



平成 19 年 3 月期 決算短信

平成 19 年 4 月 27 日

上場会社名 三井不動産株式会社 上場取引所 東証一部 大証一部
 コード番号 8801 URL <http://www.mitsuifudosan.co.jp>
 代表者 (役職名) 代表取締役社長 (氏名) 岩 沙 弘 道
 問合せ先責任者 (役職名) 広報部長 (氏名) 山 本 実 TEL (03) 3246 - 3155
 定時株主総会開催予定日 平成 19 年 6 月 28 日 配当支払開始予定日 平成 19 年 6 月 29 日
 有価証券報告書提出予定日 平成 19 年 6 月 28 日

1. 19 年 3 月期の連結業績 (平成 18 年 4 月 1 日 ~ 平成 19 年 3 月 31 日)

(百万円未満切捨て)

(1) 連結経営成績

(%表示は対前期増減率)

	売上高		営業利益		経常利益		当期純利益	
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%
19 年 3 月期	1,229,193	6.0	161,842	17.7	142,324	19.6	75,213	33.0
18 年 3 月期	1,159,280	4.3	137,543	18.8	118,970	25.7	56,541	97.1

	1 株当たり 当期純利益	潜在株式調整後 1 株当たり当期純利益	自己資本 当期純利益率	総資産 経常利益率	売上高 営業利益率
	円 銭	円 銭	%	%	%
19 年 3 月期	85.52	-	8.3	4.5	13.2
18 年 3 月期	67.53	-	7.3	4.0	11.9

(参考) 持分法投資損益 19 年 3 月期 4,410 百万円 18 年 3 月期 3,155 百万円

(2) 連結財政状態

	総資産	純資産	自己資本比率	1 株当たり純資産
	百万円	百万円	%	円 銭
19 年 3 月期	3,294,190	963,213	28.7	1,073.82
18 年 3 月期	2,986,501	858,363	28.7	975.63

(参考) 自己資本 19 年 3 月期 944,195 百万円 18 年 3 月期 - 百万円

(3) 連結キャッシュ・フローの状況

	営業活動による キャッシュ・フロー	投資活動による キャッシュ・フロー	財務活動による キャッシュ・フロー	現金及び現金同等物 期末残高
	百万円	百万円	百万円	百万円
19 年 3 月期	57,969	77,006	38,085	81,816
18 年 3 月期	22,510	60,833	12,445	62,587

2. 配当の状況

	1 株当たり配当金			配当金総額 (年間)	配当性向 (連結)	純資産 配当率 (連結)
	(基準日) 中間期末	期末	年間			
	円 銭	円 銭	円 銭	百万円	%	%
19 年 3 月期	5.0	9.0	14.0	12,311	16.4	1.4
18 年 3 月期	5.0	5.0	10.0	8,507	14.8	1.1
20 年 3 月期 (予想)	9.0	9.0	18.0		18.6	

3. 20 年 3 月期の連結業績予想 (平成 19 年 4 月 1 日 ~ 平成 20 年 3 月 31 日)

(%表示は、通期は対前期、中間期は対前年中間期増減率)

	売上高		営業利益		経常利益		当期純利益		1 株当たり 当期純利益
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%	円 銭
中 間 期	590,000	15.4	58,000	9.7	48,000	11.5	33,000	16.5	37.53
通 期	1,390,000	13.1	175,000	8.1	152,000	6.8	85,000	13.0	96.67

4. その他

- (1) 期中における重要な子会社の異動（連結範囲の変更を伴う特定子会社の異動） 無
- (2) 連結財務諸表作成に係る会計処理の原則・手続、表示方法等の変更（連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項の変更に記載されるもの）
 会計基準等の改正に伴う変更 有
 以外の変更 無
 （注）詳細は、27ページ「会計処理の変更」をご覧ください。
- (3) 発行済株式数（普通株式）
 期末発行済株式数（自己株式を含む） 19年3月期 881,424,727株 18年3月期 881,424,727株
 期末自己株式数 19年3月期 2,137,375株 18年3月期 1,796,444株
 （注）1株当たり当期純利益（連結）の算定の基礎となる株式数については、37ページ「1株当たり情報」をご覧ください。

(参考)個別業績の概要

1. 19年3月期の個別業績(平成18年4月1日～平成19年3月31日)

(1) 個別経営成績 (％表示は対前期増減率)

	売上高		営業利益		経常利益		当期純利益	
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%
19年3月期	453,227	28.0	74,308	12.3	62,871	15.8	41,737	41.7
18年3月期	629,318	4.1	84,766	16.0	74,638	22.9	29,461	78.2

	1株当たり 当期純利益	潜在株式調整後 1株当たり当期純利益
	円 銭	円 銭
19年3月期	47.46	-
18年3月期	35.10	-

(2) 個別財政状態

	総資産	純資産	自己資本比率	1株当たり純資産
	百万円	百万円	%	円 銭
19年3月期	2,773,633	841,763	30.3	957.32
18年3月期	2,711,431	821,814	30.3	934.08

(参考) 自己資本 19年3月期 841,763百万円 18年3月期 -百万円

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。

1. 経営成績

(1) 経営成績に関する分析

(当期の経営成績)

◆ 連結業績概要 (単位：百万円)

	当期	前期	増減(率)	
	(平成18.4.1~19.3.31)	(平成17.4.1~18.3.31)		
売上高	1,229,193	1,159,280	69,913	(6.0%)
営業利益	161,842	137,543	24,298	(17.7%)
経常利益	142,324	118,970	23,353	(19.6%)
当期純利益	75,213	56,541	18,672	(33.0%)

当期の売上高は1兆2,291億円となり対前期比で6.0%増収し、また、営業利益は1,618億円となり17.7%増益いたしました。

「賃貸」セグメントにおいては、前期に竣工した日本橋三井タワー、銀座三井ビル（いずれも東京都中央区）の通期稼働効果、当期に開業した東京ミッドタウン（東京都港区）や、アーバンドックららぽーと豊洲（東京都江東区）など首都圏4ヶ所の大規模商業施設などの収益寄与に加え、特に都心部好立地におけるオフィス賃料の上昇による好影響もあり、対前期比で337億円増収、134億円増益となりました。

「分譲」セグメントについても、個人顧客向け住宅分譲において好調な販売状況が継続し、収益性も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、賃貸マンション「パークアクシス」シリーズなど投資家向け分譲が伸長した結果、対前期比で47億円増収、45億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、個人・法人仲介の順調な進捗や、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233億円（19.6%）の増益、当期純利益は、同比186億円（33.0%）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18.4.1~19.3.31)		(平成17.4.1~18.3.31)			
	売上高	営業利益	売上高	営業利益	売上高	営業利益
賃貸	398,069	81,350	364,339	67,929	33,730	13,421
分譲	341,629	49,239	336,917	44,654	4,711	4,584
完成工事	193,970	2,718	187,496	2,351	6,473	366
仲介・販売受託・コンサルティング	77,349	26,049	68,748	22,592	8,601	3,456
管理受託	99,632	14,308	90,437	12,746	9,194	1,562
住宅部材・商品等販売	69,394	855	65,065	831	4,328	24
施設営業	40,200	1,754	38,976	1,921	1,224	△167
その他	8,946	2,811	7,297	2,470	1,649	340
消去又は全社	—	△17,245	—	△17,954	—	709
合計	1,229,193	161,842	1,159,280	137,543	69,913	24,298

◆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 18. 4. 1～19. 3. 31)	前期 (平成 17. 4. 1～18. 3. 31)	増減
売上高	398,069	364,339	33,730
営業利益	81,350	67,929	13,421

当期は、オフィスビルにおいて、前期に竣工した日本橋三井タワー、銀座三井ビル（いずれも東京都中央区）の通期稼働効果や、東京ミッドタウン（東京都港区）、豊洲センタービルアネックス（東京都江東区）の新規稼働に加え、特に都心部好立地におけるオフィス賃料の上昇による好影響もあり、対前期比で122億円の増収となりました。

一方、商業施設においても、ラゾーナ川崎プラザ（神奈川県川崎市）、アーバンドックららぽーと豊洲（東京都江東区）、ららぽーと柏の葉（千葉県柏市）、ららぽーと横浜（神奈川県横浜市）、ラブラ万代（新潟県新潟市）の新規開業により、対前期比で112億円の増収となりました。

さらに、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いても、引き続き管理戸数、管理台数の増加により増収した結果、セグメント全体の売上高は対前期比で337億円の増収となり、また営業利益も同比134億円の増益となりました。

都心部を中心にオフィスビルの旺盛な需要により、単体ベースの首都圏オフィスビルの空室率は1.6%（前期末1.0%）と引き続き低い水準で推移しており、また、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1.4%）となっております。

<売上高の内訳>

	当期 (平成 18. 4. 1～19. 3. 31)	前期 (平成 17. 4. 1～18. 3. 31)	増減
オフィス(*1)	234,292	222,069	12,223
商業施設(*1)	68,255	56,968	11,287
住宅(*2)	59,909	55,768	4,140
リパーク・その他(*3)	35,611	29,533	6,078
合計	398,069	364,339	33,730

(注) 当期末の貸付面積等の状況

*1 オフィス・商業施設の貸付面積

所有 2,054,563 m²（前期末：1,950,660 m²）

転貸 1,943,747 m²（前期末：1,450,452 m²）

*2 住宅の貸付戸数

所有 241 戸（前期末：236 戸）、転貸 60,744 戸（前期末：55,521 戸）

*3 リパーク管理台数：96,929 台（前期末：75,879 台）

<期末空室率推移 (%) >

	H19/3	H18/3	H17/3	H16/3	H15/3	H14/3
オフィス・商業施設(連結)	1.4	1.4	2.8	5.0	6.0	4.1
首都圏オフィス(単体)	1.6	1.0	3.0	4.4	5.4	2.4

