

有価証券報告書

第90期 (平成13年4月1日から
平成14年3月31日まで)

三井不動産株式会社

本文書は、E D I N E T (Electronic Disclosure for Investors' NETwork) システムを利用して金融庁に提出した有価証券報告書の記載事項を、P D F ファイルとして作成したものであります。

E D I N E T による提出書類は一部の例外を除きH T M L ファイルとして作成することとされており、当社ではワードプロセッサファイルの元データをH T M L ファイルに変換することにより提出書類を作成しております。

本文書はその変換直前のワードプロセッサファイルを元に作成されたものであります。

【目次】

	頁
表紙	
第一部 企業情報	1
第1 企業の概況	1
1. 主要な経営指標等の推移	1
2. 沿革	3
3. 事業の内容	4
4. 関係会社の状況	7
5. 従業員の状況	12
第2 事業の状況	13
1. 業績等の概要	13
2. 生産、受注及び販売の状況	19
3. 対処すべき課題	19
4. 経営上の重要な契約等	20
5. 研究開発活動	21
第3 設備の状況	22
1. 設備投資等の概要	22
2. 主要な設備の状況	22
3. 設備の新設、除却等の計画	28
第4 提出会社の状況	30
1. 株式等の状況	30
(1) 株式の総数等	30
(2) 新株予約権等の状況	31
(3) 発行済株式総数、資本金等の推移	31
(4) 所有者別状況	31
(5) 大株主の状況	32
(6) 議決権の状況	34
(7) ストックオプション制度の内容	34
2. 自己株式の取得等の状況	35
3. 配当政策	35
4. 株価の推移	35
5. 役員の状況	36
第5 経理の状況	44
1. 連結財務諸表等	45
(1) 連結財務諸表	45
(2) その他	86
2. 財務諸表等	87
(1) 財務諸表	87
(2) 主な資産及び負債の内容	110
(3) その他	113
第6 提出会社の株式事務の概要	114
第7 提出会社の参考情報	115
第二部 提出会社の保証会社等の情報	116

【表紙】

【提出書類】	有価証券報告書
【根拠条文】	証券取引法第24条第1項
【提出先】	関東財務局長
【提出日】	平成14年6月27日
【事業年度】	第90期（自平成13年4月1日至平成14年3月31日）
【会社名】	三井不動産株式会社
【英訳名】	Mitsui Fudosan Co., Ltd.
【代表者の役職氏名】	代表取締役社長 岩沙 弘道
【本店の所在の場所】	東京都中央区日本橋室町二丁目1番1号
【電話番号】	03(3246)3055
【事務連絡者氏名】	総務部文書課長 大江 功一
【最寄りの連絡場所】	東京都中央区日本橋室町二丁目1番1号
【電話番号】	03(3246)3055
【事務連絡者氏名】	総務部文書課長 大江 功一
【縦覧に供する場所】	三井不動産株式会社関西支社 （大阪市北区中之島三丁目4番18号） 株式会社東京証券取引所 （東京都中央区日本橋兜町2番1号） 株式会社大阪証券取引所 （大阪市中央区北浜一丁目6番10号） 証券会員制法人札幌証券取引所 （札幌市中央区南一条西5丁目14番地の1）

第一部【企業情報】

第1【企業の概況】

1【主要な経営指標等の推移】

(1) 連結経営指標等

回次		第86期	第87期	第88期	第89期	第90期
決算年月		平成10年3月	平成11年3月	平成12年3月	平成13年3月	平成14年3月
売上高	百万円	1,158,715	1,140,242	1,194,837	1,193,080	1,152,483
経常利益	"	16,571	9,436	52,259	73,420	72,800
当期純利益	"	31,523	35,794	58,417	26,112	29,806
純資産額	"	516,754	492,591	395,132	411,097	609,536
総資産額	"	3,106,788	3,202,426	2,991,203	2,846,467	3,028,969
1株当たり純資産額	円	635.96	606.22	486.28	505.93	750.23
1株当たり当期純利益	"	38.80	44.05	71.89	32.14	36.68
潜在株式調整後1株当たり当期純利益	"	-	-	-	31.78	36.22
自己資本比率	%	16.6	15.4	13.2	14.5	20.1
自己資本利益率	"	-	-	-	6.5	5.8
株価収益率	倍	-	-	-	37.6	28.4
営業活動によるキャッシュ・フロー	百万円	-	-	134,200	173,664	142,121
投資活動によるキャッシュ・フロー	"	-	-	32,449	32,088	81,658
財務活動によるキャッシュ・フロー	"	-	-	96,576	150,001	103,298
現金及び現金同等物の期末残高	"	-	166,196	165,316	158,435	117,558
従業員数 (外、平均臨時雇用者数)	人	-	-	13,484 (10,749)	13,380 (11,948)	12,503 (12,633)

(注) 1. 売上高には、消費税等は含まれていない。

2. 第86期、第87期、第88期の潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額については、1株当たり当期純損失が計上されているため、記載していない。

(2) 提出会社の経営指標等

回次		第86期	第87期	第88期	第89期	第90期
決算年月		平成10年3月	平成11年3月	平成12年3月	平成13年3月	平成14年3月
売上高	百万円	570,388	574,020	622,751	595,793	599,305
経常利益	"	12,377	17,540	30,196	48,771	45,764
当期純利益	"	5,843	6,344	63,153	16,511	8,549
資本金	"	134,428	134,433	134,433	134,433	134,433
発行済株式総数	千株	812,556	812,560	812,560	812,560	812,560
純資産額	百万円	474,716	472,978	405,685	418,778	629,602
総資産額	"	2,016,651	2,092,360	2,063,012	1,987,308	2,553,776
1株当たり純資産額	円	584.23	582.08	499.27	515.38	774.93
1株当たり配当額 (内1株当たり中間 配当額)	"	5.00 (2.50)	5.00 (2.50)	5.00 (2.50)	6.00 (2.50)	7.00 (3.50)
1株当たり当期純利益	"	7.19	7.81	77.72	20.32	10.52
潜在株式調整後1株 当たり当期純利益	"	-	-	-	20.26	-
自己資本比率	%	23.5	22.6	19.7	21.1	24.7
自己資本利益率	"	1.2	1.3	-	4.0	1.6
株価収益率	倍	176.6	136.6	-	59.4	99.1
配当性向	%	69.5	64.0	-	29.5	66.5
従業員数	人	1,440	1,395	1,385	1,420	1,586

(注) 1. 売上高には、消費税等は含まれていない。

2. 提出会社の第86期、第87期、第90期の潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額については、調整計算の結果、1株当たり当期純利益金額が希薄化しないため記載していない。

3. 提出会社の第88期の潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額については、1株当たり当期純損失が計上されているため、記載していない。

4. 提出会社の経営指標等については、平成14年3月期より自己株式を資本に対する控除項目としており、また、1株当たり純資産額、1株当たり当期純利益金額の各数値は発行済株式数から自己株式数を控除して計算している。

2【沿革】

当社は、三井総元方の三井改組計画により、旧三井合名会社所有の不動産の経営を主たる目的として、昭和16年7月15日、資本金300万円をもって、三井不動産株式会社として設立された。

創立以来、事務所用ビル等の賃貸・管理を営業の中核としていたが、昭和30年代から経営の多角化をはかり、昭和32年千葉県臨海地区の浚渫埋立に着手して臨海土地造成事業に進出、また、昭和36年には住宅地の造成・分譲事業の分野に、さらに昭和43年から戸建住宅や中高層住宅の建設・分譲事業にそれぞれ進出した。

近年は、ビル賃貸事業、商業施設賃貸事業および住宅分譲事業を主軸として、ホテル事業、コンサルティング事業、管理受託事業および海外事業等も展開している。

今日までの変遷の概要は以下のとおりである。

昭和16年7月	当社設立（資本金300万円）
昭和24年5月	東京証券取引所市場第一部に株式を上場
昭和24年6月	大阪証券取引所市場第一部に株式を上場
昭和25年4月	札幌証券取引所に株式を上場
昭和29年12月	新潟証券取引所に株式を上場
昭和31年10月	㈱三井本社を吸収合併
昭和37年2月	大阪支店（現関西支社）開設
昭和39年6月	三信建物㈱を吸収合併
昭和41年12月	百合ヶ丘宅地造成第1期竣工
昭和43年4月	霞が関ビル竣工
昭和44年7月	三井不動産販売㈱設立
昭和45年4月	朝日土地興業㈱を吸収合併
昭和47年4月	札幌、広島、福岡（現九州支店）、大分支店開設
昭和47年10月	名古屋支店開設
昭和48年5月	米国三井不動産㈱設立
昭和48年9月	新名古屋ビル㈱を吸収合併
昭和48年12月	仙台支店開設
昭和49年10月	新宿三井ビル竣工
	三井ホーム㈱設立
	三井不動産建設㈱設立
昭和55年5月	共同事業システムLet's開始
昭和55年9月	「サンシティ」全体竣工
昭和56年4月	「ららぽーと船橋SC（現TOKYO-BAYららぽーと）」営業開始
昭和58年9月	「ハレクラニホテル」営業開始
昭和59年1月	「三井ガーデンホテル大阪」営業開始
昭和63年4月	横浜支店開設
平成元年12月	三井不動産販売㈱が東京証券取引所市場第二部に株式を上場
	米国三井不動産グループ㈱設立
平成2年4月	埼玉支店（現埼玉営業所）、千葉支店開設
平成3年9月	三井不動産販売㈱が東京証券取引所市場第一部に株式を上場
平成5年2月	三井ホーム㈱が東京証券取引所市場第二部に株式を上場
平成5年7月	「ららぽーとスキードームSSAWS」営業開始
	「ベル・パークシティ」全体竣工
平成6年9月	三井ホーム㈱が東京証券取引所市場第一部に株式を上場
平成10年9月	「横浜ベイサイドマリーナ ショップス&レストランツ」営業開始
平成11年12月	米国三井不動産グループ㈱が米国三井不動産㈱を吸収合併
平成12年3月	米国三井不動産グループ㈱が三井不動産アメリカ㈱に商号変更
平成12年6月	三井不動産アメリカ㈱が三井不動産ニューヨーク㈱および三井不動産ハワイ㈱を吸収合併
平成14年3月	三井不動産建設㈱の全株式を売却

3【事業の内容】

当社および当社の関係会社208社（うち、連結子会社143社、持分法適用関連会社60社）が営んでいる主な事業内容、当該事業に携わっている主要な会社名および各社の当該事業における位置付けは次のとおりである。

なお、当社グループが営んでいる事業内容と、「第5 経理の状況 1.(1)連結財務諸表 注記」に掲げる事業の種類別セグメントにおける事業区分は同一である。

なお、当連結会計年度において、当社グループ（当社及び当社の関係会社）が営む事業の内容について、重要な変更はない。

< 賃貸事業 >

三井不動産㈱および㈱ららぼーと（連結子会社）はオフィスビルおよび商業施設等を賃貸・運営している。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る。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、これを転貸している。㈱エム・エフ・プロパティーズ（連結子会社）は中高層住宅の賃貸を行っている。三井不動産アメリカ㈱（連結子会社）は米国においてオフィスビル賃貸等を行っている。

< 分譲事業 >

三井不動産㈱は戸建・中高層住宅及び業務施設等の分譲を行っている。トレイド・アンド・インダストリアル・ディベロップメント㈱（持分法適用関連会社）はシンガポールにおいて中高層住宅分譲を行っている。

< 完成工事業 >

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

< 仲介・販売受託・コンサルティング事業 >

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

< 管理受託事業 >

賃貸事業における管理・清掃・保守業務等については主に第一整備㈱（連結子会社）が行っている。三井不動産㈱は、㈱エム・エフ・ビルマネジメント、㈱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㈱（すべて連結子会社）にオフィスビルの一部の運営委託を行っている。また、住宅分譲後の管理・清掃・保守業務を三井不動産住宅サービス㈱、第一管理㈱、㈱エム・エフ・シティマネジメント札幌、㈱エム・エフ・シティマネジメント仙台および㈱エム・エフ・シティマネジメント九州（すべて連結子会社）が行っている。

< 住宅部材・商品等販売事業 >

三井ホーム㈱、三井デザインテック㈱の戸建住宅建築工事等の請負に関して、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・販売等を行っている。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DIY用品および食料品等の小売をそれぞれ行っている。

< 施設営業事業 >

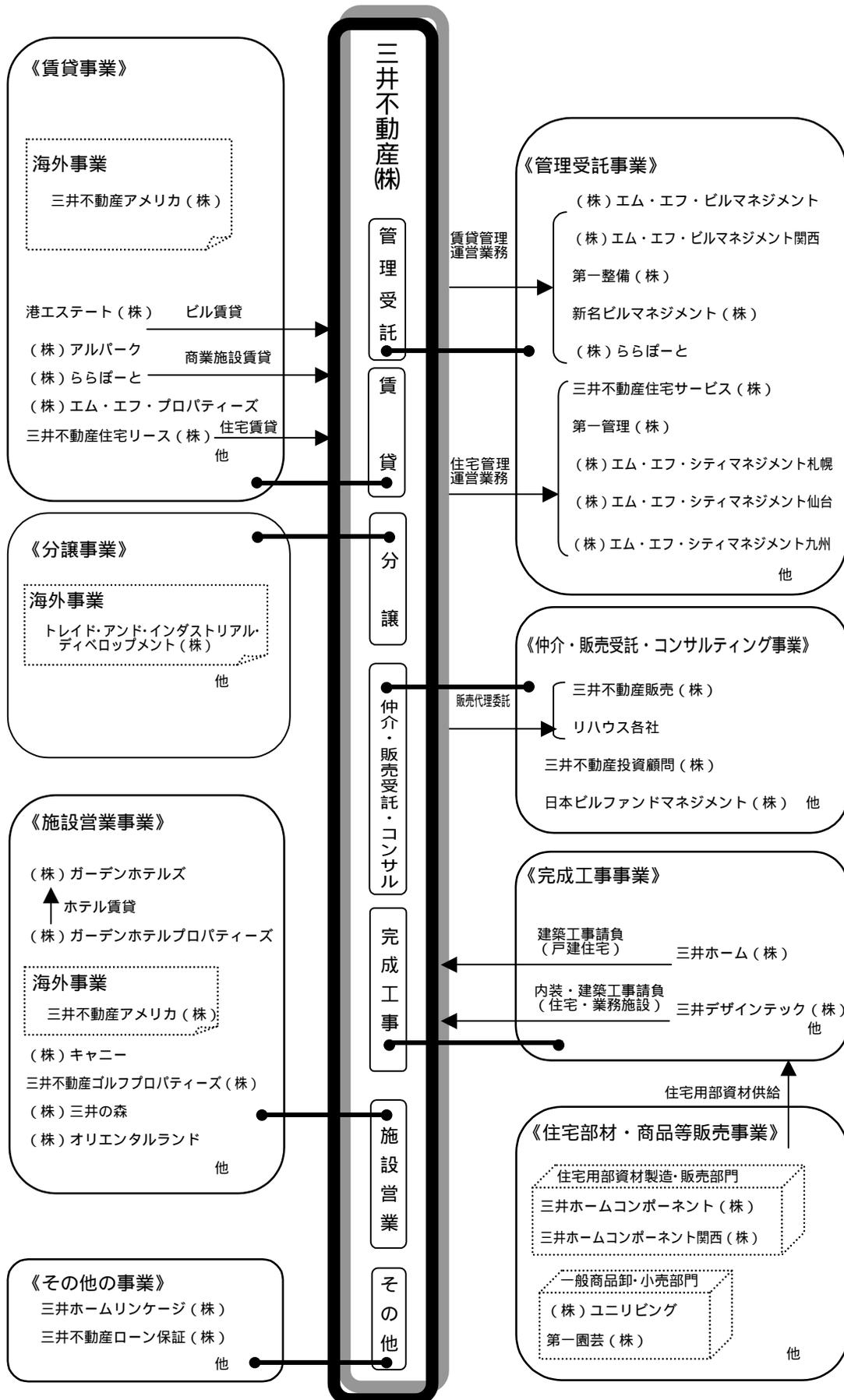
㈱ガーデンホテルズ（連結子会社）は、㈱ガーデンホテルプロパティーズ（連結子会社）が所有するホテルを賃借し、ホテル営業を行っている。三井不動産アメリカ㈱は米国ハワイ州においてホテルの営業等を行っている。㈱キャニー（連結子会社）は飲食業を行っている。㈱オリエンタルランド（持分法適用関連会社）は東京ディズニーランドおよび東京ディズニーシーを所有・運営している。三井不動産ゴルフプロパティーズ㈱および㈱三井

の森（いずれも連結子会社）はゴルフ場事業を行っている。

<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る。

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



4【関係会社の状況】

(1) 連結子会社

名称	住所	資本金 (百万円)	事業内容	議決権 の所有 割合 (%)	うち間 接所有 (%)	関係内容	当社から の事務所の 賃借	役員の 兼任 (人)	うち当 社従業員 (人)
(株)アルパーク	広島県広島市	110	賃貸	50.9	-	当社に商業施設を賃貸している。		5	5
英国三井不動産(株)	英国ロンドン	£ 27,250,000	賃貸	100.0	-			3	1
エーゲブランテック花卉園芸(有)	トルコ共和国 イスタンブール	TL44,925,000	住宅部材・商品等販売	90.0	82.2			0	0
(株)エヌ・ピー・エフ・オフィスマネジメント	東京都中央区	10	管理受託	100.0	-		有	4	4
(株)エム・エフ・ゴルフ	東京都中央区	10	施設営業	100.0	-			4	4
(株)エム・エフ・コンストラクション・アドバイザーズ	東京都中央区	10	仲介・販売受託・コンサルティング	100.0	-		有	4	4
(株)エム・エフ・サービシーズ	東京都中央区	10	仲介・販売受託・コンサルティング	100.0	-			4	4
(株)エム・エフ・シティマネジメント九州	福岡県福岡市	10	管理受託	100.0	-	当社がビルの運営管理業務及び住宅の管理・アフターサービス等を委託している。	有	5	5
(株)エム・エフ・シティマネジメント札幌	北海道札幌市	10	管理受託	70.0	30.0		有	5	5
(株)エム・エフ・シティマネジメント仙台	宮城県仙台市	10	管理受託	100.0	45.0	当社が住宅の管理・アフターサービス等を委託している。	有	5	5
エムエフディ オールドベイリー(株)	英国ロンドン	£ 2	賃貸	100.0	100.0			2	1
(株)エム・エフ・ビルマネジメント	東京都港区	200	管理受託	100.0	-	当社がビルの運営管理業務を委託している。	有	8	6
(株)エム・エフ・ビルマネジメント関西	大阪府大阪市	52	管理受託	100.0	20.0	当社がビルの運営管理業務を委託している。	有	6	6
(株)エム・エフ・ファンドマネジメント	東京都中央区	20	その他	100.0	-			4	4
(株)エム・エフ・プロパティーズ	東京都中央区	400	賃貸	100.0	-	当社に住宅を賃貸している。	有	6	6
エム・エル・プロモーション(株)	東京都中央区	20	その他	100.0	40.0			6	6
(株)エルエーツアーズ	千葉県船橋市	20	施設営業	100.0	100.0		有	6	6
(株)オークラ神戸フローリスト	兵庫県神戸市	50	住宅部材・商品等販売	70.0	70.0			1	1
大崎新都心ビル(株)	東京都中央区	2,000	賃貸	58.0	-	当社にビルを賃貸している。		3	3
オリエンタル警備保障(株)	千葉県船橋市	10	管理受託	100.0	100.0		有	6	6
(株)ガーデンシティ坂	広島県広島市	250	分譲	80.0	-			3	3
(株)ガーデンホテルズ	千葉県柏市	450	施設営業	100.0	-	当社からホテルを賃借している。		7	6

名称	住所	資本金 (百万円)	事業内容	議決権 の所有 割合 (%)	うち間 接所有 (%)	関係内容	当社から の事務所の 賃借	役員の 兼任 (人)	うち当 社従業員 (人)
(株)ガーデンホテル プロパティーズ	東京都中央区	2,000	施設営業	100.0	-			7	7
柏開発(株)	東京都中央区	25	施設営業	100.0	-	当社から土地を賃借している。		3	3
霞が開 ディー・エイチ・シー(株)	東京都千代田 区	50	その他	70.0	-		有	4	3
関東第一整備(株) 4	群馬県前橋市	10	管理受託	100.0	100.0			2	2
(株)キャニー	東京都中央区	250	施設営業	74.1	-		有	4	4
九州観光開発(株)	大分県大分市	100	施設営業	90.0	-		有	4	4
臼津開発(株)	大分県臼杵市	120	施設営業	64.6	-			6	6
(株)ケイビーエム	東京都千代田 区	10	管理受託	100.0	-	当社がビルの運営管理 業務を委託している。	有	4	4
三鋼都市開発(株)	東京都中央区	50	分譲	100.0	-		有	4	2
(株)サンショク	東京都千代田 区	10	その他	100.0	100.0			2	2
(株)三森リゾートサービス	長野県茅野市	10	管理受託	100.0	100.0			2	2
新名ビルマネジメント(株)	愛知県名古屋 市	10	管理受託	100.0	-	当社がビルの運営管理 業務を委託している。	有	6	6
西安旅遊開発(株)	千葉県船橋市	8,000	施設営業	100.0	-			7	7
第一園芸(株)	東京都渋谷区	400	住宅部材・商 品等販売	100.0	-		有	5	5
第一管理(株)	大阪府大阪市	30	管理受託	100.0	40.0	当社が住宅の管理・ア フターサービス等を委 託している。	有	6	6
第一整備(株)	東京都台東区	126	管理受託	100.0	-	当社が建物及び付属施 設の清掃・管理・保守 等を委託している。	有	8	6
(株)ダブリュー・アイ・ビー マネジメント	東京都中央区	10	管理受託	100.0	-		有	4	4
(株)網町倶楽部	東京都港区	10	施設営業	100.0	-			3	3
(株)ディス千葉 5	千葉県千葉市	20	管理受託	100.0	100.0			3	3
(株)ディス横浜 6	神奈川県横浜 市	10	管理受託	100.0	100.0			2	2
(株)東京プロパティサービス	東京都台東区	10	管理受託	100.0	100.0			2	2
(有)常盤橋ガレーヂ	東京都中央区	5	賃貸	100.0	-			3	3
成田スポーツ開発(株)	千葉県成田市	30	施設営業	100.0	-			4	3
日本ビルファンド マネジメント(株) 3	東京都中央区	495	仲介・販売受 託・コンサル ティング	43.0	-		有	4	4
(株)ピアファースト	千葉県船橋市	20	住宅部材・商 品等販売	100.0	100.0			6	6
ビットキャット(株)	東京都中央区	50	その他	67.0	-			5	5
ビットキャットコミュニケー ションズ(株)	東京都中央区	40	その他	67.0	-		有	5	5
広島共同開発(株)	広島県広島市	50	賃貸	100.0	-		有	4	4
広島港坂地区開発(株)	広島県広島市	500	分譲	90.0	90.0		有	3	3

名称	住所	資本金 (百万円)	事業内容	議決権 の所有 割合 (%)	うち間 接所有 (%)	関係内容	当社から の事務所 の賃借	役員の 兼任 (人)	うち当 社従業員 (人)
(株)船橋ヘルスセンター	千葉県船橋市	10	その他	100.0	100.0			4	4
船橋リビングサービス(株)	千葉県船橋市	10	管理受託	100.0	100.0			5	5
フランス三井不動産(株)	フランス共和国パリ	ユーロ 16,464,494	賃貸	100.0	-			4	3
(株)ヘルスセンター交通	千葉県船橋市	40	その他	100.0	100.0			3	3
(株)益子カントリー倶楽部	東京都中央区	30	施設営業	100.0	-			4	4
三井都市開発(株)	東京都中央区	1,970	分譲	100.0	100.0			6	6
(株)三井の森	長野県茅野市	200	施設営業ほか	100.0	-		有	4	3
三井不動産アジア(株)	シンガポール共和国シンガポール	S \$ 4,000,000	分譲	100.0	-			4	2
三井不動産ゴルフプロパティーズ(株)	東京都中央区	1,258	施設営業	100.0	-			9	8
三井不動産住宅サービス(株)	東京都新宿区	400	管理受託	100.0	30.0	当社が住宅の管理・アフターサービス等を委託している。	有	13	10
三井不動産住宅リース(株)	東京都新宿区	100	賃貸	100.0	-	当社が賃貸住宅の運営業務を委託している。	有	9	6
三井不動産投資顧問(株)	東京都中央区	100	仲介・販売受託・コンサルティング	100.0	-		有	8	8
三井不動産ローン保証(株) 1	東京都新宿区	16,900	賃貸、その他	100.0	-	当社の販売物件のローン保証を行なっている。また、当社にビルを賃貸している。		7	7
港エステート(株)	東京都千代田区	100	賃貸	100.0	-	当社にビルを賃貸している。	有	7	6
(株)ユーコーポレーション	千葉県千葉市	10	住宅部材・商品等販売	100.0	100.0			3	3
(株)ユニリビング	千葉県千葉市	200	住宅部材・商品等販売	100.0	-		有	6	6
(株)ららぽーと	千葉県船橋市	4,000	賃貸、管理受託ほか	100.0	-	当社が商業施設等の運営業務を委託しており、当社と商業施設等を共同経営している。また、当社にビルを賃貸している。	有	10	9
大崎プロパティ(株) 3	東京都中央区	3,300	賃貸	43.9	-	当社にビルを賃貸している。		3	3
日本みどり開発(株) 3	東京都中央区	60	施設営業	47.5	10.4			3	1
三井不動産アメリカ(株)	アメリカ合衆国デラウェア州ウィルミントン	US \$ 722,000	賃貸	100.0	-			7	5
三井不動産インターナショナルキャピタル(株)	アメリカ合衆国デラウェア州ウィルミントン	US \$ 1	賃貸	100.0	100.0			2	2
その他 三井不動産アメリカ(株)グループ 11社						-			

名称	住所	資本金 (百万円)	事業内容	議決権 の所有 割合 (%)	うち間 接所有 (%)	関係内容	当社から の事務 所の 賃借	役員の 兼任 (人)	うち当 社従業員 (人)
三井不動産販売(株) 1、 2	東京都新宿区	41,978	仲介・販売受託・コンサルティングほか	82.5	0.8	当社が住宅、宅地等の販売代理等を委託している。	有	9	5
サンライフ・クリエイション(株)	東京都新宿区	300	仲介・販売受託・コンサルティング	100.0	100.0			1	1
中央リハウス(株)	千葉県柏市	100	仲介・販売受託・コンサルティング	100.0	100.0			0	0
山手リハウス(株)	東京都新宿区	145	仲介・販売受託・コンサルティング	100.0	100.0			0	0
(株)トレンディアソシエイツ	東京都中央区	160	その他	90.0	70.0			2	2
米国三井不動産販売(株) 1	アメリカ合衆国カリフォルニア州ロサンゼルス	US \$ 304,000,000	賃貸、分譲	100.0	100.0			2	0
その他 三井不動産販売(株)グループ 30社									
三井ホーム(株) 1、 2、 7	東京都新宿区	13,900	完成工事ほか	57.7	1.4	当社より戸建住宅の設計施工等を請負っている。	有	9	5
三井デザインテック(株)	東京都新宿区	500	完成工事	100.0	69.9	当社より戸建住宅の設計施工及び中高層住宅の内装工事等を請負っている。	有	4	4
三井ホームエステート(株)	東京都千代田区	100	賃貸	100.0	100.0		有	0	0
三井ホームエンジニアリング(株)	東京都調布市	300	完成工事	100.0	100.0			0	0
三井ホームコンポーネント(株)	東京都新宿区	300	住宅部材・商品等販売	100.0	100.0			0	0
三井ホームコンポーネント関西(株)	大阪府岸和田市	100	住宅部材・商品等販売	100.0	100.0			0	0
三井ホームリンケージ(株)	東京都新宿区	300	その他	100.0	100.0			1	1
その他 三井ホーム(株)グループ 17社									

