181	
その他の営業外費用		10,631		6,303		△4,327	
営業外費用計		31,074	2.8	26,565	2.3	△4,508	△14.5
経常利益		94,637	8.5	118,970	10.3	24,333	25.7
VI 特別利益							
投資有価証券売却益		4,340		—		△4,340	
関係会社株式売却益		220		—		△220	
固定資産売却益	(※3)	—		9,418		9,418	
貸倒引当金戻入益		—		2,232		2,232	
その他の特別利益		408		460		51	
特別利益計		4,968	0.4	12,111	1.0	7,142	143.7
VII 特別損失							
減損損失		33,806		—		△33,806	
関係会社整理損		7,674		4,760		△2,913	
固定資産売却損	(※4)	3,294		26,355		23,061	
固定資産除却損		1,053		—		△1,053	
貸倒引当金繰入額		682		—		△682	
販売用不動産等評価損		—		4,274		4,274	

区分	注記 番号	前連結会計年度 (自 平成16年4月1日 至 平成17年3月31日)		当連結会計年度 (自 平成17年4月1日 至 平成18年3月31日)		増 減	
		金額 (百万円)	百分比 (%)	金額 (百万円)	百分比 (%)	金額 (百万円)	前期比 (%)
その他の特別損失		1,252		2,729		1,477	
特別損失計		47,764	4.3	38,120	3.3	△9,644	△20.2
税金等調整前当期純利益		51,841	4.6	92,962	8.0	41,120	79.3
法人税、住民税及び事業 税		26,489		26,178		△311	
法人税等調整額		△4,847		9,075		13,923	
少数株主利益		1,506		1,166		△340	
当期純利益		28,693	2.6	56,541	4.9	27,848	97.1

## 比較連結剰余金計算書

区分	注記 番号	前連結会計年度 (自 平成16年4月1日 至 平成17年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成17年4月1日 至 平成18年3月31日)	増 減	
		金額 (百万円)	金額 (百万円)	金額 (百万円)	前期比 (%)
(資本剰余金の部)					
I		205,823	205,830	7	0.0
II					
1.		7	16	8	
2.		—	39,807	39,807	
3.		—	2,641	2,641	
		資本剰余金増加高計	7	42,465	42,457
III		205,830	248,295	42,465	20.6
(利益剰余金の部)					
I		167,890	155,097	△12,793	△7.6
II					
1.		28,693	56,541	27,848	
2.		287	2,648	2,361	
3.		5	—	△5	
		利益剰余金増加高計	28,985	59,190	30,204
III					
1.		5,755	6,986	1,230	
2.		105	123	17	
3.		26,376	7,471	△18,905	
4.		8,876	—	△8,876	
5.		664	—	△664	
		利益剰余金減少高計	41,778	14,580	△27,197
IV		155,097	199,706	44,609	28.8

## 比較連結キャッシュ・フロー計算書

(単位:百万円)

区 分	前連結会計年度 (自 平成16年4月1日 至 平成17年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成17年4月1日 至 平成18年3月31日)	増 減
	金 額	金 額	金 額
<b>営業活動によるキャッシュ・フロー</b>			
税金等調整前当期純利益	51,841	92,962	41,120
減価償却費	38,512	40,159	1,646
減損損失	33,806	-	33,806
持分法投資損益	3,595	3,155	440
関係会社整理損	7,674	4,760	2,913
有価証券売却損益	4,560	-	4,560
有形無形固定資産売却損益	3,294	16,936	13,642
有形無形固定資産除却損	1,053	-	1,053
販売用不動産等評価損	-	4,274	4,274
貸倒引当金繰入額	682	-	682
貸倒引当金戻入額	-	2,232	2,232
受取利息配当金	3,117	1,696	1,421
支払利息	20,443	20,261	181
売上債権の増減額	60	2,151	2,212
仕入債務の増減額	3,182	16	3,166
販売用不動産等の取得	287,626	359,857	72,231
販売用不動産等の売却	261,531	258,967	2,564
営業出資金の増減額	6,698	10,305	17,004
役員賞与の支払額	109	126	17
その他	28,341	16,775	45,116
小 計	144,596	66,951	77,645
利息及び配当金の受取額	4,030	2,587	1,442
利息の支払額	20,681	20,266	414
法人税等の支払額	27,810	26,762	1,048
営業活動によるキャッシュ・フロー	100,135	22,510	77,625
<b>投資活動によるキャッシュ・フロー</b>			
有価証券の取得	10,361	30,737	20,375
有価証券の売却	6,401	24,184	17,782
有形無形固定資産の取得	70,400	99,756	29,356
有形無形固定資産の売却	8,709	38,730	30,020
貸付金の貸付	8,886	3,654	5,231
貸付金の回収	6,389	7,582	1,192
預り敷金保証金の支出	51,976	39,446	12,529
預り敷金保証金の収入	46,533	39,608	6,924
差入敷金保証金の支出	18,606	11,417	7,189
差入敷金保証金の収入	18,105	25,658	7,553
連結範囲の変更を伴う株式の取得	3,825	1,649	2,175
連結範囲の変更を伴う株式の売却	532	71	604
その他	515	9,863	10,379
投資活動によるキャッシュ・フロー	76,870	60,833	16,036
<b>財務活動によるキャッシュ・フロー</b>			
短期借入金の増減額	9,323	370	9,694
長期借入による収入	106,266	154,000	47,733
長期借入金の返済による支出	171,251	187,269	16,017
社債発行による収入	20,000	30,000	10,000
社債償還による支出	10,000	330	9,670
配当金の支払額	5,500	6,982	1,482
少数株主への配当金の支払額	538	705	166
自己株式の増減額	381	786	405
財務活動によるキャッシュ・フロー	52,081	12,445	39,636
<b>現金および現金同等物に係る換算差額</b>	177	277	99
<b>現金および現金同等物の増減額</b>	28,638	50,490	21,851
<b>現金および現金同等物の期首残高</b>	141,717	113,078	28,638
<b>現金および現金同等物の期末残高</b>	113,078	62,587	50,490