＜当期における主要な新規・通期稼働物件＞

・新規稼働（当期稼働物件）

JFE ビルディング	東京都千代田区	平成18年4月取得	オフィス
豊洲センタービルネックス	東京都江東区	平成18年8月竣工	オフィス
ラゾーナ川崎プラザ	神奈川県川崎市	平成18年9月開業	商業施設
アバントツクラらぽーと豊洲	東京都江東区	平成18年10月開業	商業施設
ららぽーと柏の葉	千葉県柏市	平成18年11月開業	商業施設
東京ミッドタウン	東京都港区	平成19年1月竣工	オフィス・商業施設・ホテル・賃貸住宅
ラブラ万代	新潟県新潟市	平成19年3月開業	商業施設
ららぽーと横浜	神奈川県横浜市	平成19年3月開業	商業施設

・通期稼働（前期稼働物件）

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

2. 分譲

	当期 (平成18.4.1～19.3.31)	前期 (平成17.4.1～18.3.31)	増減
売上高	341,629	336,917	4,711
営業利益	49,239	44,654	4,584

当期は、個人顧客向け住宅分譲において、計上戸数が概ね前期並であったものの、好調な販売状況が継続するなか、付加価値の高い住宅の収益性が改善したことに加え、不動産投資市場が拡大を続けるなか、「その他」の分譲において、賃貸マンション「パークアクシス」シリーズなど投資家向け分譲が伸長した結果、セグメント全体で対前期比47億円増収、45億円増益となりました。

個人顧客向け住宅分譲における当期末の完成在庫は、対前期末比で121戸増加し、376戸（マンション267戸、戸建109戸）となっております。（前期末はマンション235戸、戸建20戸、計255戸）

＜売上高の内訳＞

	当期 (平成18.4.1～19.3.31)		前期 (平成17.4.1～18.3.31)		増減	
マンション	202,361	(4,487戸)	180,902	(4,341戸)	21,458	(146戸)
首都圏	159,056	(3,260戸)	146,763	(3,274戸)	12,293	(△14戸)
その他	43,304	(1,227戸)	34,138	(1,067戸)	9,165	(160戸)
戸建	35,490	(707戸)	35,561	(706戸)	△71	(1戸)
首都圏	33,231	(631戸)	30,590	(597戸)	2,641	(34戸)
その他	2,258	(76戸)	4,971	(109戸)	△2,712	(△33戸)
その他	103,778		120,453		△16,675	
合計	341,629		336,917		4,711	

＜住宅分譲事業内訳＞

① 契約状況

		マンション	戸建	合計
期首契約済み	(戸) (A)	2,902	140	3,042
期中契約	(戸) (B)	6,339	645	6,984
計上戸数	(戸) (C)	4,487	707	5,194
期末契約済み	(戸) (A)+(B)-(C)	4,754	78	4,832
完成在庫	(戸)	267	109	376
新規発売	(戸)	6,382	727	7,109

(注) 契約済み戸数、新規発売戸数には、次期以降に計上が予定されている戸数も含まれております。

② 期末完成在庫推移

	H19/3	H18/3	H17/3	H16/3	H15/3	H14/3
マンション	267	235	490	455	485	175
戸建	109	20	55	25	120	45
合計	376	255	545	480	605	220

(注) 住宅分譲における期末完成在庫については、当中間期末までは5戸単位で公表しておりましたが当第3四半期末以降は実数での公表に変更しております。

＜当期における主要な計上物件（住宅分譲）＞

パークシティグランデ新浦安	千葉県浦安市	マンション
芝浦アイランドケープタワー	東京都港区	マンション
ガーデンアリーナ新百合ヶ丘	神奈川県川崎市	マンション
パークタワー王子リバーグレイス	東京都北区	マンション
パークタワー東中野	東京都中野区	マンション
パークコート学芸大学デュアルプレイス	東京都世田谷区	マンション
ファインコート千歳烏山南	東京都世田谷区	戸建
ファインコート横浜戸塚山手台	神奈川県横浜市	戸建

3. 完成工事

	当期 (平成18.4.1～19.3.31)	前期 (平成17.4.1～18.3.31)	増減
売上高	193,970	187,496	6,473
営業利益	2,718	2,351	366

当期は、三井ホームの建築請負事業において、期中受注工事高が微減したものの、期首受注工事残高が前期実績を上回っていたことによる増収に加え、三井ホームリモデリングにおけるリフォーム事業が増収した結果、対前期比で増収増益となりました。

＜三井ホーム（連結）の建築請負事業の受注・売上実績＞

	当期	前期	増減
	(平成18.4.1～19.3.31)	(平成17.4.1～18.3.31)	
期首受注工事残高 (A)	112,510	108,223	4,286
期中受注工事高 (B)	198,106	199,425	△1,318
売上高 (C)	199,776	195,138	4,637
期末受注工事残高 (A)+(B)-(C)	110,841	112,510	△1,669

4. 仲介・販売受託・コンサルティング

	当期	前期	増減
	(平成18.4.1～19.3.31)	(平成17.4.1～18.3.31)	
売上高	77,349	68,748	8,601
営業利益	26,049	22,592	3,456

当期は、三井不動産販売における個人・法人仲介および三井不動産レジデンシャルにおける販売受託が順調に進捗したことに加え、当期に新規上場した三井不動産アコモデーションファンドマネジメントが運用する日本アコモデーション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など、当社グループ全体における預かり資産残高が増加したことにより、セグメント全体で増収増益となりました。

＜売上高の内訳＞

	当期		前期		増減	
	(平成18.4.1～19.3.31)		(平成17.4.1～18.3.31)			
仲介	52,161	(31,455 件)	48,791	(30,671 件)	3,369	(784 件)
販売受託	10,811	(7,660 件)	8,204	(6,040 件)	2,606	(1,620 件)
コンサルティング	14,377		11,752		2,625	
合計	77,349		68,748		8,601	

＜三井不動産販売の仲介・販売受託事業の取扱実績＞

	当期		前期		増減	
	(平成18.4.1～19.3.31)		(平成17.4.1～18.3.31)			
	取扱高	件数	取扱高	件数	取扱高	件数
仲介	1,382,097	(31,693 件)	1,218,017	(31,684 件)	164,080	(9 件)
販売受託	205,889	(4,498 件)	450,958	(9,663 件)	△245,070	(△5,165 件)
合計	1,587,986	(36,191 件)	1,668,975	(41,347 件)	△80,990	(△5,156 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。

なお、平成18年10月1日以降、販売受託業務を三井不動産レジデンシャルに分割したため、三井不動産販売における販売受託の取扱高、取扱件数は、対前期比で減少しております。

5. 管理受託

	当期 (平成 18. 4. 1～19. 3. 31)	前期 (平成 17. 4. 1～18. 3. 31)	増減
売上高	99,632	90,437	9,194
営業利益	14,308	12,746	1,562

当期は、新規開業した東京ミッドタウンやアーバンドックららぽーと豊洲など首都圏4ヶ所の大規模商業施設など、当社グループにおける運営・管理物件の増加に加え、新規開業物件への入居工事に伴う管理工事受託も増加した結果、セグメント全体で増収増益となりました。

<売上高の内訳>

	当期 (平成 18. 4. 1～19. 3. 31)	前期 (平成 17. 4. 1～18. 3. 31)	増減
運営管理受託	66,026	59,394	6,631
管理工事受託	33,606	31,043	2,563
合計	99,632	90,437	9,194

6. 住宅部材・商品等販売

	当期 (平成 18. 4. 1～19. 3. 31)	前期 (平成 17. 4. 1～18. 3. 31)	増減
売上高	69,394	65,065	4,328
営業利益	855	831	24

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新規店舗の開店による増収もあり、セグメント全体の売上高は、対前期比で増収いたしました。営業利益は、コストの上昇などもあり微増益となりました。

<売上高の内訳>

	当期 (平成 18. 4. 1～19. 3. 31)	前期 (平成 17. 4. 1～18. 3. 31)	増減
住宅部資材販売	23,688	20,759	2,929
その他商品販売	45,705	44,306	1,399
合計	69,394	65,065	4,328

7. 施設営業

	当期 (平成 18. 4. 1～19. 3. 31)	前期 (平成 17. 4. 1～18. 3. 31)	増減
売上高	40,200	38,976	1,224
営業利益	1,754	1,921	△167

当期は、前期に開業した三井ガーデンホテル銀座（東京都中央区）が通期稼動し、ハレクラニホテル（米国ハワイ州）も好調に推移したことにより、ホテル施設では増収しましたが、その他施設における綱町三井倶楽部の改修工事の影響により減益となった結果、セグメント全体では増収減益となりました。

<売上高の内訳>

	当期 (平成 18. 4. 1~19. 3. 31)	前期 (平成 17. 4. 1~18. 3. 31)	増減
ホテル施設	27,900	26,510	1,389
その他施設	12,300	12,465	△165
合計	40,200	38,976	1,224

8. その他

	当期 (平成 18. 4. 1~19. 3. 31)	前期 (平成 17. 4. 1~18. 3. 31)	増減
売上高	8,946	7,297	1,649
営業利益	2,811	2,470	340

<売上高の内訳>

	当期 (平成 18. 4. 1~19. 3. 31)	前期 (平成 17. 4. 1~18. 3. 31)	増減
金融・リース	1,206	1,302	△96
その他	7,740	5,995	1,745
合計	8,946	7,297	1,649

(次期の業績見通し) (単位：百万円)

◆ 連結業績の見通し

	次期	当期	増減(率)	
	(平成19.4.1~20.3.31)	(平成18.4.1~19.3.31)		
売上高	1,390,000	1,229,193	160,807	(13.1%)
営業利益	175,000	161,842	13,158	(8.1%)
経常利益	152,000	142,324	9,676	(6.8%)
当期純利益	85,000	75,213	9,787	(13.0%)

上記に記載のとおり、売上高は1,608億円(13.1%)の増収、営業利益は131億円(8.1%)の増益を見込んでおります。

以下(「連結セグメント別業績の見通し」)に記載のとおり、「賃貸」セグメントにおいては、JFEビルの建替による減収減益の影響はあるものの、主として当期に竣工した大規模商業施設(ラゾーナ川崎プラザ、アーバンドックららぽーと豊洲、ららぽーと柏の葉)の通期稼働などによりセグメント全体では増収増益、「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、仲介事業の取扱高の増加やグループ各社による預かり資産の増加による増収増益を見込んでおります。営業利益の増益により、経常利益は96億円(6.8%)の増益を見込んでおります。また、特別損益では建替による除却関連損失などを織り込んだうえで、当期純利益についても97億円(13.0%)の増益を見込んでおります。