(注) 1. 事業の内容欄には、事業の種類別セグメントの名称を記載している。

2. 1: 特定子会社に該当する。

3. 2: 有価証券報告書を提出している。

4. 3: 議決権の所有割合は100分の50以下であるが、実質的に支配しているため子会社としたものである。

5. 4: 関東第一整備(株)は平成14年4月1日付にて「群馬第一整備(株)」に名称変更している。

6. 5: (株)ディス千葉は平成14年4月1日付にて「千葉第一整備(株)」に名称変更している。

7. 6: (株)ディス横浜は平成14年4月1日付にて「横浜第一整備(株)」に名称変更している。

8. 7: 三井ホーム(株)は、売上高(連結会社相互間の内部売上高を除く。)の連結売上高に占める割合が10%を超えているが、当該連結子会社は有価証券報告書の提出会社であるため、主要な損益情報等の記載を省略している。

(2) 持分法適用関連会社

名称	住所	資本金 (百万円)	事業内容	議決権 の所有 割合 (%)	うち間 接所有 (%)	関係内容	当社か らの事 務所の 賃借	役員 の兼 任 (人)	うち 当 社 従 業 員 (人)
(株)オリエンタルランド 1、 2	千葉県浦安市	63,201	テーマパーク の経営・運営	15.2	0.0		有	2	0
(株)国際観光会館 1	東京都千代田 区	1,000	ホテル事業ほ か	38.5	-	当社から土地を賃借し ている。		4	1
(株)千葉日報社	千葉県千葉市	360	新聞刊行ほか	27.8	7.9			1	0
東京ベイシティ交通(株)	東京都墨田区	30	輸送サービ ス業	25.0	-			2	2
トレイド・アンド・インダ ストリアル・ディベロップメン ト(株)	シンガポール 共和国シンガ ポール	S\$10,000,000	住宅分譲	46.4	-			4	2
日本オートパーク(株)	東京都港区	25	駐車場管理	40.0	-			3	2
三井農林(株) 1	東京都中央区	10,091	食料品製造・ 販売	23.9	-		有	2	0
(株)大阪ワールドトレードセ ンタービルディング 2、 3	大阪府大阪市	9,400	ビル賃貸	16.0	-			1	1
京葉土地開発(株) 1、 2	東京都千代田 区	2,000	不動産業	17.9	-			2	0
(株)湘南国際村協会 2	神奈川県三浦 郡	2,500	湘南国際村 センターの運 営・管理	16.0	-			1	0
幕張タウンセンター(株) 2	千葉県千葉市	9,000	不動産業	16.1	0.7			2	0
その他 三井不動産販売(株)グループ 17社 三井ホーム(株)グループ 13社 その他 19社									

(注) 1. 1: 有価証券報告書を提出している。

2. 2: 議決権の所有割合は100分の20未満であるが、実質的な影響力を持っているため関連会社としたものである。

3. 3: 平成14年3月末時点での債務超過の額は22,320百万円である。なお、連結財務諸表に対する影響額は当社出資額分の1,500百万円である。

5【従業員の状況】

(1) 連結会社の状況

(平成14年3月31日現在)

事業の種類別セグメントの名称	従業員(人)
賃貸事業	1,121 [257]
分譲事業	527 [39]
完成工事事業	3,001 [612]
仲介・販売受託・コンサルティング事業	2,702 [2,041]
管理受託事業	1,821 [5,099]
住宅部材・商品等販売事業	1,187 [1,582]
施設営業事業	1,522 [2,876]
その他事業	325 [87]
全社(共通)	297 [40]
合計	12,503 [12,633]

- (注) 1. 従業員数は就業人員であり、臨時従業員数は[]内に年間の平均を外数で記載している。
 2. 全社(共通)として、記載されている従業員数は、特定のセグメントに区分できない管理部門に所属しているものである。

(2) 提出会社の状況

(平成14年3月31日現在)

従業員数(人)	平均年齢(歳)	平均勤続年数(年)	平均年間給与(千円)
1,586	39.2	11.0	9,923

- (注) 1. 従業員数は、就業人員である。
 2. 平均年間給与は、賞与及び基準外賃金を含んでいる。

(3) 労働組合の状況

当社の労働組合は三井不動産労働組合と称し、会社と組合との間に特記すべき事項はない。
 なお、当社グループ全体での労働組合は組織されていない。

第2【事業の状況】

1【業績等の概要】

(1)業績

当期の我が国経済は、資産デフレの進行が継続するなか、企業収益の悪化に伴う設備投資の抑制や、雇用・所得環境の先行き不透明感による個人消費の低迷に加え、公共投資や住宅投資も減少し、また、米国における同時多発テロ事件による世界経済への影響等もあり、全体として厳しい状況が続いた。

当不動産業界においては、都心のオフィスビル市場は、かつて需要の牽引役となっていた外資系企業やIT関連企業の縮小・撤退を含め、新規増床需要の減少影響等により、秋口以降、市場全体の空室率が上昇傾向に転じたものの、賃料水準は概ね横ばいで推移した。また、住宅分譲市場は、都心好立地の超高層マンションの即日完売が続くなど、市場全体の契約率は比較的高い水準を維持し堅調に推移したが、物件による売行き的好不調が一層顕著になり、二極化傾向が強まった。

このような事業環境のもと、当社グループにおいては、「3 対処すべき課題 (1)経営方針」に記載のとおり、グループ企業価値の拡大に全力を尽くしてきた結果、当期の業績については、連結売上高1兆1,524億8千3百万円（前期比 405億9千7百万円、3.4%減）、連結営業利益1,029億5千万円（前期比 53億8千3百万円、5.0%減）、連結経常利益728億円（前期比 6億2千万円、0.8%減）となり、これに特別利益として固定資産売却益など286億7千7百万円を、特別損失として保有株式の評価損など581億8百万円を計上し、法人税、住民税及び事業税146億8百万円などを計上した結果、連結当期純利益では298億6百万円（前期比36億9千4百万円、14.1%増）となった。

なお、当社単体の当期業績は、売上高5,993億5百万円（前期比35億1千2百万円、0.6%増）、営業利益658億5千1百万円（前期比 11億5千2百万円、1.7%減）、経常利益457億6千4百万円（前期比 30億7百万円、6.2%減）、当期純利益85億4千9百万円（前期比 79億6千1百万円、48.2%減）となった。

（注） 本報告書の営業収益等は、消費税等抜きで表示している。

事業の種類別セグメントの業績は、次のとおりである。

賃貸事業

ビル賃貸事業については、入居テナント企業で働く方々にとっての満足を最優先し「働く人に一番の場所」を提供することが収益の源泉であるという認識に立ち、「ワーカーズファースト」という理念のもと、事業を推進している。当期は、既存ビルのリニューアル（「霞が関ビルディング」（東京都千代田区）等）や建替え（「三井本館街区」（東京都中央区）、「中之島三井ビルディング」（大阪市））計画を推進するとともに、新規ビルについても、昨年7月に着工した「日本橋一丁目計画」（東京都中央区）をはじめ、「セレスティン芝三井ビル」（東京都港区）、「神保町三井ビルディング」（東京都千代田区）などの大規模プロジェクトを鋭意推進した。さらに、転賃オフィスビルとして、「オーバルコート大崎マークウエスト」（東京都品川区）や「浜松町エクセージビルディング」（東京都港区）等が、当期竣工稼働した。

「暮らしの中のエンターテインメントの追求」を掲げる商業施設賃貸事業については、日本最大のアウトレットモールデベロッパーとして6番目の施設となる「ジャズドリーム長島」（三重県桑名郡長島町）を本年3月にオープンさせ、また「横浜ベイサイドマリーナ ショップス&レストランズ」（横浜市）の一部を「シーポート アウトレッツ」、「ライフスタイル アウトレッツ」としてリニューアルした。さらに、「TOKYO BAYららぽーと」（千葉県船橋市）全体の活性化を図るため、旧「船橋そごう」の土地建物を取得し「ららぽーとWEST」として再オープンさせ、また、錦糸町駅前の商業施設を一括で借り受け、「アルカキット錦糸町」（東京都墨田区）として再生させる等、商業施設の運営・管理に関して当社グループの保有するスキルやノウハウを十分に活かした事業展開にも努めてきた。

また、主に三井不動産住宅リース株式会社が行っている住宅賃貸事業についても、順調に貸付戸数を伸ばし、増収となった。

当期の賃貸セグメントの収益は、3,315億1百万円（前期比16億6千6百万円、0.5%増）、営業利益は717億1千8百万円（前期比31億6千8百万円、4.6%増）となった。

区分	摘要	前期	当期
事務所・商業用 建物	収益（百万円）	267,568	264,479
	貸付面積		
	所有建物（㎡）	2,026,852	1,900,141
	転貸建物（㎡）	1,276,948	1,326,281
	計（㎡）	3,303,800	3,226,422
居住用建物	収益（百万円）	42,923	44,601
	貸付戸数		
	所有建物（戸）	909	365
	転貸建物（戸）	28,708	31,832
	計（戸）	29,617	32,197
その他	収益（百万円）	19,343	22,419
	収益合計（百万円）	329,834	331,501

分譲事業

住宅分譲事業については、お客様に「実感できる良質を」提供することを念頭に、事業を推進している。具体的には商品企画において、顧客ニーズを的確に把握するためのモニター会員組織「MOC（三井オープン・コミュニケーション）」の活用や、省エネルギー、ロングライフ、環境対応部資材の3点からなる「E C O仕様」の標準化、介護支援事業として展開中の「ケアデザイン」事業から得たノウハウを活用した高齢者対応仕様「ケアデザインプラン」の導入等、顧客満足度のより一層の向上を図るための様々なチャレンジを継続的に展開している。また、お引渡し後の対応向上をより目指すため昨年4月には三井不動産直営の「アフターサービスセンター」も開設した。

当期は、中高層住宅では、「ザ・パークタワー東京サウス」（東京都品川区）、「芝パーク・タワー」（東京都港区）、「パークシティ市川」（千葉県市川市）、「元住吉パーク・ホームズ マスターズコート」（川崎市）、「パークシティ北大路」（京都市）、「パークシティエムズガーデン シーダー106」（名古屋市）など5,365戸を売上に計上し、また、戸建住宅では、「ファインコート昭島の杜」（東京都昭島市）、「ファインコート栗平」（川崎市）、「アベニュー船橋夏見」（千葉県船橋市）など900戸を売上に計上した。

さらに、「パークシティ富田林」（大阪府富田林市）などの住宅地分譲、米国ハワイおよびフランスでのオフィスビル分譲等を加えた当期の分譲セグメントの収益は、3,366億4千1百万円（前期比83億6千万円、2.5%増）、営業利益は266億6千8百万円（前期比60億6千2百万円、29.4%増）となった。

(イ) 住宅分譲

区分		前期			当期		
		戸数(戸)	収益 (百万円)	戸当たり単価 (万円)	戸数(戸)	収益 (百万円)	戸当たり単価 (万円)
戸建住宅	首都圏	542	33,927	6,260	697	38,118	5,468
	その他	227	9,319	4,106	203	8,167	4,023
	計	769	43,247	5,624	900	46,285	5,142
中高層住宅	首都圏	3,589	188,447	5,251	3,583	183,649	5,125
	その他	1,626	55,159	3,392	1,782	59,481	3,337
	計	5,215	243,607	4,671	5,365	243,131	4,531
住宅分譲合計	首都圏	4,131	222,374	5,384	4,280	221,767	5,181
	その他	1,853	64,479	3,480	1,985	67,649	3,408
	計	5,984	286,854	4,794	6,265	289,416	4,619

(ロ) その他の分譲

区分	前期	当期
	収益(百万円)	収益(百万円)
土地分譲	24,174	26,122
建物分譲	17,252	21,102
計	41,426	47,224

完成工事業

完成工事セグメントについては、ツーバイフォー住宅のリーディングカンパニーである三井ホーム株式会社、持家住宅着工戸数の激減等、市場環境の急速な悪化により、赤字決算となった影響が大きく、当セグメント全体で大幅な減収減益となった。同社は、本年3月に「経営構造改革」を発表し、既に事業構造の抜本的見直しに着手しており、一層厳しさを増すことが予想される市場環境において、恒常的に利益を創出できる企業への変革に向け、鋭意邁進している。

当期の完成工事セグメントの収益は、2,372億4千3百万円（前期比 465億6千3百万円、16.4%減）、営業損失は52億2千8百万円（前期比 119億4千6百万円）となった。

なお、当セグメントに属している三井不動産建設株式会社については、本年3月に、当社の保有する発行済全株式をみらい建設グループに譲渡したが、同社の当期の損益は連結している。

受注状況

(イ) 受注工事高、完成工事高及び次期繰越工事高

期別	区分	受注工事高			当期完成工事高(百万円)	次期繰越工事高(百万円)
		前期繰越工事高(百万円)	当期受注工事高(百万円)	計(百万円)		
前期	建物建築工事	105,802	157,448	263,250	167,242	96,007
	土木工事等	65,832	59,421	125,253	71,337	53,916
	計	171,634	216,869	388,504	238,580	149,923
当期	建物建築工事	96,007	139,102	235,109	140,811	94,298 (90,701)
	土木工事等	53,916	54,021	107,938	62,093	45,844 (-)
	計	149,923	193,124	343,048	202,905	140,142 (90,701)

(ロ) 施工高

期別	区分	当期完成工事高(百万円)	次期繰越工事高			当期施工高(百万円)
			計(百万円)	施工高(百万円)		
前期	建物建築工事	167,242	96,007	12.5%	12,002	165,621
	土木工事等	71,337	53,916	17.6%	9,471	68,706
	計	238,580	149,923	14.3%	21,474	234,327
当期	建物建築工事	140,811	94,298 (90,701)	15.5% (15.8%)	14,603 (14,358)	143,412
	土木工事等	62,093	45,844 (-)	21.0% (-)	9,646 (-)	62,268
	計	202,905	140,142 (90,701)	17.3% (15.8%)	24,249 (14,358)	205,680

- (注) 1. 三井ホーム(株)グループの関係会社(三井ホーム(株)を除く)は含まれていない。
 2. カッコ内は、当期末連結除外となった三井不動産建設(株)、サンエイエンジニアリング(株)を除いた次期繰越工事高である。

仲介・販売受託・コンサルティング事業

当セグメントは、当社グループとして積極的に伸長・拡大を目指しており、不動産に関わるあらゆるサービスを提供する「ノンアセットビジネス」の重要セグメントの一つである。

仲介・販売受託の中核を担う三井不動産販売株式会社においては、顧客ニーズに迅速かつ柔軟に対応するため、リハウス会社や地域販売会社を中心としたエリアネットワーク強化と、インターネットを活用した「e-リハウス」を展開しており、その結果、仲介事業は順調に増収したことに加え、販売受託事業についても概ね堅調に推移した。なお、三井不動産販売株式会社については、本年10月をもって、当社の100%子会社とすることを決定しており、今後、当社グループ内における重複事業の統合・再編を進めながら、不動産流通業界のリーディングカンパニーとして、更なる成長を目指している。

また、コンサルティング事業についても、当社は、「汐留シティセンター」、「汐留E街区」（いずれも東京都港区）、「飯田町プロジェクト」（東京都千代田区）、「六本木三丁目プロジェクト」（東京都港区）などにおいて、プロジェクトマネジメント業務を受託しており、当社の豊富な事業実績に基づく不動産開発の高度なスキルや専門性を、投資家やオーナーの方々にご提供している。

日本ビルファンド投資法人からファンドマネジメント業務を受託している日本ビルファンドマネジメント株式会社についても、当期は、ほぼ通期で収益・利益に貢献した。

さらに、昨年9月に、当社を幹事社とするコンソーシアムが落札した「防衛庁檜町庁舎跡地」（東京都港区）については、国際都市東京にふさわしい、名実ともに「都市再生」の一翼を担うプロジェクトとすべく、総力をあげて取り組んでいる。当プロジェクトにおいては、三井不動産投資顧問株式会社が、コンソーシアム組成力を活かし、共同投資家からアセットマネジメント業務を受託し、当社は不動産の付加価値創造力を活かして、プロジェクトマネジメント業務を受託するなど、新たな事業機会を獲得した。

当期の仲介・販売受託・コンサルティングセグメントの収益は、457億4千2百万円（前期比41億9千4百万円、10.1%増）、営業利益は、175億4千1百万円（前期比39億3千4百万円、28.9%増）となった。

区分	前期		当期	
	件数(件)	収益(百万円)	件数(件)	収益(百万円)
仲介	22,941	26,909	24,121	28,580
販売受託	5,436	8,469	5,236	8,075
コンサルティング	-	6,168	-	9,086
計	-	41,547	-	45,742

管理受託事業

当セグメントは、上記「仲介・販売受託・コンサルティング」セグメントと並び、当社グループの推進する「ノンアセットビジネス」の重要セグメントである。

当社グループは、第一整備株式会社、株式会社エム・エフ・ビルマネジメントなどのグループ企業各社と連携を図りながら、ビル管理運営ノウハウを最大限に活かしたオフィスマネジメント業務（アセットマネジメント業務、プロパティマネジメント業務、リーシングマネジメント業務等）を受託しているほか、三井不動産住宅サービス株式会社、第一管理株式会社などによるマンション管理受託、株式会社らぼーなどによる商業施設の運営管理受託を行っている。

当期は、前期に計上した大型テナントの入居に伴う管理工事がなくなり、管理工事受託が減収したものの、日本ビルファンド投資法人から受託したオフィスマネジメント業務を始めとして、運営管理受託が順調に増収した。

当期の管理受託セグメントの収益は、679億1千6百万円（前期比 29億5千6百万円、4.2%減）、営業利益は、76億6千5百万円（前期比3億6千7百万円、5.0%増）となった。

区分	前期	当期
	収益(百万円)	収益(百万円)
運営管理受託	41,177	46,403
管理工事受託	29,695	21,512
計	70,872	67,916

住宅部材・商品等販売事業

当セグメントにおいては、表参道に新しいタイプのリビングデザインショップ「LIVE LABO（リブラボ）」を新設するとともに、マンションリフォームのモデルルーム「リモデ青山」を同所へリニューアル移転させた三井デザインテック株式会社をはじめ、ガーデニング需要の増加に対応した「ガーデンスケッチ」事業を強化する第一園芸株式会社やホームセンターおよびスーパーマーケットを展開する株式会社ユニリビングが、顧客ニーズの的確な把握と販売力の強化に努めた。

当期の住宅部材・商品等販売セグメントの収益は、715億7千7百万円（前期比9億9千4百万円、1.4%増）、営業利益は13億4千2百万円（前期比5億8百万円、61.0%増）となった。

区分	前期	当期
	収益（百万円）	収益（百万円）
住宅部資材販売	21,451	20,953
その他商品等販売	49,131	50,624
計	70,583	71,577

施設営業事業

当セグメントにおいては、ここ数年赤字傾向が顕著となっていたスキードーム「ザウス」を、本年9月末日をもって閉鎖することを決定した。そのため、償却期間の大幅な短縮により減価償却費が増加したことで、大幅な減益となった。また、三井不動産アメリカが保有運営するハワイのハレクラニホテルが、昨年9月の米国における同時多発テロ事件の影響により、減収減益となっている。

また、国内ホテルチェーンとして15の「ガーデンホテル」を展開する株式会社ガーデンホテルズ、「旬菜酒房 Ginzaかなえ」を展開する株式会社キャニー、「三井の森蓼科ゴルフ倶楽部」（長野県茅野市）などのスポーツ・レジャー施設を運営する株式会社三井の森などが、個人消費低迷が継続する厳しい市況環境の中、顧客志向を念頭においた営業強化を図った。

当期の施設営業セグメントの収益は、449億6千7百万（前期比24億1千9百万円、5.1%減）、営業損失は、42億7千1百万円（前期比42億1千6百万円、7,654.8%減）となった。

区分	前期	当期
	収益（百万円）	収益（百万円）
ホテル施設	29,548	28,658
その他施設	17,838	16,309
計	47,387	44,967

その他の事業

三井ホームリンケージ株式会社によるリース事業、三井不動産ローン保証株式会社による住宅のローン保証事業などにより、当期のその他セグメントの収益は168億9千3百万円（前期比38億7千3百万円、18.7%減）、営業利益は、8億5千8百万円（前期比29億4千9百万円、77.5%減）となった。

区分	前期	当期
	収益（百万円）	収益（百万円）
金融・リース事業	4,068	3,925
その他	16,698	12,967
計	20,766	20,766

(2) キャッシュ・フロー

(営業活動によるキャッシュ・フロー)

当期の営業活動による資金の増加は、1,421億2千1百万円(前期比315億4千2百万円減)となった。これは、経常利益728億円や減価償却費475億3千6百万円に加え販売用不動産等の売却による収入があったこと等による。

(投資活動によるキャッシュ・フロー)

当期の投資活動による資金の減少は、有形無形固定資産の売却による収入が393億1千万円あった一方で、有形無形固定資産の取得による支出が571億2千4百万円、有価証券の取得による支出が382億4千2百万円あったことなどにより、816億5千8百万円(前期比495億6千9百万円減)となった。

(財務活動によるキャッシュ・フロー)

当期の財務活動による資金は、長期借入金の調達により2,993億9千2百万円増加した一方で、短期借入金1,889億7百万円減少し、長期借入金の返済により1,879億8千1百万円減少したことなどにより、1,032億9千8百万円(前期比467億2百万円増)の減少となった。

2【生産、受注及び販売の状況】

生産、受注及び販売の状況については、「1.業績等の概要」における各事業の種類別セグメント業績に関連付けて示している。

3【対処すべき課題】

(1) 経営方針

会社の経営の基本方針

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いる。

中期的な会社の経営戦略

「成長性と収益性に富んだ21世紀の新しい三井不動産グループ」の実現に向け、平成12年度から平成14年度の3年間で、新たな成長基盤を確立し経営の方向性を定める期間と位置付け、「三井不動産グループ中期経営計画」を策定し、遂行している。

当計画遂行においては、「顧客志向の経営」、「安定的に収益を拡大する資産ポートフォリオの実現」、「ノンアセットビジネスの伸長・強化」、「最適なバリューチェーンの構築」、「新たなビジネスモデルの構築」の5つの戦略を掲げ、「環境との共生」、「ITの活用」を、これらの戦略を実践していくにあたっての基本姿勢としている。

(2) 会社の対処すべき課題と目標とする経営指標

今後の経済の見通しについては、事業再構築の進捗や米国経済の回復等による企業収益の改善が期待されながらも、設備投資抑制の動きは継続することが予想され、また、厳しい雇用・所得環境による個人消費の低迷が見込まれるなど、引き続き先行き不透明な状況が続くものと思われる。

当不動産業界においては、今後、都心部における大規模オフィスビルの新規供給が増大する中で、景気低迷による需要の冷え込みとテナント企業のオフィス統廃合に向けた動きが、エリア間競争およびビル間の競争を激化させる可能性が高く、また、住宅市場においても、高水準の供給ボリュームが継続する中で、顧客の選別的な消費傾向は強まっており、立地、商品企画、価格のあらゆる面で、訴求力を擁しない物件の淘汰が進むものと予想され、予断を許さない状況を迎えていると認識している。

このような状況認識のなか当社グループは、市場変動の影響を最小限に抑えるため、ビルや商業施設の賃貸や住宅分譲といった既存のアセットビジネスに関しては、常に顧客サイドに立ち、デマンドプル型ビジネスへの発想転換を図りながら、事業性能の向上に取り組むとともに、鋭意伸長拡大に努めているノンアセットビジネスについては従前からの幅広い対応を継続しつつ、特に成長する不動産投資市場において、新規の事業機

会を獲得するために、投資家等との共同投資を積極的に推進しながら、不動産のプロフェッショナルとしてのマネジメント能力や付加価値創造力を共同投資家に提供することによるサービス収益の拡大を目指している。

また、「環境との共生」という経営の基本姿勢のもと、昨年11月に「三井不動産グループ環境方針」を制定したが、今後も豊かで潤いのある都市を創り出していくため、環境効率性に配慮した事業を推進し、さらに、市場・顧客動向を的確かつタイムリーに把握し、新たなビジネスチャンスに繋げていくための「ITの活用」についても、引き続き積極的に取り組んでいく所存である。

目標とする経営指標については、有利子負債の削減を図りながら、営業利益や営業キャッシュフローの水準を向上させていくことを目的として、ROA（総資産収益率）やD/Eレシオ（財務レバレッジ）といった指標を採用している。

(3) 会社の経営管理組織の整備等に関する施策

グループ中期経営計画遂行のための環境整備として、以下の経営機構・組織の改革を実施している。

執行役員制度

従来取締役が担ってきた経営機能と執行機能を分離し、経営の効率性や健全性をより高めるとともに、外部環境の変化に機敏に対応するため、平成13年4月に執行役員制度を導入している。

アドバイザリー・コミッティ

経営の多面的視野の確保という観点から、学識専門家や企業経営者など4名で構成されるアドバイザリー・コミッティを、平成13年7月に設置している。

コンプライアンス態勢の強化

顧客および投資家から信認を得てノンアセットビジネスの伸長を図るという観点から、コンプライアンス態勢の充実・強化を図った。コンプライアンス管掌役員を委員長とする「コンプライアンス委員会」を設置するとともに、役職員の行動規範を定めた「コンプライアンス綱領」や業務遂行上遵守すべき法令や行動基準を定めた「コンプライアンス・マニュアル」を策定し、コンプライアンス・ルールの周知徹底、実行管理を推進している。

4【経営上の重要な契約等】

当社グループにおける「ノンアセットビジネス」に関する最適なバリューチェーンを構築していくことを目的として、三井不動産販売㈱との間で、平成14年3月1日付にて、株式交換に関する覚書を締結した。さらに、同覚書に基づき、平成14年5月17日付にて、株式交換契約を締結した。

株式交換の概要は、以下のとおりである。

株式交換の日

平成14年10月1日

株式交換の方法

当社が三井不動産販売㈱の完全親会社となり、同社が当社の完全子会社となるため、当社は、株式交換の日の前日の最終の三井不動産販売㈱の株主名簿に記載された株主に対して、普通株式10,830,383株を発行し、割当交付する。

交換比率

会社名	三井不動産株式会社 (完全親会社)	三井不動産販売株式会社 (完全子会社)
株式交換比率	1	0.475

その他

当社は、商法第358条第1項の規定により、株主総会の承認を得ずに株式交換を行う。また、三井不動産販売㈱においては、商法第353条第1項の規定により、平成14年6月26日開催の定時株主総会において、同株式交換契約書の承認を受けている。

なお、増加すべき資本の額および資本準備金は、「第5 経理の状況 1. 連結財務諸表等 (1) 連結財務諸表 注記事項 (重要な後発事象)」および「第5 経理の状況 2. 財務諸表 (1) 財務諸表 注記事項 (重要な後発事象)」に記載のとおりである。

5【研究開発活動】

当社グループでは主に完成工事業に属する三井ホーム㈱等において、住生活の向上を図るための基礎的研究（住宅部資材・工法・性能等の研究）・商品開発等の研究開発活動を実施しており、住宅の性能及び品質の向上、住宅の長寿化、部資材のリサイクル等に関する基礎的研究や住環境向上への取り組みとしての揮発性有機化合物（VOC）低減のための研究、また個性的な外観と高グレードな部資材・仕様を設定した都市近郊向け賃貸住宅「プロパティ・プライムコート」などの商品開発において成果を具現化している。なお、当連結会計年度の研究開発費の総額は、987百万円となっており、事業の種類別セグメントごとの内訳は、賃貸事業で0百万円、完成工事業で969百万円、管理受託事業で1百万円、住宅部材・商品等販売事業で1百万円、施設営業事業で9百万円、その他の事業で5百万円である。

第3【設備の状況】

1【設備投資等の概要】

当社グループ（当社及び連結子会社）では、賃貸事業を中心に、ビル賃貸事業においてはより機能性の高いビルへの需要の増加に対応すること、また、商業施設賃貸事業においては集客力を強化することに重点を置き、既存設備の競争力向上のためのリニューアル工事等への投資、および事業拡大のための新設工事等への投資を行っている。

当連結会計年度は、「セレスティン芝三井ビル」（東京都港区）、「中之島三井ビルディング」（大阪市）の建築工事、「霞が関ビルディング」（東京都千代田区）のリニューアル工事、「ららぽーとウエスト」（千葉県船橋市）の取得など、賃貸事業を中心に合計621億円1百万円の設備投資を行なった。当連結会計年度の設備投資の内訳は、次のとおりである。