[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 120 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 7 社

三井不動産レジデンシャル(株)は新規設立により連結子会社となりました。黄楊(株)は株式の取得により連結子会社となりました。城南リハウス(株)は、従来持分法適用会社でしたが、株式の追加取得により、連結子会社となりました。(株)ホテルマネジメント、(株)KC プレミアホテル日立、(株)KC プレミアホテル長野および(株)KC プレミアホテル姫路は(株)ガーデンホテルズの会社分割により設立され、連結子会社となりました。

除外 8 社

(株)KC プレミアホテル日立、(株)KC プレミアホテル長野および(株)KC プレミアホテル姫路は株式の売却のため、連結の範囲から除外しています。米国三井不動産販売(株)ほか 2 社は清算終了のため、連結の範囲から除外しています。(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)は、他の連結子会社との合併のため、連結子会社数から除いています。

(2) 非連結子会社 なし

2. 持分法の適用に関する事項

(1) 持分法適用会社 46 社

(株)オリエンタルランド、T I D(株)ほか)

新規 3 社

(株)東京ミッドタウンメディスン、(株)原宿の杜守ほか 1 社は新規設立により、持分法適用の関連会社となりました。

除外 2 社

城南リハウス(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ます。あきた千秋ホーム(株)は清算終了のため、持分法適用の範囲から除外しています。

(2) 持分法を適用していない関連会社 1 社

日本アコモデーションファンド投資法人

持分法を適用していない理由

日本アコモデーションファンド投資法人については、その支配が一時的であるため、持分法適用の範囲から除外しています。

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 14 社と(株)益子カントリー倶楽部、成田スポーツ開発(株)、日本みどり開発(株)、(株)三井の森、三井不動産ゴルフプロパティーズ(株)、(株)エム・エフ・サービスアパートメント、(株)エム・エフ・プロパティーズ、(株)エヌ・ビー・エフ・オフィスマネジメント、臼津開発(株)、(株)エム・エフ・クリエイト、(株)リハウスビジネスセンターおよび(有)常盤橋ガレーズの決算日は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、東京ミッドタウンマネジメント(株)は2月28日です。

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。

また、リハウスエスクロー(株) (旧サンエスクロー(株))、(株)リスペクト建物調査の決算日を12月

31日から連結決算日に変更したため、当該連結子会社の事業年度の月数が15ヶ月となっています。

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。

#### 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

###### ① 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しています。

時価のないもの

移動平均法による原価法

###### ② デリバティブ

時価法

###### ③ 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

###### ① 有形固定資産

主として定率法によっています。

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)および在外連結子会社は定額法を採用しています。

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。

###### ② 無形固定資産

定額法を採用しています。

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

##### (3) 重要な引当金の計上基準

###### ① 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。

###### ② 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。

③ 退職給付引当金

従業員の退職給付に備えるため、連結会計年度末における退職給付債務および年金資産の見込額に基づき、連結会計年度末において発生していると認められる額を計上しています。

過去勤務債務は、その発生時の従業員の平均残存勤務期間以内の一定の年数（1～10年）による定額法により処理することとしています。

数理計算上の差異は、各連結会計年度の発生時における従業員の平均残存勤務期間内の一定の年数（5～10年）による定額法により按分した額をそれぞれ発生の翌連結会計年度から費用処理することとしています。

④ 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。

⑤ 役員退職慰労引当金

連結財務諸表提出会社ほか24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ます。

(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ます。

(5) 重要なヘッジ会計の方法

① ヘッジ会計の方法

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

② 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	借入金及び社債

③ ヘッジ方針

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

④ ヘッジ有効性評価の方法

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

(6) 完成工事高の計上基準

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

(7) 消費税等の会計処理

消費税等の会計処理は、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。

(8) 固定資産の時価評価

英国三井不動産㈱は、賃貸資産等について時価で評価しており、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ます。

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. 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。

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、連結会計年度に確定した連結会社の利益処分に基づいて作成しています。  
(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りリスクしか負わない取得日から3カ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]

(不動産投資信託からの配当収益)

不動産投資信託（J-REIT）からの配当収益については、前連結会計年度までは営業外収益に計上していましたが、当該収益は当社グループの主たる営業活動の成果であり、今後さらにその重要性が増すと見込まれるため、当連結会計年度より不動産投資信託（J-REIT）に関連する配当を含む全ての収益については、営業収益として計上する方法に変更しました。これにより営業収益および営業総利益は618百万円増加していますが、経常利益に与える影響はありません。

[連結貸借対照表に関する注記事項]

	前連結会計年度 (平成17年3月31日)	当連結会計年度 (平成18年3月31日)
※1. 担保資産及び担保付債務		
担保に供している資産は次のとおりです。		
現金及び預金	90 百万円	369 百万円
受取手形及び売掛金	139 百万円	134 百万円
短期貸付金	6 百万円	—
建物及び構築物	75,001 百万円	78,870 百万円
機械装置及び運搬具	0 百万円	0 百万円
土地	46,550 百万円	52,020 百万円
その他の有形固定資産	55 百万円	58 百万円
借地権	45 百万円	—
投資有価証券	5 百万円	8 百万円
その他の投資その他の資産	10,578 百万円	11,871 百万円
計	132,473 百万円	143,333 百万円
担保付債務は次のとおりです。		
短期借入金	1,237 百万円	1,375 百万円
その他の流動負債	152 百万円	149 百万円
長期借入金	61,147 百万円	64,623 百万円
その他の固定負債	3,051 百万円	1,792 百万円
計	65,589 百万円	67,939 百万円
※2. 国庫等補助金受け入れによる圧縮記帳累計額		
建物	607 百万円	605 百万円
※3. 非連結子会社及び関連会社の株式・出資金		
投資有価証券	79,059 百万円	88,477 百万円
4. 偶発債務	—	13 百万円
うち、保証債務	—	13 百万円
(被保証会社)		(株)メディヴァンス ・借入保証)
なお、他に住宅ローン保証債務	122,771 百万円	106,161 百万円
保証予約	261 百万円	250 百万円
があります。		
※5. 連結調整勘定		
その他の固定負債	2,038 百万円	1,441 百万円
※6. 発行済株式総数	823,390 千株	881,424 千株
※7. 自己株式の数	1,385 千株	1,796 千株