◆ 連結セグメント別業績の見通し

	次期		当期		増減	
	(平成19.4.1~20.3.31)		(平成18.4.1~19.3.31)			
	売上高	営業利益	売上高	営業利益	売上高	営業利益
賃貸	470,000	85,000	398,069	81,350	71,931	3,650
分譲	400,000	58,000	341,629	49,239	58,371	8,761
完成工事	197,000	4,000	193,970	2,718	3,030	1,282
仲介・販売受託・コンサルティング	82,000	27,000	77,349	26,049	4,651	951
管理受託	106,000	15,000	99,632	14,308	6,368	692
住宅部材・商品等販売	73,000	1,000	69,394	855	3,606	145
施設営業	54,000	0	40,200	1,754	13,800	△1,754
その他	8,000	2,000	8,946	2,811	△946	△811
消去又は全社	—	△17,000	—	△17,245	—	245
合計	1,390,000	175,000	1,229,193	161,842	160,807	13,158

(2) 財政状態に関する分析

◆ 当期末の資産、負債、純資産

	当期末	前期末	増減
総資産	3,294,190	2,986,501	307,688
総負債	2,330,976	2,109,691	221,285
うち有利子負債	1,258,426	1,199,291	59,135
純資産	963,213	858,363	—
うち自己資本	944,195	858,363	85,831
D/Eレシオ(倍)	1.3	1.4	△0.1

(注) 有利子負債：連結貸借対照表に計上されている短期借入金、コマーシャルペーパー、短期償還社債、社債、長期借入金の合計

D/Eレシオ＝有利子負債／自己資本

前期末の数値につきましては、従来の「株主資本」を「純資産」および「自己資本」の欄に記載しております。

◆ 当期のキャッシュ・フロー

当期末における現金および現金同等物の残高は、対前期末比で192億円増加し、818億円となりました。

1. 営業活動によるキャッシュ・フロー

当期は、営業活動により579億円の増加となりました。これは税金等調整前当期純利益1,160億円と対前期比で230億円増加したことに加え、預り金などが増加したことによるものです。また、販売用不動産の取得・売却によるキャッシュ・フローは、順調な取得を背景に、取得による支出が売却による回収を上回り、1,143億円の減少となっています。

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770億円の減少となりました。有価証券の取得により274億円減少したことや、有形無形固定資産において、売却による1,390億円の回収があったものの、取得による2,197億円の支出があったことによります。

3. 財務活動によるキャッシュ・フロー

当期は、借入金の調達により、財務活動のキャッシュ・フローは380億円の増加となりました。(前期は、124億円の減少)

◆ 次期の財政状態の見通し

通期の設備投資額は1,400億円、減価償却費は440億円、期末有利子負債残高は1兆3,900億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16年3月期	平成17年3月期	平成18年3月期	平成19年3月期
自己資本比率	22.6%	23.5%	28.7%	28.7%
時価ベースの自己資本比率	35.5%	36.3%	75.4%	88.8%
債務償還年数	9.3年	12.8年	53.3年	21.7年
インタレスト・カバレッジ・レシオ	6.3	4.8	1.1	2.8

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

自己資本比率：自己資本／総資産

時価ベースの自己資本比率：株式時価総額／総資産

株式時価総額：決算期末月の月中平均株価×期末発行済株式数（自己株式控除後）

債務償還年数：有利子負債／営業キャッシュ・フロー

インタレスト・カバレッジ・レシオ：営業キャッシュ・フロー／利払い

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

利払い：連結キャッシュ・フロー計算書の利息の支払額

(3) 利益配分に関する基本方針及び当期・次期の配当

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

当期の期末配当につきましては、好調な業績を勘案し、前期比1株あたり4円増の9円（年間14円）を予定しております。なお、次期の配当につきましては、年18円（うち中間配当9円）を予定しております。

2. 企業集団の状況

当社および当社の関係会社 181 社（うち、連結子会社 132 社、持分法適用関連会社 49 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㈱は業務施設等の分譲を行っています。三井不動産レジデンシャル㈱（連結子会社）は戸建・中高層住宅等の分譲を行っています。T I D㈱（持分法適用関連会社）はシンガポールにおいて中高層住宅分譲を行っています。

<完成工事事業>

三井ホーム㈱（※1）およびF C各社は戸建住宅建築工事等の請負を行っています。三井デザインテック㈱（連結子会社）は住宅・商業施設・オフィスの内装工事、インテリア工事等の請負を行っています。また、三井ホームリモデリング㈱（連結子会社）はリフォーム工事の請負を行っています。

<仲介・販売受託・コンサルティング事業>

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

<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ます。また、住宅分譲後の管理・清掃・保守業務等を三井不動産住宅サービス㈱、三井不動産住宅サービス関西㈱、㈱エム・エフ・住宅サービス北海道、㈱エム・エフ・住宅サービス東北、㈱エム・エフ・住宅サービス中国および㈱エム・エフ・住宅サービス九州（すべて連結子会社）が行っています。

<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

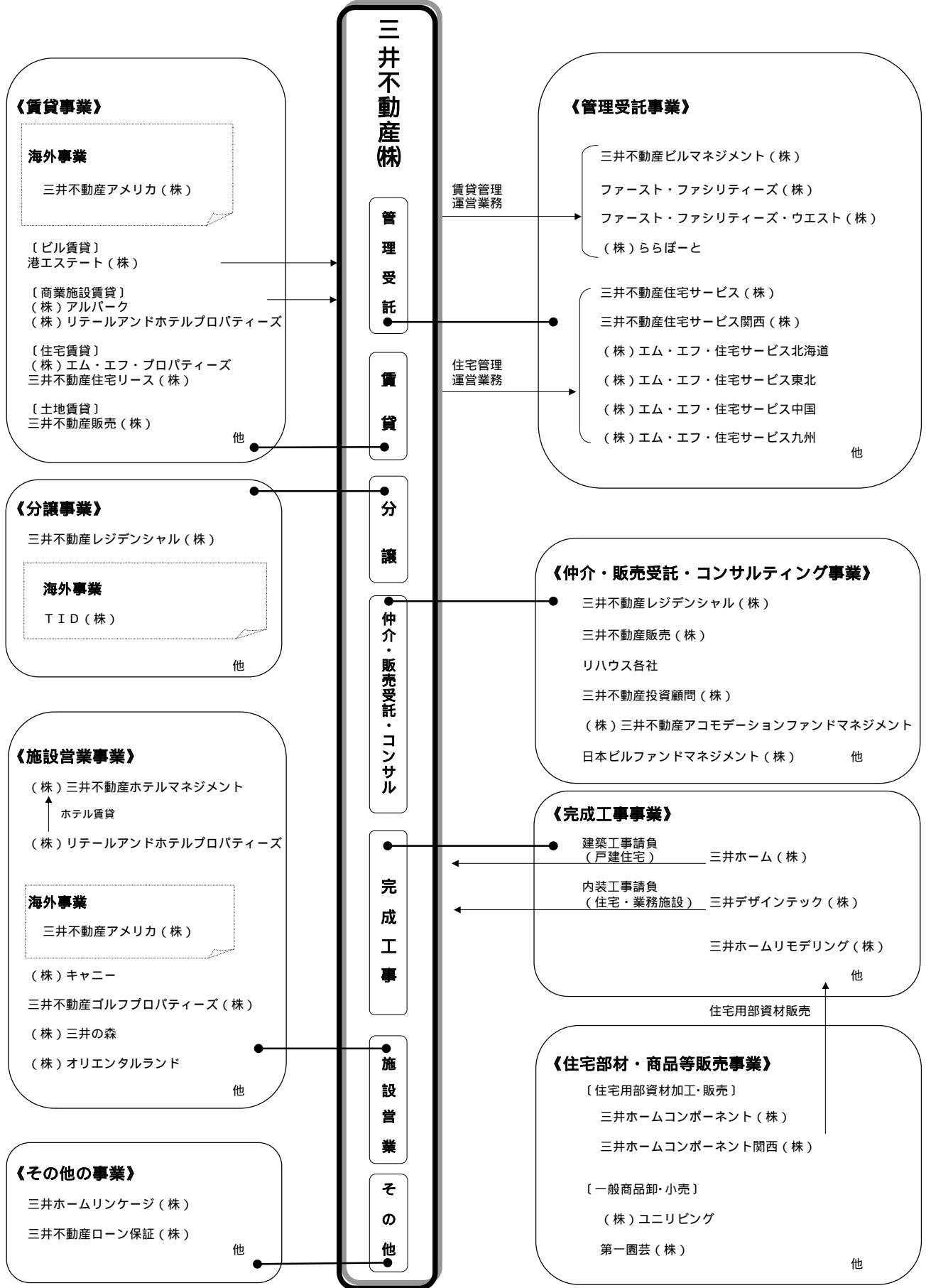
州においてホテルの営業等を行っています。㈱キャニー（連結子会社）は飲食業を行っています。㈱オリエンタルランド（持分法適用関連会社）は東京ディズニーランドおよび東京ディズニーシーを所有・運営しています。三井不動産ゴルフプロパティーズ㈱および㈱三井の森（いずれも連結子会社）はゴルフ場事業を行っています。

<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。

(※1) 三井ホーム㈱（連結子会社）は東京証券取引所第一部に株式上場しています。

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です。



3. 経営方針

平成19年3月期中間決算短信(平成18年10月31日開示)により開示を行った内容から重要な変更がないため開示を省略します。

当該決算短信は、次の URL からご覧いただくことができます。

(当社ホームページ)

<http://www.mitsuifudosan.co.jp/corporate/ir/library/er/index.html>

(東京証券取引所ホームページ)