なお、営業能力に重要な影響を及ぼすような固定資産の売却・除却はない。

また、当連結会計年度において、土地の帳簿価額につき、土地の再評価に関する法律に基づき、当社および連結子会社の一部の事業用土地の再評価を行っている。

	前連結会計年度 (百万円)	当連結会計年度 (百万円)	増減(百万円)
賃貸	46,344	47,186	841
分譲	553	363	190
完成工事	3,688	3,923	234
仲介・販売受託・コンサルティング	1,155	933	221
管理受託	1,212	862	349
住宅部材・商品等販売	680	473	207
施設営業	9,957	3,041	6,916
その他	3,832	4,088	256
計	67,425	60,872	6,552
消去又は全社	52	1,229	1,176
合計	67,478	62,101	5,376

2【主要な設備の状況】

当社グループ（当社及び連結子会社）における各事業種別セグメントの主要な設備は、以下のとおりである。

(1) 賃貸事業

会社名	名称(所在地)	用途	主たる構造及び規模	竣工又は取得年月	建物延床面積(m ²)	土地面積(m ²)	帳簿価額(百万円)			
							建物	土地	その他	合計
賃貸用建物等										
三井不動産㈱	室町一構 (東京都中央区)	オフィス	鉄骨鉄筋コンクリート造、 地上7階、地下2階	昭和 4. 3	36,314		3,621		103	
"	三井二号館 (東京都中央区)	"	鉄骨鉄筋コンクリート造、 地上11階、地下3階	昭和 60. 2	26,490	1 14,256	7,325	122,472	43	134,678
"	三井東三号館 (東京都中央区)	"	鉄骨鉄筋コンクリート造、 地上11階、地下2階	昭和 48. 3	1 24,149		1,102		9	
"	三井別館 (東京都中央区)	"	鉄骨鉄筋コンクリート造、 地上9階、地下2階	昭和 27. 1	1 16,733	1、 2 1,984	2,258	2 11,261	27	13,548
"	三井第二別館 (東京都中央区)	"	鉄骨鉄筋コンクリート造、 地上9階、地下2階	昭和 31.11	14,300	1,468	1,180	12,679	14	13,873
"	三井第三別館 (東京都中央区)	"	鉄骨鉄筋コンクリート造、 地上10階、地下3階	昭和 38. 9	27,139	2,454	2,211	24,516	4	26,731
"	三井六号館 (東京都中央区)	"	鉄骨鉄筋コンクリート造、 地上8階、地下1階	昭和 49. 1	1 9,962	1 1,488	1,080	7,305	8	8,394
"	八重洲三井ビル (東京都中央区)	"	鉄骨鉄筋コンクリート造、 地上10階、地下3階	昭和 40. 6	1 22,520	1、 2 1,865	1,538	2 15,811	31	17,381

会社名	名称(所在地)	用途	主たる構造及び規模	竣工又は取得年月	建物延床面積(m ²)	土地面積(m ²)	帳簿価額(百万円)			
							建物	土地	その他	合計
三井不動産㈱	東銀座三井ビル (東京都中央区)	オフィス	鉄骨鉄筋コンクリート造、 一部鉄筋コンクリート造、 地上9階、地下1階	昭和 59. 3	1 4,410	1、 2 512	329	2 2,930	5	3,266
"	聖路加ガーデン (東京都中央区)	オフィス ホテル 住宅	(オフィス棟) 鉄骨造、一部鉄骨鉄筋コン クリート造、一部鉄筋コン クリート造、 地上51階、地下4階 (ホテル、住宅棟) 鉄骨鉄筋コンクリート造、 一部鉄筋コンクリート造、 地上38階、地下1階	平成 6. 5	1 59,773	1、 2 4,562	16,825	-	116	16,942
"	大川端リバーシティ21 ピアウェストスクエア他 (東京都中央区)	オフィス 他	(ピアウェストスクエア) 鉄骨鉄筋コンクリート造、 地上3階、地下1階	平成 3. 8	49,890	8,248	9,473	805	467	10,745
三井不動産㈱ 港エステート㈱	日比谷三井ビル (東京都千代田区)	オフィス	鉄骨鉄筋コンクリート造、 地上9階、地下5階	昭和 35. 8	90,355	7,879	6,778	96,514	108	103,400
三井不動産㈱	三信ビル (東京都千代田区)	"	鉄骨鉄筋コンクリート造、 地上8階、地下2階	昭和 5. 6	21,750	2,823	1,230	24,860	14	26,106
"	霞が関ビル (東京都千代田区)	"	鉄骨造、一部鉄骨鉄筋コン クリート造、 地上36階、地下3階	昭和 43. 4	1 146,508	1、 2 8,264	13,909	2 1,356	233	15,499
"	新霞が関ビル (東京都千代田区)	"	鉄骨造、一部鉄骨鉄筋コン クリート造、 地上20階、地下3階	昭和 62. 2	1 14,895	1 2,891	1,513	16,597	30	18,141
"	虎の門三井ビル (東京都千代田区)	"	鉄骨造、一部鉄骨鉄筋コン クリート造、 地上14階、地下2階	昭和 47. 9	23,606	3,264	2,984	32,443	47	35,475
"	小川町三井ビル (東京都千代田区)	"	鉄骨鉄筋コンクリート造、 一部鉄骨造、 地上10階、地下1階	昭和 61.12	1 6,999	1 934	998	4,605	19	5,623
"	丸の内三井ビル (東京都千代田区)	"	鉄骨鉄筋コンクリート造、 地上11階、地下2階	昭和 56. 2	20,373	1,851	3,524	23,690	30	27,244
三井不動産㈱ 大崎プロパティ㈱ 大崎新都心ビル㈱ 港エステート㈱	ゲートシティ大崎 (東京都品川区)	"	鉄骨造、一部鉄骨鉄筋コン クリート造、一部鉄筋コン クリート造、 地上24階、地下4階	平成 11. 1	1 59,590	1 9,974	23,597	37,387	713	61,699
三井不動産㈱	新宿三井ビル (東京都新宿区)	"	鉄骨造、一部鉄筋コンク リート造、 地上55階、地下3階	昭和 49.11	179,697	14,449	22,091	186,668	523	209,283
"	西新宿三井ビル (東京都新宿区)	"	鉄骨造、一部鉄骨鉄筋コン クリート造、 地上27階、地下2階	平成 11. 4	1 56,217	1 7,255	13,596	29,660	287	43,545
"	恵比寿MFビル14号館 (東京都渋谷区)	"	鉄骨鉄筋コンクリート造、 地上8階、地下1階	昭和 61. 6	1 5,112	1 835	1,571	4,234	12	5,818
三井不動産㈱ 港エステート㈱	本郷MFビル (東京都文京区)	"	鉄骨鉄筋コンクリート造、 地上8階	昭和 63. 1	1 5,291	1 1,067	1,460	2,137	17	3,615
三井不動産㈱	ラ・フェット多摩南大沢 (東京都八王子市)	商業施設	鉄骨造、地上2階 他	平成 12. 9	18,976	2 47,538	2,150	-	391	2,541
"	ワールド ビジネスガーデン (千葉県千葉市)	オフィス	(高層棟2棟) 鉄骨造、一部鉄骨鉄筋コン クリート造、 地上35階、地下1階	平成 3.10	1 125,801	1 28,347	32,186	7,489	1,827	41,503
"	ガーデンウォーク幕張 (千葉県千葉市)	商業施設	鉄骨造、地上2階 一部3階	平成 12.10	21,434	2 43,384	1,495	-	492	1,987
三井不動産㈱ 三井不動産 ローン保証㈱	千葉 ショッピングセンター (千葉県千葉市)	"	鉄筋コンクリート造、 地上7階、地下1階	昭和 59. 7	42,058	7,932	967	4,376	2	5,347
三井不動産㈱ ㈱ららぽーと	ららぽーと三井ビル (千葉県船橋市)	オフィス	鉄骨鉄筋コンクリート造、 一部鉄骨造、 地上14階、地下1階	昭和 63. 6	1 16,380	125,079	1,699	35,015	28	53,358
"	TOKYO-BAY ららぽーと (千葉県船橋市)	商業施設	鉄筋コンクリート造、 一部鉄骨造、一部鉄骨鉄筋 コンクリート造、 地上10階、地下1階	昭和 56. 4	1 223,442	14,241	2,373			
三井不動産㈱	八幡 ショッピングセンター (千葉県市原市)	"	鉄筋コンクリート造、 地上2階	昭和 58.10	1 19,907	1 29,435	821	2,686	43	3,552
"	春日部 ショッピングセンター (埼玉県春日部市)	"	鉄骨鉄筋コンクリート造、 一部鉄骨造、 地上7階、地下1階	昭和 60.11	72,016	2 14,371	3,134	5,083	39	8,257

会社名	名称(所在地)	用途	主たる構造及び規模	竣工又は取得年月	建物延床面積(m ²)	土地面積(m ²)	帳簿価額(百万円)			
							建物	土地	その他	合計
三井不動産㈱	横浜クリエイションスクエア (神奈川県横浜市)	オフィス	鉄骨造、 地上20階、地下1階	平成 6. 3	1 7,323	1 1,392	3,735	786	30	4,552
"	金沢八景 ショッピングセンター (神奈川県横浜市)	商業施設	鉄筋コンクリート造、 地上5階、地下1階	平成 3. 9	1 29,575	1 9,113	2,531	4,586	47	7,165
"	横浜ベイサイドマリーナ ショップス&レストラン ツ (神奈川県横浜市)	商業施設	(シーボートレストランツ) 鉄骨造、地上2階 (ファクトリーアウトレッ ツ) 鉄骨造、地上3階 (ファクトリー&マーケッ ト) 鉄骨造、地上2階	平成 10. 3	19,323	2 31,946	1,692	-	231	1,923
"	パレール三井ビル (神奈川県川崎市)	オフィス	鉄骨造、一部鉄骨鉄筋コン クリート造、 地上20階、地下1階	平成 2.10	1 16,741	1 2,940	3,334	2,798	16	6,149
"	溝の口 ショッピングセンター (神奈川県川崎市)	商業施設	鉄筋コンクリート造、 地上3階、地下1階	昭和 61.11	24,900	10,282	1,185	4,268	58	5,512
"	日立 ショッピングセンター (茨城県日立市)	"	鉄骨鉄筋コンクリート造、 地上7階、地下1階	平成 3.10	1 27,619	1 6,115	2,515	1,167	15	3,698
"	西口ビル (栃木県宇都宮市)	"	鉄骨鉄筋コンクリート造、 地上10階	平成 2.10	1 42,075	1 5,212	2,700	2,043	26	4,770
"	札幌三井ビル (北海道札幌市)	オフィス	鉄骨鉄筋コンクリート造、 地上11階、地下2階	昭和 40.11	23,931	2,501	1,213	5,213	12	6,439
"	シティアベニュー ショッピングセンター (北海道札幌市)	商業施設	鉄骨造、 地上4階、地下1階	平成 元. 9	36,522	14,689	1,941	1,569	25	3,536
"	コトニ ジョイフルプラザ2・1 (北海道札幌市)	"	鉄筋コンクリート造、 地上7階、地下1階	平成 5.10	1 33,877	1 5,770	2,387	739	20	3,147
"	名古屋三井ビル本館 (愛知県名古屋市)	オフィス	鉄骨造、 地上18階、地下2階	昭和 62. 3	31,257	3,526	3,073	9,875	21	12,970
"	名古屋三井ビル東館 (愛知県名古屋市)	"	鉄骨造、一部プレキャスト コンクリート造、 地上9階、地下3階	昭和 49. 2	23,768	2 2,054	1,483	2,103	39	3,626
"	アムスクエア (三重県四日市市)	商業施設	(商業棟) 鉄骨造、一部鉄骨鉄筋コン クリート造、 地上8階、地下2階 (駐車場棟) 鉄骨造、一部鉄骨鉄筋コン クリート造、 地上9階、地下2階	平成 3.10	93,032	12,304	9,455	834	98	10,387
"	ジャズドリーム長島 (三重県桑名郡)	"	鉄骨造、 地上2階	平成 14. 2	1 14,428	1、 2 12,968	1,123	-	702	1,826
"	信濃橋三井ビル (大阪府大阪市)	オフィス	鉄骨鉄筋コンクリート造、 地上12階、地下2階	昭和 57.10	36,302	4,298	3,595	15,481	36	19,113
"	西本町三井ビル (大阪府大阪市)	"	鉄骨鉄筋コンクリート造、 地上11階、地下1階	昭和 63. 3	15,902	1,975	1,741	3,004	38	4,784
"	ベルファ (大阪府大阪市)	商業施設	鉄骨鉄筋コンクリート造、 地上5階	平成 3.10	1 25,003	1、 2 7,122	1,916	2 2,194	12	4,123
"	京都三井ビル (京都府京都市)	オフィス	鉄骨鉄筋コンクリート造、 地上8階、地下1階	昭和 59. 9	1 13,970	1 1,666	1,191	5,645	24	6,860
"	マリンピア神戸 ポルトバザール (兵庫県神戸市)	商業施設	(シーボートレストランツ) 鉄骨造、地上3階 (ファクトリーアウトレッ ツ) ウェスト鉄骨造、地上3階 イースト鉄骨造、地上2階	平成 11. 7	23,821	2 19,242	2,362	-	164	2,526
"	博多三井ビル2号館 (福岡県福岡市)	オフィス	鉄骨鉄筋コンクリート造、 地上10階、地下1階	平成 3. 9	20,142	2 2,811	3,901	3,499	99	7,501
"	西嶋三井ビル (熊本県熊本市)	オフィス	鉄骨鉄筋コンクリート造、 地上14階、地下1階	平成 6. 2	1 6,418	1、 2 1,534	1,489	2 1,854	87	3,431

会社名	名称(所在地)	用途	主たる構造及び規模	竣工又は取得年月	建物延床面積(m ²)	土地面積(m ²)	帳簿価額(百万円)			
							建物	土地	その他	合計
㈱アルパーク	アルパーク (広島県広島市)	商業施設	(東棟) 鉄骨鉄筋コンクリート造、 地上10階、地下2階 (西棟) 鉄筋コンクリート造、 地上7階、地下1階 (南棟) 鉄骨造、 地上8階、地下2階	平成 2. 4	1 160,076	1 31,860	20,223	7,328	210	27,763
広島共同開発㈱	広島東部 ショッピングセンター (広島県安芸郡)	"	鉄骨造、地上4階 他平屋一棟	平成 7. 5	37,677	16,500	2,286	2,167	27	4,481
三井不動産販売㈱	アセンド神田紺屋町 (東京都千代田区)	オフィス	鉄骨鉄筋コンクリート造、 地上7階	平成 10. 4	2,855	687	1,734	3,581	61	5,377
"	ラピロス六本木 (東京都港区)	"	鉄骨鉄筋コンクリート造、 一部鉄骨造、一部鉄筋コン クリート造、 地上10階、地下2階	平成 9. 9	1 2,969	1、 2 721	1,255	2 4,727	19	6,002
"	エステージ大崎 (東京都品川区)	"	鉄骨鉄筋コンクリート造、 地上13階、地下2階	平成 3. 8	1 6,280	1 1,575	2,233	2,384	10	4,629
"	目黒東山ビル (東京都目黒区)	"	鉄骨鉄筋コンクリート造、 地上8階	平成 7. 3	1 3,150	1 923	1,075	1,898	55	3,029
三井不動産 ローン保証㈱	広島三井ビル (広島県広島市)	"	鉄骨鉄筋コンクリート造、 地上16階、地下1階	昭和 52. 3	15,876	1,813	1,892	5,300	1	7,194
港エステート㈱	西新橋MFビル (東京都港区)	"	鉄骨鉄筋コンクリート造、 地上9階、地下1階	昭和 63. 1	5,602	858	1,401	2,641	18	4,061
港エステート㈱	御堂筋三井ビル (大阪府大阪市)	"	鉄骨鉄筋コンクリート造、 地上12階、地下3階	昭和 51.12	28,715	2,724	8,366	15,060	3	23,429
三井不動産 アメリカ㈱ (在外子会社)	1251 Avenue of the Americas (アメリカ合衆国 ニューヨーク州ニュー ヨーク市)	"	鉄骨造、 地上54階、地下4階	昭和 61.12	214,106	9,232	62,205	29,296	-	91,502
"	461 5th Avenue (アメリカ合衆国 ニューヨーク州ニュー ヨーク市)	"	鉄骨造、 地上25階、地下2階	昭和 63.10	19,148	2 1,054	7,295	-	-	7,295
英国三井不動産㈱ (在外子会社)	20 Old Bailey (英国ロンドン市)	"	鉄骨鉄筋コンクリート造、 地上8階、地下2階	平成 元.12	1 11,067	1 1,383	5,591	4,559	2	10,153
三井ホーム㈱	玉川田園調布住宅 他14カ所 (東京都世田谷区他)	賃貸用 不動産	-		5,603	5,894	1,251	2,410	4	3,666
その他			-		1 329,484	1、 2 83,862	41,594	2 61,377	1,939	104,912
賃貸用建物等計					2,870,623	712,955	409,882	922,990	12,238	1,345,111
その他										
三井不動産㈱	東京都千代田区 所在土地	建物建設 予定地	-		-	1 6,130	-	44,984	-	44,984
"	東京都港区所在土地	"	-		-	8,425	-	31,450	-	31,450
"	大阪府大阪市 所在土地	"	-		-	4,456	-	12,104	-	12,104
三井不動産㈱ ㈱らばーと	千葉県船橋市 所在土地	貸地等	-		-	2 244,680	-	17,213	-	17,213
その他			-		-	1、 2 30,391	-	2 14,229	-	14,229
その他計					-	294,082	-	119,981	-	119,981
賃貸事業合計					2,870,623	1,007,037	409,882	1,042,971	12,238	1,465,092

(注) 土地には土地及び借地権の合計、その他には建物、土地、建設仮勘定以外の有形固定資産の合計を表示している。

1. 同建物、土地等は当社グループ(当社及び連結子会社)持分換算面積を表示している。
2. 同土地には借地権を含めて表示している。

(注) 前表のほか、当社グループ(当社及び連結子会社)の賃借している主要な転貸用建物は、次のとおりである。

会社名	名称	所在地	賃借面積 (㎡)
三井不動産(株)	新霞が関ビル(1)	東京都千代田区	31,628
"	TDCビル	" "	17,419
"	ニチレイ明石町ビル	" 中央区	17,921
"	FOREFRONT TOWER	" "	23,155
"	FOREFRONT TOWER	" "	16,855
"	浜町センタービル	" "	28,873
"	浜松町エクセージビル	" 港区	12,274
"	TIS竹芝ビル(1)	" "	13,643
"	日本ユニシス赤坂ビル	" "	12,463
"	アクアシティ芝浦	" "	15,561
"	日製産業ビル	" "	22,953
"	商船三井ビル	" "	12,567
"	ゲートシティ大崎(1)	" 品川区	88,014
"	西新宿木村屋ビル	" 新宿区	38,330
"	アクロポリス東京	" "	17,504
"	西新宿三井ビル(1)	" "	16,114
"	笹塚NAビル	" 渋谷区	16,257
"	中目黒GTタワー(1)	" 目黒区	17,416
"	後楽国際ビル	" 文京区	12,530
"	池袋イースト	" 豊島区	16,957
"	鴻池ビル	" 江東区	19,152
"	豊洲ONビル	" "	104,077
"	豊洲センタービル	" "	99,608
"	SAビル	" "	21,165
"	新木場センタービル	" "	36,171
"	東陽町センタービル	" "	19,478
"	日鐵NDタワー	" "	30,393
"	新星観光西葛西ビル	" 江戸川区	29,567
"	アルカキット錦糸町	" 墨田区	53,056
"	武蔵野センタービル	" 武蔵野市	16,424
"	Jタワー	" 府中市	43,861
"	調布センタービル	" 調布市	18,996
"	新川崎三井ビル(1)	神奈川県川崎市	69,243
"	金沢八景ショッピングセンター(1)	" 横浜市	29,575
"	ららぽーと志木ショッピングセンター	埼玉県志木市	39,880
"	西口ビル(1)	栃木県宇都宮市	16,014
"	コトニジョイフルプラザ2・1(1)	北海道札幌市	23,232
"	ピアスタワー	大阪府大阪市	29,221
"	はなぼーとプロッサム	" "	18,946
"	ららぽーと守山	滋賀県守山市	41,294

1. 同建物は他社持分を賃借している。

(2) その他の事業種別セグメント

会社名(事業種別セグメント)	名称(所在地)	用途	主たる構造及び規模	竣工又は取得年月	建物延床面積(m ²)	土地面積(m ²)	帳簿価額(百万円)			
							建物	土地	その他	合計
三井ホーム㈱ (完成工事)	新百合ヶ丘研修センター (神奈川県川崎市)	研修施設	-	平成 4. 3	7,212	4,605	2,013	1,574	5	3,593
三井ホーム㈱ (住宅部材・商品 等販売)	埼玉工場 (埼玉県北埼玉郡)	住宅部資 材の加 工・保管 施設	-	平成 2.10	25,839	2 48,617	1,061	1,717	388	3,167
三井不動産㈱ (株)らぼーと (株)ガーデンホテル ズ (施設営業)	ホテルサンガーデン らぼーと (千葉県船橋市)	ホテル	鉄骨鉄筋コンクリート造、 地上12階、地下1階 235室	昭和 60. 3	20,042	13,756	729	791	165	1,687
三井不動産㈱ (株)ガーデンホテル ズ (施設営業)	三井ガーデンホテル奈良 (奈良県奈良市)	"	鉄骨鉄筋コンクリート造、 地上10階、地下2階、330 室	平成 10. 4	1 1,244	1 152	869	58	333	1,261
(株)ガーデンホテル プロパティーズ (株)ガーデンホテル ズ (施設営業)	ホテルサンガーデン日立 (茨城県日立市)	"	鉄骨鉄筋コンクリート造、 地上9階、地下1階、121 室	平成 4. 3	10,097	2 3,771	2,744	2 319	106	3,169
(")	ホテルサンガーデン柏 (千葉県柏市)	"	鉄骨鉄筋コンクリート造、 地上10階地下1階、120室	昭和 63. 5	1 3,109	1 723	399	389	95	884
(")	ホテルサンガーデン千葉 (千葉県千葉市)	"	鉄骨鉄筋コンクリート造、 一部鉄骨造、 地上17階、地下2階のうち 一部 208室	平成 元. 7	21,509	2,458	2,047	715	156	2,919
(")	三井ガーデンホテル長野 (長野県長野市)	"	鉄骨造、 地上16階、地下1階242室	平成 5. 6	1 11,336	1、 2 2,058	3,307	2 296	99	3,702
(")	三井ガーデンホテル大阪 (大阪府大阪市)	"	鉄骨鉄筋コンクリート造、 地上15階、地下2階315室	昭和 59. 1	1 5,135	1 969	630	986	120	1,738
(")	ホテルサンガーデン姫路 (兵庫県姫路市)	"	鉄骨鉄筋コンクリート造、 地上15階、地下2階257室	平成 2. 9	1 12,111	1、 2 1,883	2,172	2 2,297	161	4,631
(")	三井ガーデンホテル岡山 (岡山県岡山市)	"	鉄骨鉄筋コンクリート造、 地上10階、地下1階 352室	平成 12. 7	9,897	1,548	2,188	826	372	3,387
(")	三井ガーデンホテル広島 (広島県広島市)	"	鉄骨鉄筋コンクリート造、 地上24階、地下2階のうち 一部 277室	平成 元. 6	12,926	1,529	1,516	1,379	101	2,997
(")	三井ガーデンホテル熊本 (熊本県熊本市)	"	鉄骨鉄筋コンクリート造、 地上11階、地下1階225室	平成 3. 3	8,338	1,280	1,330	588	109	2,028
三井不動産 アメリカ㈱ (在外子会社) (施設営業)	Halekulani (アメリカ合衆国ハワイ 州ホノルル市)	"	鉄筋コンクリート造、 地上16階、地下1階 456室	昭和 58. 9	62,661	2 16,430	5,923	2 2,342	1,093	9,360
(") (")	Waikiki Parc Hotel (アメリカ合衆国ハワイ 州ホノルル市)	"	鉄筋コンクリート造、 地上22階、298室	昭和 62.11	14,511	2 4,497	2,781	2 54	208	3,045
三井不動産ゴルフ プロパティーズ㈱ (施設営業)	成田フェアフィールド ゴルフコース (千葉県成田市)	ゴルフ場	18ホール クラブハウス他建物	平成 10. 5	3,832	2 942,979	996	5,103	7,712	13,812
(")	益子カントリー倶楽部 (栃木県芳賀郡)	"	27ホール クラブハウス他建物	昭和 50. 4	4,451	2 1,078,511	597	391	3,629	4,617
(")	三井の森 藝科ゴルフ倶楽部 (長野県茅野市)	"	27ホール クラブハウス他建物	昭和 52. 5	5,428	2 1,077,012	677	2 2,729	550	3,957
(")	フォレストカントリー クラブ 三井の森 (長野県茅野市)	"	18ホール クラブハウス他建物	平成 3. 7	5,641	2 902,020	1,636	2 3,676	2,286	7,599
三井不動産㈱ (施設営業)	三井の森 軽井沢 カントリークラブ (長野県北佐久郡)	"	18ホール クラブハウス他建物	平成 13. 6	6,080	2 1,421,511	1,365	2,697	7,081	11,145

会社名(事業種別セグメント)	名称(所在地)	用途	主たる構造及び規模	竣工又は取得年月	建物延床面積(㎡)	土地面積(㎡)	帳簿価額(百万円)			
							建物	土地	その他	合計
日本みどり開発㈱(施設営業)	大浅間ゴルフクラブ(長野県北佐久郡)	ゴルフ場	18ホールクラブハウス他建物	昭和38.5	3,855	720,522	531	288	414	1,234
白津開発㈱(施設営業)	白杵カントリークラブ(大分県白杵市)	"	18ホールクラブハウス他建物	昭和51.11	2,968	721,351	176	370	2,304	2,850
三井不動産㈱(施設営業)	綱町三井倶楽部(東京都港区)	迎賓館	床、鉄筋コンクリート造壁、組石造地上2階、地下1階	大正2.2	5,358	29,156	504	24,068	39	24,612
三井不動産㈱(全社)	上高井戸運動場(東京都杉並区)	運動場	-	-	1,484	82,723	74	13,732	34	13,841

(注) 土地には土地及び借地権の合計、その他には建物、土地、建設仮勘定以外の有形固定資産の合計を表示している。

1. 同建物、土地等は当社グループ(当社及び連結子会社)持分換算面積を表示している。
2. 同土地には借地権を含めて表示している。

3【設備の新設、除却等の計画】

重要な設備の新設、改修、除却等の計画は、以下のとおりである。

(1) 新設

事業種別セグメント	会社名	名称(所在地)	用途	主たる構造及び規模	工期	投資予定金額	
						総額(百万円)	既支払額(百万円)
賃貸	三井不動産㈱	三井本館街区再開発計画(東京都中央区)	オフィス ホテル 商業施設	(仮称)室町三井新館 鉄骨造、一部鉄骨鉄筋コンクリート造 地上41階、地下4階 延床面積 約130,000㎡	(仮称)室町三井新館 平成14.10~18.1	(仮称)室町三井新館 50,000	976
"	"	神保町一丁目南部地区第一種市街地再開発事業 神保町三井ビル(東京都千代田区)	オフィス	鉄骨造、一部鉄骨鉄筋コンクリート造 地上23階、地下3階 延床面積 1 約30,000㎡	平成12.10~15.3	21,000(3)	18,612
"	"	セレスティン芝三井ビル(2)(東京都港区)	オフィス ホテル 商業施設	鉄骨造、一部鉄骨鉄筋コンクリート造 地上17階、地下2階 延床面積 61,073㎡	平成12.3~14.4	16,000	7,267
"	"	汐留シティセンター(東京都港区)	オフィス	鉄骨造、一部鉄骨鉄筋コンクリート造、一部鉄筋コンクリート造 地上43階、地下4階 延床面積 1 約17,800㎡	平成12.3~15.1	4,700	1,929
"	"	日本橋一丁目計画(東京都中央区)	オフィス 商業施設	鉄骨造、一部鉄骨鉄筋コンクリート造、一部鉄筋コンクリート造 地上20階、地下4階 延床面積 1 約49,100㎡	平成13.7~16.1	45,000(3)	2,199
"	"	中之島三井ビル(大阪府大阪市)	オフィス	鉄骨造、一部鉄骨鉄筋コンクリート造 地上31階、地下2階 延床面積 約71,300㎡	平成12.4~14.9	18,000	3,492
"	"	虎門琴平タワー計画(東京都港区)	オフィス	鉄骨造 地上25階、地下2階 延床面積 1 約17,600㎡	平成14.8~17.2	5,500	50