※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）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ます。

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

再評価を行った年月日 平成14年3月31日

※9. 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当期37,066百万円、前期28,740百万円含まれています。

[連結損益計算書に関する注記事項]

※1. 販売費及び一般管理費の主要な科目

	前連結会計年度 (自平成16年4月1日 至平成17年3月31日)	当連結会計年度 (自平成17年4月1日 至平成18年3月31日)
給料・手当	33,862百万円	35,654百万円
広告宣伝費	14,586百万円	13,684百万円
退職給付費用	3,612百万円	3,700百万円
研究開発費	624百万円	570百万円
役員退職慰労引当金繰入額	285百万円	336百万円
貸倒引当金繰入額	1,437百万円	21百万円

※2. 販売費及び一般管理費並びに営業原価に含まれる研究開発費

630百万円 570百万円

※3. 特別利益に含まれる固定資産売却益

土地等	—	6,645百万円
建物等	—	2,772百万円
計	—	9,418百万円

※4. 特別損失に含まれる固定資産売却損

土地等	2,482百万円	5,987百万円
建物等	811百万円	20,368百万円
計	3,294百万円	26,355百万円

[連結キャッシュ・フロー計算書に関する注記事項]

※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

	前連結会計年度 (平成17年3月31日)	当連結会計年度 (平成18年3月31日)
現金及び預金	113,427百万円	62,845百万円
預入期間が3ヶ月を超える定期預金	△348百万円	△258百万円
現金及び現金同等物	113,078百万円	62,587百万円

2. 重要な非資金取引の内容

当連結会計年度に、2010年満期円貨建転換社債型新株予約権付社債に付された新株予約権の行使により、新株式55,908,718株を発行しました。

株式発行による資本金増加額39,862百万円、資本剰余金増加額39,807百万円

当連結会計年度に、連結子会社である(株)国際観光会館を株式交換により完全子会社とするため、新株式2,125,625株を発行しました。

株式発行による資本剰余金増加額2,641百万円

※3. 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ます。

[リース取引関係]

有価証券報告書においてEDINETによる開示を行っているため記載を省略しています。

## 〔有価証券関係〕

前連結会計年度（自 平成16年4月1日 至 平成17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	493	503	10
	(2)社債	-	-	-
	(3)その他	-	-	-
	小計	493	503	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	50	49	0
	(2)社債	-	-	-
	(3)その他	-	-	-
	小計	50	49	0
合計		543	553	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	46,825	95,754	48,929
	(2)債券			
	国債・地方債等	50	51	1
	社債	-	-	-
	その他	-	-	-
	(3)その他	9,746	16,204	6,457
	小計	56,622	112,011	55,388
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	153	127	25
	(2)債券			
	国債・地方債等	-	-	-
	社債	-	-	-
	その他	-	-	-
	(3)その他	19	16	2
	小計	173	144	28
合計		56,795	112,155	55,359

## 3. 前連結会計年度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
29,238	4,340	8

## 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)営業出資金	91,850 百万円
(2)その他有価証券	
非上場株式	15,458 百万円
その他（匿名組合出資金・優先出資証券等）	28,741 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	324	255	15	-
社債	-	-	-	-
その他	-	-	-	-
その他	-	-	-	-
合計	324	255	15	-



当連結会計年度（自 平成17年4月1日 至 平成18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	206	210	4
	(2)社債	-	-	-
	(3)その他	-	-	-
	小計	206	210	4
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	314	307	7
	(2)社債	-	-	-
	(3)その他	-	-	-
	小計	314	307	7
合計		520	517	2

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	57,316	151,768	94,451
	(2)債券			
	国債・地方債等	40	40	0
	社債	-	-	-
	その他	-	-	-
	(3)その他	11,295	21,304	10,009
	小計	68,652	173,113	104,461
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	2,032	1,964	67
	(2)債券			
	国債・地方債等	-	-	-
	社債	-	-	-
	その他	-	-	-
	(3)その他	1	1	0
	小計	2,033	1,965	67
合計		70,685	175,079	104,394

3. 当連結会計年度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
179	144	-

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)営業出資金	81,545 百万円
(2)その他有価証券	
非上場株式	15,834 百万円
その他（匿名組合出資金・優先出資証券等）	37,066 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	50	496	15	-
社債	-	-	-	-
その他	-	-	-	-
その他	-	-	-	-
合計	50	496	15	-

〔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ます。

[退職給付関係]

1. 採用している退職給付制度の概要

連結財務諸表提出会社は、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ます。

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

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17年3月31日)	当連結会計年度 (平成18年3月31日)
イ. 退職給付債務	△82,245	△85,708
ロ. 年金資産	37,329	46,414
ハ. 未積立退職給付債務 (イ+ロ)	△44,916	△39,293
ニ. 未認識数理計算上の差異	18,190	12,276
ホ. 未認識過去勤務債務	△214	△187
ヘ. 連結貸借対照表計上額純額 (ハ+ニ+ホ)	△26,939	△27,203
ト. 前払年金費用	38	90
チ. 退職給付引当金 (ヘ-ト)	△26,978	△27,294

前連結会計年度  
(平成17年3月31日)

1. 一部の連結子会社は、退職給付債務の算定にあたり、簡便法を採用しています。

当連結会計年度  
(平成18年3月31日)