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

なお、次期経営計画につきましては、平成19年5月9日に公表を予定しております。

注意事項

本資料およ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18年3月31日)		当連結会計年度 (平成19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)	構成比 (%)
(資産の部)							
・流動資産							
現金及び預金	(1)	62,845		83,050		20,204	
受取手形及び売掛金	(1)	26,797		37,964		11,166	
有価証券		50		50		-	
販売用不動産		399,757		519,478		119,720	
未成工事支出金		9,632		11,040		1,407	
その他のたな卸資産		9,453		10,663		1,210	
前渡金		25,163		32,655		7,491	
短期貸付金		8,065		6,773		1,291	
営業出資金		81,545		121,670		40,124	
繰延税金資産		49,003		65,678		16,674	
その他の流動資産		45,588		68,420		22,832	
貸倒引当金		531		547		16	
流動資産合計		717,372	24.0	956,897	29.0	239,524	33.4
・固定資産							
有形固定資産							
建物及び構築物	(1, 2)	929,083		888,989			
減価償却累計額		411,057	518,025	394,715	494,274	23,750	
機械装置及び運搬具	(1)	19,071		18,618			
減価償却累計額		13,266	5,804	12,507	6,110	306	
土地	(1, 9)		1,082,012		1,155,208	73,196	
建設仮勘定			11,011		9,408	1,603	
その他の有形固定資産	(1)	64,048		66,422			
減価償却累計額		38,553	25,495	40,339	26,083	588	
有形固定資産合計			1,642,348		1,691,086	48,737	3.0
無形固定資産							
借地権			24,117		17,465	6,652	
その他の無形固定資産			7,810		8,280	469	
無形固定資産合計			31,928	1.1	25,745	6,182	19.4
投資その他の資産							
投資有価証券	(1, 3, 10)		317,090		357,281	40,191	
長期貸付金			9,195		5,394	3,801	
差入敷金・保証金			184,670		186,952	2,281	
繰延税金資産			24,134		15,996	8,137	
再評価に係る繰延税金資産	(9)		18,423		13,064	5,358	
その他の投資その他の資産	(1)		50,905		50,228	676	
貸倒引当金			9,567		8,457	1,110	
投資その他の資産合計			594,851	19.9	620,460	25,608	4.3
固定資産合計			2,269,129	76.0	2,337,292	68,163	3.0
資産合計			2,986,501	100.0	3,294,190	307,688	10.3

区分	注記 番号	前連結会計年度 (平成18年3月31日)		当連結会計年度 (平成19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 (%)	
(負債の部)								
. 流動負債								
支払手形及び買掛金		106,346		131,947		25,601		
短期借入金	(1)	192,670		226,767		34,097		
コマーシャルペーパー		36,000		16,000		20,000		
短期償還社債		30,000		-		30,000		
未払法人税等		16,462		20,596		4,133		
未成工事受入金		16,467		17,428		960		
繰延税金負債		0		1,183		1,183		
完成工事補償引当金		1,447		1,547		100		
債務保証損失引当金		142		146		3		
その他の流動負債	(1)	182,479		270,290		87,810		
流動負債合計		582,016	19.5	685,907	20.8	103,890		17.9
. 固定負債								
社債		155,000		215,000		60,000		
長期借入金	(1)	785,621		800,658		15,037		
預り敷金・保証金		288,313		322,785		34,472		
繰延税金負債		59,599		52,891		6,708		
再評価に係る繰延税金負債	(9)	163,001		185,104		22,102		
退職給付引当金		27,294		27,478		183		
役員退職慰労引当金		1,851		2,075		224		
その他の固定負債	(1, 5, 6)	46,992		39,074		7,917		
固定負債合計		1,527,674	51.1	1,645,068	50.0	117,394		7.7
負債合計		2,109,691	70.6	2,330,976	70.8	221,285		10.5
(少数株主持分)								
. 少数株主持分								
		18,446	0.7	-	-	-		-
(資本の部)								
. 資本金								
	(7)	174,296	5.8	-	-	-		-
. 資本剰余金								
		248,295	8.3	-	-	-		-
. 利益剰余金								
		199,706	6.7	-	-	-		-
. 土地再評価差額金								
	(9)	191,096	6.4	-	-	-		-
. その他有価証券評価差額金								
		63,424	2.1	-	-	-		-
. 為替換算調整勘定								
		16,308	0.5	-	-	-		-
. 自己株式								
	(8)	2,147	0.1	-	-	-		-
資本合計		858,363	28.7	-	-	-		-
負債、少数株主持分及び資本合計		2,986,501	100.0	-	-	-		-
(純資産の部)								
. 株主資本								
資本金		-	-	174,296	5.3	-		-
資本剰余金		-	-	248,308	7.5	-		-
利益剰余金		-	-	218,682	6.6	-		-
自己株式		-	-	3,125	0.1	-		-
株主資本合計		-	-	638,161	19.3	-		-
. 評価・換算差額等								
その他有価証券評価差額金		-	-	72,159	2.2	-		-
繰延ヘッジ損益		-	-	53	0.0	-		-
土地再評価差額金	(9)	-	-	247,263	7.5	-		-
為替換算調整勘定		-	-	13,442	0.4	-		-
評価・換算差額等合計		-	-	306,034	9.3	-		-
. 少数株主持分		-	-	19,018	0.6	-		-
純資産合計		-	-	963,213	29.2	-		-
負債及び純資産合計		-	-	3,294,190	100.0	-		-

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17年4月1日 至平成18年3月31日)		当連結会計年度 (自平成18年4月1日 至平成19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		1,159,280	100.0	1,229,193	100.0	69,913	6.0
・ 営業原価	(2)	904,200	78.0	942,928	76.7	38,728	4.3
営業総利益		255,079	22.0	286,265	23.3	31,185	12.2
・ 販売費及び一般管理費	(1, 2)	117,536	10.1	124,423	10.1	6,886	5.9
営業利益		137,543	11.9	161,842	13.2	24,298	17.7
・ 営業外収益							
受取利息		667		782		114	
受取配当金		1,028		1,408		379	
持分法による投資利益		3,155		4,410		1,254	
その他の営業外収益		3,140		4,150		1,009	
営業外収益合計		7,993	0.7	10,751	0.9	2,758	34.5
・ 営業外費用							
支払利息		20,261		21,421		1,159	
その他の営業外費用		6,303		8,848		2,544	
営業外費用合計		26,565	2.3	30,269	2.5	3,703	13.9
経常利益		118,970	10.3	142,324	11.6	23,353	19.6
・ 特別利益							
固定資産売却益	(3)	9,418		17,320		7,902	
貸倒引当金戻入益		2,232		-		2,232	
その他の特別利益		460		284		175	
特別利益合計		12,111	1.0	17,604	1.4	5,493	45.4
・ 特別損失							
固定資産売却損	(4)	26,355		9,643		16,711	
関係会社整理損		4,760		-		4,760	
販売用不動産等評価損		4,274		28,735		24,461	
固定資産除却損		-		4,574		4,574	
その他の特別損失		2,729		955		1,774	
特別損失合計		38,120	3.3	43,909	3.6	5,789	15.2
税金等調整前当期純利益		92,962	8.0	116,020	9.4	23,057	24.8
法人税、住民税及び事業税		26,178	2.2	26,044	2.1	133	
法人税等調整額		9,075	0.8	12,953	1.1	3,877	
少数株主利益		1,166	0.1	1,807	0.1	641	
当期純利益		56,541	4.9	75,213	6.1	18,672	33.0

連結剰余金計算書

		前連結会計年度 (自 平成17年4月1日 至 平成18年3月31日)
区分	注記番号	金額 (百万円)
(資本剰余金の部)		
I 資本剰余金期首残高		205,830
II 資本剰余金増加高		
1. 自己株式処分差益		16
2. 転換社債型新株予約権 付社債の転換による新 株発行		39,807
3. 株式交換による新株発行		2,641
資本剰余金増加高計		42,465
III 資本剰余金期末残高		248,295
(利益剰余金の部)		
I 利益剰余金期首残高		155,097
II 利益剰余金増加高		
1. 当期純利益		56,541
2. 連結子会社の固定資産 再評価に係る増加額		2,648
利益剰余金増加高計		59,190
III 利益剰余金減少高		
1. 配当金		6,986
2. 役員賞与		123
3. 土地再評価差額金取崩額		7,471
利益剰余金減少高計		14,580
IV 利益剰余金期末残高		199,706

連結株主資本等変動計算書

当連結会計年度(自 平成18年4月1日 至 平成19年3月31日) (単位:百万円)

	株主資本				
	資本金	資本剰余金	利益剰余金	自己株式	株主資本合計
平成18年3月31日 残高	174,296	248,295	199,706	2,147	620,150
連結会計年度中の変動額					
剰余金の配当 (注1)			8,795		8,795
役員賞与 (注2)			176		176
当期純利益			75,213		75,213
土地再評価差額金取崩額			49,719		49,719
連結子会社の固定資産再評価			2,453		2,453
自己株式の取得				995	995
自己株式の処分		12		17	30
株主資本以外の項目の 連結会計年度中の変動額(純額)					
連結会計年度中の変動額合計	-	12	18,976	978	18,010
平成19年3月31日 残高	174,296	248,308	218,682	3,125	638,161

(単位:百万円)

	評価・換算差額等					少数株主持分	純資産合計
	その他 有価証券 評価差額金	繰延ヘッジ損益	土地再評価 差額金	為替換算 調整勘定	評価・換算 差額等合計		
平成18年3月31日 残高	63,424	-	191,096	16,308	238,213	18,446	876,810
連結会計年度中の変動額							
剰余金の配当 (注1)							8,795
役員賞与 (注2)							176
当期純利益							75,213
土地再評価差額金取崩額							49,719
連結子会社の固定資産再評価							2,453
自己株式の取得							995
自己株式の処分							30
株主資本以外の項目の 連結会計年度中の変動額(純額)	8,734	53	56,166	2,865	67,820	571	68,392
連結会計年度中の変動額合計	8,734	53	56,166	2,865	67,820	571	86,403
平成19年3月31日 残高	72,159	53	247,263	13,442	306,034	19,018	963,213