1. 同建物延床面積は当社持分換算面積を表示している。
2. 当計画については平成14年4月に41%の持分を売却している。
3. 土地取得関係費も含めて表示している。

(2) 改修

事業種別セグメント	会社名	名称	用途	工期	投資予定金額（百万円）	
					総額	既支払額
賃貸	三井不動産(株)	既存ビル	オフィス	平成14.4～15.3	7,000	-

(3) 除却

事業種別セグメント	会社名	名称（所在地）	用途	予定時期	期末帳簿価額（百万円）
賃貸	三井不動産(株)	三井東三号館 （東京都中央区）	オフィス	平成14.9	1,112

第4【提出会社の状況】

1【株式等の状況】

(1)【株式の総数等】

【株式の総数】

種類	会社が発行する株式の総数(株)
普通株式	1,770,000,000
計	1,770,000,000

【発行済株式】

種類	事業年度末現在発行数 (株) (平成14年3月31日)	提出日現在発行数(株) (平成14年6月27日)	上場証券取引所名又は 登録証券業協会名	内容
普通株式	812,560,001	812,560,001	東京証券取引所 (市場第一部) 大阪証券取引所 (市場第一部) 札幌証券取引所	完全議決権株式であり、権利内容に何ら限定のない当社における標準となる株式である。
計	812,560,001	812,560,001	-	-

(注) 提出日現在の発行済株式総数には、提出日の属する月(平成14年6月)に転換社債の株式への転換により発行された株式数は含まれていない。

(2) 【新株予約権等の状況】

旧転換社債

銘柄	平成14年3月31日現在			平成14年5月31日現在		
	残高 (百万円)	転換価額 (円)	資本組入額 (円)	残高 (百万円)	転換価額 (円)	資本組入額 (円)
第12回無担保転換社債 (平成15年9月30日満期)	46,242	2,220.00	1,110	46,242	2,220.00	1,110

(3) 【発行済株式総数、資本金等の推移】

年月日	発行済株式総 数増減数 (千株)	発行済株式総 数残高 (千株)	資本金増減額 (百万円)	資本金残高 (百万円)	資本準備金増 減額 (百万円)	資本準備金残 高(百万円)
平成10. 3.31 (注)1	14	812,556	11	134,428	10	204,688
平成11. 3.31 (注)2	3	812,560	4	134,433	4	204,693
平成12. 3.31	-	812,560	-	134,433	-	204,693
平成13. 3.31	-	812,560	-	134,433	-	204,693
平成14. 3.31	-	812,560	-	134,433	-	204,693

(注) 1. 転換社債の株式への転換(平成9.4.1~10.3.31)

2. 転換社債の株式への転換(平成10.4.1~11.3.31)

(4) 【所有者別状況】

平成14年3月31日現在

区分	株式の状況(1単元の株式数 1,000株)								単元未満 株式の状 況(株)
	政府及び地 方公共団体	金融機関	証券会社	その他の 法人	外国法人等	外国法人等 のうち個人	個人その他	計	
株主数(人)	-	233	72	852	547	22	33,931	35,635	
所有株式数 (単元)	-	419,198	6,822	64,880	234,740	153	81,017	806,657	5,903,001
所有株式数の 割合(%)	-	51.97	0.85	8.04	29.10	0.02	10.04	100	

(注) 1. 株主名簿記載上の自己株式(94,221株)のうち、1単元以上(94,000株)は「個人その他」欄、1単元未満(221株)は「単元未満株式の状況」欄に含めて記載している。なお、自己株式の実保有残高は93,221株である。

2. 「その他の法人」の欄には、証券保管振替機構名義の株式が、59単元(59,000株)含まれている。

(5)【大株主の状況】

平成14年3月31日現在

氏名又は名称	住所	所有株式数 (千株)	発行済株式総数に 対する所有株式数 の割合(%)
日本トラスティ・サービス 信託銀行株式会社(信託口)	東京都中央区晴海一丁目8番11号	64,873	7.98
株式会社三井住友銀行	東京都千代田区有楽町一丁目1番2号	40,621	5.00
三菱信託銀行株式会社(信託 口)	東京都千代田区永田町二丁目11番1号	39,114	4.81
中央三井信託銀行株式会社	東京都港区芝三丁目33番1号	36,463	4.49
UFJ信託銀行株式会社(信託 勘定A口)	東京都千代田区丸の内一丁目4番3号	22,946	2.82
ザ チェース マンハッタン バンク エヌエイ ロンドン エス エル オムニバス アカ ウント (常任代理人 (株)富士銀行兜 町カスタディ業務室)	WOOLGATE HOUSE, COLEMAN STREET LONDON EC2P 2HD, England (東京都中央区日本橋兜町6番7号)	18,968	2.33
三井生命保険相互会社 (常任代理人 日本トラス ティ・サービス信託銀行株 会社)	東京都千代田区大手町一丁目2番3号 (東京都中央区晴海一丁目8番11号)	18,000	2.22
ステート ストリート バンク アンド トラスト カンパニー (常任代理人 (株)富士銀行兜 町カスタディ業務室)	P.O.BOX 351 BOSTON MASSACHUSETTS 02101 U.S.A. (東京都中央区日本橋兜町6番7号)	16,631	2.05
ドイチェ バンク アーゲー ロンドン610 (常任代理人 ドイツ証券会 社東京支店)	WINCHESTER HOUSE 1 GREAT WINCHESTER STREET LONDON EC2N 2DB, UK (東京都千代田区永田町2丁目11-1 山 王パークタワー)	16,340	2.01
ボストンセーフデポズイツト ビーエスディーテー ト リーテー クライアantz オ ムニバ (常任代理人 (株)東京三菱銀 行カスタディ業務部)	31 SAINT JAMES AVENUE BOSTON, MASS 02116 U.S.A. (東京都千代田区丸の内二丁目7番1号)	14,801	1.82
計	-	288,759	35.54

(注) 1. 日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社(信託口)所有株式64,873千株は、すべて信託業務に係る株式である。

三菱信託銀行株式会社(信託口)所有株式39,114千株は、すべて信託業務に係る株式である。

中央三井信託銀行株式会社所有株式36,463千株には、信託業務に係る株式はない。

UFJ信託銀行株式会社(信託勘定A口)所有株式22,946千株は、すべて信託業務に係る株式である。

2. キャピタル・リサーチ・アンド・マネージメント・カンパニーおよびその関連会社4社から、平成13年11月14日付けで大量保有報告書の届出があり、平成13年10月31日現在で以下の株式を所有している旨の報告を受けたが、当社として当事業年度末現在における実質所有株式数の確認ができないので、上記大株主の状況には含めていない。

なお、大量保有報告書の内容は次のとおりである。

氏名又は名称	住所	所有株式数 (千株)	発行済株式総数に 対する所有株式数 の割合(%)
キャピタル・リサーチ・アンド・マネージメント・カンパニー	333 South Hope Street, Los Angeles, CA 90071, U.S.A.	3,659	0.45
キャピタル・ガーディアン・トラスト・カンパニー	11100 Santa Monica Boulevard, 15th Fl., Los Angeles, CA 90025, U.S.A.	46,073	5.67
キャピタル・インターナショナル・リミテッド	25 Bedford Street, London, England WC2E 9HN	4,588	0.56
キャピタル・インターナショナル・インク	11100 Santa Monica Boulevard, 15th Floor, Los Angeles, CA 90025, U.S.A.	1,721	0.21
キャピタル・インターナショナル・エス・エイ	3 Place des Bergues, 1201 Geneva, Switzerland	1,419	0.17
計	-	57,460	7.07

3. 三井アセット信託銀行株式会社および中央三井信託銀行株式会社から、平成14年4月15日付で変更報告書の届出があり、平成14年3月31日現在で以下の株式を所有している旨の報告を受けた。中央三井信託銀行株式会社については、当社として当事業年度末現在における実質所有株式数の確認ができたため、上記大株主の状況に含めているが、三井アセット信託銀行株式会社については、当社として当事業年度末現在における実質所有株式数の確認ができないので、上記大株主の状況には含めていない。

なお、変更報告書の内容は次のとおりである。

氏名又は名称	住所	所有株式数 (千株)	発行済株式総数に 対する所有株式数 の割合(%)
三井アセット信託銀行株式会社	東京都中央区日本橋本町三丁目4番10号	23,578	2.90
中央三井信託銀行株式会社	東京都港区芝三丁目33番1号	36,463	4.49
計	-	60,041	7.38

(6) 【議決権の状況】

【発行済株式】

平成14年3月31日現在

区分	株式数(株)	議決権の数(個)	内容
無議決権株式	-	-	-
議決権制限株式(自己株式等)	-	-	-
議決権制限株式(その他)	-	-	-
完全議決権株式(自己株式等)	普通株式 113,000	-	権利内容に何ら限定のない当社における標準となる株式である。
完全議決権株式(その他)	普通株式 806,544,000	806,484	同上
単元未満株式	普通株式 5,903,001	-	同上
発行済株式総数	普通株式 812,560,001	-	-
総株主の議決権	-	806,484	-

(注) 1. 「完全議決権株式(その他)」の欄には、財団法人証券保管振替機構名義の株式59,000株および株主名簿上は当社名義となっているが、実質的に所有していない株式1,000株が含まれている。

2. 「単元未満株式」の欄には、日本オートパーク株式会社所有の相互保有株式320株および当社保有の自己株式221株が含まれている。

【自己株式等】

平成14年3月31日現在

所有者の氏名又は名称	所有者の住所	自己名義所有株式数(株)	他人名義所有株式数(株)	所有株式数の合計(株)	発行済株式総数に対する所有株式数の割合(%)
三井不動産株式会社	東京都中央区日本橋室町二丁目1番1号	93,000	-	93,000	0.00
日本オートパーク株式会社	東京都港区西新橋一丁目11番3号	10,000	-	10,000	0.00
四国中央ホーム株式会社	愛媛県松山市中村二丁目8番18号	10,000	-	10,000	0.00
計	-	113,000	-	113,000	0.00

(注) このほか、株主名簿上は当社名義となっているが、実質的に所有していない株式が、1,000株ある。

(7) 【ストックオプション制度の内容】

該当事項はない。

2【自己株式の取得等の状況】

(1)【定時総会決議による自己株式の買受け等、子会社からの自己株式の買受け等又は再評価差額金による消却のための自己株式の買受け等の状況】

【前決議期間における自己株式の取得等の状況】

該当事項はない。

【当定時株主総会における自己株式取得に係る決議状況】

該当事項はない。

(2)【資本減少、定款の定めによる利益による消却又は償還株式の消却に係る自己株式の買受け等の状況】

【前決議期間における自己株式の買受け等の状況】

該当事項はない。

【当定時株主総会における自己株式取得に係る決議状況等】

該当事項はない。

3【配当政策】

当社は、主力事業である賃貸事業、住宅分譲事業の収益力の強化を図るとともに、ノンアセットビジネスの伸長強化に取り組むことにより、総資産利益率の向上を目標としている。さらに、長期的視野に立った財務体質の改善を行うことを通じ、より一層の経営基盤の強化を図ることが重要と考えている。したがって、利益配分については、事業収益の安定的な向上のため、内部留保の充実に努めるとともに、業績の推移を見据えたうえ、株主各位に対し安定的な配当水準を確保することを基本方針としている。

当期の配当については、上記基本方針を踏まえ前期末の株主配当金および当期の中間配当金と同様に1株につき3円50銭（中間配当金を含め1株につき年7円）とした。この結果、当期の配当性向は66.5%となった。

なお、内部留保資金については、今後の収益力の強化およびキャッシュフローの向上に資するため、主に設備投資資金に充当する。

（注） 当期の中間配当に関する取締役会決議日 平成13年11月20日

4【株価の推移】

(1)【最近5年間の事業年度別最高・最低株価】

回次	第 86 期	第 87 期	第 88 期	第 89 期	第 90 期
決算年月	平成10年 3月	平成11年 3月	平成12年 3月	平成13年 3月	平成14年 3月
最高（円）	1,660	1,320	1,210	1,378	1,479
最低（円）	1,050	638	640	940	815

（注） 最高・最低株価は、東京証券取引所市場第一部におけるものである。

(2)【最近6月間の月別最高・最低株価】

月別	平成13年10月	11月	12月	平成14年 1月	2月	3月
最高（円）	1,414	1,250	1,123	1,001	1,021	1,183
最低（円）	1,228	1,061	898	830	815	975

（注） 最高・最低株価は、東京証券取引所市場第一部におけるものである。

5【役員の状況】

役名	職名	氏名	生年月日	略歴	所有株式数 (千株)
代表取締役 会長		田中 順一郎	昭和4年9月28日生	昭和26年4月 当社入社 51年7月 当社住宅第二事業部長 54年6月 当社取締役、開発企画部長 56年6月 当社取締役、ビルディング事業部長 57年7月 当社常務取締役、ビルディング事業部長 58年4月 当社常務取締役、レッツ事業本部長 60年6月 当社代表取締役専務取締役、レッツ事業本部長 61年4月 当社代表取締役専務取締役 62年6月 当社代表取締役社長 平成10年6月 当社代表取締役会長 (現任) (主要な兼職) (株)オリエンタルランド 取締役 (株)国際観光会館 取締役 日本みどり開発(株) 代表取締役会長 三井生命保険(相) 取締役 三井不動産販売(株) 取締役相談役 三井ホーム(株) 取締役相談役	25

役名	職名	氏名	生年月日	略歴	所有株式数 (千株)
代表取締役 社長		岩沙 弘道	昭和17年5月27日生	昭和42年4月 当社入社 平成4年4月 当社開発企画部長 6年4月 当社プロジェクト企画本 部プロジェクト第一企画 部長 7年4月 当社プロジェクト企画本 部プロジェクト第一企画 部長兼プロジェクト企画 本部建設部長 7年6月 当社取締役、プロジェク ト企画本部プロジェクト 第一企画部長兼プロジェ クト企画本部建設部長 8年4月 当社常務取締役、プロ ジェクト企画本部長兼プ ロジェクト企画本部プロ ジェクト第一企画部長兼 プロジェクト企画本部建 設企画部長 9年4月 当社常務取締役、プロ ジェクト企画本部長兼プ ロジェクト企画本部建設 企画部長 9年6月 当社代表取締役専務取締 役、プロジェクト企画本 部長兼プロジェクト企画 本部建設企画部長 10年4月 当社代表取締役専務取締 役、資産マネジメント本 部長 10年6月 当社代表取締役社長 13年4月 当社代表取締役社長、社 長執行役員 (現任) (主要な兼職) 三井不動産販売(株) 取締役 三井ホーム(株) 取締役	14

役名	職名	氏名	生年月日	略歴	所有株式数 (千株)
代表取締役 副社長	アセット 本部長	斎藤 盛也	昭和14年2月13日生	昭和37年4月 当社入社 平成元年4月 当社人事部長 3年6月 当社取締役、総務部長兼 監査室長 6年6月 当社常務取締役、総務 部長兼監査室長 7年4月 当社常務取締役 9年6月 当社代表取締役専務取締 役、グループ経営企画 本部長 10年6月 当社代表取締役専務取締 役、商業施設事業本部長 11年4月 当社代表取締役専務 取締役 11年6月 当社代表取締役副社長 13年4月 当社代表取締役副社長、 副社長執行役員 13年8月 当社代表取締役副社長、 副社長執行役員、アセッ ト本部長 (現任) (主要な兼職) (株)国際観光会館 取締役	10
専務取締役		椿原 久光	昭和15年7月9日生	昭和39年4月 当社入社 62年6月 当社仙台支店長 平成元年4月 当社商業施設事業本部S C事業部長 3年4月 当社商業施設事業本部S C事業部長兼商業施設事 業本部スポーツ・ レジャー事業室長 5年4月 当社経理部長 5年6月 当社取締役、経理部長 7年6月 当社常務取締役、経理部 長 9年4月 当社常務取締役 10年6月 当社代表取締役専務取締 役 13年4月 当社専務取締役、専務執 行役員 (現任)	11

役名	職名	氏名	生年月日	略歴	所有株式数 (千株)
専務取締役	商業施設 本部長	西原 忠昌	昭和16年1月7日生	昭和41年4月 当社入社 平成4年4月 当社ビルディング事業本 部ビルディング営業部長 5年10月 当社ビルディング事業本 部ビルディング第一営業 部長 6年4月 当社ビルディング営業本 部ビルディング第一営業 部長 7年4月 当社総務部長兼広報部長 兼監査室長 7年6月 当社取締役、総務部長兼 広報部長兼監査室長 9年4月 当社取締役、総務部長兼 監査室長 9年6月 当社常務取締役、総務部 長兼監査室長 10年4月 当社常務取締役 11年4月 当社常務取締役、商業施 設事業本部長 11年6月 当社代表取締役専務取締 役、商業施設事業本部長 13年4月 当社専務取締役、専務執 行役員、商業施設本部長 14年1月 当社専務取締役、専務執 行役員、商業施設本部長 兼開発事業部長 14年4月 当社専務取締役、専務執 行役員、商業施設本部長 (現任)	13

役名	職名	氏名	生年月日	略歴	所有株式数 (千株)
専務取締役	資産マネジメント本部長	林 洋太郎	昭和17年8月21日生	昭和45年4月 当社入社 平成5年4月 当社横浜支店長 7年4月 当社資産情報運用部長兼 鑑定室長 7年6月 当社取締役、資産情報運 用部長兼鑑定室長 10年4月 当社取締役 10年6月 当社常務取締役、資産マ ネジメント本部長 13年4月 当社専務取締役、専務執 行役員、資産マネジメン ト本部長 13年12月 当社専務取締役、専務執 行役員、資産マネジメン ト本部長兼鑑定企画室長 14年4月 当社専務取締役、専務執 行役員、資産マネジメン ト本部長 (現任)	17
専務取締役	ビルディング 本部長	大室 康一	昭和20年2月6日生	昭和43年4月 当社入社 平成2年4月 当社千葉支店長 6年4月 当社ビルディング営業本 部ビルディング第三営業 部長 7年4月 当社ビルディング営業本 部ビルディング第二営業 部長 9年4月 当社ビルディング営業本 部ビルディング第一営業 部長 9年6月 当社取締役、ビルディン グ営業本部ビルディング 第一営業部長 10年6月 当社常務取締役、ビル ディング営業本部長兼ビル ディング営業本部ビル ディング第一営業部長 11年4月 当社常務取締役、ビル ディング本部長 13年4月 当社常務取締役、常務執 行役員、ビルディング本 部長 13年10月 当社専務取締役、専務執 行役員、ビルディング本 部長 (現任)	23

役名	職名	氏名	生年月日	略歴	所有株式数 (千株)
専務取締役	住宅事業本部長	小川 修武	昭和20年8月20日生	昭和43年4月 当社入社 平成4年4月 当社名古屋支店長 6年6月 当社人事部長 9年6月 当社取締役、人事部長 10年6月 当社常務取締役、人事部長兼グループ経営企画本部長 11年4月 当社常務取締役、グループ経営本部長 13年4月 当社常務取締役、常務執行役員、住宅事業本部長 14年4月 当社専務取締役、専務執行役員、住宅事業本部長 (現任) (主要な兼職) 三井不動産販売(株) 取締役	16
監査役 (常勤)		阿部 正文	昭和17年8月7日生	昭和40年4月 当社入社 平成4年4月 当社グループ経営企画本部関連事業部長 7年4月 (株)ユニリビング代表取締役社長 10年5月 同社取締役退任 10年6月 当社監査役 (現任)	10

役名	職名	氏名	生年月日	略歴	所有株式数 (千株)
監査役 (非常勤)		神谷 健一	大正11年4月23日生	昭和20年11月 (株)帝國銀行入行 47年11月 (株)三井銀行国際部長 48年11月 (株)三井銀行取締役国際部長 52年11月 同社代表取締役常務取締役 56年4月 同社代表取締役専務取締役 57年2月 同社代表取締役副社長 57年12月 同社代表取締役副社長審査本部長 59年6月 同社代表取締役社長 63年6月 同社代表取締役会長 平成2年4月 (株)太陽神戸三井銀行取締役相談役 4年4月 (株)さくら銀行取締役相談役 4年6月 同社相談役 6年6月 当社監査役 (現任) 10年7月 (株)さくら銀行常任顧問 13年4月 (株)三井住友銀行特別顧問 14年6月 (株)三井住友銀行名誉顧問 (現任) (主要な兼職) (株)三越 取締役	-

役名	職名	氏名	生年月日	略歴	所有株式数 (千株)
監査役 (非常勤)		藤井 健	昭和6年2月11日生	昭和29年4月 三井信託銀行㈱入社 49年10月 同社金沢支店長 53年4月 同社渋谷支店長 54年12月 同社本店営業第三部長 57年6月 同社取締役本店営業第三部長 58年5月 同社取締役審査第一部長 58年12月 同社取締役融資企画部長 60年11月 同社取締役大阪支店長 61年6月 同社常務取締役大阪支店長 62年5月 同社常務取締役 62年9月 同社専務取締役 平成2年4月 同社専務取締役営業推進本部長 3年3月 同社専務取締役 3年4月 同社取締役社長 8年6月 同社取締役会長 11年4月 同社取締役 11年6月 同社顧問 12年4月 中央三井信託銀行㈱特別顧問 (現任) 12年6月 当社監査役 (現任) (主要な兼職) アサガミ㈱ 取締役	-
監査役 (非常勤)		渡邊 昭	昭和3年10月21日生	昭和34年4月 弁護士登録(第二東京弁護士会) 平成13年6月 当社監査役 (現任)	12
計		12名			151

(注) 1. 監査役神谷健一、藤井 健、渡邊 昭の各氏は、株式会社の監査等に関する商法の特例に関する法律第18条第1項に定める「社外監査役」である。

2. 平成14年6月27日現在における執行役員は20名である。

第5【経理の状況】

1．連結財務諸表及び財務諸表の作成方法について

(1) 当社の連結財務諸表は、「連結財務諸表の用語、様式及び作成方法に関する規則」（昭和51年大蔵省令第28号。以下「連結財務諸表規則」という。）に基づいて作成している。

(2) 当社の財務諸表は、「財務諸表等の用語、様式及び作成方法に関する規則」（昭和38年大蔵省令第59号。以下「財務諸表等規則」という。）に基づいて作成している。

なお、前事業年度（平成12年4月1日から平成13年3月31日まで）は、改正前の財務諸表等規則に基づき、当事業年度（平成13年4月1日から平成14年3月31日まで）は、改正後の財務諸表等規則に基づいて作成している。

2．監査証明について

当社は、証券取引法第193条の2の規定に基づき、前連結会計年度（平成12年4月1日から平成13年3月31日まで）及び前事業年度（平成12年4月1日から平成13年3月31日まで）並びに当連結会計年度（平成13年4月1日から平成14年3月31日まで）及び当事業年度（平成13年4月1日から平成14年3月31日まで）の連結財務諸表及び財務諸表について、朝日監査法人の監査を受けている。

1 【連結財務諸表等】

(1) 【連結財務諸表】

【連結貸借対照表】

科目	注記 番号	前連結会計年度 (平成13年3月31日現在)		当連結会計年度 (平成14年3月31日現在)	
		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)		159,405		119,225
受取手形及び売掛金	(1, 7)		60,611		32,237
有価証券			315		149
販売用不動産	(1)		421,855		447,619
未成工事支出金			21,528		11,593
その他のたな卸資産			9,597		8,445
前渡金			31,197		12,220
短期貸付金	(1)		40,040		32,454
繰延税金資産			47,740		41,896
その他の流動資産	(1)		42,052		49,470
貸倒引当金			1,785		6,285
流動資産合計			832,559	29.2	749,027
固定資産					
有形固定資産					
建物及び構築物	(1, 2)	928,408		871,621	
減価償却累計額		385,226	543,182	383,910	487,711
機械装置及び運搬具	(1)	28,438		18,859	
減価償却累計額		20,237	8,201	13,015	5,843
土地	(1, 9)		815,989		1,097,792
建設仮勘定			29,766		40,823
その他の有形固定資産	(1)	68,725		64,928	
減価償却累計額		37,189	31,536	34,329	30,598
有形固定資産合計			1,428,676	50.2	1,662,770
					54.9

科目	注記 番号	前連結会計年度 (平成13年3月31日現在)		当連結会計年度 (平成14年3月31日現在)	
		金額(百万円)	構成比 (%)	金額(百万円)	構成比 (%)
無形固定資産					
借地権	(1)	21,693		28,294	
その他の無形固定資産	(4)	6,323		7,776	
無形固定資産合計		28,016	1.0	36,070	1.2
投資その他の資産					
投資有価証券	(3)	189,137		206,910	
長期貸付金		20,381		25,383	
差入敷金・保証金		238,967		224,543	
繰延税金資産		19,068		14,203	
再評価に係る繰延税金 資産		-		37,191	
その他の投資その他の 資産	(1, 3)	126,594		100,966	
貸倒引当金		36,962		28,121	
投資その他の資産合計		557,186	19.6	581,079	19.2
固定資産合計		2,013,878	70.8	2,279,920	75.3
繰延資産		28	0.0	20	0.0
資産合計		2,846,467	100.0	3,028,969	100.0

科目	注記 番号	前連結会計年度 (平成13年3月31日現在)		当連結会計年度 (平成14年3月31日現在)	
		金額(百万円)	構成比 (%)	金額(百万円)	構成比 (%)
(負債の部)					
流動負債					
支払手形及び買掛金	(7)	149,281		87,677	
短期借入金	(1)	393,763		223,409	
コマーシャルペーパー		10,000		37,000	
短期償還社債		-		50,000	
未払法人税等		6,714		10,303	
未成工事受入金		27,898		17,607	
完成工事補償引当金		1,225		1,384	
債務保証損失引当金		678		282	
繰延税金負債		46		13	
その他の流動負債	(1)	185,891		227,218	
流動負債合計		775,499	27.2	654,896	21.6
固定負債					
社債		286,242		216,242	
長期借入金	(1)	864,354		933,875	
預り敷金・保証金		345,101		327,359	
退職給付引当金		22,865		18,360	
役員退職慰労引当金		2,080		1,888	
繰延税金負債		14,731		15,042	
再評価に係る繰延税金 負債		-		160,925	
その他の固定負債	(1, 8)	86,743		70,650	
固定負債合計		1,622,118	57.0	1,744,343	57.6
負債合計					
		2,397,617	84.2	2,399,240	79.2
(少数株主持分)					
少数株主持分		37,752	1.3	20,192	0.7

科目	注記 番号	前連結会計年度 (平成13年3月31日現在)		当連結会計年度 (平成14年3月31日現在)	
		金額(百万円)	構成比 (%)	金額(百万円)	構成比 (%)
(資本の部)					
資本金		134,433	4.7	134,433	4.4
資本準備金		204,693	7.2	204,693	6.8
再評価差額金		-	-	156,404	5.2
連結剰余金		98,643	3.5	137,026	4.5
その他有価証券評価差額 金		728	0.0	2,905	0.1
為替換算調整勘定		27,396	0.9	20,013	0.7
		411,102	14.5	609,639	20.1
自己株式		5	0.0	102	0.0
資本合計		411,097	14.5	609,536	20.1
負債、少数株主持分及び資本 合計		2,846,467	100.0	3,028,969	100.0