1. 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16年4月1日 至 平成17年3月31日	当連結会計年度 自 平成17年4月1日 至 平成18年3月31日
イ. 勤務費用	4,418	4,331
ロ. 利息費用	1,888	1,965
ハ. 期待運用収益	△789	△855
ニ. 数理計算上の差異の費用処理額	2,541	2,568
ホ. 過去勤務債務の費用処理額	△31	414
ヘ. 臨時に支払った割増退職金	—	204
ト. 退職給付費用 (イ+ロ+ハ+ニ+ホ+ヘ)	8,027	8,629

前連結会計年度  
(自平成16年4月1日  
至平成17年3月31日)

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

当連結会計年度  
(自平成17年4月1日  
至平成18年3月31日)

1. 同左  
2. 臨時に支払った割増退職金のうち、184百万円は、三井ホーム(株)から三井ホームリモデリング(株) (いずれも連結子会社) への転籍実施に伴う割増退職金であり、特別損失に計上しています。

4. 退職給付債務等の計算の基礎に関する事項

	前連結会計年度 (自 平成16年4月1日 至 平成17年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成17年4月1日 至 平成18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%	同左
ハ. 期待運用収益率	0.75～2.5%	1.0～2.5%
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ります。)	同左
ホ. 数理計算上の差異の処理年数	5～10年(発生時の従業員の平均残存勤務期間以内の一定の年数による定額法によります。)	同左

[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)	
	前連結会計 年度	当連結会計 年度
(繰延税金資産)		
販売用不動産等評価損損金不算入額	36,184	34,163
有価証券等評価損損金不算入額	25,082	17,320
固定資産減損損失損金不算入額	23,323	13,952
退職給付引当金損金算入限度超過額	11,040	11,412
貸倒引当金等損金算入限度超過額	6,553	3,250
未実現取引に係る税効果	4,879	4,935
未払賞与損金不算入額	4,555	5,135
減価償却費損金算入限度超過額	2,424	2,553
税務上の繰越欠損金	2,108	18,046
長期前払費用損金算入限度超過額	1,626	1,727
その他有価証券評価差額金	16	209
その他	13,831	13,136
繰延税金資産計	<u>131,625</u>	<u>125,840</u>
(繰延税金負債)		
代替資産積立金	△35,790	△32,429
その他有価証券評価差額金	△22,607	△42,631
連結子会社株式評価減消去に係る税効果	△15,078	△14,868
資本連結に係る投資差額の税効果	△5,845	△6,264
未実現取引に係る税効果	△1,980	△378
その他	△15,240	△15,731
繰延税金負債計	<u>△96,542</u>	<u>△112,302</u>
繰延税金資産の純額	<u>35,083</u>	<u>13,538</u>
(注) 繰延税金資産から控除された評価性引当額	18,376	20,786

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：%)
	当連結会計 年度
法定実効税率	40.7
(調整)	
交際費等永久に損金に算入されない項目	1.1
受取配当金等永久に益金に算入されない項目	△0.4
持分法投資損益	△1.4
海外子会社の税率調整	△2.0
その他	△0.1
税効果会計適用後の法人税等の負担率	<u>37.9</u>

前連結会計年度は法定実効税率と税効果会計適用後の法人税等の負担率との間の差異が法定実効税率の100分の5以下であるため注記を省略しています。

〔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（自平成16年4月1日 至平成17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	343,719	334,472	183,552	60,223	78,248	65,228	38,509	7,404	1,111,359	-	1,111,359
(2)社外間の内部売上高又は振替高	5,970	-	6,226	10,578	19,306	34,620	472	10,297	87,472	(87,472)	-
計	349,689	334,472	189,778	70,802	97,555	99,848	38,981	17,702	1,198,831	(87,472)	1,111,359
営業費用	287,169	299,318	187,419	52,194	86,787	99,660	37,595	15,853	1,066,000	(70,405)	995,594
営業利益	62,520	35,153	2,359	18,607	10,767	187	1,386	1,849	132,831	(17,066)	115,764
.資産、減価償却費及び資本的支出											
資産	1,934,689	498,466	56,317	86,407	44,567	51,685	77,423	27,685	2,777,242	150,957	2,928,199
減価償却費	26,372	639	2,503	823	967	1,158	2,612	2,714	37,790	721	38,512
減損損失	8,272	2,475	83	-	-	-	22,975	-	33,806	-	33,806
資本的支出	67,182	430	2,760	747	957	1,413	2,385	2,556	78,434	463	78,898

当連結会計年度（自平成17年4月1日 至平成18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	364,339	336,917	187,496	68,748	90,437	65,065	38,976	7,297	1,159,280	-	1,159,280
(2)社外間の内部売上高又は振替高	5,579	12	7,761	9,264	22,212	34,493	296	10,384	90,004	(90,004)	-
計	369,918	336,930	195,258	78,012	112,649	99,558	39,273	17,682	1,249,285	(90,004)	1,159,280
営業費用	301,989	292,275	192,907	55,420	99,903	98,727	37,351	15,211	1,093,786	(72,050)	1,021,736
営業利益	67,929	44,654	2,351	22,592	12,746	831	1,921	2,470	155,498	(17,954)	137,543
.資産、減価償却費及び資本的支出											
資産	1,918,066	555,232	54,673	61,457	50,380	52,236	83,505	26,976	2,802,529	183,972	2,986,501
減価償却費	29,046	499	2,270	850	844	967	2,282	2,642	39,402	756	40,159
資本的支出	78,115	289	3,128	1,051	973	408	3,470	3,648	91,085	1,667	92,753