(注1) 平成18年6月29日の定時株主総会における利益処分項目 4,398百万円を含みます。

(注2) 平成18年6月29日の定時株主総会における利益処分項目です。

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17年4月1日 至 平成18年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成18年4月1日 至 平成19年3月31日)	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	92,962	116,020	23,057
減価償却費	40,159	40,122	36
持分法投資損益	3,155	4,410	1,254
関係会社整理損	4,760	-	4,760
販売用不動産等評価損	4,274	28,735	24,461
有形無形固定資産売却損益	16,936	7,676	24,613
有形無形固定資産除却損	-	4,574	4,574
貸倒引当金戻入額	2,232	-	2,232
受取利息配当金	1,696	2,190	494
支払利息	20,261	21,421	1,159
売上債権の増減額	2,151	11,177	13,329
仕入債務の増減額	16	6,815	6,799
販売用不動産等の取得 2	359,857	366,095	6,238
販売用不動産等の売却 2	258,967	251,719	7,247
営業出資金の増減額	10,305	40,124	50,430
役員賞与の支払額	126	177	50
その他	16,775	59,937	76,712
小 計	66,951	97,493	30,541
利息及び配当金の受取額	2,587	3,179	591
利息の支払額	20,266	20,554	288
法人税等の支払額	26,762	22,148	4,614
営業活動によるキャッシュ・フロー	22,510	57,969	35,459
投資活動によるキャッシュ・フロー			
有価証券の取得	30,737	27,493	3,243
有価証券の売却	24,184	5,262	18,922
有形無形固定資産の取得	99,756	219,797	120,040
有形無形固定資産の売却	38,730	139,000	100,270
貸付金の貸付	3,654	4,050	395
貸付金の回収	7,582	7,699	116
預り敷金保証金の支出	39,446	38,544	902
預り敷金保証金の収入	39,608	70,281	30,673
差入敷金保証金の支出	11,417	23,962	12,545
差入敷金保証金の収入	25,658	22,435	3,223
連結範囲の変更を伴う子会社株式の取得	1,649	7,612	5,962
連結範囲の変更を伴う子会社株式の売却	71	-	71
その他	9,863	224	9,638
投資活動によるキャッシュ・フロー	60,833	77,006	16,173
財務活動によるキャッシュ・フロー			
短期借入金の増減額	370	15,998	15,627
長期借入による収入	154,000	272,999	118,999
長期借入金の返済による支出	187,269	237,629	50,360
社債発行による収入	30,000	60,000	30,000
社債償還による支出	330	30,000	29,670
配当金の支払額	6,982	8,793	1,810
少数株主への配当金の支払額	705	1,511	806
自己株式の増減額	786	981	195
財務活動によるキャッシュ・フロー	12,445	38,085	50,530
現金および現金同等物に係る換算差額	277	180	97
現金および現金同等物の増減額	50,490	19,228	69,719
現金および現金同等物の期首残高	113,078	62,587	50,490
現金および現金同等物の期末残高 1	62,587	81,816	19,228

〔連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項〕

1. 連結の範囲に関する事項

(1) 連結子会社 132社

(三井不動産レジデンシャル㈱、三井不動産販売㈱、三井ホーム㈱、㈱ららぽーと、三井不動産アメリカ㈱ほか)

新規 16社

ファースト・ファシリティーズ・チャレンジド㈱、㈱アコモデーションファースト、ティー・エム・パークレジデンシイズ㈱およびティー・エム・サービスアパートメント㈱ほか7社は新規設立により、連結子会社となりました。ケイ・ワイ・プロパティ㈱ほか3社は持分の取得により、連結子会社となりました。鹿島田西部地区再開発㈱は増資の引き受けに伴う持分比率の増加により、持分法適用関連会社から連結子会社となりました。

除外 4社

㈱広島港坂地区開発および㈱ガーデンシティ坂ほか2社は清算終了により、連結の範囲から除外しています。

(2) 非連結子会社 1社

プラネタリウム共同興行組合

連結の範囲から除外している理由

事業を行う期間が短く、連結財務諸表に重要な影響をおよぼしていないため、連結の範囲から除外しています。

2. 持分法の適用に関する事項

(1) 持分法適用会社 49社

(㈱オリエンタルランド、T I D㈱ほか)

新規 4社

鹿島田西部地区再開発㈱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。㈱セノンほか1社は持分の取得により、持分法適用の関連会社となりました。

除外 1社

鹿島田西部地区再開発㈱は増資の引き受けに伴う持分比率の増加により、連結子会社となったため、持分法適用の関連会社から除外しています。

(2) 持分法を適用していない非連結子会社 1社

プラネタリウム共同興行組合

持分法を適用していない理由

事業を行う期間が短く、連結財務諸表に重要な影響をおよぼしていないため、持分法の適用の範囲から除外しています。

(3) 持分法を適用していない関連会社 なし

なお、前期に持分法を適用していない関連会社であった日本アコモデーションファンド投資法人は、公募増資に伴う持分比率の低下により、関連会社ではなくなったため、持分法を適用していない関連会社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 22社と㈱益子カントリー倶楽部、成田スポーツ開発㈱、日本みどり開発㈱、㈱三井の森、三井不動産ゴルフプロパティーズ㈱、㈱エム・エフ・サービスアパートメント、㈱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、

白津開発(株)、(株)エム・エフ・クリエイト、(株)リハウスビジネスセンター、(有)常盤橋ガレージおよび日本商業施設ファンド投資法人の決算日は12月31日、ケイ・ワイ・プロパティ(株)は1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。

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

評価差額は全部純資産直入法により処理し、売却原価は移動平均法により算定しています。

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

- ・ 販売用不動産および未成工事支出金

個別法による原価法

(貸借対照表価額は収益性の低下に基づく簿価切下げの方法により算定)

- ・ その他のたな卸資産

主として総平均法による原価法

(貸借対照表価額は収益性の低下に基づく簿価切下げの方法により算定)

(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25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

と想定する事ができるため、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. 連結子会社の資産および負債の評価に関する事項

連結子会社の資産および負債の評価については、全面時価評価法を採用しています。

6. のれんおよび負ののれんの償却に関する事項

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. 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〕

(貸借対照表の純資産の部の表示に関する会計基準)

当連結会計年度より「貸借対照表の純資産の部の表示に関する会計基準」(企業会計基準第5号 平成17年12月9日)および「貸借対照表の純資産の部の表示に関する会計基準等の適用指針」(企業会計基準適用指針第8号 平成17年12月9日)を適用しています。

これまでの資本の部の合計に相当する金額は、944,141百万円です。

なお、当連結会計年度における連結貸借対照表の純資産の部については、連結財務諸表規則の改正に伴い、改正後の連結財務諸表規則により作成しています。

(役員賞与に関する会計基準)

当連結会計年度より「役員賞与に関する会計基準」(企業会計基準第4号 平成17年11月29日)を適用しています。

これにより営業利益、経常利益および税金等調整前当期純利益は、それぞれ269百万円減少しています。

(たな卸資産の評価に関する会計基準)

「連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項」に記載のとおり、「棚卸資産の評価に関する会計基準」(企業会計基準第9号 平成18年7月5日)が平成20年3月31日以前に開始する連結会計年度にかかる連結財務諸表から適用できることになったことに伴い、受入準備が整った当連結会計年度末から同会計基準を適用しています。

これにより、販売用不動産等評価損28,735百万円を特別損失に計上し、税金等調整前当期純利益が同額減少しています。

また、当中間連結会計期間は従来の方法によっており、当連結会計年度と同一の方法によった場合と比較して、税金等調整前中間純利益が約28,700百万円多く計上されています。

なお、セグメント情報に与える影響は、当該箇所に記載しています。

(企業結合に係る会計基準等)

当連結会計年度より「企業結合に係る会計基準」(企業会計審議会 平成15年10月31日)および「事業分離等に関する会計基準」(企業会計基準第7号 平成17年12月27日)ならびに「企業結合会計基準及び事業分離等会計基準に関する適用指針」(企業会計基準適用指針第10号 最終改正平成18年12月22日)を適用しています。

〔連結貸借対照表に関する注記事項〕

	前連結会計年度 (平成18年3月31日)	当連結会計年度 (平成19年3月31日)
※1. 担保資産および担保付債務		
担保に供している資産は次のとおりです。		
現金及び預金	369 百万円	32 百万円
受取手形及び売掛金	134 百万円	208 百万円
建物及び構築物	78,870 百万円	73,856 百万円
機械装置及び運搬具	0 百万円	0 百万円
土地	52,020 百万円	43,890 百万円
その他の有形固定資産	58 百万円	45 百万円
投資有価証券	8 百万円	8 百万円
その他の投資その他の資産	11,871 百万円	12,766 百万円
計	143,333 百万円	130,809 百万円
担保付債務は次のとおりです。		
短期借入金	1,375 百万円	1,422 百万円
その他の流動負債	149 百万円	149 百万円
長期借入金	64,623 百万円	58,220 百万円
その他の固定負債	1,792 百万円	1,642 百万円
計	67,939 百万円	61,435 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	605 百万円	401 百万円
※3. 非連結子会社および関連会社の株式・社債等		
投資有価証券(株式等)	88,477 百万円	98,630 百万円
投資有価証券(社債)	—	3,010 百万円
4. 偶発債務	13 百万円	3,043 百万円
うち、保証債務 (被保証会社)	13 百万円	3,043 百万円
	(株)メディヴァンス ・借入保証)	(株)浅沼商会、 (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 保証予約	106,161 百万円 250 百万円	92,752 百万円 218 百万円
があります。		
※5. 連結調整勘定		
その他の固定負債	1,441 百万円	—
※6. 負ののれん		
その他の固定負債	—	845 百万円
※7. 発行済株式総数	881,424 千株	—
※8. 自己株式の数	1,796 千株	—

※9. 土地の再評価に関する法律

土地の再評価に関する法律（平成10年3月31日公布法律第34号）および最終改正（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」として純資産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

※10. 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前連結会計年度 37,066 百万円、当連結会計年度 38,956 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17年4月1日 至 平成18年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成18年4月1日 至 平成19年3月31日)
給料・手当	35,654 百万円	36,222 百万円
広告宣伝費	13,684 百万円	16,039 百万円
退職給付費用	3,700 百万円	3,032 百万円
研究開発費	570 百万円	604 百万円
役員退職慰労引当金繰入額	336 百万円	333 百万円
貸倒引当金繰入額	21 百万円	93 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

570 百万円 604 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	9,704 百万円
建物等	2,772 百万円	7,616 百万円
計	9,418 百万円	17,320 百万円