【連結損益計算書】

科目	注記 番号	前連結会計年度 (自 平成12年4月1日 至 平成13年3月31日)			当連結会計年度 (自 平成13年4月1日 至 平成14年3月31日)		
		金額(百万円)		百分比 (%)	金額(百万円)		百分比 (%)
営業収益			1,193,080	100.0		1,152,483	100.0
営業原価	(3)		950,293	79.7		916,844	79.6
営業総利益			242,787	20.3		235,639	20.4
販売費・一般管理費	(1, 3)		134,452	11.2		132,688	11.5
営業利益			108,334	9.1		102,950	8.9
営業外収益							
受取利息		2,536			2,041		
受取配当金		1,823			1,787		
持分法による投資利益		509			3,300		
その他の営業外収益		2,965	7,835	0.7	3,336	10,466	0.9
営業外費用							
支払利息		34,591			31,760		
その他の営業外費用		8,158	42,749	3.6	8,856	40,616	3.5
経常利益			73,420	6.2		72,800	6.3
特別利益							
関係会社株式売却益		30,531			584		
投資有価証券売却益		19,272			1,129		
退職給付信託設定益		2,713			-		
固定資産売却益	(2)	314			23,612		
受入補償金		-			3,015		
その他の特別利益		1,048	53,879	4.5	335	28,677	2.5
特別損失							
投資有価証券売却損		19,444			-		
投資有価証券評価損		8,886			21,296		
子会社解散による整理 損失		7,611			-		
固定資産売却損	(4)	7,604			4,076		
貸倒引当金繰入額		7,090			6,490		
販売用不動産等評価損		5,500			443		
退職給付会計基準変更 時差異償却		4,167			-		
固定資産除却損		336			418		

科目	注記 番号	前連結会計年度 (自 平成12年 4月 1日 至 平成13年 3月31日)			当連結会計年度 (自 平成13年 4月 1日 至 平成14年 3月31日)		
		金額 (百万円)		百分比 (%)	金額 (百万円)		百分比 (%)
臨時償却費	(5)	-			18,477		
関係会社整理損		-			913		
その他の特別損失		4,219	64,860	5.5	5,991	58,108	5.0
税金等調整前当期純利益			62,439	5.2		43,369	3.8
法人税、住民税及び事業 税			8,470			14,608	
法人税等調整額			25,784			1,106	
少数株主利益			2,071			-	
少数株主損失			-			2,151	
当期純利益				26,112	2.2		29,806

【連結剰余金計算書】

科目	注記 番号	前連結会計年度 (自 平成12年4月1日 至 平成13年3月31日)		当連結会計年度 (自 平成13年4月1日 至 平成14年3月31日)	
		金額(百万円)		金額(百万円)	
連結剰余金期首残高		89,168	89,168	98,643	98,643
連結剰余金増加高					
連結子会社の固定資産 再評価に係る増加額		101		367	
連結除外に伴う未実現 利益の実現による増加 額		-		3,697	
事業用土地の再評価に 係る未実現利益の実現 による増加額		-	101	10,367	14,432
連結剰余金減少高					
連結子会社の合併によ る減少額		12,646		-	
配当金		4,062		5,688	
取締役賞与		29	16,738	167	5,856
当期純利益			26,112		29,806
連結剰余金期末残高			98,643		137,026

【連結キャッシュ・フロー計算書】

		前連結会計年度 (自 平成12年4月1日 至 平成13年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成13年4月1日 至 平成14年3月31日)
科目	注記 番号	金額(百万円)	金額(百万円)
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		62,439	43,369
減価償却費		44,418	47,540
持分法投資損益		509	3,300
臨時償却費		-	18,477
退職給付会計基準変更時差異償却		4,167	-
退職給付信託設定益		2,713	-
有価証券評価損		8,886	21,296
有価証券売却損益		30,360	1,715
子会社解散による整理損失		7,611	-
関係会社整理損		-	913
販売用不動産等評価損		5,500	443
有形無形固定資産売却損益		7,290	19,535
有形無形固定資産除却損		336	418
受入補償金		-	3,015
貸倒引当金繰入額		7,090	6,490
受取利息配当金		4,359	3,829
支払利息		34,591	31,760
売上債権の増減額		24,025	4,776
仕入債務の増減額		6,939	14,179
販売用不動産等の取得	(2)	257,038	257,606
販売用不動産等の売却	(2)	289,412	260,593
取締役賞与の支払額		52	192
その他		1,919	46,182
小計		209,595	178,888

		前連結会計年度 (自 平成12年4月1日 至 平成13年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成13年4月1日 至 平成14年3月31日)
科目	注記 番号	金額(百万円)	金額(百万円)
利息及び配当金の受取額		4,726	4,783
利息の支払額		33,259	32,155
法人税等の支払額		7,398	9,394
営業活動によるキャッシュ・フロー		173,664	142,121
投資活動によるキャッシュ・フロー			
有価証券の取得		48,539	38,242
有価証券の売却		100,907	4,642
有形無形固定資産の取得		80,198	57,124
有形無形固定資産の売却		16,425	39,310
貸付金の貸付		3,153	19,998
貸付金の回収		7,754	14,947
預り敷金保証金の支出		35,177	45,688
預り敷金保証金の収入		23,830	27,251
差入敷金保証金の支出		7,708	4,360
差入敷金保証金の収入		11,453	18,958
宅地開発事業関係長期預り金の返還		10,381	11,575
連結範囲の変更を伴う株式の取得	(3)	261	49
連結範囲の変更を伴う株式の売却	(3)	-	1,566
その他		7,562	8,260
投資活動によるキャッシュ・フロー		32,088	81,658

		前連結会計年度 (自 平成12年4月1日 至 平成13年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成13年4月1日 至 平成14年3月31日)
科目	注記 番号	金額(百万円)	金額(百万円)
財務活動によるキャ ッシュ・フロー			
短期借入金の減少額		102,139	188,907
長期借入による収入		69,575	299,392
長期借入金の返済によ る支出		127,706	187,981
社債発行による収入		15,000	-
社債償還による支出		-	20,000
少数株主への株式発行 による収入		29	285
配当金の支払額		4,069	5,690
少数株主への配当金の 支払額		691	396
財務活動によるキャ ッシュ・フロー		150,001	103,298
現金および現金同等物に 係る換算差額		1,545	1,958
現金および現金同等物の 減少額		6,880	40,876
現金および現金同等物の 期首残高		165,316	158,435
現金および現金同等物の 期末残高		158,435	117,558

連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項

項目	前連結会計年度 (自 平成12年4月1日 至 平成13年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成13年4月1日 至 平成14年3月31日)
1. 連結の範囲に関する事項	<p>(1) 連結子会社数 150社 連結子会社は、「第1.企業の概況」の「4.関係会社の状況」に記載しているため省略した。 エム・エフ資産運用(株)、(株)ユーコーポレーション、不動産インフォメディア(株)ほか7社は新規設立により、また広島港坂地区開発(株)、新宿リハウス(株)、三井ホーム岡山(株)(平成12年4月1日付で(株)てんまやホームより商号変更)ほか2社は、従来持分法適用の関連会社であったが、株式の追加取得により連結子会社となった。 香港三井不動産(株)、パシフィック不動産(株)ほか14社は清算結了のため連結の範囲から除外している。また三井不動産ニューヨーク(株)、三井不動産ハワイ(株)ほか7社は他の連結子会社との合併のため、連結子会社数から除外している。</p> <p>(2) 主要な非連結子会社の名称等 主要な非連結子会社は、ミレスヘルスケアズ(株)である。 (連結の範囲から除いた理由) 非連結子会社は、資産、営業収益、当期純利益および剰余金等の観点から見ていずれも小規模であり、全体としても連結財務諸表に重要な影響を及ぼしていないためである。</p>	<p>(1) 連結子会社数 143社 連結子会社は、「第1.企業の概況」の「4.関係会社の状況」に記載しているため省略した。 (株)エム・エフ・シティマネジメント札幌、(株)ダブリュー・アイ・ピー・マネジメント、(株)リスペクト建物調査の3社は新規設立により、また函館ホーム(株)は、従来持分法適用の関連会社であったが、株式の追加取得により連結子会社となった。 三井不動産建設(株)、(株)エム・エフ・リテイリング、ホテルヒマラヤ(有)ほか3社は株式の譲渡のため、(株)サウルは清算結了のため連結の範囲から除外している。また、(株)シティズ・メイト、神奈川東リハウス(株)ほか2社は他の連結子会社との合併のため、連結子会社数から除外している。</p> <p>(2) 主要な非連結子会社の名称等 同左</p>

項目	前連結会計年度 (自 平成12年4月1日 至 平成13年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成13年4月1日 至 平成14年3月31日)
2. 持分法の適用に関する事項	<p>(1) 持分法適用会社数 関連会社 65社 主要な会社名 (株)オリエンタルランド、トレード・アンド・インダストリアル・ディベロップメント(株)、(株)国際観光会館、三井農林(株) 三重リハウス(株)は新規設立により関連会社となったため、当連結会計年度より持分法を適用している。(株)クリーン、緑園都市スポーツ(株)は株式の譲渡により関連会社でなくなったため、ティ・エム・ディベロップメント(株)は清算結了のため持分法適用の範囲から除外している。また、広島港坂地区開発(株)、新宿リハウス(株)、(株)てんまやホームほか2社は連結子会社となったため持分法適用会社数から除外している。</p> <p>(2) 持分法を適用していない主要な非連結子会社及び関連会社及び持分法を適用していない理由 持分法を適用していない主要な非連結子会社(ミレスヘルスケアズ(株)他)及び関連会社(株)サンピアホームズ(株)他)は、それぞれ連結純損益及び連結剰余金に与える影響が軽微であり、全体としても連結財務諸表に重要な影響を及ぼしていないため、持分法の適用範囲から除外している。</p> <p>(3) 持分法適用会社のうち、決算日が連結決算日と異なる会社については、各社の事業年度に係る財務諸表を使用している。</p>	<p>(1) 持分法適用会社数 関連会社 60社 主要な会社名 (株)オリエンタルランド、トレード・アンド・インダストリアル・ディベロップメント(株)、(株)国際観光会館、三井農林(株) 東京築地青果(株)、(株)ヒルベルダ・ブルーメン・トウキョウ、九州テクノフラワー(株)は株式の譲渡により関連会社でなくなったため、(株)メイズは第三者の増資により当社の持分割合が低下したため、持分法適用の範囲から除外している。また、函館ホーム(株)は連結子会社となったため持分法適用会社数から除外している。</p> <p>(2) 持分法を適用していない主要な非連結子会社及び関連会社及び持分法を適用していない理由 同左</p> <p>(3) 同左</p>

項目	前連結会計年度 (自 平成12年4月1日 至 平成13年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成13年4月1日 至 平成14年3月31日)
3. 連結子会社の事業年度等に関する事項	<p>連結子会社のうちホテルヒマラヤ(有)を除く在外連結子会社31社と港エステート(株)、(株)益子カントリー倶楽部、柏開発(株)、成田スポーツ開発(株)、日本みどり開発(株)、(株)三井の森、(株)三森リゾートサービス、三井不動産ゴルフプロパティーズ(株)、(株)エム・エフ・プロパティーズ、エム・エル・プロモーション(株)、エム・エフ・オフィスマネジメント(株)、サンエスクロー(株)、(株)サウル、エム・ディ・エス(株)、(株)リハウスビジネスセンター、(株)ピカ、及び(有)常盤橋ガレーヂの決算日は12月31日、臼津開発(株)及び(株)エム・エフ・リテイリングは1月31日、(株)ユニリビング、(株)ユーコーポレーション、三井不動産投資顧問(株)、(株)エム・エフ・コンストラクション・アドバイザーズ、ピットキャット(株)、及びピットキャットコミュニケーションズ(株)は2月28日、(有)エム・エフ・インベストメントは6月30日、ホテルヒマラヤ(有)は7月15日である。</p> <p>連結財務諸表の作成にあたっては(有)エム・エフ・インベストメント及びホテルヒマラヤ(有)以外の会社については各社の決算日の財務諸表を使用しているが、連結決算日との間に生じた重要な取引については連結上必要な調整が行なわれており、(有)エム・エフ・インベストメント及びホテルヒマラヤ(有)については連結決算日において仮決算を行なっている。</p> <p>他の連結子会社の決算日はすべて連結決算日と同一である。</p>	<p>連結子会社のうち在外連結子会社31社と(株)益子カントリー倶楽部、柏開発(株)、成田スポーツ開発(株)、日本みどり開発(株)、(株)三井の森、(株)三森リゾートサービス、三井不動産ゴルフプロパティーズ(株)、(株)エム・エフ・プロパティーズ、エム・エル・プロモーション(株)、(株)エヌ・ビー・エフ・オフィスマネジメント、サンエスクロー(株)、エム・ディ・エス(株)、(株)リハウスビジネスセンター、(株)ピカ、(株)ダブリュー・アイ・ピー・マネジメント、(株)リスペクト建物調査、臼津開発(株)及び(有)常盤橋ガレーヂの決算日は12月31日、(株)ユニリビング、(株)ユーコーポレーション、三井不動産投資顧問(株)、(株)エム・エフ・コンストラクション・アドバイザーズ、ピットキャット(株)、及びピットキャットコミュニケーションズ(株)は2月28日である。</p> <p>連結財務諸表の作成にあたっては、各社の決算日の財務諸表を使用しているが、連結決算日との間に生じた重要な取引については連結上必要な調整が行なわれている。</p> <p>また港エステート(株)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ヶ月となっている。</p> <p>他の連結子会社の決算日はすべて連結決算日と同一である。</p>

項目	前連結会計年度 (自 平成12年4月1日 至 平成13年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成13年4月1日 至 平成14年3月31日)
4. 会計処理基準に関する事項	<p>(1) 重要な資産の評価基準及び評価方法</p> <p>[有価証券]</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 満期保有目的債券 償却原価法 ・ その他有価証券 <p>< 時価のあるもの ></p> <p>(株式) 期末前 1 カ月の市場価格の平均に基づく時価法</p> <p>(債券) 期末日の市場価格に基づく時価法</p> <p>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。</p> <p>< 時価のないもの ></p> <p>移動平均法による原価法</p> <p>[たな卸資産]</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 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 <p>(2) 重要な減価償却資産の減価償却の方法</p> <p>[有形固定資産]</p> <p>主として定率法によっている。</p> <p>ただし、連結財務諸表提出会社のオフィス用建物及びスキードーム・ザウスの建物（建物附属設備を除く）、国内連結会社の平成10年4月1日以降取得建物（建物附属設備を除く）及び在外連結子会社は定額法を採用している。</p> <p>また、事業用定期借地権を設定して賃借した土地にある建物については、残存価額を0円として使用期限を耐用年数とした定額法を採用している。</p> <p>[無形固定資産]</p> <p>定額法を採用している。</p> <p>ただし、自社利用のソフトウェアについては、社内における利用可能期間（5年）に基づく定額法を採用している。</p>	<p>(1) 重要な資産の評価基準及び評価方法</p> <p>[有価証券]</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 満期保有目的債券 償却原価法 ・ その他有価証券 <p>< 時価のあるもの ></p> <p>(株式) 期末前 1 カ月の市場価格の平均に基づく時価法</p> <p>(債券) 期末日の市場価格に基づく時価法</p> <p>(その他) 期末前 1 カ月の市場価格の平均に基づく時価法</p> <p>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。</p> <p>< 時価のないもの ></p> <p>移動平均法による原価法</p> <p>[デリバティブ]</p> <p>時価法</p> <p>[たな卸資産]</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 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 <p>(2) 重要な減価償却資産の減価償却の方法</p> <p>[有形固定資産]</p> <p>主として定率法によっている。</p> <p>ただし、連結財務諸表提出会社のオフィス用建物、国内連結会社の平成10年4月1日以降取得建物（建物附属設備を除く）及び在外連結子会社は定額法を採用している。</p> <p>また、事業用定期借地権を設定して賃借した土地にある建物については、残存価額を0円として使用期限を耐用年数とした定額法を採用している。</p> <p>[無形固定資産]</p> <p>同左</p>

項目	前連結会計年度 (自 平成12年4月1日 至 平成13年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成13年4月1日 至 平成14年3月31日)
	<p>(3) 重要な引当金の計上基準</p> <p>[貸倒引当金] 売掛金、貸付金等の貸倒れによる損失に備えるため、一般債権については貸倒実績率により、貸倒懸念債権等特定の債権については個別に回収可能性を検討し、回収不能見込額を計上している。</p> <p>[債務保証損失引当金] 債務保証等による損失に備えるため、被保証先の財政状態等を勘案して、損失負担見込額を計上している。</p> <p>[退職給付引当金] 従業員の退職給付に備えるため、当連結会計年度末における退職給付債務及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る。</p> <p>なお、会計基準変更時差異については当連結会計期間に一括償却しており、営業外収益に334百万円、特別損失に4,167百万円を計上している。</p> <p>[完成工事補償引当金] 主として引渡し物件の補修工事費の支出に備えるため、過年度補修実績率に基づく見積補修額を計上している。</p> <p>[役員退職慰労引当金] 連結財務諸表提出会社他10社は役員の退職慰労金支給に備えるため、内規に基づく期末退職慰労金要支給額を計上している。</p> <p>(4) 重要なリース取引の処理方法 リース物件の所有権が借主に移転すると認められるもの以外のファイナンス・リース取引については、通常の賃貸借取引に係る方法に準じた会計処理によっている。</p>	<p>(3) 重要な引当金の計上基準</p> <p>[貸倒引当金] 同左</p> <p>[債務保証損失引当金] 同左</p> <p>[退職給付引当金] 従業員の退職給付に備えるため、当連結会計年度末における退職給付債務及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る。</p> <p>過去勤務債務は、その発生時の従業員の平均残存勤務期間以内の一定の年数(1~10年)による定額法により処理することとしている。</p> <p>数理計算上の差異は、各連結会計年度の発生時における従業員の平均残存勤務期間内の一定の年数(5~10年)による定額法により按分した額をそれぞれ発生の翌連結会計年度から費用処理することとしている。</p> <p>[完成工事補償引当金] 同左</p> <p>[役員退職慰労引当金] 同左</p> <p>(4) 重要なリース取引の処理方法 同左</p>

項目	前連結会計年度 (自 平成12年4月1日 至 平成13年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成13年4月1日 至 平成14年3月31日)
	<p>(5) 重要なヘッジ会計の方法</p> <p>ヘッジ会計の方法 繰延ヘッジ処理を採用している。 なお、通貨スワップについては振当処理の要件を満たしている場合は振当処理を、金利スワップについては特例処理の要件を満たしている場合は特例処理を採用している。</p> <p>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</p> <p>ヘッジ方針 金利変動による、借入金及び社債の時価変動リスク及びキャッシュ・フロー変動リスクをヘッジする目的で金利スワップを行っている。また、各社の主要決済通貨と異なる通貨での借入、社債発行については、上記目的に加え為替変動リスクをヘッジするために通貨スワップを行っている。また、将来実現確実な取引において各社の主要決済通貨と異なる通貨での決済が予定されている場合には、為替変動リスクをヘッジするため為替予約を行っている。</p> <p>ヘッジ有効性評価の方法 ヘッジ手段の想定元本とヘッジ対象に関する重要な条件が同一であり、かつヘッジ開始時及びその後も継続して、相場変動又はキャッシュ・フロー変動を完全に相殺するものと想定することができるため、ヘッジの有効性の判定は省略している。</p> <p>(6) 完成工事高の計上基準 主として工事完成基準による。ただし、長期請負工事で、請負金額が一定金額以上のものについて、工事進行基準を採用している。</p>	<p>(5) 重要なヘッジ会計の方法</p> <p>ヘッジ会計の方法 同左</p> <p>ヘッジ手段とヘッジ対象 同左</p> <p>ヘッジ方針 同左</p> <p>ヘッジ有効性評価の方法 同左</p> <p>(6) 完成工事高の計上基準 同左</p>

項目	前連結会計年度 (自 平成12年4月1日 至 平成13年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成13年4月1日 至 平成14年3月31日)
	<p>(7) 消費税等の会計処理 消費税及び地方消費税の会計処理は税抜方式を採用している。 なお、控除対象外消費税等は、固定資産等に係わるものは投資その他の資産の「その他の投資その他の資産」に計上し(5年償却)、それ以外は発生年度の期間費用としている。</p> <p>(8) 英国三井不動産㈱及びエーゲブランテック花卉園芸㈱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連結剰余金の増減として処理している。</p>	<p>(7) 消費税等の会計処理 同左</p> <p>(8) 同左</p>
5. 連結子会社の資産及び負債の評価に関する事項	連結子会社の資産及び負債の評価については全面時価評価法を採用している。	同左
6. 連結調整勘定の償却に関する事項	<p>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る。 ただし、広島港坂地区開発㈱、新宿リハウス㈱及び湘南リハウス㈱の子会社化に伴う投資消去差額は、その効果の発現期間の見積りが困難なため、また、その他の子会社で金額が僅少の場合は、発生時に一括償却している。</p>	<p>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る。 但し、金額が僅少の場合は、発生した期の損益として処理している。</p>
7. 利益処分項目等の取扱いに関する事項	連結剰余金計算書は、連結会計年度中に確定した連結会社の利益処分に基づいて作成されている。(確定方式)	同左
8. 連結キャッシュ・フロー計算書における資金の範囲	連結キャッシュ・フロー計算書における資金(現金及び現金同等物)は、手許現金、随時引き出し可能な預金及び容易に換金可能であり、かつ、価値の変動について僅少なリスクしか負わない取得日から3ヶ月以内に償還期限の到来する短期投資からなる。	同左

表示方法の変更

<p>前連結会計年度 (自 平成12年4月1日 至 平成13年3月31日)</p>	<p>当連結会計年度 (自 平成13年4月1日 至 平成14年3月31日)</p>
<p>(連結貸借対照表)</p> <p>1. 前連結会計年度において区分掲記していた「構築物」(当期末残高19,552百万円)は、継続的に資産合計に占める金額の重要性が低いため、「建物」(当期末残高523,629百万円)と表示科目を統合し、「建物及び構築物」として表示している。</p> <p>2. 前連結会計年度において区分掲記していた「工具・器具・備品」(当期末残高31,536百万円)は、継続的に資産合計に占める金額の重要性が低いため、当連結会計年度より「その他の有形固定資産」に含めて表示している。</p>	

追加情報

<p>前連結会計年度 (自 平成12年 4月 1日 至 平成13年 3月31日)</p>	<p>当連結会計年度 (自 平成13年 4月 1日 至 平成14年 3月31日)</p>
<p>(退職給付会計)</p> <p>1. 当連結会計年度から退職給付に係る会計基準(「退職給付に係る会計基準の設定に関する意見書」(企業会計審議会 平成10年 6月16日))を適用している。この結果、従来の方法によった場合と比較して、退職給付費用が3,506百万円増加し、経常利益は258百万円減少し、税金等調整前純利益は3,506百万円減少している。</p> <p>また、当連結貸借対照表における退職給付に係る負債は、退職給付引当金として表示している。</p> <p>(金融商品会計)</p> <p>2. 当連結会計年度から金融商品に係る会計基準(「金融商品に係る会計基準の設定に関する意見書」(企業会計審議会 平成11年 1月22日))を適用し、金融商品(主として、有価証券、投資有価証券、差入保証金、預り保証金及び金利スワップ)の会計処理方法を変更している。この変更による損益への影響は軽微である。</p> <p>また、期首時点で保有する有価証券の保有目的を検討し売買目的有価証券、満期保有目的の債券及びその他有価証券に含まれている債券のうち1年以内に満期の到来するものは流動資産の有価証券として、それ以外は投資有価証券として表示している。期首時点で流動資産の有価証券から投資有価証券に振り替えた金額は93,846百万円である。</p> <p>(外貨建取引等会計処理基準)</p> <p>3. 当連結会計年度から改訂後の外貨建取引等会計処理基準(「外貨建取引等会計処理基準の改訂に関する意見書」(企業会計審議会 平成11年10月22日))を適用している。この変更による損益への影響は軽微である。</p>	

注記事項

(連結貸借対照表関係)

前連結会計年度 (平成13年3月31日現在)	当連結会計年度 (平成14年3月31日現在)																																																																																			
<p>1. 担保資産及び担保付債務</p> <p>担保に供している資産は次のとおりである。</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr><td>現金及び預金</td><td style="text-align: right;">402百万円</td></tr> <tr><td>受取手形及び売掛金</td><td style="text-align: right;">262</td></tr> <tr><td>販売用不動産</td><td style="text-align: right;">373</td></tr> <tr><td>短期貸付金</td><td style="text-align: right;">117</td></tr> <tr><td>その他の流動資産</td><td style="text-align: right;">29</td></tr> <tr><td>建物及び構築物</td><td style="text-align: right;">82,663</td></tr> <tr><td>機械装置及び運搬具</td><td style="text-align: right;">686</td></tr> <tr><td>その他の有形固定資産</td><td style="text-align: right;">152</td></tr> <tr><td>土地</td><td style="text-align: right;">39,729</td></tr> <tr><td>借地権</td><td style="text-align: right;">1,032</td></tr> <tr><td>その他の投資 その他の資産</td><td style="text-align: right;">12,795</td></tr> <tr><td style="text-align: right;">計</td><td style="text-align: right;">138,246百万円</td></tr> </table> <p>担保付債務は次のとおりである。</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr><td>短期借入金</td><td style="text-align: right;">2,152百万円</td></tr> <tr><td>その他の流動負債</td><td style="text-align: right;">162</td></tr> <tr><td>長期借入金</td><td style="text-align: right;">56,656</td></tr> <tr><td>その他の固定負債</td><td style="text-align: right;">3,879</td></tr> <tr><td style="text-align: right;">計</td><td style="text-align: right;">62,851百万円</td></tr> </table> <p>2. 国庫等補助金受入による圧縮記帳累計額は、建物605百万円である。</p> <p>3. 非連結子会社及び関連会社に対する主な資産・負債</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th style="width: 10%;"></th> <th style="width: 70%;">科目</th> <th style="width: 20%;">金額 (百万円)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td style="text-align: center;">資産</td> <td>投資有価証券 (非連結子会社および関連会社株式)</td> <td style="text-align: right;">71,254</td> </tr> </tbody> </table> <p>4. その他の無形固定資産には連結調整勘定が、437百万円含まれている。</p>	現金及び預金	402百万円	受取手形及び売掛金	262	販売用不動産	373	短期貸付金	117	その他の流動資産	29	建物及び構築物	82,663	機械装置及び運搬具	686	その他の有形固定資産	152	土地	39,729	借地権	1,032	その他の投資 その他の資産	12,795	計	138,246百万円	短期借入金	2,152百万円	その他の流動負債	162	長期借入金	56,656	その他の固定負債	3,879	計	62,851百万円		科目	金額 (百万円)	資産	投資有価証券 (非連結子会社および関連会社株式)	71,254	<p>1. 担保資産及び担保付債務</p> <p>担保に供している資産は次のとおりである。</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr><td>現金及び預金</td><td style="text-align: right;">481百万円</td></tr> <tr><td>受取手形及び売掛金</td><td style="text-align: right;">240</td></tr> <tr><td>販売用不動産</td><td style="text-align: right;">127</td></tr> <tr><td>短期貸付金</td><td style="text-align: right;">129</td></tr> <tr><td>その他の流動資産</td><td style="text-align: right;">30</td></tr> <tr><td>建物及び構築物</td><td style="text-align: right;">87,152</td></tr> <tr><td>機械装置及び運搬具</td><td style="text-align: right;">446</td></tr> <tr><td>その他の有形固定資産</td><td style="text-align: right;">2</td></tr> <tr><td>土地</td><td style="text-align: right;">41,752</td></tr> <tr><td>借地権</td><td style="text-align: right;">680</td></tr> <tr><td>その他の投資 その他の資産</td><td style="text-align: right;">14,581</td></tr> <tr><td style="text-align: right;">計</td><td style="text-align: right;">145,626百万円</td></tr> </table> <p>担保付債務は次のとおりである。</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr><td>短期借入金</td><td style="text-align: right;">1,639百万円</td></tr> <tr><td>その他の流動負債</td><td style="text-align: right;">155</td></tr> <tr><td>長期借入金</td><td style="text-align: right;">60,889</td></tr> <tr><td>その他の固定負債</td><td style="text-align: right;">3,724</td></tr> <tr><td style="text-align: right;">計</td><td style="text-align: right;">66,408百万円</td></tr> </table> <p>2. 同左</p> <p>3. 非連結子会社及び関連会社の株式およびこれらに対する出資金</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th style="width: 10%;"></th> <th style="width: 70%;">科目</th> <th style="width: 20%;">金額 (百万円)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td></td> <td>投資有価証券 (非連結子会社および関連会社株式)</td> <td style="text-align: right;">70,588</td> </tr> <tr> <td></td> <td>その他の投資その他の資産 (非連結子会社および関連会社に対する出資金)</td> <td style="text-align: right;">63</td> </tr> </tbody> </table> <p>4.</p>	現金及び預金	481百万円	受取手形及び売掛金	240	販売用不動産	127	短期貸付金	129	その他の流動資産	30	建物及び構築物	87,152	機械装置及び運搬具	446	その他の有形固定資産	2	土地	41,752	借地権	680	その他の投資 その他の資産	14,581	計	145,626百万円	短期借入金	1,639百万円	その他の流動負債	155	長期借入金	60,889	その他の固定負債	3,724	計	66,408百万円		科目	金額 (百万円)		投資有価証券 (非連結子会社および関連会社株式)	70,588		その他の投資その他の資産 (非連結子会社および関連会社に対する出資金)	63
現金及び預金	402百万円																																																																																			
受取手形及び売掛金	262																																																																																			
販売用不動産	373																																																																																			
短期貸付金	117																																																																																			
その他の流動資産	29																																																																																			
建物及び構築物	82,663																																																																																			
機械装置及び運搬具	686																																																																																			
その他の有形固定資産	152																																																																																			
土地	39,729																																																																																			
借地権	1,032																																																																																			
その他の投資 その他の資産	12,795																																																																																			
計	138,246百万円																																																																																			
短期借入金	2,152百万円																																																																																			
その他の流動負債	162																																																																																			
長期借入金	56,656																																																																																			
その他の固定負債	3,879																																																																																			
計	62,851百万円																																																																																			
	科目	金額 (百万円)																																																																																		
資産	投資有価証券 (非連結子会社および関連会社株式)	71,254																																																																																		
現金及び預金	481百万円																																																																																			
受取手形及び売掛金	240																																																																																			
販売用不動産	127																																																																																			
短期貸付金	129																																																																																			
その他の流動資産	30																																																																																			
建物及び構築物	87,152																																																																																			
機械装置及び運搬具	446																																																																																			
その他の有形固定資産	2																																																																																			
土地	41,752																																																																																			
借地権	680																																																																																			
その他の投資 その他の資産	14,581																																																																																			
計	145,626百万円																																																																																			
短期借入金	1,639百万円																																																																																			
その他の流動負債	155																																																																																			
長期借入金	60,889																																																																																			
その他の固定負債	3,724																																																																																			
計	66,408百万円																																																																																			
	科目	金額 (百万円)																																																																																		
	投資有価証券 (非連結子会社および関連会社株式)	70,588																																																																																		
	その他の投資その他の資産 (非連結子会社および関連会社に対する出資金)	63																																																																																		