（注1） 事業区分の方法及び各区分に属する主要な製品等の名称

事業区分は事業内容を勘案して、次のとおり分類しました。

賃貸：オフィスビル、商業施設および住宅等の賃貸

分譲：戸建住宅、中高層住宅、宅地およびオフィスビル等の業務施設の分譲

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

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

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

住宅部材・商品等販売：住宅用部材の製造・販売、一般商品の卸・小売

施設営業：ホテル、ゴルフ場等の施設営業

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17,421百万円であり、親会社の一般管理部門に係る費用です。  
当連結会計年度における営業費用のうち、消去又は全社の項目に含めた配賦不能営業費用の金額は18,779百万円であり、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366,738百万円であり、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す。  
当連結会計年度における資産のうち、消去又は全社の項目に含めた全社資産の金額は396,006百万円であり、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す。

## 2. 所在地別セグメント情報

前連結会計年度(自平成16年4月1日至平成17年3月31日)

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

当連結会計年度(自平成17年4月1日至平成18年3月31日)

同上

## 3. 海外売上高

前連結会計年度(自平成16年4月1日至平成17年3月31日)

海外売上高が、連結売上高の10%未満のため、海外売上高の記載を省略しました。

当連結会計年度(自平成17年4月1日至平成18年3月31日)

同上

## 〔関連当事者との取引〕

前連結会計年度(自平成16年4月1日至平成17年3月31日)

該当事項はありません。

当連結会計年度(自平成17年4月1日至平成18年3月31日)

## 役員及び個人株主等

(単位:百万円)

属性	氏名又は会社名称	住所	資本金	事業の内容又は職業	議決権等の所有(被所有)割合	関係内容		取引の内容	取引金額	科目	期末残高
						役員の兼任等	事業上の関係				
役員 の 近親者	当社代表取締役 副社長林洋太郎 の次男	-	-	-	-	-	-	住宅の分譲 (1)	52	前受金	2
役員	当社代表取締役 会長田中順一郎	-	-	社会福祉 法人三井 記念病院 理事長	(被所有) 直接 0.00%	-	-	三井記念病院建 替事業に伴う プロジェクトマ ネジメント業務 無償受託(2)	-	-	-

## 取引条件及び取引条件の決定方針

(1)住宅の分譲価格については、市場価格を勘案して一般的取引条件と同様に決定しています。

(2)当社代表取締役会長田中順一郎が社会福祉法人三井記念病院の理事長として行った取引です。

## 〔1株当たり情報〕

前連結会計年度 (自 平成16年4月1日 至 平成17年3月31日)		当連結会計年度 (自 平成17年4月1日 至 平成18年3月31日)	
1株当たり純資産額	836円48銭	1株当たり純資産額	975円63銭
1株当たり当期純利益金額	34円74銭	1株当たり当期純利益金額	67円53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	32円52銭	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、以下のとおりです。なお、当連結会計年度の潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額につきましては、潜在株式が存在していないため記載していません。

	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)	28,693	56,541
普通株主に帰属しない金額(百万円)	126	173
(うち利益処分による役員賞与金(百万円))	(126)	(173)
普通株式に係る当期純利益(百万円)	28,566	56,367
普通株式の期中平均株式数(千株)	822,172	834,705
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)	—	—
(うち支払利息(税額相当額控除後)(百万円))	(—)	(—)
(うち事務手数料(税額相当額控除後)(百万円))	(—)	(—)
普通株式増加数(千株)	56,140	—
(うち転換社債(千株))	(—)	(—)
(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	—	—



平成 18年 3月期

個別財務諸表の概要

平成 18年 4月 28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 18年 4月 28日

中間配当制度の有無 有

配当支払開始予定日 平成 18年 6月 30日

定時株主総会開催日 平成 18年 6月 29日

単元株制度採用の有無 有 ( 1 単元 1,000株 )

1. 18年 3月期の業績 (平成 17年 4月 1日 ~ 平成 18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っております。(以下同じ)

	売上高		営業利益		経常利益	
	百万円	%	百万円	%	百万円	%
18年 3月期	629,318	4.1	84,766	16.0	74,638	22.9
17年 3月期	604,456	1.9	73,093	10.9	60,714	3.5

	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				
18年 3月期	29,461	78.2	35.10	-	-	3.9	2.8	11.9
17年 3月期	16,529	150.2	19.96	18.68	18.68	2.4	2.3	10.0

(注) 期中平均株式数 18年 3月期 834,709,700 株 17年 3月期 822,180,186 株

会計処理の方法の変更 有

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			
18年 3月期	10.00	5.00	5.00	8,507	28.9	1.0
17年 3月期	7.00	3.50	3.50	5,754	34.8	0.8

(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
18年 3月期	2,711,431	821,814	30.3	934.08
17年 3月期	2,613,534	688,638	26.3	837.61

(注) 期末発行済株式数 18年 3月期 879,630,690 株 17年 3月期 822,007,412 株

期末自己株式数 18年 3月期 1,794,037 株 17年 3月期 1,382,972 株

2. 19年 3月期の業績予想 (平成 18年 4月 1日 ~ 平成 19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	円 銭	円 銭
中間期	264,000	41,000	25,000	5.00	-	-
通期	462,000	59,000	24,000	-	5.00	10.00