※4. 特別損失に含まれる固定資産売却損

土地等	5,987 百万円	7,347 百万円
建物等	20,368 百万円	2,296 百万円
計	26,355 百万円	9,643 百万円

〔連結株主資本等変動計算書に関する注記事項〕

1. 発行済株式の種類および総数ならびに自己株式の種類および株式数に関する事項

	前連結会計年度末 株式数 (千株)	当連結会計年度 増加株式数 (千株)	当連結会計年度 減少株式数 (千株)	当連結会計年度末 株式数 (千株)
発行済株式				
普通株式	881,424	—	—	881,424
自己株式				
普通株式	1,796	351	10	2,137

- (注) 1. 普通株式の自己株式の株式数の増加 351 千株は、単元未満株式の買取りによる増加です。
2. 普通株式の自己株式の株式数の減少 10 千株は、単元未満株式の売却および持分法適用関連会社が保有していた当社株式の売却による減少です。

2. 配当に関する事項

(1) 配当金支払額

平成 18 年 6 月 29 日開催の定時株主総会において、次のとおり決議しています。

・普通株式の配当に関する事項

配当金の総額	4,398 百万円
1 株当たり配当額	5 円
基準日	平成 18 年 3 月 31 日
効力発生日	平成 18 年 6 月 30 日

平成 18 年 10 月 31 日開催の取締役会において、次のとおり決議しています。

・普通株式の配当に関する事項

配当金の総額	4,397 百万円
1 株当たり配当額	5 円
基準日	平成 18 年 9 月 30 日
効力発生日	平成 18 年 12 月 5 日

(2) 基準日が当連結会計年度に属する配当のうち、配当の効力発生日が翌連結会計年度となるもの

平成 19 年 6 月 28 日開催の定時株主総会において、次のとおり決議を予定しています。

・普通株式の配当に関する事項

配当金の総額	7,913 百万円
配当の原資	利益剰余金
1 株当たり配当額	9 円
基準日	平成 19 年 3 月 31 日
効力発生日	平成 19 年 6 月 29 日

〔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および現金同等物期末残高との調整

	前連結会計年度 (平成 18 年 3 月 31 日)	当連結会計年度 (平成 19 年 3 月 31 日)
現金及び預金	62,845 百万円	83,050 百万円
預入期間が 3 ヶ月を超える定期預金	△258 百万円	△1,233 百万円
現金および現金同等物	62,587 百万円	81,816 百万円

※2. 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。

〔特別目的会社に関する事項〕

当社は、顧客の不動産を流動化する目的で、特別目的会社（主に特例有限会社および資産流動化法上の特定目的会社の形態によります）34社に対し、出資を行っています。特別目的会社は、主に不動産を取得した後、開発・バリューアップを行ったうえ、投資家に売却する事業等を行っています。

当該事業は、当社等による出資のほか、各金融機関からの借入れ等（ノンリコースローンおよび特定社債）により行われています。

当社は事業終了後、抛出した出資金等を適切に回収する予定であり、平成19年3月末現在、各事業は当初計画どおり進捗しています。なお、将来において損失が発生する場合、当社の負担は営業出資金および投資有価証券の額に限定されます。

当期における、特別目的会社との取引金額等は、次のとおりです。 (単位：百万円)

	期末残高	主な損益	
		(項目)	(金額)
出資金等 (注1)	128,841	営業収益 (注2)	9,801
		営業原価 (注3)	1,331
マネジメント業務	—	営業収益 (注4)	1,746
仲介業務	—	営業収益 (注5)	124

(注1) 出資金等の内訳は、営業出資金 109,610 百万円、投資有価証券 19,231 百万円であり、匿名組合出資金および資産流動化法上の特定目的会社に対する優先出資証券です。

(注2) 三井不動産㈱は、出資に対する利益配当を営業収益として計上しています。

セグメント別内訳：賃貸セグメント 1,758 百万円、分譲セグメント 8,042 百万円

(注3) 三井不動産㈱は、開発・バリューアップ期間中の費用負担など、出資に対する損失分配を営業原価として計上しています。

セグメント別内訳：賃貸セグメント 765 百万円、分譲セグメント 565 百万円

(注4) 三井不動産㈱および三井不動産投資顧問㈱は、特別目的会社からアセットマネジメント業務等を受託しており、営業収益を計上しています。

セグメント別内訳：仲介・販売受託・コンサルティングセグメント 1,746 百万円

(注5) 三井不動産販売㈱は、特別目的会社から不動産売買仲介業務を受託しており、営業収益を計上しています。

セグメント別内訳：仲介・販売受託・コンサルティングセグメント 124 百万円

また、いずれの特別目的会社についても、当社は議決権のある出資等は有しておらず、役員や従業員の派遣もありません。

特別目的会社の直近の決算日における主な資産、負債および純資産（単純合算）は、次のとおりです。

（単位：百万円）

主な資産		主な負債および純資産	
不動産	375,072	借入金等（注6）	206,478
その他	33,439	出資預り金等（注7）	168,864
		その他	33,168
合計	408,511	合計	408,511

（注6） 借入金等は、ノンリコースローンおよび資産流動化法上の特定目的会社の特定社債です。

（注7） 出資預り金等は、匿名組合出資預り金および資産流動化法上の特定目的会社の優先資本金であり、当社からの拠出分が含まれています。これらの期末残高については、（注1）を参照してください。

〔セグメント情報〕

1. 事業の種類別セグメント情報

前連結会計年度（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
I. 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) セグメント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
II. 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

当連結会計年度（自平成18年4月1日 至平成19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
I. 売上高及び営業損益											
(1) 外部顧客に対する売上高	398,069	341,629	193,970	77,349	99,632	69,394	40,200	8,946	1,229,193	—	1,229,193
(2) セグメント間の内部売上高又は振替高	6,399	8	5,896	4,645	23,161	37,127	332	10,328	87,899	(87,899)	—
計	404,469	341,637	199,866	81,995	122,793	106,522	40,533	19,275	1,317,093	(87,899)	1,229,193
営業費用	323,118	292,398	197,148	55,946	108,484	105,666	38,779	16,463	1,138,006	(70,654)	1,067,351
営業利益	81,350	49,239	2,718	26,049	14,308	855	1,754	2,811	179,087	(17,245)	161,842
II. 資産、減価償却費及び資本的支出											
資産	1,970,251	732,667	59,031	51,794	69,050	50,694	84,857	22,567	3,040,915	253,274	3,294,190
減価償却費	29,137	559	2,168	771	890	907	2,627	2,248	39,311	811	40,122
資本的支出	203,955	2,917	2,528	1,282	1,743	1,221	2,038	2,095	217,782	2,574	220,357

(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。
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17,070百万円であり、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（現金及び預金）、長期投資資金（投資有価証券）および管理部門に係る資産等です。
当連結会計年度における資産のうち、消去又は全社の項目に含めた全社資産の金額は391,274百万円であり、その主なものは、親会社での余資運用資金（現金及び預金）、長期投資資金（投資有価証券）および管理部門に係る資産等です。
- (注4) 「会計処理の変更」に記載のとおり、当連結会計年度より「棚卸資産の評価に関する会計基準」（企業会計基準第9号 平成18年7月5日）を適用しています。これに伴い、従来の方法に比して、賃貸セグメントの資産が1,644百万円、分譲セグメントの資産が27,090百万円少なく計上されています。

2. 所在地別セグメント情報

前連結会計年度（自 平成17年4月1日 至 平成18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18年4月1日 至 平成19年3月31日）

同 上

3. 海外売上高

前連結会計年度（自 平成17年4月1日 至 平成18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18年4月1日 至 平成19年3月31日）

同 上

〔企業結合等関係〕

当連結会計年度（自 平成18年4月1日 至 平成19年3月31日）

（住宅分譲事業再編に関する会社分割）

1. 結合当事企業又は対象となった事業の名称およびその事業の内容、企業結合の法的形式、結合後企業の名称ならびに取引の目的を含む取引の概要
 - (1) 結合当事企業又は対象となった事業の名称およびその事業の内容
 - 三井不動産株：住宅分譲事業
 - 三井不動産販売株：住宅販売受託事業
 - (2) 企業結合の法的形式
 - 当社および三井不動産販売株を分割会社とし、三井不動産レジデンシャル株を承継会社とする吸収分割
 - (3) 結合後企業の名称
 - 三井不動産レジデンシャル株
 - (4) 取引の目的を含む取引の概要
 - 当社グループにおける住宅分譲事業を製販一体で推進するため、平成18年10月1日付で当社および三井不動産販売株の住宅分譲事業と住宅販売受託事業、および当該事業に付随する一切の事業および付随する一切の権利義務を、三井不動産レジデンシャル株に承継させました。

2. 実施した会計処理の概要

「企業結合に係る会計基準」および「企業結合会計基準及び事業分離等会計基準に関する適用指針」に基づき、共通支配下の取引として会計処理を行っており、分割、承継された資産・負債の金額は以下のとおりです。

当社の分割部門（単位：百万円）

資産		負債	
項目	帳簿価額	項目	帳簿価額
流動資産	365,788	流動負債	210,560
固定資産	7,648	固定負債	105,038
合計	373,436	合計	315,599

三井不動産販売株の分割部門（単位：百万円）

資産		負債	
項目	帳簿価額	項目	帳簿価額
流動資産	27,596	流動負債	28,844
固定資産	1,347	固定負債	—
合計	28,944	合計	28,844

3. 子会社株式の追加取得に関する事項

当社に三井不動産レジデンシャル株の株式996,000株を割当交付し、三井不動産販売株に三井不動産レジデンシャル株の株式2,000株を交付し、三井不動産販売株は、その割当交付された株式を当社に剰余金として配当しました。