前連結会計年度 (平成13年3月31日現在)			当連結会計年度 (平成14年3月31日現在)		
5. 偶発債務 連結会社以外の会社の金融機関等からの借入に対し、次のとおり債務保証を行っている。			5. 偶発債務 連結会社以外の会社の金融機関等からの借入に対し、次のとおり債務保証を行っている。		
被保証会社	保証金額 (百万円)	保証の内容	被保証会社	保証金額 (百万円)	保証の内容
広島市古江上田方 土地区画整理組合	11,635	借入保証	ミレスアメリカファンド MDC, ア カリフォルニア リミテッドパートナーシップ	2,098 (15,750 千米ドル)	借入保証
ミレスアメリカファンド MDC, ア カリフォルニア リミテッドパートナーシップ	2,038 (16,450 千米ドル)	借入保証	トレイド・アンド・インダス トリアル・ディベロップメン ト(株)	1,109 (15,320 千Sドル)	工事完成 保証
トレイド・アンド・インダス トリアル・ディベロップメン ト(株)	1,189 (17,235 千Sドル)	工事完成 保証	船橋ケーブルネットワーク(株)	503	借入保証
ミレスアメリカファンド クロスロード, ア カリフォル ニアリミテッドパートナー シップ	1,040 (8,400 千米ドル)	借入保証	幕張タウンセンター(株)	237	借入保証
博多海洋開発(株)	854	借入保証	新宿西戸山開発	120	借入保証
幕張タウンセンター(株)	652	借入保証	(株)シー・シー・アイ	37 (266 千米ドル 含む)	借入保証
船橋ケーブルネットワーク(株)	578	借入保証	霞が関三井クラブ	16	借入保証
(株)シー・シー・アイ	38 (308 千米ドル)	借入保証	合計	4,122	
その他7件	104	主として 借入保証	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237百万円である。 ほかに住宅ローン保証債務213,740百万円、住宅 ローン保証予約1,639百万円がある。		
合計	18,133		6. 受取手形裏書譲渡高は、334百万円である。		
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12,287百万円である。 ほかに住宅ローン保証債務240,600百万円、住宅 ローン保証予約3,069百万円がある。 なお、その他に含まれる外貨建ての保証債務残高 は次のとおりである。 233千米ドル (28百万円) 196千シンガポールドル (13百万円)			7. 期末日満期手形の会計処理については、手形交換 日をもって処理している。 なお、当連結会計年度の末日が銀行休業日であっ たため、次の期末日満期手形が連結会計年度末残高 に含まれている。 受取手形 439百万円 支払手形 4,701百万円		
6. 受取手形裏書譲渡高は、334百万円である。			7. 期末日満期手形の会計処理については、手形交換 日をもって処理している。 なお、当連結会計年度の末日が銀行休業日であっ たため、次の期末日満期手形が連結会計年度末残高 に含まれている。 受取手形 35百万円 支払手形 3,140百万円		
7. 期末日満期手形の会計処理については、手形交換 日をもって処理している。 なお、当連結会計年度の末日が銀行休業日であっ たため、次の期末日満期手形が連結会計年度末残高 に含まれている。 受取手形 439百万円 支払手形 4,701百万円			8. その他の固定負債には連結調整勘定が、1,683百 万円含まれている。		

前連結会計年度 (平成13年3月31日現在)	当連結会計年度 (平成14年3月31日現在)
	<p>9. 土地の再評価に関する法律</p> <p>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、再評価に係る繰延税金資産として37,191百万円を資産の部に計上し、再評価に係る繰延税金負債として160,925百万円を負債の部に計上し、当該繰延税金負債を控除した金額を再評価差額金として156,404百万円を資本の部に計上している。</p> <p>再評価の方法 土地の再評価に関する法律施行令（平成10年3月31日公布政令第119号）第2条第5号に定める不動産鑑定士又は不動産鑑定士補による鑑定評価により算定</p> <p>再評価を行った年月日 平成14年3月31日</p> <p>当該事業用土地の再評価前の帳簿価額 748,803百万円</p> <p>当該事業用土地の再評価後の帳簿価額 1,012,703百万円</p>

(連結損益計算書関係)

前連結会計年度 (自 平成12年4月1日 至 平成13年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成13年4月1日 至 平成14年3月31日)																								
<p>1. 販売費・一般管理費の主要な費目</p> <p style="text-align: right;">百万円</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="padding-left: 20px;">給料・手当</td> <td style="text-align: right;">41,715</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">広告宣伝費</td> <td style="text-align: right;">20,406</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">退職給付費用</td> <td style="text-align: right;">1,702</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">研究開発費</td> <td style="text-align: right;">1,572</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">貸倒引当金繰入額</td> <td style="text-align: right;">721</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">役員退職慰労引当金繰入額</td> <td style="text-align: right;">393</td> </tr> </table> <p>2. 土地売却益299百万円、建物等売却益14百万円である。</p> <p>3. 販売費・一般管理費及び営業原価に含まれる研究開発費は、1,677百万円である。</p> <p>4. 土地等売却損7,464百万円、建物等売却損139百万円である。</p>	給料・手当	41,715	広告宣伝費	20,406	退職給付費用	1,702	研究開発費	1,572	貸倒引当金繰入額	721	役員退職慰労引当金繰入額	393	<p>1. 販売費・一般管理費の主要な費目</p> <p style="text-align: right;">百万円</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="padding-left: 20px;">給料・手当</td> <td style="text-align: right;">42,791</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">広告宣伝費</td> <td style="text-align: right;">21,700</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">退職給付費用</td> <td style="text-align: right;">2,017</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">研究開発費</td> <td style="text-align: right;">986</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">貸倒引当金繰入額</td> <td style="text-align: right;">1,169</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">役員退職慰労引当金繰入額</td> <td style="text-align: right;">385</td> </tr> </table> <p>2. 土地等売却益18,716百万円、建物等売却益4,895百万円である。</p> <p>3. 販売費・一般管理費及び営業原価に含まれる研究開発費は、987百万円である。</p> <p>4. 土地等売却損2,701百万円、建物等売却損1,375百万円である。</p> <p>5. 臨時償却費は、ららぽーとスキードームSSAWS(ザウス)を平成14年9月に閉館するため実施したものである。</p>	給料・手当	42,791	広告宣伝費	21,700	退職給付費用	2,017	研究開発費	986	貸倒引当金繰入額	1,169	役員退職慰労引当金繰入額	385
給料・手当	41,715																								
広告宣伝費	20,406																								
退職給付費用	1,702																								
研究開発費	1,572																								
貸倒引当金繰入額	721																								
役員退職慰労引当金繰入額	393																								
給料・手当	42,791																								
広告宣伝費	21,700																								
退職給付費用	2,017																								
研究開発費	986																								
貸倒引当金繰入額	1,169																								
役員退職慰労引当金繰入額	385																								

(連結キャッシュ・フロー計算書関係)

前連結会計年度 (自 平成12年 4月 1日 至 平成13年 3月31日)	当連結会計年度 (自 平成13年 4月 1日 至 平成14年 3月31日)																																																						
<p>1. 連結貸借対照表上の現金及び預金勘定期末残高と連結キャッシュ・フロー計算書上の現金及び現金同等物期末残高との調整</p> <p style="text-align: center;">(平成13年 3月31日現在)</p> <p style="text-align: right;">(百万円)</p> <table style="width: 100%;"> <tr> <td>現金及び預金</td> <td style="text-align: right;">159,405</td> </tr> <tr> <td>預入期間が3ヶ月を超える定期預金</td> <td style="text-align: right;">1,120</td> </tr> <tr> <td>運用期間が3ヶ月未満の短期投資</td> <td style="text-align: right;">151</td> </tr> <tr> <td style="border-top: 1px solid black;">現金及び現金同等物</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">158,435</td> </tr> </table> <p>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る。</p> <p>3. 株式の取得により新たに連結したことに伴う連結開始時の資産及び負債の内訳ならびに株式の取得価額と取得に伴う収入(純額)との関係のうち主なものは次のとおりである。</p> <p>(1) 広島港坂地区開発㈱</p> <table style="width: 100%;"> <tr> <td>流動資産</td> <td style="text-align: right;">18,201百万円</td> </tr> <tr> <td>固定資産</td> <td style="text-align: right;">7百万円</td> </tr> <tr> <td>連結調整勘定</td> <td style="text-align: right;">2,237百万円</td> </tr> <tr> <td>流動負債</td> <td style="text-align: right;">14,961百万円</td> </tr> <tr> <td>固定負債</td> <td style="text-align: right;">9,075百万円</td> </tr> <tr> <td>少数株主持分</td> <td style="text-align: right;">2,331百万円</td> </tr> <tr> <td style="border-top: 1px solid black;">小計</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">1,259百万円</td> </tr> <tr> <td>支配獲得時までの持分法適用後の貸借対照表計上額</td> <td style="text-align: right;">1,299百万円</td> </tr> <tr> <td style="border-top: 1px solid black;">小計：広島港坂地区開発㈱の当連結会計年度の取得価額</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">39百万円</td> </tr> <tr> <td>広島港坂地区開発㈱の現金及び現金同等物</td> <td style="text-align: right;">192百万円</td> </tr> <tr> <td style="border-top: 1px solid black;">差引：広島港坂地区開発㈱の取得に伴う収入</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">152百万円</td> </tr> </table>	現金及び預金	159,405	預入期間が3ヶ月を超える定期預金	1,120	運用期間が3ヶ月未満の短期投資	151	現金及び現金同等物	158,435	流動資産	18,201百万円	固定資産	7百万円	連結調整勘定	2,237百万円	流動負債	14,961百万円	固定負債	9,075百万円	少数株主持分	2,331百万円	小計	1,259百万円	支配獲得時までの持分法適用後の貸借対照表計上額	1,299百万円	小計：広島港坂地区開発㈱の当連結会計年度の取得価額	39百万円	広島港坂地区開発㈱の現金及び現金同等物	192百万円	差引：広島港坂地区開発㈱の取得に伴う収入	152百万円	<p>1. 連結貸借対照表上の現金及び預金勘定期末残高と連結キャッシュ・フロー計算書上の現金及び現金同等物期末残高との調整</p> <p style="text-align: center;">(平成14年 3月31日現在)</p> <p style="text-align: right;">(百万円)</p> <table style="width: 100%;"> <tr> <td>現金及び預金</td> <td style="text-align: right;">119,225</td> </tr> <tr> <td>預入期間が3ヶ月を超える定期預金</td> <td style="text-align: right;">1,666</td> </tr> <tr> <td>運用期間が3ヶ月未満の短期投資</td> <td style="text-align: right;">-</td> </tr> <tr> <td style="border-top: 1px solid black;">現金及び現金同等物</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">117,558</td> </tr> </table> <p>2. 同左</p> <p>3. 株式の売却により連結子会社でなくなった会社の売却時の資産及び負債の内訳ならびに株式の売却価額と売却に伴う支出(純額)との関係のうち主なものは次のとおりである。</p> <p>(1) 三井不動産建設㈱(*)</p> <table style="width: 100%;"> <tr> <td>流動資産</td> <td style="text-align: right;">46,428百万円</td> </tr> <tr> <td>固定資産</td> <td style="text-align: right;">7,061百万円</td> </tr> <tr> <td>流動負債</td> <td style="text-align: right;">47,947百万円</td> </tr> <tr> <td>固定負債</td> <td style="text-align: right;">4,488百万円</td> </tr> <tr> <td>株式売却益</td> <td style="text-align: right;">436百万円</td> </tr> <tr> <td style="border-top: 1px solid black;">小計：三井不動産建設㈱(*)の株式売却価額</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">1,500百万円</td> </tr> <tr> <td>三井不動産建設㈱(*)の現金及び現金同等物</td> <td style="text-align: right;">3,028百万円</td> </tr> <tr> <td style="border-top: 1px solid black;">差引：三井不動産建設㈱(*)の売却に伴う支出</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">1,528百万円</td> </tr> </table> <p>(*)三井不動産建設㈱の100%子会社であるサンエイエンジニアリング㈱、㈱三柱を含む。</p>	現金及び預金	119,225	預入期間が3ヶ月を超える定期預金	1,666	運用期間が3ヶ月未満の短期投資	-	現金及び現金同等物	117,558	流動資産	46,428百万円	固定資産	7,061百万円	流動負債	47,947百万円	固定負債	4,488百万円	株式売却益	436百万円	小計：三井不動産建設㈱(*)の株式売却価額	1,500百万円	三井不動産建設㈱(*)の現金及び現金同等物	3,028百万円	差引：三井不動産建設㈱(*)の売却に伴う支出	1,528百万円
現金及び預金	159,405																																																						
預入期間が3ヶ月を超える定期預金	1,120																																																						
運用期間が3ヶ月未満の短期投資	151																																																						
現金及び現金同等物	158,435																																																						
流動資産	18,201百万円																																																						
固定資産	7百万円																																																						
連結調整勘定	2,237百万円																																																						
流動負債	14,961百万円																																																						
固定負債	9,075百万円																																																						
少数株主持分	2,331百万円																																																						
小計	1,259百万円																																																						
支配獲得時までの持分法適用後の貸借対照表計上額	1,299百万円																																																						
小計：広島港坂地区開発㈱の当連結会計年度の取得価額	39百万円																																																						
広島港坂地区開発㈱の現金及び現金同等物	192百万円																																																						
差引：広島港坂地区開発㈱の取得に伴う収入	152百万円																																																						
現金及び預金	119,225																																																						
預入期間が3ヶ月を超える定期預金	1,666																																																						
運用期間が3ヶ月未満の短期投資	-																																																						
現金及び現金同等物	117,558																																																						
流動資産	46,428百万円																																																						
固定資産	7,061百万円																																																						
流動負債	47,947百万円																																																						
固定負債	4,488百万円																																																						
株式売却益	436百万円																																																						
小計：三井不動産建設㈱(*)の株式売却価額	1,500百万円																																																						
三井不動産建設㈱(*)の現金及び現金同等物	3,028百万円																																																						
差引：三井不動産建設㈱(*)の売却に伴う支出	1,528百万円																																																						

前連結会計年度 (自 平成12年4月1日 至 平成13年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成13年4月1日 至 平成14年3月31日)
(2) 湘南リハウス㈱	
流動資産	777百万円
固定資産	1,638百万円
連結調整勘定	827百万円
流動負債	941百万円
固定負債	1,914百万円
<hr/>	
小計	387百万円
支配獲得時までの持分法 適用後の貸借対照表計上額	12百万円
<hr/>	
小計：湘南リハウス㈱の 当連結会計年度の取得価額	400百万円
湘南リハウス㈱の現金及び現 金同等物	495百万円
<hr/>	
差引：湘南リハウス㈱の取得 に伴う収入	95百万円
<hr/>	

(リース取引関係)

項目	前連結会計年度 (自 平成12年4月1日 至 平成13年3月31日)				当連結会計年度 (自 平成13年4月1日 至 平成14年3月31日)			
		取得価額 相当額 (百万円)	減価償却 累計額相 当額 (百万円)	期末残高 相当額 (百万円)		取得価額 相当額 (百万円)	減価償却 累計額相 当額 (百万円)	期末残高 相当額 (百万円)
1. 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 借主側	1. リース物件の取得価額相当額、減価償却累計額相当額及び期末残高相当額				1. リース物件の取得価額相当額、減価償却累計額相当額及び期末残高相当額			
	建物及び構築物	1,855	463	1,392	建物及び構築物	2,211	555	1,655
	機械装置及び運搬具	6,591	3,525	3,066	機械装置及び運搬具	6,261	3,294	2,967
	その他	2,636	1,189	1,447	その他	2,963	1,559	1,404
	合計	11,084	5,178	5,906	合計	11,436	5,408	6,027
	(注) 取得価額相当額の算定は、未経過リース料期末残高が有形固定資産の期末残高等に占める割合が低い ため、支払利子込み法によって いる。				(注) 同左			
	2. 未経過リース料期末残高相当額				2. 未経過リース料期末残高相当額			
	1年内	1,809百万円			1年内	1,627百万円		
	1年超	4,096百万円			1年超	4,399百万円		
	合計	5,906百万円			合計	6,027百万円		
	(注) 未経過リース料期末残高相当額の算定は、未経過リース料期末残高が、有形固定資産の期末残高等に占める割合が低い ため、支払利子込み法によって いる。				(注) 同左			
	3. 支払リース料及び減価償却費相当額				3. 支払リース料及び減価償却費相当額			
	支払リース料	1,850百万円			支払リース料	1,931百万円		
	減価償却費相当額	1,850百万円			減価償却費相当額	1,931百万円		
	4. 減価償却費相当額の算定方法				4. 減価償却費相当額の算定方法			
	リース期間を耐用年数とし、残存価額を零とする定額法によって いる。				同左			

項目	前連結会計年度 (自 平成12年4月1日 至 平成13年3月31日)			当連結会計年度 (自 平成13年4月1日 至 平成14年3月31日)				
	貸主側	1. リース物件の取得価額、減価償却累計額及び期末残高			1. リース物件の取得価額、減価償却累計額及び期末残高			
		取得価額 (百万円)	減価償却 累計額 (百万円)	期末残高 (百万円)		取得価額 (百万円)	減価償却 累計額 (百万円)	期末残高 (百万円)
	建物及び構築物	3,184	1,966	1,217	建物及び構築物	3,692	2,110	1,582
	その他	1,171	730	441	その他	1,106	558	547
	合計	4,355	2,696	1,658	合計	4,799	2,669	2,130
	2. 未経過リース料期末残高相当額			2. 未経過リース料期末残高相当額				
		1年内	598百万円	1年内	665百万円			
		1年超	1,056百万円	1年超	1,380百万円			
		合計	1,654百万円	合計	2,045百万円			
	(注) 未経過リース料期末残高相当額の算定は、未経過リース料期末残高及び見積残存価額の残高の合計額が、営業債権の期末残高等に占める割合が低いと見込まれるため、受取利子込み法によっている。			(注) 同左				
	3. 受取リース料及び減価償却費			3. 受取リース料及び減価償却費				
		受取リース料	706百万円	受取リース料	788百万円			
		減価償却費	643百万円	減価償却費	537百万円			
2. オペレーティング・リース取引								
借主側	未経過リース料			未経過リース料				
		1年内	9,269百万円	1年内	9,282百万円			
		1年超	48,147百万円	1年超	51,548百万円			
		合計	57,416百万円	合計	60,830百万円			
貸主側	未経過リース料			未経過リース料				
		1年内	24,450百万円	1年内	27,248百万円			
		1年超	168,218百万円	1年超	171,369百万円			
		合計	192,669百万円	合計	198,617百万円			

有価証券関係

有価証券

1 満期保有目的の債券で時価のあるもの

種類	前連結会計年度（平成13年3月31日）			当連結会計年度（平成14年3月31日）		
	連結貸借対照表計上額 （百万円）	時価 （百万円）	差額 （百万円）	連結貸借対照表計上額 （百万円）	時価 （百万円）	差額 （百万円）
（時価が連結貸借対照表計上額を超えるもの）						
国債・地方債等	503	511	7	314	319	4
社債	-	-	-	-	-	-
その他	-	-	-	-	-	-
小計	503	511	7	314	319	4
（時価が連結貸借対照表計上額を超えないもの）						
国債・地方債等	30	29	0	230	230	-
社債	-	-	-	-	-	-
その他	-	-	-	-	-	-
小計	30	29	0	230	230	-
合計	533	541	7	545	549	4

2 その他有価証券で時価のあるもの

種類	前連結会計年度（平成13年3月31日）			当連結会計年度（平成14年3月31日）		
	取得原価 （百万円）	連結貸借対 照表計上額 （百万円）	差額 （百万円）	取得原価 （百万円）	連結貸借対 照表計上額 （百万円）	差額 （百万円）
（連結貸借対照表計上額が、取得原価を超えるもの）						
（1）株式	51,623	57,580	5,956	13,286	16,390	3,104
（2）債券						
（国債・地方債等）	114	119	5	104	109	4
（社債）	9	12	2	8	10	1
（その他）	-	-	-	-	-	-
（3）その他	-	-	-	8,190	8,557	366
小計	51,748	57,712	5,964	21,590	25,067	3,476
（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	35,626	30,884	4,742	56,381	48,070	8,311
（2）債券						
（国債・地方債等）	-	-	-	-	-	-
（社債）	-	-	-	-	-	-
（その他）	1	1	-	-	-	-
（3）その他	-	-	-	-	-	-
小計	35,627	30,885	4,742	56,381	48,070	8,311
合計	87,375	88,597	1,221	77,972	73,137	4,835

3 前連結会計年度及び当連結会計年度中に売却したその他有価証券

前連結会計年度 （自平成12年4月1日 至平成13年3月31日）			当連結会計年度 （自平成13年4月1日 至平成14年3月31日）		
売却額 （百万円）	売却益の合計 （百万円）	売却損の合計 （百万円）	売却額 （百万円）	売却益の合計 （百万円）	売却損の合計 （百万円）
54,371	19,272	19,444	2,407	1,169	187

4 時価のない主な有価証券の内容及び連結貸借対照表計上額

前連結会計年度（平成13年3月31日現在）

その他有価証券

非上場株式（店頭売買株式を除く） 28,686百万円

当連結会計年度（平成14年3月31日現在）

その他有価証券

非上場株式（店頭売買株式を除く） 28,855百万円

その他（優先出資証券等） 33,869百万円

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

	前連結会計年度（平成13年3月31日）				当連結会計年度（平成14年3月31日）			
	1年以内 （百万円）	1年超 5年以内 （百万円）	5年超 10年以内 （百万円）	10年超 （百万円）	1年以内 （百万円）	1年超 5年以内 （百万円）	5年超 10年以内 （百万円）	10年超 （百万円）
(1) 債券								
（国債・地方債等）	90	380	190	-	131	344	200	-
（社債）	2	40	-	-	2	40	-	-
（その他）	71	0	-	-	50	-	-	-
(2) その他	-	-	-	-	-	-	-	-
合計	163	420	190	-	183	384	200	-

（注） 当連結会計年度において、その他有価証券で時価のある株式について21,343百万円の減損処理を行なっている。なお、当該株式の減損処理については、時価が取得原価に比べて50%以上の下落率にある株式については全銘柄、ならびに30%以上50%未満の下落率にある株式については、個別銘柄ごとに時価の回復可能性等を判断し、減損処理を実施している。

デリバティブ取引関係

1 取引の状況に関する事項

<p>前連結会計年度 (自 平成12年 4月 1日 至 平成13年 3月31日)</p>	<p>当連結会計年度 (自 平成13年 4月 1日 至 平成14年 3月31日)</p>
<p>(1) 取引の内容 当連結会社は為替予約、金利スワップ取引、通貨スワップ取引を行っている。</p>	<p>(1) 取引の内容 同左</p>
<p>(2) 取引に対する取組方針 金利スワップ取引、通貨スワップ取引を行う際には現存する有利子負債を対象として、為替予約を行う際には実需に基づき実行し、資産および負債と関連付けをして管理を行っている。投機的な取引及び時価の変動率が大きい特殊な取引は行っていない。</p>	<p>(2) 取引に対する取組方針 同左</p>
<p>(3) 取引の利用目的 当連結会社は必要な資金について金融機関からの借入、社債の発行等の手段で資金の調達をしているが、これらの有利子負債の固定変動比率を金利観に応じて機動的に変更できるよう、金利スワップ取引を導入している。各社の主要決済通貨と異なる通貨での借入・社債発行については上記目的に加え為替変動リスクを回避するため通貨スワップ取引を行っている。また将来実現確実な取引において各社の主要決済通貨と異なる通貨での決済が予定されている場合には、為替変動リスクを回避するため為替予約を行っている。</p> <p>重要なヘッジ会計の方法 ヘッジ会計の方法 繰延ヘッジ処理を採用している。なお、通貨スワップについては振当処理の要件を満たしている場合は振当処理を、金利スワップについては特例処理の要件を満たしている場合は特例処理を採用している。</p> <p>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</p> <p>ヘッジ方針 金利変動による、借入金および社債の時価変動リスク及びキャッシュ・フロー変動リスクをヘッジする目的で金利スワップを行っている。また、各社の主要決済通貨と異なる通貨での借入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る。また、将来実現確実な取引において各社の主要決済通貨と異なる通貨での決済が予定されている場合には、為替変動リスクをヘッジするため為替予約を行っている。</p>	<p>(3) 取引の利用目的 同左</p>

<p style="text-align: center;">前連結会計年度 (自 平成12年 4月 1日 至 平成13年 3月31日)</p>	<p style="text-align: center;">当連結会計年度 (自 平成13年 4月 1日 至 平成14年 3月31日)</p>
<p style="text-align: center;">ヘッジ有効性評価の方法</p> <p>ヘッジ手段の想定元本とヘッジ対象に関する重要な条件が同一であり、かつヘッジ開始時及びその後も継続して、相場変動又はキャッシュ・フロー変動を完全に相殺するものと想定することができるため、ヘッジの有効性の判定は省略している。</p>	
<p>(4) 取引にかかるリスクの内容</p> <p>デリバティブ取引には、取引相手方に係る信用リスクと、金利・為替等の市場変動によって発生する金利・為替変動リスクなどを内在する。当連結会社は、信用リスクを極力回避するため、デリバティブ取引の契約をする際には相手先の大手金融機関の財務状況を精査した上で取引を実行している。また、金利変動リスクに対しては、将来の市況の変動が支払利息額に与える影響を、為替変動リスクに対しては、為替相場の変動が支払いの実額に与える影響を算出し、管理している。</p>	<p>(4) 取引にかかるリスクの内容</p> <p style="text-align: center;">同左</p>
<p>(5) 取引にかかるリスクの管理体制</p> <p>デリバティブ取引を行う際には、各社所定の決裁手続きを経た後実行の上、取引数量を常時把握し、適時各社担当役員への報告を行っている。また決算期末時には経営会議への報告等を行っている。</p>	<p>(5) 取引にかかるリスクの管理体制</p> <p style="text-align: center;">同左</p>
<p>(6) 「取引の時価等に関する事項」に係る補足説明等</p> <p>当期末における各デリバティブ取引の契約残高は下記のとおりだが、その残高が信用リスクや市場リスク量を必ずしも示しているわけではない。また、「取引の時価等に関する事項」の記載にあたっては、「外貨建取引等会計処理基準」により外貨建金銭債権債務に振り当てたデリバティブ取引として、通貨スワップを対象から除外している。</p>	<p>(6) 「取引の時価等に関する事項」に係る補足説明等</p> <p style="text-align: center;">同左</p>