(参考) 1株当たり予想当期純利益(通期) 27円09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

区分	注記 番号	前事業年度 (平成17年3月31日)		当事業年度 (平成18年3月31日)		増減		
		金額(百万円)	構成比 (%)	金額(百万円)	構成比 (%)	金額 (百万円)	前期比 (%)	
<b>(資産の部)</b>								
<b>流動資産</b>								
現金及び預金		46,086		31,852		14,234		
売掛金	( 4)	10,349		7,881		2,468		
販売用不動産		146,547		109,446		37,101		
仕掛不動産勘定		111,985		174,546		62,561		
開発用土地		58,832		78,685		19,852		
前渡金		23,027		24,802		1,774		
前払費用		3,095		3,014		80		
短期貸付金		88,685		128,645		39,960		
未収金		70,109		35,294		34,814		
営業出資金		91,899		84,991		6,908		
繰延税金資産		41,558		39,147		2,411		
その他の流動資産		13,636		20,599		6,963		
貸倒引当金		1,991		16		1,975		
<b>流動資産合計</b>		<b>703,823</b>	<b>26.9</b>	<b>738,892</b>	<b>27.3</b>	<b>35,069</b>	<b>5.0</b>	
<b>固定資産</b>								
<b>1. 有形固定資産</b>								
建物	( 1, 3)	592,121		640,281				
減価償却累計額		301,287	290,833	287,438	352,842	62,008		
構築物	( 3)	19,110		16,763				
減価償却累計額		10,986	8,124	9,927	6,835	1,288		
機械装置	( 3)	6,097		6,606				
減価償却累計額		4,327	1,769	4,179	2,427	657		
車両・運搬具		122		130				
減価償却累計額		96	25	105	24	1		
工具・器具・備品	( 3)	15,579		18,044				
減価償却累計額		10,979	4,599	11,642	6,402	1,803		
土地	( 3, 6)		850,289		860,968	10,679		
建設仮勘定			24,796		9,529	15,266		
その他の有形固定資産			1,288		1,291	2		
<b>有形固定資産合計</b>		<b>1,181,728</b>	<b>45.3</b>	<b>1,240,323</b>	<b>45.7</b>	<b>58,595</b>	<b>5.0</b>	

区分	注記 番号	前事業年度 (平成17年3月31日)		当事業年度 (平成18年3月31日)		増減		
		金額(百万円)	構成比 (%)	金額(百万円)	構成比 (%)	金額 (百万円)	前期比 (%)	
2. 無形固定資産								
借地権		15,976		19,199		3,222		
ソフトウェア		2,743		2,185		557		
その他の無形固定資産		307		282		24		
無形固定資産合計		19,027	0.7	21,668	0.8	2,640	13.9	
3. 投資その他の資産								
投資有価証券	( 5)	155,197		227,074		71,877		
関係会社株式	( 3)	191,525		196,172		4,647		
出資金		0		-		0		
関係会社出資金		5		5		-		
長期貸付金		10,038		8,861		1,176		
関係会社長期貸付金		156,703		97,358		59,345		
破産・更生債権等		541		504		37		
長期前払費用		18,082		17,603		478		
差入敷金・保証金		198,910		184,951		13,958		
その他の投資その他の 資産		5,278		8,002		2,723		
貸倒引当金		27,327		29,986		2,659		
投資その他の資産合計		708,955	27.1	710,547	26.2	1,592	0.2	
固定資産合計		1,909,711	73.1	1,972,539	72.7	62,828	3.3	
資産合計		2,613,534	100.0	2,711,431	100.0	97,897	3.7	
(負債の部)								
流動負債								
買掛金		71,749		62,879		8,869		
短期借入金	( 3)	67,000		61,000		6,000		
一年以内に返済する長期 借入金		155,809		122,440		33,369		
コマーシャルペーパー		29,000		36,000		7,000		
短期償還社債		-		30,000		30,000		
未払金		18,364		12,120		6,243		
未払法人税等		12,275		9,336		2,939		
未払費用		7,541		7,468		72		
前受金		35,959		33,026		2,933		
預り金		127,124		147,443		20,319		
その他の流動負債		8,226		7,279		947		
流動負債合計		533,050	20.4	528,995	19.5	4,055	0.8	

区分	注記 番号	前事業年度 (平成17年3月31日)		当事業年度 (平成18年3月31日)		増減		
		金額(百万円)	構成比 (%)	金額(百万円)	構成比 (%)	金額 (百万円)	前期比 (%)	
固定負債								
社債			155,000		155,000		-	
転換社債型新株予約 権付社債			80,000		-		80,000	
長期借入金	( 3)		674,803		706,363		31,559	
預り敷金・保証金			268,380		269,925		1,545	
繰延税金負債			8,149		24,002		15,853	
再評価に係る繰延税金 負債	( 6)		157,995		163,001		5,005	
退職給付引当金			12,118		12,675		556	
役員退職慰労引当金			1,270		1,323		53	
長期預り金			23,247		12,387		10,860	
その他の固定負債			10,879		15,942		5,063	
固定負債合計			1,391,845	53.3	1,360,621	50.2	31,223	2.2
負債合計			1,924,896	73.7	1,889,617	69.7	35,278	1.8
(資本の部)								
資本金			134,433	5.1	174,296	6.4	39,862	29.7
資本剰余金								
1. 資本準備金		205,823			248,272		42,448	
2. その他資本剰余金		8			14		6	
自己株式処分差益		8			14		6	
資本剰余金合計			205,831	7.8	248,286	9.1	42,454	20.6
利益剰余金								
1. 利益準備金		13,688			13,688		-	
2. 任意積立金								
(1)代替資産積立金		48,844			48,454		389	
(2)別途積立金		16,790			16,790		-	
3. 当期末処分利益		7,448			22,887		15,439	
利益剰余金合計			86,771	3.3	101,821	3.8	15,049	17.3
土地再評価差額金	( 6, 7)		230,582	8.8	237,887	8.8	7,305	3.2
その他有価証券評価差額金	( 7)		32,377	1.2	61,656	2.3	29,278	90.4
自己株式			1,357	0.1	2,134	0.1	776	57.2
資本合計			688,638	26.3	821,814	30.3	133,175	19.3
負債・資本合計			2,613,534	100.0	2,711,431	100.0	97,897	3.7