（三井不動産販売株のビル賃貸関連事業等に関する会社分割）

1. 結合当事企業又は対象となった事業の名称およびその事業の内容、企業結合の法的形式、結合後企業の名称ならびに取引の目的を含む取引の概要
 - (1) 結合当事企業又は対象となった事業の名称およびその事業の内容
 - 三井不動産販売株：ビル賃貸関連事業
 - (2) 企業結合の法的形式
 - 当社を承継会社とし、三井不動産販売株を分割会社とする吸収分割
 - (3) 結合後企業の名称
 - 三井不動産株
 - (4) 取引の目的を含む取引の概要
 - 三井不動産販売株の事業領域を更なる成長が期待される不動産流通事業へ特化させるとともに、当社へのビル賃貸事業の集約を図るため、平成18年10月1日付で三井不動産販売株の資産管理部におけるビル賃貸関連事業等および当該事業に付随する一切の権利義務を、当社で承継しました。

2. 実施した会計処理の概要

「企業結合に係る会計基準」および「企業結合会計基準及び事業分離等会計基準に関する適用指針」に基づき、共通支配下の取引として会計処理を行っており、分割、承継された資産・負債の金額は以下のとおりです。

(単位：百万円)

資産		負債	
項目	帳簿価額	項目	帳簿価額
流動資産	4,368	流動負債	8,468
固定資産	27,311	固定負債	5,111
合計	31,679	合計	13,579

なお、「事業分離等に関する会計基準」および「企業結合に係る会計基準」の適用により、当該分割に伴う抱合株式消滅差益 17,592 百万円を、当社で特別利益として計上していますが、連結財務諸表作成にあたっては内部取引として消去しております。

〔1株当たり情報〕

前連結会計年度 (自 平成17年4月1日 至 平成18年3月31日)		当連結会計年度 (自 平成18年4月1日 至 平成19年3月31日)	
1株当たり純資産額	975円63銭	1株当たり純資産額	1,073円82銭
1株当たり当期純利益金額	67円53銭	1株当たり当期純利益金額	85円52銭

(注) 1株当たり純資産額および1株当たり当期純利益金額の算定上の基礎は、以下のとおりです。なお、潜在株式調整後1株当たり純資産額および潜在株式調整後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株当たり純資産額		
純資産の部の合計額(百万円)	—	963,213
純資産の部の合計額から控除する金額(百万円)	—	19,018
(うち少数株主持分(百万円))	—	(19,018)
普通株式に係る期末の純資産額(百万円)	—	944,195
1株当たり純資産額の算定に用いられた期末の普通株式の数(千株)	—	879,287
1株当たり当期純利益金額		
当期純利益(百万円)	56,541	75,213
普通株主に帰属しない金額(百万円)	173	—
(うち利益処分による役員賞与金(百万円))	(173)	(—)
普通株式に係る当期純利益(百万円)	56,367	75,213
普通株式の期中平均株式数(千株)	834,705	879,485

〔開示の省略〕

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

比較貸借対照表

区分	注記 番号	前事業年度 (平成18年3月31日)		当事業年度 (平成19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)								
・流動資産								
現金及び預金		31,852		52,842		20,989		
売掛金		7,881		10,688		2,806		
販売用不動産		109,446		95,570		13,875		
仕掛不動産勘定		174,546		50,128		124,417		
開発用土地		78,685		44,390		34,295		
前渡金		24,802		4,704		20,098		
前払費用		3,014		3,347		332		
短期貸付金		128,645		100,959		27,685		
未収金		35,294		7,293		28,001		
営業出資金		84,991		123,451		38,459		
繰延税金資産		39,147		50,108		10,961		
その他の流動資産		20,599		17,511		3,088		
貸倒引当金		16		9		7		
流動資産合計		738,892	27.3	560,987	20.2	177,905	24.1	
・固定資産								
1.有形固定資産								
建物	(1, 3)	640,281		596,072				
減価償却累計額		287,438	352,842	269,938	326,134	26,708		
構築物	(3)	16,763		17,205				
減価償却累計額		9,927	6,835	9,835	7,370	534		
機械装置	(3)	6,606		6,547				
減価償却累計額		4,179	2,427	4,068	2,479	51		
車両・運搬具		130		129				
減価償却累計額		105	24	111	17	6		
工具・器具・備品	(3)	18,044		18,649				
減価償却累計額		11,642	6,402	12,054	6,595	192		
土地	(3, 5)		860,968		934,462	73,493		
建設仮勘定			9,529		7,516	2,013		
その他の有形固定資産			1,291		1,299	7		
有形固定資産合計			1,240,323	45.7	1,285,874	46.4	45,550	3.7
2.無形固定資産								
借地権			19,199		14,605	4,593		
ソフトウェア			2,185		1,585	600		
その他の無形固定資産			282		260	22		
無形固定資産合計			21,668	0.8	16,451	0.6	5,216	24.1
3.投資その他の資産								
投資有価証券	(4)		227,074		252,669	25,594		
関係会社株式	(3)		196,172		245,490	49,317		
関係会社出資金			5		20	15		
長期貸付金			8,861		5,107	3,754		
関係会社長期貸付金			97,358		218,844	121,486		
破産・更生債権等			504		299	204		
長期前払費用			17,603		16,909	693		
差入敷金・保証金			184,951		185,592	641		
その他の投資その他の資産			8,002		4,272	3,729		
貸倒引当金			29,986		18,884	11,101		
投資その他の資産合計			710,547	26.2	910,319	32.8	199,772	28.1
固定資産合計			1,972,539	72.7	2,212,645	79.8	240,106	12.2
資産合計			2,711,431	100.0	2,773,633	100.0	62,201	2.3

比較貸借対照表

区分	注記 番号	前事業年度 (平成18年3月31日)		当事業年度 (平成19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 (%)	
(負債の部)								
・ 流動負債								
買掛金		62,879		19,558		43,320		
短期借入金	(3)	61,000		66,000		5,000		
一年以内に返済する長期借入金		122,440		135,660		13,220		
コマーシャルペーパー		36,000		16,000		20,000		
短期償還社債		30,000		-		30,000		
未払金		12,120		18,832		6,712		
未払法人税等		9,336		-		9,336		
未払費用		7,468		8,445		976		
前受金		33,026		28,254		4,771		
預り金		147,443		133,626		13,816		
その他の流動負債		7,279		10,427		3,147		
流動負債合計		528,995	19.5	436,806	15.8	92,189	17.4	
・ 固定負債								
社債		155,000		215,000		60,000		
長期借入金	(3)	706,363		742,670		36,307		
預り敷金・保証金		269,925		304,824		34,898		
繰延税金負債		24,002		16,779		7,222		
再評価に係る繰延税金負債	(5)	163,001		179,669		16,667		
退職給付引当金		12,675		12,713		38		
役員退職慰労引当金		1,323		1,508		184		
長期預り金		12,387		8,146		4,240		
その他の固定負債		15,942		13,751		2,191		
固定負債合計		1,360,621	50.2	1,495,063	53.9	134,441	9.9	
負債合計		1,889,617	69.7	1,931,869	69.7	42,251	2.2	
(資本の部)								
・ 資本金		174,296	6.4	-	-	-	-	
・ 資本剰余金								
1 資本準備金		248,272		-		-		
2 その他資本剰余金		14		-		-		
自己株式処分差益		14		-		-		
資本剰余金合計		248,286	9.1	-	-	-	-	
・ 利益剰余金								
1 利益準備金		13,688		-		-		
2 任意積立金								
(1)代替資産積立金		48,454		-		-		
(2)別途積立金		16,790		-		-		
3 当期末処分利益		22,887		-		-		
利益剰余金合計		101,821	3.8	-	-	-	-	
・ 土地再評価差額金	(5)	237,887	8.8	-	-	-	-	
・ その他有価証券評価差額金		61,656	2.3	-	-	-	-	
・ 自己株式		2,134	0.1	-	-	-	-	
資本合計		821,814	30.3	-	-	-	-	
負債・資本合計		2,711,431	100.0	-	-	-	-	

比較貸借対照表

区分	注記 番号	前事業年度 (平成18年3月31日)		当事業年度 (平成19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 (%)
(純資産の部)							
株主資本							
1 資本金		-	-	174,296	6.3	-	-
2 資本剰余金							
(1)資本準備金		-	-	248,272		-	-
(2)その他資本剰余金		-	-	28		-	-
資本剰余金合計		-	-	248,300	8.9	-	-
3 利益剰余金							
(1)利益準備金		-	-	13,688		-	-
(2)その他利益剰余金							
代替資産積立金		-	-	29,675		-	-
特別償却準備金		-	-	166		-	-
別途積立金		-	-	16,790		-	-
繰越利益剰余金		-	-	24,696		-	-
利益剰余金合計		-	-	85,017	3.1	-	-
4 自己株式		-	-	3,116	0.1	-	-
株主資本合計		-	-	504,497	18.2	-	-
評価・換算差額等							
1 その他有価証券評価差額金		-	-	70,784	2.5	-	-
2 繰延ヘッジ損益		-	-	13	0.0	-	-
3 土地再評価差額金	(5)	-	-	266,467	9.6	-	-
評価・換算差額等合計		-	-	337,265	12.1	-	-
純資産合計		-	-	841,763	30.3	-	-
負債・純資産合計		-	-	2,773,633	100.0	-	-