2 取引の時価等に関する事項

前連結会計年度（平成13年 3月31日現在）

ヘッジ会計を適用しているため、記載を省略している。

当連結会計年度（平成14年 3月31日現在）

ヘッジ会計を適用しているため、記載を省略している。

(退職給付関係)

1 採用している退職給付制度の概要

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

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

当連結会計年度末現在、当社及び連結子会社全体で退職一時金制度については66社が有しており、また、厚生年金基金は2基金、適格退職年金は21年金を有している。

2 退職給付債務に関する事項

	前連結会計年度 (平成13年3月31日現在) (百万円)	当連結会計年度 (平成14年3月31日現在) (百万円)
イ.退職給付債務	57,228	63,958
ロ.年金資産	30,805	31,095
ハ.未積立退職給付債務(イ+ロ)	26,423	32,863
ニ.未認識数理計算上の差異	3,557	15,082
ホ.未認識過去勤務債務	-	579
ヘ.退職給付引当金(ハ+ニ+ホ)(注)1	22,865	18,360

(注)1.「退職給付引当金」は当社及び連結子会社の個別貸借対照表の表示上「前払年金費用」とネットされた金額をベースにそれぞれ合算した金額である。なお、個別ベースでネットした額は、前連結会計年度末において445百万円、当連結会計年度末において531百万円である。

2.一部の子会社は、退職給付債務の算定にあたり、簡便法を採用している。

3 退職給付費用の内訳

	前連結会計年度 (自平成12年4月1日 至平成13年3月31日) (百万円)	当連結会計年度 (自平成13年4月1日 至平成14年3月31日) (百万円)
イ.勤務費用	3,544	3,519
ロ.利息費用	1,827	1,866
ハ.期待運用収益	1,021	952
ニ.数理計算上の差異の費用処理額	-	355
ホ.会計基準変更時差異の費用処理額(注)	3,833	-
ヘ.過去勤務債務の費用処理額	131	-
ト.退職給付費用(イ+ロ+ハ+ニ+ホ+ヘ)	8,052	4,789

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

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 (平成13年3月31日現在)	当連結会計年度 (平成14年3月31日現在)
イ. 退職給付見込額の 期間配分方法	期間定額基準	同左
ロ. 割引率	3.5%	3.0%
ハ. 期待運用収益率	3.5%	3.5%
ニ. 過去勤務債務の額 の処理年数	1～10年 (発生時の従業員の平均 残存勤務期間以内の一 定の年数による定額法 による。)	同左
ホ. 数理計算上の差異 の処理年数	5～10年 (発生時の従業員の平均 残存勤務期間以内の一 定の年数による定額法 による。)	同左
ヘ. 会計基準変更時差 異の処理年数	1年	-

(税効果会計関係)

前連結会計年度 (平成13年3月31日現在)	当連結会計年度 (平成14年3月31日現在)
1. 繰延税金資産および繰延税金負債の発生の主な原因別内訳	1. 繰延税金資産および繰延税金負債の発生の主な原因別内訳
(百万円)	(百万円)
繰延税金資産	繰延税金資産
販売用不動産等評価損損金不算入額	販売用不動産等評価損損金不算入額
33,063	30,248
未実現取引に係る税効果	有価証券等評価損損金不算入額
25,769	20,473
有価証券等評価損損金不算入額	貸倒引当金等損金算入限度超過額
15,144	7,173
税務上の繰越欠損金	税務上の繰越欠損金
11,022	6,768
退職給付引当金損金算入限度超過額	未実現取引に係る税効果
6,980	6,549
貸倒引当金等損金算入限度超過額	退職給付引当金損金算入限度超過額
5,637	6,065
未払賞与税法限度超過額	減価償却費損金算入限度超過額
2,236	4,805
その他有価証券評価差額金	未払賞与税法限度超過額
2,015	2,719
減価償却費損金算入限度超過額	その他有価証券評価差額金
1,277	2,160
長期前払費用損金算入限度超過額	長期前払費用損金算入限度超過額
1,154	1,501
その他	その他
6,074	5,708
繰延税金資産合計	繰延税金資産合計
110,376	94,174
繰延税金負債	繰延税金負債
代替資産積立金	代替資産積立金
34,123	31,768
連結子会社株式評価減消去に係る税効果	連結子会社株式評価減消去に係る税効果
12,047	12,047
未実現取引に係る税効果	未実現取引に係る税効果
6,954	5,637
その他有価証券評価差額金	資本連結に係る投資差額の税効果
2,497	423
資本連結に係る投資差額の税効果	その他有価証券評価差額金
423	132
その他	その他
2,300	3,121
繰延税金負債合計	繰延税金負債合計
58,346	53,130
繰延税金資産の純額	繰延税金資産の純額
52,030	41,043
(注) 評価性引当額24,919百万円を控除している。	(注) 評価性引当額25,052百万円を控除している。
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	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
(%)	(%)
法定実効税率	法定実効税率
42.02	42.02
(調整)	(調整)
持分法適用関連会社株式売却による差異	持分法適用関連会社株式売却による差異
11.33	0.39
その他	子会社連結除外による差異
1.51	3.48
税効果会計適用後の法人税等の負担率	持分法投資損益
54.86	3.20
	その他
	0.50
	税効果会計適用後の法人税等の負担率
	36.23

(セグメント情報)

【事業の種類別セグメント情報】

前連結会計年度(平成12年4月1日～平成13年3月31日)

	賃貸 (百万円)	分譲 (百万円)	完成工事 (百万円)	仲介・販売 受託・コン サルティン グ (百万円)	管理受託 (百万円)	住宅部材 ・商品等 販売 (百万円)	施設営業 (百万円)	その他 (百万円)	計 (百万円)	消去又は 全社 (百万円)	連結 (百万円)
・売上高及び 営業損益											
(1) 外部顧客に 対する売上 高	329,834	328,281	283,806	41,547	70,872	70,583	47,387	20,766	1,193,080	-	1,193,080
(2) セグメント 間の内部売 上高又は振 替高	6,190	-	16,305	9,042	23,094	32,818	-	9,487	96,939	(96,939)	-
計	336,025	328,281	300,112	50,590	93,966	103,401	47,387	30,254	1,290,020	(96,939)	1,193,080
営業費用	267,474	307,674	293,394	36,982	86,668	102,567	47,442	26,446	1,168,653	(83,906)	1,084,746
営業利益	68,550	20,606	6,718	13,607	7,298	834	55	3,807	121,367	(13,032)	108,334
・資産、減価 償却費及び 資本的支出											
資産	1,618,453	486,329	165,680	48,641	32,488	56,144	166,985	68,202	2,642,925	203,541	2,846,467
減価償却費	29,216	461	1,697	732	606	1,257	5,477	4,520	43,969	448	44,418
資本的支出	46,344	553	3,688	1,155	1,212	680	9,957	3,832	67,425	52	67,478

当連結会計年度(平成13年4月1日～平成14年3月31日)

	賃貸 (百万円)	分譲 (百万円)	完成工事 (百万円)	仲介・販売 受託・コン サルティン グ (百万円)	管理受託 (百万円)	住宅部材 ・商品等 販売 (百万円)	施設営業 (百万円)	その他 (百万円)	計 (百万円)	消去又は 全社 (百万円)	連結 (百万円)
・売上高及び 営業損益											
(1) 外部顧客に 対する売上 高	331,501	336,641	237,243	45,742	67,916	71,577	44,967	16,893	1,152,483	-	1,152,483
(2) セグメント 間の内部売 上高又は振 替高	5,896	-	10,456	9,436	18,484	29,361	590	11,636	85,862	(85,862)	-
計	337,397	336,641	247,700	55,179	86,401	100,938	45,558	28,529	1,238,346	(85,862)	1,152,483
営業費用	265,678	309,972	252,928	37,637	78,735	99,595	49,829	27,671	1,122,049	(72,516)	1,049,533
営業利益	71,718	26,668	5,228	17,541	7,665	1,342	4,271	858	116,296	(13,345)	102,950
・資産、減価 償却費及び 資本的支出											
資産	1,984,495	454,826	60,244	57,273	34,802	48,771	133,920	57,921	2,832,254	196,714	3,028,969
減価償却費	28,435	399	2,313	687	756	1,211	26,785	4,142	64,731	1,286	66,017
資本的支出	47,186	363	3,923	933	862	473	3,041	4,088	60,872	1,229	62,101

(注1) 事業区分の方法及び各区分に属する主要な製品等の名称

事業区分は事業内容を勘案して、次のとおり分類した。

賃貸：オフィスビル、商業施設および住宅等の賃貸

分譲：戸建住宅、中高層住宅、宅地およびオフィスビル等の業務施設の分譲

完成工事：戸建住宅、中高層住宅、オフィスビル等の建築、港湾土木、宅地造成等の工事の請負(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） 前連結会計年度の営業費用には、前連結会計年度にて一括償却した連結調整勘定償却額が分譲セグメントに2,237百万円、完成工事セグメントに143百万円、仲介・販売受託・コンサルティングセグメントに1,462百万円含まれている。

（注3） 当連結会計年度における施設営業セグメントの減価償却費には、平成14年9月に閉館する予定のららぽーとスキードームSSAWS（ザウス）の臨時償却費が含まれている。

（注4） 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13,627百万円であり、親会社の一般管理部門に係る費用である。

当連結会計年度における営業費用のうち、消去又は全社の項目に含めた配賦不能営業費用の金額は14,045百万円であり、親会社の一般管理部門に係る費用である。

（注5） 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261,340百万円であり、その主なものは、親会社での余資運用資金（現金・預金及び有価証券）、長期投資資金（投資有価証券）及び管理部門に係る資産等である。

当連結会計年度における資産のうち、消去又は全社の項目に含めた全社資産の金額は292,838百万円であり、その主なものは、親会社での余資運用資金（現金・預金及び有価証券）、長期投資資金（投資有価証券）及び管理部門に係る資産等である。

【所在地別セグメント】

前連結会計年度（平成12年4月1日～平成13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、連結財務諸表規則第15条の2に基づき、所在地別セグメント情報の記載を省略した。

当連結会計年度（平成13年4月1日～平成14年3月31日）

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

【海外売上高】

前連結会計年度（平成12年4月1日～平成13年3月31日）

海外売上高が、連結売上高の10%未満のため、連結財務諸表規則第15条の2に基づき、海外売上高の記載を省略した。

当連結会計年度（平成13年4月1日～平成14年3月31日）

海外売上高が、連結売上高の10%未満のため、海外売上高の記載を省略した。

【関連当事者との取引】

前連結会計年度（自 平成12年4月1日 至 平成13年3月31日）

(1) 役員及び個人主要株主等

属性	氏名	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 (百万円)	科目	期末残高 (百万円)
						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佐藤和男の長女	-	-	-	-	-	-	住宅の分譲 (注1)	53	-	-
役員	当社代表取締役専務取締役榎原久光	-	-	当社代表取締役専務取締役	被所有 直接0.0%	-	-	住宅の分譲 (注2)	2	-	-
役員の近親者	当社代表取締役社長岩沙弘道の長男	-	-	-	-	-	-	住宅の分譲 (注2)	1	-	-

取引条件及び取引条件の決定方針等

(注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る。

(注2) 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る。

なお、当該物件は共同事業であり、取引金額は当社持分相当額のみ記載している。

(2) 子会社等

属性	会社等の 名称	住所	資本金 (百万円)	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 (百万円)	科目	期末残高 (百万円)
						役員の 兼任等	事業上 の関係				
関連会社	㈱国際観光会館	東京都千代田区	1,000	ホテル事業ほか	所有 直接38.5%	兼任 2人	当社から 土地を賃 借してい る。	土地の譲渡 (注1)	13,000	-	-

取引条件及び取引条件の決定方針等

(注1) 土地は東京都港区芝三丁目所在（仮称）芝三丁目東地区A-2街区の一部を売却したものであり、譲渡価格は市場価格を勘案して交渉により決定している。

当連結会計年度（自 平成13年4月1日 至 平成14年3月31日）

(1) 役員及び個人主要株主等

属性	氏名	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 (百万円)	科目	期末残高 (百万円)
						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齋藤盛也の長男	-	-	-	-	-	-	住宅の分譲 (注1)	67	前受金	6

取引条件及び取引条件の決定方針等

(注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る。

(1株当たり情報)

前連結会計年度 (自 平成12年 4月 1日 至 平成13年 3月31日)		当連結会計年度 (自 平成13年 4月 1日 至 平成14年 3月31日)	
1株当たり純資産額	505円93銭	1株当たり純資産額	750円23銭
1株当たり当期純利益	32円14銭	1株当たり当期純利益	36円68銭
潜在株式調整後1株 当たり当期純利益	31円78銭	潜在株式調整後1株 当たり当期純利益	36円22銭

(重要な後発事象)

前連結会計年度 (自 平成12年4月1日 至 平成13年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成13年4月1日 至 平成14年3月31日)																						
<p>当社の連結子会社である株式会社エム・エフ・プロパティーズは、当社グループにおける証券化事業の伸長強化および連結有利子負債の削減等による連結財務体質の改善を図るため、平成13年4月2日付けにて、下記のとおり固定資産を譲渡した。</p> <p>譲渡資産概要</p> <p>名称 大川端リバーシティ21 「パークサイドウィングス他」</p> <p>所在地 東京都中央区</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th></th> <th>パークサイドウィングス</th> <th>リバーポイントタワー</th> <th>住宅管理施設</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>総戸数(戸)</td> <td style="text-align: center;">154</td> <td style="text-align: center;">390</td> <td style="text-align: center;">-</td> </tr> <tr> <td>建物延床面積(m²)</td> <td style="text-align: center;">15,737.63</td> <td style="text-align: center;">42,177.83</td> <td style="text-align: center;">847.27</td> </tr> <tr> <td>土地() (m²)</td> <td style="text-align: center;">2,605.10</td> <td style="text-align: center;">7,025.49</td> <td style="text-align: center;">491.93</td> </tr> </tbody> </table> <p>印の土地は同社の持分面積のみを記載している。</p> <p>譲渡相手先 アール・ツー・ワン特定目的会社 (平成13年1月22日設立の「資産の流動化に関する法律」に基づく特定目的会社)</p> <p>譲渡の時期 平成13年4月2日引渡し</p> <p>譲渡価額 277億円(税抜き)</p> <p>譲渡利益見込額 153億円</p> <p>上記固定資産の譲渡により発生する譲渡利益見込額は、平成13年9月期および平成14年3月期の特別利益として計上する予定である。</p>		パークサイドウィングス	リバーポイントタワー	住宅管理施設	総戸数(戸)	154	390	-	建物延床面積(m ²)	15,737.63	42,177.83	847.27	土地() (m ²)	2,605.10	7,025.49	491.93	<p>当社グループにおける「ノンアセットビジネス」に関する最適なバリューチェーンを構築していくことを目的として、三井不動産販売(株)との間で、平成14年5月17日付けにて、株式交換契約を締結した。</p> <p>株式交換の概要は、以下のとおりである。</p> <p>株式交換の日 平成14年10月1日</p> <p>株式交換の方法</p> <p>当社が三井不動産販売(株)の完全親会社となり、同社が当社の完全子会社となるため、当社は、株式交換の日の前日の最終の三井不動産販売(株)の株主名簿に記載された株主に対して、普通株式10,830,383株を発行し、割当交付する。</p> <p>交換比較</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th>会社名</th> <th>三井不動産株式会社 (完全親会社)</th> <th>三井不動産販売株式会社 (完全子会社)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>株式交換比率</td> <td style="text-align: center;">1</td> <td style="text-align: center;">0.475</td> </tr> </tbody> </table> <p>増加すべき資本の額および資本準備金</p> <p>株式交換により増加すべき当社の資本金および資本準備金の額はつぎのとおりとする。</p> <p>ア．増加すべき資本金 金0円とする。</p> <p>イ．増加すべき資本準備金</p> <p>株式交換の日に三井不動産販売(株)に現存する純資産額に、同社の発行済株式の総数に対する株式交換により当社に移転する株式の数の割合を乗じた額。</p> <p>その他</p> <p>当社は、商法第358条第1項の規定により、株主総会の承認を得ずに株式交換を行う。また、三井不動産販売(株)においては、商法第353条第1項の規定により、平成14年6月26日開催の定時株主総会において、同株式交換契約書の承認を受けている。</p>	会社名	三井不動産株式会社 (完全親会社)	三井不動産販売株式会社 (完全子会社)	株式交換比率	1	0.475
	パークサイドウィングス	リバーポイントタワー	住宅管理施設																				
総戸数(戸)	154	390	-																				
建物延床面積(m ²)	15,737.63	42,177.83	847.27																				
土地() (m ²)	2,605.10	7,025.49	491.93																				
会社名	三井不動産株式会社 (完全親会社)	三井不動産販売株式会社 (完全子会社)																					
株式交換比率	1	0.475																					

【連結附属明細表】

【社債明細表】

会社名	銘柄	発行年月日	前期末残高 (百万円)	当期末残高 (百万円)	利率(%)	担保	償還期限
三井不動産㈱	第16回ユーロ円建普通社債	平成 4.7.29 (ロンドン時間)	20,000	20,000	6.05	無担保	14.11.6 (ロンドン時間)
"	第5回普通社債	9.5.1	20,000	-	-	-	-
"	第6回普通社債	10.6.1	25,000	25,000	2.45	無担保	20.5.30
"	第7回普通社債	10.6.1	35,000	35,000	1.70	"	15.5.30
"	第8回普通社債	10.6.1	10,000	10,000	3.00	"	25.5.31
"	第9回普通社債	10.12.17	30,000	30,000	1.45	"	14.12.17
"	第10回普通社債	11.6.3	10,000	10,000	1.05	"	16.6.3
"	第11回普通社債	11.6.3	10,000	10,000	1.56	"	18.6.2
"	第12回普通社債	11.6.3	10,000	10,000	2.08	"	21.6.3
"	第13回普通社債	11.8.5	10,000	10,000	1.77	"	18.8.4
"	第14回普通社債	11.8.5	10,000	10,000	2.20	"	21.8.5
"	第15回普通社債	11.8.5	10,000	10,000	2.33	"	21.8.5
"	第16回普通社債	11.9.30	5,000	5,000	2.17	"	20.9.30
"	第17回普通社債	11.12.1	10,000	10,000	1.84	"	18.12.1
"	第18回普通社債	11.12.1	10,000	10,000	2.29	"	21.12.1
"	第19回普通社債	12.8.10	5,000	5,000	2.25	"	24.8.10
"	第20回普通社債	12.8.10	10,000	10,000	2.04	"	22.8.10
"	第12回転換社債 (注)1 (注)2	昭和 63.8.19	46,242	46,242	1.40	"	15.9.30
合計		-	286,242	266,242	-	-	-

(注)1. 転換社債に関する記載は次の通りである。

銘柄	発行すべき株式の内容	転換請求期間	転換価額(円)
第12回転換社債	記名式普通株式	自 昭和63.10.1 至 平成15.9.29	2,220.00

2. 転換価格の調整

本社債発行後時価を下回る払込金額で新株式を発行する場合には、転換価額は次の算式により調整される。

なお、株式配当、無償交付による新株式の発行、株式の分割若しくは併合又は時価を下回る発行価額をもって株式に転換しうる証券の発行、若しくは新株を引き受ける権利を付与された証券の発行等が行われる場合にも転換価額は調整されるものとする。ただし、転換価額は提出会社普通株式1株につき50円を下回らないものとする。

$$\text{調整後転換価額} = \text{調整前転換価額} \times \frac{\text{既発行株式数} + \frac{\text{新発行株式数} \times 1 \text{株当り払込金額}}{1 \text{株当り時価}}}{\text{既発行株式数} + \text{新発行株式数}}$$

3. 連結決算日後5年内における償還予定額は以下の通りである。

1年以内(百万円)	1年超2年以内 (百万円)	2年超3年以内 (百万円)	3年超4年以内 (百万円)	4年超5年以内 (百万円)
50,000	81,242	10,000	-	30,000

【借入金等明細表】

区分	前期末残高 (百万円)	当期末残高 (百万円)	平均利率 (注) 1 (%)	返済期限
短期借入金	240,493	35,407	0.620	-
コマーシャルペーパー(1年以内)	10,000	37,000	0.117	-
1年以内に返済予定の長期借入金	153,270	188,001	1.738	-
長期借入金 (1年以内に返済予定のものを除く。)(注) 2	864,354	933,875	1.895	平成 34.10.31
小計	1,268,118	1,194,284	-	-
その他の利付負債 預り金(1年以内)	5,494	5,207	0.550	-
預り保証金(1年以内)	2,739	3,593	1.860	-
預り保証金 (1年以内に返済予定のものを除く。)(注) 2	40,636	37,775	2.225	-
その他(1年以内)	687	687	5.093	-
その他 (1年以内に返済予定のものを除く。)(注) 2	20,666	8,421	3.785	-
小計	70,223	55,686	-	-
合計	1,338,341	1,249,970	-	-

(注) 1. 期末時点の加重平均利率である。

2. 長期借入金およびその他の利付負債(1年以内に返済予定のものを除く)の連結決算日後5年以内における返済予定は以下のとおりである。

	1年超2年以内 (百万円)	2年超3年以内 (百万円)	3年超4年以内 (百万円)	4年超5年以内 (百万円)
長期借入金	164,107	180,273	144,262	93,032
その他の利付負債	5,362	5,683	5,703	5,192

(2) 【その他】

該当事項はない。

2【財務諸表等】

(1)【財務諸表】

【貸借対照表】

科目	注記 番号	前事業年度 (平成13年3月31日現在)		当事業年度 (平成14年3月31日現在)	
		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・預金		35,399		31,866	
売掛金	(6)	7,769		12,324	
販売用不動産		133,568		199,202	
仕掛不動産勘定		143,569		144,160	
開発用土地		86,097		57,229	
未成工事支出金		852		772	
前渡金		30,805		12,008	
前払費用		2,822		2,946	
短期貸付金		369		46,265	
未収金		9,405		11,350	
自己株式		5		-	
繰延税金資産		39,586		32,945	
その他の流動資産		21,869		32,168	
貸倒引当金		170		380	
流動資産合計		511,951	25.8	582,858	22.8

科目	注記 番号	前事業年度 (平成13年3月31日現在)		当事業年度 (平成14年3月31日現在)		
		金額(百万円)	構成比 (%)	金額(百万円)	構成比 (%)	
固定資産						
1.有形固定資産						
建物	(1)	597,913		534,761		
減価償却累計額		281,960	315,953	269,102	265,658	
構築物		19,958		18,711		
減価償却累計額		10,634	9,323	9,247	9,464	
機械装置		7,446		5,659		
減価償却累計額		5,013	2,433	4,051	1,608	
車両・運搬具		258		135		
減価償却累計額		115	143	48	86	
工具・器具・備品		14,738		13,017		
減価償却累計額		10,661	4,076	9,690	3,326	
土地	(5, 7)		506,414		871,349	
建設仮勘定			24,104		35,367	
その他の有形固定資産			4,722		4,798	
有形固定資産合計			867,172	43.6	1,191,659	46.7
2.無形固定資産						
借地権			11,344		17,806	
ソフトウェア			1,082		2,725	
その他の無形固定資産			337		216	
無形固定資産合計			12,764	0.6	20,749	0.8

科目	注記 番号	前事業年度 (平成13年3月31日現在)		当事業年度 (平成14年3月31日現在)		
		金額(百万円)	構成比 (%)	金額(百万円)	構成比 (%)	
3. 投資その他の資産						
投資有価証券			115,188		134,386	
関係会社株式			169,416		184,667	
出資金			35,133		24,923	
関係会社出資金			61		121	
長期貸付金			12,191		15,266	
関係会社長期貸付金			2,531		159,919	
破産・更生債権等			1,441		3,012	
長期前払費用			19,256		18,211	
差入敷金・保証金	(4)		233,519		220,426	
その他の投資			9,036		5,899	
貸倒引当金			2,357		8,324	
投資その他の資産合計			595,420	30.0	758,509	29.7
固定資産合計			1,475,357	74.2	1,970,918	77.2
資産合計			1,987,308	100.0	2,553,776	100.0

科目	注記 番号	前事業年度 (平成13年3月31日現在)		当事業年度 (平成14年3月31日現在)		
		金額(百万円)	構成比 (%)	金額(百万円)	構成比 (%)	
(負債の部)						
流動負債						
買掛金			56,392		42,556	
短期借入金	(5)		99,516		13,704	
一年以内に返済する長期借入金			60,204		149,089	
コマーシャルペーパー			10,000		37,000	
短期償還社債			-		50,000	
未払金			7,735		13,368	
未払法人税等			-		6,512	
未払費用			8,445		8,380	
前受金			46,191		43,133	
未成工事受入金			884		206	
預り金			23,821		66,814	
その他の流動負債			8,973		10,284	
流動負債合計			322,165	16.2	441,048	17.3
固定負債						
社債			240,000		170,000	
転換社債			46,242		46,242	
長期借入金	(5)		552,742		754,024	
預り敷金・保証金			324,444		304,385	
繰延税金負債			14,544		3,054	
再評価に係る繰延税金負債			-		153,448	
退職給付引当金			6,098		6,271	
役員退職慰労引当金			1,461		1,310	
債務保証損失引当金			3,500		-	
長期預り金			40,508		28,802	
その他の固定負債			16,824		15,586	
固定負債合計			1,246,365	62.7	1,483,125	58.0
負債合計			1,568,530	78.9	1,924,173	75.3

科目	注記 番号	前事業年度 (平成13年3月31日現在)			当事業年度 (平成14年3月31日現在)		
		金額(百万円)		構成比 (%)	金額(百万円)		構成比 (%)
(資本の部)							
資本金	(2)		134,433	6.8		134,433	5.3
資本準備金			204,693	10.3		204,693	8.0
利益準備金			13,388	0.7		13,688	0.5
再評価差額金			-	-		211,731	8.3
その他の剰余金							
1.任意積立金							
代替資産積立金		47,170			46,553		
別途積立金		1,790	48,961		11,790	58,343	
2.当期未処分利益			16,656			9,702	
その他の剰余金合計			65,618	3.3		68,046	2.7
その他有価証券評価差額 金			644	0.0		2,887	0.1
			418,778	21.1		629,705	24.7
自己株式	(8)		-	-		102	0.0
資本合計			418,778	21.1		629,602	24.7
負債・資本合計			1,987,308	100.0		2,553,776	100.0

【損益計算書】

区分	注記 番号	前事業年度 (自 平成12年 4月 1日 至 平成13年 3月31日)		当事業年度 (自 平成13年 4月 1日 至 平成14年 3月31日)	
		金額 (百万円)	百分比 (%)	金額 (百万円)	百分比 (%)
営業収益					
賃貸事業収益		247,902	41.6	243,629	40.7
分譲事業収益		300,866	50.5	315,651	52.7
その他の事業収益		47,024	7.9	40,024	6.7
営業収益計		595,793	100.0	599,305	100.0
営業原価					
賃貸事業費用		196,832		191,413	
分譲事業原価		253,114		262,336	
その他の事業原価		38,802		35,823	
営業原価計		488,748	82.0	489,574	81.7
営業総利益		107,044	18.0	109,731	18.3
販売費・一般管理費					
販売手数料		8,154		9,026	
広告費		12,208		14,381	
販売促進費		4,944		5,902	
貸倒引当金繰入額		767		1,073	
給料・手当		4,976		4,846	
退職給付費用		653		868	
役員退職慰労引当金繰 入額		269		180	
福利厚生費		1,041		934	
減価償却費		599		541	
その他		6,424		6,125	
販売費・一般管理費計		40,040	6.8	43,879	7.3
営業利益		67,003	11.2	65,851	11.0