## 比較損益計算書

区分	注記 番号	前事業年度 (自 平成16年4月1日 至 平成17年3月31日)		当事業年度 (自 平成17年4月1日 至 平成18年3月31日)		増 減	
		金額 (百万円)	百分比 (%)	金額 (百万円)	百分比 (%)	金額 (百万円)	前期比 (%)
営業収益							
賃貸事業収益		249,007	41.2	258,599	41.1	9,591	3.9
分譲事業収益		307,707	50.9	318,679	50.6	10,971	3.6
その他の事業収益		47,741	7.9	52,039	8.3	4,298	9.0
営業収益計		604,456	100.0	629,318	100.0	24,861	4.1
営業原価							
賃貸事業費用		205,467		215,125		9,657	
分譲事業原価		262,791		264,537		1,745	
その他の事業原価		21,741		26,349		4,607	
営業原価計		490,001	81.1	506,011	80.4	16,010	3.3
営業総利益		114,455	18.9	123,306	19.6	8,850	7.7
販売費及び一般管理費							
販売手数料		8,370		6,989		1,380	
広告宣伝費		9,408		8,826		581	
販売促進費		5,926		4,696		1,229	
貸倒引当金繰入額		1,429		-		1,429	
給料・手当		5,151		5,594		442	
退職給付費用		2,186		2,324		138	
役員退職慰労引当金繰入額		169		189		19	
福利厚生費		1,019		1,052		32	
減価償却費		913		876		36	
その他		6,785		7,988		1,203	
販売費及び一般管理費計		41,361	6.8	38,539	6.1	2,822	6.8
営業利益		73,093	12.1	84,766	13.5	11,673	16.0
営業外収益							
受取利息		3,440		3,034		405	
受取配当金		5,316		5,288		27	
その他		2,451		2,461		9	
営業外収益計		11,208	1.8	10,784	1.7	424	3.8

区分	注記 番号	前事業年度 (自 平成16年4月1日 至 平成17年3月31日)		当事業年度 (自 平成17年4月1日 至 平成18年3月31日)		増 減	
		金額 (百万円)	百分比 (%)	金額 (百万円)	百分比 (%)	金額 (百万円)	前期比 (%)
営業外費用							
支払利息		13,144		11,821		1,323	
社債利息		2,995		3,253		257	
コマーシャルペーパー 利息		16		22		5	
その他		7,430		5,815		1,614	
営業外費用計		23,587	3.9	20,913	3.3	2,674	11.3
経常利益		60,714	10.0	74,638	11.9	13,923	22.9
特別利益							
投資有価証券売却益		4,324		-		4,324	
固定資産売却益	( 1 )	-		6,139		6,139	
貸倒引当金戻入益		-		2,205		2,205	
特別利益計		4,324	0.7	8,344	1.3	4,019	92.9
特別損失							
貸倒引当金繰入額		15,746		-		15,746	
減損損失		13,323		-		13,323	
関係会社株式評価損		4,926		-		4,926	
固定資産売却損	( 2 )	3,139		24,870		21,731	
関係会社整理損		-		4,567		4,567	
販売用不動産等評価損		-		4,274		4,274	
特別損失計		37,136	6.1	33,712	5.4	3,424	9.2
税引前当期純利益		27,902	4.6	49,270	7.8	21,367	76.6
法人税、住民税及び事業 税		19,560	3.2	16,600	2.6	2,960	15.1
法人税等調整額		8,186	1.3	3,208	0.5	11,395	-
当期純利益		16,529	2.7	29,461	4.7	12,931	78.2
前期繰越利益		3,978		4,841		862	
中間配当額		2,877		4,109		1,231	
土地再評価差額金取崩額		10,182		7,305		2,877	
当期未処分利益		7,448		22,887		15,439	

## 比較利益処分案

		前事業年度 株主總會承認日 (平成17年6月29日)		当事業年度 株主總會承認予定日 (平成18年6月29日)		増 減
区分	注記 番号	金額(百万円)		金額(百万円)		金額(百万円)
当期末処分利益			7,448		22,887	15,439
任意積立金取崩額						
代替資産積立金取崩額		955	955	6,586	6,586	5,630
合計			8,404		29,473	21,069
利益処分額						
株主配当金		2,877		4,398		
取締役賞与金		119		167		
任意積立金						
代替資産積立金		566	3,563	1,723	6,289	2,725
次期繰越利益			4,841		23,184	18,343

〔重要な会計方針〕

1. 有価証券のうち、子会社株式およ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ます。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ます。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ます。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ます。
2. デリバティブ等の評価基準および評価方法は時価法によります。
3. たな卸資産は、個別法による原価法により評価しています。
4. 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ます。  
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ます。  
なお、事業用定期借地権を設定し賃借した土地にある建物については、残存価額を0円として使用期限を耐用年数とした定額法を採用しています。
5. 社債発行費は、支出時に全額費用として処理しています。
6. 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ます。
7. 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および年金資産の見込額に基づき、期末において発生していると認められる額を計上しています。  
数理計算上の差異は、その発生時の従業員の平均残存勤務期間以内の一定の年数(10年)による定額法により翌事業年度から費用処理することとしています。
8. 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ます。
9. 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ます。
10. 長期大型（工期24ヶ月以上かつ請負金額50億円以上）の工事に係る収益の計上については工事進行基準を適用し、その他の工事については工事完成基準を適用しています。
11. ヘッジ会計（主として借入金およ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ます。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ます。金利スワップは、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行っています。
12. 投資有価証券に計上されている不動産流動化関連事業に係る匿名組合出資金および優先出資証券の配当は営業損益に計上しています。

13. 消費税等の処理については、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ます。

〔会計処理の変更〕

（不動産投資信託からの配当収益）

不動産投資信託（J-REIT）からの配当収益については、前事業年度までは営業外収益に計上していましたが、当該収益は当社の主たる営業活動の成果であり、今後さらにその重要性が増すと見込まれるため、当事業年度より不動産投資信託（J-REIT）に関連する配当を含む全ての収益については、営業収益として計上する方法に変更しました。これにより営業収益および営業総利益は618百万円増加していますが、経常利益に与える影響はありません。