比較損益計算書

区分	注記 番号	前事業年度 (自平成17年4月1日 至平成18年3月31日)		当事業年度 (自平成18年4月1日 至平成19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		258,599	41.1	282,707	62.4	24,107	9.3
分譲事業収益		318,679	50.6	115,959	25.6	202,719	63.6
その他の事業収益		52,039	8.3	54,560	12.0	2,520	4.8
営業収益計		629,318	100.0	453,227	100.0	176,091	28.0
営業原価							
賃貸事業費用		215,125		228,162		13,037	
分譲事業原価		264,537		96,695		167,842	
その他の事業原価		26,349		32,533		6,184	
営業原価計		506,011	80.4	357,391	78.9	148,620	29.4
営業総利益		123,306	19.6	95,835	21.1	27,470	22.3
販売費及び一般管理費							
販売手数料		6,989		1,688		5,301	
広告宣伝費		8,826		3,263		5,563	
販売促進費		4,696		1,037		3,659	
貸倒引当金繰入額		-		8		8	
給料・手当		5,594		4,398		1,195	
退職給付費用		2,324		1,507		816	
役員退職慰労引当金繰入額		189		184		4	
福利厚生費		1,052		944		107	
減価償却費		876		701		175	
その他		7,988		7,792		196	
販売費及び一般管理費計		38,539	6.1	21,527	4.7	17,012	44.1
営業利益		84,766	13.5	74,308	16.4	10,458	12.3
営業外収益							
受取利息		3,034		4,449		1,414	
受取配当金		5,288		7,382		2,093	
その他		2,461		829		1,631	
営業外収益計		10,784	1.7	12,660	2.8	1,876	17.4
営業外費用							
支払利息		11,821		12,614		792	
社債利息		3,253		3,656		403	
コマーシャルペーパー利息		22		528		505	
その他		5,815		7,298		1,483	
営業外費用計		20,913	3.3	24,098	5.3	3,185	15.2
経常利益		74,638	11.9	62,871	13.9	11,766	15.8
特別利益							
固定資産売却益	(1)	6,139		14,799		8,660	
貸倒引当金戻入益		2,205		-		2,205	
抱合株式消滅差益		-		17,592		17,592	
特別利益計		8,344	1.3	32,391	7.2	24,047	288.2
特別損失							
固定資産売却損	(2)	24,870		9,516		15,354	
関係会社整理損		4,567		-		4,567	
販売用不動産等評価損		4,274		25,490		21,216	
固定資産除却損		-		3,825		3,825	
特別損失計		33,712	5.4	38,832	8.6	5,120	15.2
税引前当期純利益		49,270	7.8	56,430	12.5	7,160	14.5
法人税、住民税及び事業税		16,600	2.6	1,150	0.3	15,450	93.1
法人税等調整額		3,208	0.5	13,543	3.0	10,334	322.1
当期純利益		29,461	4.7	41,737	9.2	12,275	41.7
前期繰越利益		4,841		-		-	
中間配当額		4,109		-		-	
土地再評価差額金取崩額		7,305		-		-	
当期末処分利益		22,887		-		-	

利益処分計算書

		前事業年度 (平成18年6月29日)	
区分	注記 番号	金額 (百万円)	
I 当期末処分利益			22,887
II 任意積立金取崩額			
代替資産積立金取崩額		6,586	6,586
合計			29,473
III 利益処分額			
株主配当金		4,398	
取締役賞与金		167	
任意積立金			
代替資産積立金		1,723	6,289
IV 次期繰越利益			23,184

株主資本等変動計算書

当事業年度(自 平成18年4月1日 至 平成19年3月31日)

(単位:百万円)

	株主資本											
	資本金	資本剰余金			利益剰余金					自己株式	株主資本合計	
		資本準備金	その他資本剰余金	資本剰余金合計	利益準備金	その他利益剰余金						利益剰余金合計
						代替資産積立金	特別償却準備金	別途積立金	繰越利益剰余金			
平成18年3月31日 残高	174,296	248,272	14	248,286	13,688	48,454	-	16,790	22,887	101,821	2,134	522,269
事業年度中の変動額												
代替資産積立金取崩額 (注1)						22,292			22,292	-		-
代替資産積立金 (注2)						3,512			3,512	-		-
特別償却準備金							166		166	-		-
剰余金の配当 (注3)									8,795	8,795		8,795
役員賞与 (注4)									167	167		167
当期純利益									41,737	41,737		41,737
土地再評価差額金取崩額									49,578	49,578		49,578
自己株式の取得											995	995
自己株式の処分			14	14							13	28
株主資本以外の項目の事業年度中の変動額(純額)												
事業年度中の変動額合計	-	-	14	14	-	18,779	166	-	1,808	16,804	981	17,771
平成19年3月31日 残高	174,296	248,272	28	248,300	13,688	29,675	166	16,790	24,696	85,017	3,116	504,497

	評価・換算差額等				純資産合計
	その他有価証券評価差額金	繰延ヘッジ損益	土地再評価差額金	評価・換算差額等合計	
平成18年3月31日 残高	61,656	-	237,887	299,544	821,814
事業年度中の変動額					
代替資産積立金取崩額 (注1)					-
代替資産積立金 (注2)					-
特別償却準備金					-
剰余金の配当 (注3)					8,795
役員賞与 (注4)					167
当期純利益					41,737
土地再評価差額金取崩額					49,578
自己株式の取得					995
自己株式の処分					28
株主資本以外の項目の事業年度中の変動額(純額)	9,127	13	28,580	37,721	37,721
事業年度中の変動額合計	9,127	13	28,580	37,721	19,949
平成19年3月31日 残高	70,784	13	266,467	337,265	841,763

(注1)平成18年6月29日の定時株主総会における利益処分項目として、代替資産積立金に 6,586百万円、繰越利益剰余金に6,586百万円を含んでいます。

(注2)平成18年6月29日の定時株主総会における利益処分項目として、代替資産積立金に1,723百万円、繰越利益剰余金に 1,723百万円を含んでいます。

(注3)平成18年6月29日の定時株主総会における利益処分項目として 4,398百万円を含んでいます。

(注4)平成18年6月29日の定時株主総会における利益処分項目です。

〔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。評価差額は全部純資産直入法により処理し、売却原価は移動平均法により算定しています。
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。
また、貸借対照表価額は収益性の低下に基づく簿価切下げの方法により算定しています。
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。
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。
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。
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。なお、ヘッジ手段の想定元本とヘッジ対象に関する重要な条件が同一であり、かつヘッジ開始時およびその後も継続して、相場変動又はキャッシュ・フロー変動を完全に相殺するものと想定することができるため、ヘッジの有効性の判定は省略しています。
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. 消費税および地方消費税の処理については、税抜方式を採用しています。
なお、控除対象外消費税等は、固定資産に係わるものは投資その他の資産の「その他の投資その他の

資産」に計上し（5年償却）、それ以外は発生年度の期間費用としています。

〔会計処理の変更〕

（貸借対照表の純資産の部の表示に関する会計基準）

当事業年度より「貸借対照表の純資産の部の表示に関する会計基準」（企業会計基準第5号 平成17年12月9日）および「貸借対照表の純資産の部の表示に関する会計基準等の適用指針」（企業会計基準適用指針第8号 平成17年12月9日）を適用しています。

これまでの資本の部の合計に相当する金額は、841,750百万円です。

なお、当事業年度における貸借対照表の純資産の部については、財務諸表等規則の改正に伴い、改正後の財務諸表等規則により作成しています。

（役員賞与に関する会計基準）

当事業年度より「役員賞与に関する会計基準」（企業会計基準第4号 平成17年11月29日）を適用しています。

これにより営業利益、経常利益および税引前当期純利益は、それぞれ264百万円減少しています。

（たな卸資産の評価に関する会計基準）

「重要な会計方針」に記載のとおり、「棚卸資産の評価に関する会計基準」（企業会計基準第9号 平成18年7月5日）が平成20年3月31日以前に開始する事業年度にかかる財務諸表から適用できることになったことに伴い、受入準備が整った当事業年度末から同会計基準を適用しています。

これにより、販売用不動産等評価損25,490百万円を特別損失に計上し、税引前当期純利益が同額減少しています。

また、当中間会計期間は従来の方法によっており、当事業年度と同一の方法によった場合と比較して、税引前中間純利益が約25,400百万円多く計上されています。

（企業結合に係る会計基準等）

当事業年度より「企業結合に係る会計基準」（企業会計審議会 平成15年10月31日）および「事業分離等に関する会計基準」（企業会計基準第7号 平成17年12月27日）ならびに「企業結合会計基準及び事業分離等会計基準に関する適用指針」（企業会計基準適用指針第10号 最終改正平成18年12月22日）を適用しています。

〔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18年3月31日)	当事業年度 (平成19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 605	建物 401
2. 偶発債務			
保証債務 および 保証予約	英国三井不動産㈱	15,484(借入保証)	18,065(借入保証)
	㈱アルパーク	11,904(借入保証)	8,427(借入保証)
	三井不動産アメリカ㈱	2,000(借入保証)	7,359(借入保証)
	㈱浅沼商会	—	3,020(借入保証)
	その他	1,317(借入保証・2件)	23(借入保証・1件)
	計	30,706	36,895
		保証金額には保証債務およ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㈱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。	保証金額には保証債務および保証予約が含まれており、保証予約の残高は合計32,619百万円です。 他に住宅ローン保証債務709百万円、住宅ローン保証予約17,104百万円があります。住宅ローン保証予約には三井不動産ローン保証㈱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16,885百万円です。
3. 担保資産および担保付債務			
担保資産	土地	8,214	8,214
	建物	6,803	6,406
	工具・器具・備品	58	45
	構築物	51	45
	関係会社株式	8	8
	機械装置	0	0
	計	15,136	14,721
担保付債務	短期借入金	11	11
	長期借入金	321	309
	計	333	321
4. 投資有価証券に含まれる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			
	投資有価証券	37,066	38,956

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）および最終改正（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」として純資産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日交付政令第119号）第2条第5号に定める不動産鑑定士または不動産鑑定士補による鑑定評価により算定

再評価を行った年月日 平成14年3月31日

〔損益計算書に関する注記事項〕

		前事業年度 (自平成17年4月1日 至平成18年3月31日)	当事業年度 (自平成18年4月1日 至平成19年3月31日)
1. 特別利益に含まれる固定資産売却益	土地等	5,598	7,528
	建物等	541	7,271
	計	6,139	14,799
2. 特別損失に含まれる固定資産売却損	土地等	4,733	7,334
	建物等	20,137	2,181
	計	24,870	9,516

〔株主資本等変動計算書に関する注記事項〕

1. 当事業年度（自平成18年4月1日 至 平成19年3月31日）

自己株式の種類および株式数に関する事項

	前事業年度末 株式数（千株）	当事業年度 増加株式数（千株）	当事業年度 減少株式数（千株）	当事業年度末 株式数（千株）
自己株式 普通株式	1,794	351	10	2,135

(注) 1. 普通株式の自己株式の株式数の増加351千株は、単元未満株式の買取りによる増加です。

2. 普通株式の自己株式の株式数の減少10千株は、単元未満株式の売却による減少です。

〔企業結合等関係〕

当事業年度（自平成18年4月1日 至 平成19年3月31日）

連結財務諸表の注記事項（企業結合等関係）における記載内容と同一であるため、記載していません。