〔貸借対照表に関する注記事項〕

（単位：百万円）

		前事業年度 (平成17年3月31日)	当事業年度 (平成18年3月31日)
1. 国庫等補助金受入による圧縮記帳累計額		建物 607	建物 605
2. 偶発債務			
保証債務 および 保証予約	英国三井不動産(株)	15,501(借入保証)	15,484(借入保証)
	(株)アルパーク	14,092(借入保証)	11,904(借入保証)
	大崎新都心ビル(株)	12,765(借入保証)	-
	大崎プロパティ(株)	12,325(借入保証)	-
	その他	4,913(借入保証・2件)	3,317(借入保証・3件)
計		59,598	30,706
		保証金額には保証債務及び保証予約が含まれており、保証予約の残高は合計31,657百万円です。他に住宅ローン保証債務1,179百万円、住宅ローン保証予約34,077百万円があります。住宅ローン保証予約には三井不動産ローン保証(株)の保証債務に対する共同保証予約が含まれており、その残高は33,816百万円です。	保証金額には保証債務及び保証予約が含まれており、保証予約の残高は合計28,084百万円です。他に住宅ローン保証債務1,149百万円、住宅ローン保証予約29,584百万円があります。住宅ローン保証予約には三井不動産ローン保証(株)の保証債務に対する共同保証予約が含まれており、その残高は29,333百万円です。
3. 担保資産および担保付債務			
担保資産	土地	5,531	8,214
	建物	5,913	6,803
	工具・器具・備品	54	58
	構築物	46	51
	関係会社株式	5	8
	機械装置	0	0
	計	11,551	15,136
担保付債務	短期借入金	11	11
	長期借入金	333	321
	計	345	333



#### 4. 売掛債権譲渡金額

当事業年度末の売掛金残高は、債権譲渡契約に基づく債権の一部譲渡によって、当期2,612百万円、前期20,884百万円減少しています。

#### 5. 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匿名組合出資金及び、特定目的会社への優先出資証券が当期37,066百万円、前期28,740百万円含まれています。

#### 6. 土地の再評価に関する法律

土地の再評価に関する法律（平成10年3月31日公布法律第34号）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ます。

再評価の方法 土地の再評価に関する法律施行令（平成10年3月31日公布政令第119号）第2条第5号に定める不動産鑑定士又は不動産鑑定士補による鑑定評価により算定  
再評価を行った年月日 平成14年3月31日

#### 7. 配当制限

商法施行規則第124条第3号に規定する資産に時価を付したことにより増加した純資産額は299,544百万円です。

### 〔損益計算書に関する注記事項〕

#### 1. 特別利益に含まれる固定資産売却益

	前事業年度 (自 平成16年4月1日 至 平成17年3月31日)	当事業年度 (自 平成17年4月1日 至 平成18年3月31日)
土地等	-	5,598 百万円
建物等	-	541 百万円
計	-	6,139 百万円

#### 2. 特別損失に含まれる固定資産売却損

	前事業年度 (自 平成16年4月1日 至 平成17年3月31日)	当事業年度 (自 平成17年4月1日 至 平成18年3月31日)
土地等	2,362 百万円	4,733 百万円
建物等	777 百万円	20,137 百万円
計	3,139 百万円	24,870 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	前事業年度 (平成17年3月31日)			当事業年度 (平成18年3月31日)		
	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	15,973	32,770	16,797	9,999	32,087	22,088
関連会社株式	6,679	115,764	109,084	6,714	114,077	107,362
合 計	22,652	148,535	125,882	16,713	146,165	129,451

〔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)

	前事業年度	当事業年度
(繰延税金資産)		
販売用不動産等評価損損金不算入額	36,032	34,036
有価証券等評価損損金不算入額	17,068	16,557
貸倒引当金等損金算入限度超過額	11,678	11,914
固定資産減損損失損金不算入額	10,104	9,944
退職給付引当金損金算入限度超過額	6,091	6,275
保証金時価会計損金不算入額	3,377	3,504
未払事業税	1,684	926
長期前払費用損金算入限度超過額	1,478	1,617
未払賞与損金不算入額	1,459	1,481
減価償却費損金算入限度超過額	914	973
役員退職慰労引当金損金不算入額	516	538
その他有価証券評価差額金	9	27
その他	3,115	4,390
繰延税金資産計	93,531	92,188
(繰延税金負債)		
代替資産積立金	33,201	29,870
保証金時価会計益金不算入額	3,066	3,240
退職給付信託設定益	1,656	1,656
その他有価証券評価差額金	22,197	42,276
繰延税金負債計	60,122	77,043
繰延税金資産の純額	33,409	15,145

当事業年度および前事業年度は法定実効税率と税効果会計適用後の法人税等の負担率との間の差異が法定実効税率の100分の5以下であるため注記を省略しています。

## 〔1株当たり情報〕

前事業年度 (自 平成 16 年 4 月 1 日 至 平成 17 年 3 月 31 日)		当事業年度 (自 平成 17 年 4 月 1 日 至 平成 18 年 3 月 31 日)	
1株当たり純資産額	837円61銭	1株当たり純資産額	934円08銭
1株当たり当期純利益金額	19円96銭	1株当たり当期純利益金額	35円10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	18円68銭	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、以下のとおりです。なお、当事業年度の潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額につきましては、潜在株式が存在していないため記載していません。

	前事業年度	当事業年度
1株当たり当期純利益金額		
当期純利益(百万円)	16,529	29,461
普通株主に帰属しない金額(百万円)	119	167
(うち利益処分による役員賞与金(百万円))	(119)	(167)
普通株式に係る当期純利益(百万円)	16,410	29,294
普通株式の期中平均株式数(千株)	822,180	834,709
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	-	-

## 〔当事業年度中の発行済株式数の増減〕

2010年満期円貨建転換社債型新株予約権付社債に付された新株予約権の行使	増加株式数	55,908,718株
	1株当たりの転換価格	1,425円
	1株当たりの資本組入額	713円
(株)国際観光会館との株式交換	増加株式数	2,125,625株
	増加した資本準備金の額	2,641百万円

**役員の変動**（平成 18 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）

なし

以 上