区分	注記 番号	前事業年度 (自 平成12年4月1日 至 平成13年3月31日)		当事業年度 (自 平成13年4月1日 至 平成14年3月31日)	
		金額(百万円)	百分比 (%)	金額(百万円)	百分比 (%)
営業外収益					
受取利息		1,174		2,130	
有価証券利息		2		-	
受取配当金	(1)	3,040		2,926	
その他		1,276		999	
営業外収益計		5,493	1.0	6,056	1.0
営業外費用					
支払利息		14,991		14,085	
社債利息		5,216		5,332	
コマーシャルペーパー 利息		59		34	
社債発行費		6		-	
その他		3,451		6,690	
営業外費用計		23,725	4.0	26,143	4.3
経常利益		48,771	8.2	45,764	7.6
特別利益					
関係会社株式売却益		46,000		391	
投資有価証券売却益		19,272		1,099	
退職給付信託設定益		4,073		-	
固定資産売却益	(2)	565		7,601	
受入補償金		-		2,726	
特別利益計		69,911	11.7	11,818	1.9

区分	注記 番号	前事業年度 (自 平成12年 4月 1日 至 平成13年 3月31日)		当事業年度 (自 平成13年 4月 1日 至 平成14年 3月31日)	
		金額 (百万円)	百分比 (%)	金額 (百万円)	百分比 (%)
特別損失					
関係会社株式・出資金 評価損		33,945		-	
投資有価証券売却損		19,444		-	
投資有価証券評価損		8,647		21,275	
子会社整理損	(3)	7,350		-	
固定資産売却損	(4)	7,332		1,159	
関係会社株式売却損	(5)	5,862		2,500	
退職給付会計基準変更 時差異償却		4,167		-	
債務保証損失引当金繰 入額		3,500		-	
臨時償却費	(6)	-		18,477	
特別損失計		90,249	15.1	43,411	7.2
税引前当期純利益		28,434	4.8	14,171	2.4
法人税、住民税及び事業 税		40	0.0	7,908	1.3
法人税等調整額		11,883	2.0	2,286	0.3
当期純利益		16,511	2.8	8,549	1.4
前期繰越利益		2,380		3,997	
中間配当額		2,031		2,843	
中間配当に伴う利益準備 金積立額		203		-	
当期末処分利益		16,656		9,702	

賃貸事業費用内訳

区分	注記 番号	前事業年度 (自 平成12年4月1日 至 平成13年3月31日)		当事業年度 (自 平成13年4月1日 至 平成14年3月31日)	
		金額(百万円)	構成比 (%)	金額(百万円)	構成比 (%)
租税公課		10,088	5.1	10,230	5.3
(うち固定資産税)		(9,301)		(9,486)	
人件費		5,640	2.9	6,818	3.6
諸経費		159,563	81.1	153,806	80.4
(うち水道光熱費)		(21,764)		(20,642)	
(うち外注委託費)		(22,380)		(19,113)	
(うち借地・借家料)		(102,735)		(98,098)	
減価償却費		21,539	10.9	20,557	10.7
計		196,832	100.0	191,413	100.0

分譲事業原価内訳

区分	注記 番号	前事業年度 (自 平成12年4月1日 至 平成13年3月31日)		当事業年度 (自 平成13年4月1日 至 平成14年3月31日)	
		金額(百万円)	構成比 (%)	金額(百万円)	構成比 (%)
直接原価		240,192	94.9	249,192	95.0
人件費		7,183	2.8	7,000	2.7
諸経費		5,737	2.3	6,144	2.3
計		253,114	100.0	262,336	100.0

その他の事業原価内訳

区分	注記 番号	前事業年度 (自 平成12年4月1日 至 平成13年3月31日)		当事業年度 (自 平成13年4月1日 至 平成14年3月31日)	
		金額(百万円)	構成比 (%)	金額(百万円)	構成比 (%)
直接原価		33,678	86.8	30,915	86.3
人件費		2,848	7.3	2,613	7.3
諸経費		2,275	5.9	2,293	6.4
計		38,802	100.0	35,823	100.0

【利益処分計算書】

区分	注記 番号	前事業年度 株主総会承認日 (平成13年6月28日)		当事業年度 株主総会承認日 (平成14年6月27日)	
		金額(百万円)		金額(百万円)	
当期末処分利益			16,656		9,702
任意積立金取崩高					
代替資産積立金取崩高		809	809	8,056	8,056
合計			17,466		17,759
利益処分額					
利益準備金		300		-	
株主配当金		2,843		2,843	
取締役賞与金		132		100	
任意積立金					
代替資産積立金		191		4,867	
別途積立金		10,000	10,191	5,000	9,867
次期繰越利益			3,997		4,948

重要な会計方針

	前事業年度	当事業年度
1. 有価証券の評価基準及び評価方法	<p>(1) 子会社株式及び関連会社株式 ...移動平均法による原価法</p> <p>(2) その他有価証券 (評価差額は全部資本直入法により処理し、売却原価は移動平均法により算定) 時価のあるもの 〔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</p> <p>時価のないもの ...移動平均法による原価法</p>	<p>(1) 子会社株式及び関連会社株式 ...移動平均法による原価法</p> <p>(2) その他有価証券 (評価差額は全部資本直入法により処理し、売却原価は移動平均法により算定) 時価のあるもの 〔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 時価のないもの ...移動平均法による原価法</p>
2. デリバティブ等の評価基準及び評価方法		デリバティブ 時価法
3. たな卸資産の評価基準及び評価方法	<p>販売用不動産 個別法による原価法 仕掛不動産勘定 個別法による原価法 開発用土地 個別法による原価法 未成工事支出金 個別法による原価法</p>	同左
4. 固定資産の減価償却の方法	<p>建物（建物附属設備を除く）のうち、オフィス用建物、スキードーム・ザウスおよび平成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 ...定額法を採用している。 なお、事業用定期借地権を設定し賃借した土地にある建物については、残存価額を0円として使用期限を耐用年数とした定額法を採用している。</p> <p>以外の有形固定資産 ...定率法を採用している。 無形固定資産 ...定額法を採用している。 なお、自社利用のソフトウェアについては、社内における見込利用期間（5年）に基づく定額法を採用している。</p>	<p>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 ...定額法を採用している。 なお、事業用定期借地権を設定し賃借した土地にある建物については、残存価額を0円として使用期限を耐用年数とした定額法を採用している。</p> <p>以外の有形固定資産 ...同左 無形固定資産 ...同左</p>
5. 繰延資産の処理方法	社債発行費は支出時に全額費用として処理している。	同左

	前事業年度	当事業年度
6. 引当金の計上基準	<p>[貸倒引当金] 売掛金、貸付金等の貸倒れによる損失に備えるため、一般債権については貸倒実績率により、貸倒懸念債権等特定の債権については個別に回収可能性を検討し、回収不能見込額を計上している。</p> <p>[債務保証損失引当金] 債務保証等による損失に備えるため、被保証先の財政状態等を勘案して、損失負担見込額を計上している。</p> <p>[退職給付引当金] 従業員の退職給付に備えるため、期末における退職給付債務及び年金資産の見込額に基づき、期末において発生していると認められる額を計上している。</p> <p>なお、会計基準変更時差異については当期に一括償却しており、特別損失に4,167百万円を計上している。</p> <p>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る。</p> <p>[役員退職慰労引当金] 役員の退職慰労金支給に備えるため、内規に基づく期末退職慰労金要支給額を計上している。</p>	<p>[貸倒引当金] 同左</p> <p>[退職給付引当金] 従業員の退職給付に備えるため、期末における退職給付債務及び年金資産の見込額に基づき、期末において発生していると認められる額を計上している。</p> <p>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る。</p> <p>[役員退職慰労引当金] 同左</p>
7. 収益及び費用の計上基準	<p>長期かつ大型（工期24ヶ月以上、請負金額50億円以上）の請負工事に係る収益の計上については工事進行基準を適用し、その他の工事については工事完成基準を適用している。</p> <p>なお、工事進行基準による完成工事高は84百万円である。</p>	<p>長期かつ大型（工期24ヶ月以上、請負金額50億円以上）の請負工事に係る収益の計上については工事進行基準を適用し、その他の工事については工事完成基準を適用している。</p> <p>なお、工事進行基準による完成工事高は878百万円である。</p>
8. リース取引の処理方法	<p>リース物件の所有権が借主に移転すると認められるもの以外のファイナンス・リース取引については、通常の賃貸借取引に係る方法に準じた会計処理によっている。</p>	<p>同左</p>
9. ヘッジ会計の方法	<p>ヘッジ会計の方法 繰延ヘッジ処理を採用している。 なお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には特例処理を採用している。</p> <p>ヘッジ手段とヘッジ対象 <ヘッジ手段> 金利スワップ <ヘッジ対象> 借入金及び社債</p>	<p>ヘッジ会計の方法 同左</p> <p>ヘッジ手段とヘッジ対象 同左</p>

	前事業年度	当事業年度
	ヘッジ方針 金利変動による借入金及び社債の時価の変動リスク及びキャッシュ・フロー変動リスクをヘッジする目的で金利スワップを行っている。	ヘッジ方針 同左
10. その他財務諸表作成のための重要な事項	[消費税等の処理] 消費税及び地方消費税の会計処理は税抜方式を採用している。 なお、控除対象外消費税等は、固定資産等に係わるものは投資その他の資産の「その他の投資」に計上し(5年償却)、それ以外は発生年度の期間費用としている。	[消費税等の処理] 同左

追加情報

前事業年度	当事業年度
<p>(退職給付会計)</p> <p>当期から退職給付に係る会計基準(「退職給付に係る会計基準の設定に関する意見書」(企業会計審議会 平成10年6月16日))を適用している。この結果、従来の方法によった場合と比較して、退職給付費用が3,506百万円増加し、経常利益は258百万円減少し、税引前当期利益は3,506百万円減少している。</p> <p>また貸借対照表における退職給付に係る負債は、退職給付引当金として表示している。</p> <p>(金融商品会計)</p> <p>当期から金融商品に係る会計基準(「金融商品に係る会計基準の設定に関する意見書」(企業会計審議会 平成11年1月22日))を適用し、金融商品(主として、有価証券、投資有価証券、差入保証金、預り保証金及び金利スワップ)の会計処理方法を変更している。この変更による損益の影響は軽微である。なお当期において関係会社株式・出資金で33,945百万円、投資有価証券で8,647百万円の減損処理を実施し特別損益に計上している。</p> <p>期首時点で保有する有価証券の保有目的を検討し、売買目的有価証券、満期保有目的の債券及びその他有価証券に含まれている債券のうち1年内に満期の到来するものは流動資産の有価証券として、それら以外は投資有価証券として表示している。期首時点で流動資産の有価証券から投資有価証券に振り替えた金額は93,316百万円である。</p> <p>(外貨建取引等会計処理基準)</p> <p>当期から改訂後の外貨建取引等会計処理基準(「外貨建取引等会計処理基準の改訂に関する意見書」(企業会計審議会 平成11年10月22日))を適用している。この変更による損益の影響は軽微である。</p>	

注記事項
(貸借対照表関係)

前事業年度 (平成13年3月31日現在)			当事業年度 (平成14年3月31日現在)		
1. 国庫等補助金受入による圧縮記帳累計額は、建物605百万円である。 2. 授権並びに発行済株式数 授権株式数 1,770,000,000株 発行済株式数 812,560,001株 3. 偶発債務 次のとおり保証を行っている。			1. 同左 2. 授権並びに発行済株式数 授権株式数 1,770,000,000株 発行済株式数 812,560,001株 3. 偶発債務 次のとおり保証を行っている。		
被保証会社	保証金額 (百万円)	保証の内容	被保証会社	保証金額 (百万円)	保証の内容
港エステート(株)	78,925	借入保証	三井不動産アメリカ(株)	20,270	借入保証
三井不動産アメリカ(株)	21,509 (10,000千米ドルを含む)	借入保証	(株)アルパーク	15,645	借入保証
広島港坂地区開発(株)	20,509	借入保証	大崎新都心ビル(株)	13,714	借入保証
(株)アルパーク	14,613	借入保証	大崎プロパティ(株)	13,351	借入保証
三井不動産ゴルフプロパティーズ(株)	14,222	借入保証	英国三井不動産(株)	4,500	借入保証
大崎新都心ビル(株)	14,084	借入保証	広島港坂地区開発(株)	1,975	借入保証
大崎プロパティ(株)	13,848	借入保証	トレイド・アンド・インダストリアルディベロップメント(株)	1,109 (15,320千Sドル)	工事完成保証
広島市古江上田方土地地区画整理組合	11,635	借入保証	三井不動産アジア(株)	817 (106千米ドル、11,100千Sドル)	借入保証
三井不動産建設(株)	10,500	借入保証	その他5件	884	借入保証
その他14件	10,590	主として借入保証	合 計	72,268	-
合 計	210,435	-			
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169,921百万円である。 他に、住宅ローン保証債務695百万円、住宅ローン保証予約402百万円がある。 なお、その他に含まれる外貨建の保証債務残高は次のとおりである。 27,731千シンガポールドル (1,914百万円) 647千米ドル (80百万円)			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34,304百万円である。 他に、住宅ローン保証債務745百万円、住宅ローン保証予約364百万円がある。 なお、その他に含まれる外貨建の保証債務残高は次のとおりである。 466千米ドル (62百万円)		
4. 関係会社に対する主な資産・負債 区分掲記されたもの以外で、関係会社に対する主な資産・負債は次のとおりである。 差入敷金・保証金 30,156百万円			4. 関係会社に対する主な資産・負債 区分掲記されたもの以外で、関係会社に対する主な資産・負債は次のとおりである。 差入敷金・保証金 28,553百万円		

前事業年度 (平成13年3月31日現在)	当事業年度 (平成14年3月31日現在)										
<p>5. 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ある。</p> <table data-bbox="252 334 790 366"> <tr> <td>土地</td> <td>233百万円</td> </tr> </table> <p>担保付債務は次のとおりである。</p> <table data-bbox="252 417 790 449"> <tr> <td>短期借入金</td> <td>16百万円</td> </tr> </table> <p>6. 当期末の売掛金残高は、債権譲渡契約に基づく債権の一部譲渡によって、15,690百万円減少している。</p> <p>7.</p>	土地	233百万円	短期借入金	16百万円	<p>5. 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ある。</p> <table data-bbox="885 334 1423 366"> <tr> <td>土地</td> <td>233百万円</td> </tr> </table> <p>担保付債務は次のとおりである。</p> <table data-bbox="885 417 1423 487"> <tr> <td>短期借入金</td> <td>4百万円</td> </tr> <tr> <td>長期借入金</td> <td>71百万円</td> </tr> </table> <p>6. 当期末の売掛金残高は、債権譲渡契約に基づく債権の一部譲渡によって、15,462百万円減少している。</p> <p>7. 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、再評価に係る繰延税金負債として153,448百万円を負債の部に計上し、当該繰延税金負債を控除した金額を再評価差額金として211,731百万円を資本の部に計上している。</p> <p>再評価の方法 土地の再評価に関する法律施行令（平成10年3月31日公布政令第119号）第2条第5号に定める不動産鑑定士又は不動産鑑定士補による鑑定評価により算定</p> <p>再評価を行った年月日 平成14年3月31日</p> <p>当該事業用土地の再評価前の帳簿価額 506,170百万円</p> <p>当該事業用土地の再評価後の帳簿価額 871,349百万円</p> <p>8. 前期まで資産の部に別掲していた「自己株式」は、当期より資本に対する控除項目として資本の部の末尾に記載している。</p>	土地	233百万円	短期借入金	4百万円	長期借入金	71百万円
土地	233百万円										
短期借入金	16百万円										
土地	233百万円										
短期借入金	4百万円										
長期借入金	71百万円										

(損益計算書関係)

前事業年度 (自 平成12年4月1日 至 平成13年3月31日)	当事業年度 (自 平成13年4月1日 至 平成14年3月31日)
<p>1. 関係会社からの受取配当金 1,231百万円</p> <p>2. 千葉県船橋市所在土地・建物等の売却益であり、内容は下記のとおりである。</p> <p style="padding-left: 2em;">土地 558百万円</p> <p style="padding-left: 2em;">建物等 6百万円</p> <p>なお、関係会社との取引に基づくものは以下のとおりである。</p> <p style="padding-left: 2em;">土地 489百万円</p> <p>3. パンフィック不動産㈱の解散に伴う整理損失であり、その内容は以下のとおりである。</p> <p style="padding-left: 2em;">貸倒損失 7,350百万円</p> <p>4. 東京都港区所在土地・建物等の売却損であり、内容は下記のとおりである。</p> <p style="padding-left: 2em;">土地等 7,247百万円</p> <p style="padding-left: 2em;">建物等 85百万円</p> <p>なお、関係会社との取引に基づくものは以下のとおりである。</p> <p style="padding-left: 2em;">土地 7,166百万円</p> <p style="padding-left: 2em;">建物等 0百万円</p> <p>5. 関係会社との取引に基づくものである。</p> <p>6.</p>	<p>1. 関係会社からの受取配当金 1,150百万円</p> <p>2. 千葉県柏市所在土地・建物等の売却益であり、内容は下記のとおりである。</p> <p style="padding-left: 2em;">土地 7,600百万円</p> <p style="padding-left: 2em;">建物等 0百万円</p> <p>なお、関係会社との取引に基づくものは以下のとおりである。</p> <p style="padding-left: 2em;">建物等 0百万円</p> <p>3.</p> <p>4. 大分県大分市所在建物等の売却損であり、内容は下記のとおりである。</p> <p style="padding-left: 2em;">土地 227百万円</p> <p style="padding-left: 2em;">建物等 931百万円</p> <p>5. 同左</p> <p>6. 臨時償却費は、ららぽーとスキードームSSAWS(ザウス)を平成14年9月に閉館する予定のため実施したものである。</p>

(リース取引関係)

摘要	前事業年度 (自 平成12年4月1日 至 平成13年3月31日)			当事業年度 (自 平成13年4月1日 至 平成14年3月31日)				
	取得価額 相当額 (百万円)	減価償却 累計額相 当額 (百万円)	期末残高 相当額 (百万円)	取得価額 相当額 (百万円)	減価償却 累計額相 当額 (百万円)	期末残高 相当額 (百万円)		
1. 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 借主側	1. リース物件の取得価額相当額、減価償却累計額相当額及び期末残高相当額			1. リース物件の取得価額相当額、減価償却累計額相当額及び期末残高相当額				
	建物	1,463	249	1,214	建物	1,998	418	1,580
	工具・器具・備品	583	252	330	工具・器具・備品	599	342	257
	その他	156	61	95	その他	139	51	88
	合計	2,203	563	1,640	合計	2,737	812	1,925
	(注) 取得価額相当額の算定は、未経過リース料期末残高が有形固定資産の期末残高等に占める割合が低いいため、支払利子込み法によっている。			(注) 同左				
	2. 未経過リース料期末残高相当額			2. 未経過リース料期末残高相当額				
	1年内 287百万円			1年内 290百万円				
	1年超 1,352百万円			1年超 1,635百万円				
	合計 1,640百万円			合計 1,925百万円				
(注) 未経過リース料期末残高相当額の算定は、未経過リース料期末残高が有形固定資産の期末残高等に占める割合が低いいため、支払利子込み法によっている。			(注) 同左					
3. 支払リース料及び減価償却費相当額			3. 支払リース料及び減価償却費相当額					
支払リース料 269百万円			支払リース料 281百万円					
減価償却費相当額 269百万円			減価償却費相当額 281百万円					
4. 減価償却費相当額の算定方法			4. 減価償却費相当額の算定方法					
リース期間を耐用年数とし、残存価額を零とする定額法によっている。			同左					
2. オペレーティング・リース取引 借主側	未経過リース料			未経過リース料				
	1年内 7,800百万円			1年内 8,736百万円				
	1年超 44,277百万円			1年超 47,447百万円				
	合計 52,078百万円			合計 56,184百万円				
	未経過リース料			未経過リース料				
	1年内 11,252百万円			1年内 11,102百万円				
	1年超 33,262百万円			1年超 27,564百万円				
	合計 44,514百万円			合計 38,666百万円				
	貸主側	未経過リース料			未経過リース料			
		1年内 7,800百万円			1年内 8,736百万円			
1年超 44,277百万円			1年超 47,447百万円					
合計 52,078百万円			合計 56,184百万円					
未経過リース料			未経過リース料					
1年内 11,252百万円			1年内 11,102百万円					
1年超 33,262百万円			1年超 27,564百万円					
合計 44,514百万円			合計 38,666百万円					

(有価証券関係)

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13年3月31日現在)			当事業年度 (平成14年3月31日現在)		
	貸借対照表計上額	時価	差額	貸借対照表計上額	時価	差額
子会社株式	23,893	43,004	19,110	43,893	63,680	19,786
関連会社株式	1,845	110,740	108,895	1,845	126,276	124,430
合計	25,738	153,744	128,005	45,739	189,956	144,217

(税効果会計関係)

前事業年度	当事業年度
1. 繰延税金資産および繰延税金負債の発生の主な原因別内訳	1. 繰延税金資産および繰延税金負債の発生の主な原因別内訳
繰延税金資産 (百万円)	繰延税金資産 (百万円)
販売用不動産等評価損損金不算入額 32,198	販売用不動産等評価損損金不算入額 28,043
有価証券等評価損損金不算入額 14,215	有価証券等評価損損金不算入額 19,588
税務上の繰越欠損金 6,321	減価償却費損金算入限度超過額 4,123
退職給付引当金損金算入限度超過額 2,176	その他有価証券評価差額金 3,500
その他有価証券評価差額金 1,958	貸倒引当金損金算入限度超過額 2,924
債務保証損失引当金損金不算入額 1,470	退職給付引当金損金算入限度超過額 2,368
貸倒引当金損金算入限度超過額 1,029	保証金時価会計損金不算入額 1,379
長期前払費用損金算入限度超過額 968	長期前払費用損金算入限度超過額 1,108
保証金時価会計損金不算入額 715	未払賞与税法限度超過額 876
未払賞与税法限度超過額 637	役員退職慰労引当金損金不算入額 513
役員退職慰労引当金損金不算入額 613	その他 928
減価償却費損金算入限度超過額 540	繰延税金資産合計 65,355
その他 536	
繰延税金資産合計 63,384	繰延税金負債
繰延税金負債	代替資産積立金 31,427
代替資産積立金 33,738	退職給付信託設定益 1,711
その他有価証券評価差額金 2,427	その他有価証券評価差額金 1,406
退職給付信託設定益 1,711	保証金時価会計益金不算入額 919
保証金時価会計益金不算入額 464	繰延税金負債合計 35,464
繰延税金負債合計 38,342	繰延税金資産の純額 29,891
繰延税金資産の純額 25,042	

前事業年度	当事業年度
	2. 法定実行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
	法定実行税率 42.0%
	(調整)
	交際費等永久に損金に算入されない項目 3.9%
	受取配当金等永久に益金に算入されない項目 6.6%
	その他 0.4%
	税効果会計適用後の法人税等の負担率 39.7%

(1株当たり情報)

前事業年度	当事業年度
1株当たり純資産額 515円38銭	1株当たり純資産額 774円93銭
1株当たり当期純利益 20円32銭	1株当たり当期純利益 10円52銭
潜在株式調整後 1株当たり当期純利益 20円26銭	なお、潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額については、調整計算の結果、1株当たり当期純利益金額が希薄化しないため、記載していない。

(注) 1株当たり情報の計算については、当期より自己株式数を控除して算出している。

(重要な後発事象)

前事業年度	当事業年度
	重要な後発事象については、「第5 経理の状況 2. 連結財務諸表等(1)連結財務諸表 注記事項(重要な後発事象)」に記載のとおりである。

【附属明細表】

【投資有価証券】

【株式】

銘柄		株式数(株)	貸借対照表計上額 (百万円)	
投資有価証券	その他有価証券	サクラ・プリファード・キャピタル・ケイマン・リミテッド	22,500	22,500
		(株)三井住友銀行	33,934,576	19,111
		三井住友海上火災保険(株)	11,072,179	6,786
		三井トラスト・ホールディングス(株)	17,724,963	3,573
		(株)東京放送	1,375,328	3,522
		三井建設(株)	71,655,259	3,421
		日動火災海上保険(株)	4,431,513	3,052
		(株)千葉銀行	5,600,250	2,426
		(株)群馬銀行	4,047,004	2,368
		(株)常陽銀行	6,014,693	2,076
		鹿島建設(株)	4,931,541	1,704
		三井物産(株)	1,961,466	1,546
		(株)みずほホールディングス	4,533	1,441
		旭化成(株)	3,247,084	1,374
		(株)三菱東京フィナンシャル・グループ	1,590	1,359
		その他(164銘柄)	64,543,591	15,656
		計		230,568,070

【その他】

種類及び銘柄		株数・投資口数等	貸借対照表計上額 (百万円)	
投資有価証券	その他有価証券	アール・ピー・ガンマ特定目的会社	162,300	8,115
		アール・ピー・デルタ特定目的会社	162,300	8,115
		アール・ピー・ベータ特定目的会社	162,300	8,115
		アール・ピー・イプシロン特定目的会社	81,550	4,077
		アール・ピー・エータ特定目的会社	81,550	4,077
		その他の優先出資証券(6銘柄)	10	1,300
		日本ビルファンド投資法人	16,200	8,556
		その他の投資証券(1銘柄)	1	0
		ゴルフ会員権(11銘柄)	2,671	105
計		-	42,463	

【有形固定資産等明細表】

資産の種類	期首残高 (百万円)	当期増加額 (百万円)	当期減少額 (百万円)	期末残高 (百万円)	当期末減価 償却累計額 又は償却累 計額 (百万円)	当期償却額 (百万円)	差引期末残 高 (百万円)
有形固定資産							
建物 注1, 3	597,913	13,492	76,645	534,761	269,102	40,722	265,658
構築物	19,958	2,245	3,492	18,711	9,247	1,523	9,464
機械装置	7,446	250	2,036	5,659	4,051	659	1,608
車両・運搬具	258	22	146	135	48	52	86
工具・器具・備品	14,738	1,017	2,738	13,017	9,690	1,036	3,326
土地 注1, 3	506,414	374,899	9,964	871,349	-	-	871,349
建設仮勘定	24,104	11,873	610	35,367	-	-	35,367
その他の有形固定資産	4,722	76	-	4,798	-	-	4,798
計	1,175,557	403,878	95,634	1,483,800	292,140	43,994	1,191,659
無形固定資産							
借地権	11,344	6,733	271	17,806	-	-	17,806
ソフトウェア	4,375	2,430	2,683	4,122	1,396	691	2,725
その他の無形固定資産	1,259	7	847	420	203	32	216
計	16,979	9,172	3,802	22,349	1,600	723	20,749
長期前払費用 注2, 4	20,294 (17,687)	630 (327)	1,551 (1,500)	19,373 (16,514)	1,162	208	18,211 (16,514)

(注) 1. 当期増減額の主要内訳

(1) 販売用不動産への振替による建物の減少

 らぼーとスキードームSSAWS(ザウス) 40,509百万円

 新川崎三井ビル 24,484百万円

(2) 事業用土地の再評価に基づく増加額 365,179百万円

2. 長期前払費用のうち償却対象のものは、法人税法に規定する均等償却を行っている。

3. 建物および土地の取得価額は、圧縮記帳累計額14,863百万円が控除されている。

4. 長期前払費用の()内の金額は内数で、前払賃借料等の期間配分に係るものであり、減価償却と性格が異なるため、償却累計額、当期償却額には含めていない。

【資本金等明細表】

区分		前期末残高	当期増加額	当期減少額	当期末残高
資本金（百万円）		134,433	-	-	134,433
資本金のうち 既発行株式	普通株式（株）	812,560,001	-	-	812,560,001
	普通株式（百万円）	134,433	-	-	134,433
	計（株）	812,560,001	-	-	812,560,001
	計（百万円）	134,433	-	-	134,433
資本準備金及 びその他の資本 剰余金	資本準備金（百万円）	204,693	-	-	204,693
	その他の資本剰余金（百万円）	-	-	-	-
	計（百万円）	204,693	-	-	204,693
利益準備金及 び任意積立金	利益準備金 注1（百万円）	13,388	300	-	13,688
	任意積立金				
	代替資産積立金 注2（百万円）	47,170	191	809	46,553
	別途積立金 注3（百万円）	1,790	10,000	-	11,790
	計（百万円）	62,350	10,491	809	72,032

（注）1．利益準備金の増加の原因は、前期利益処分によるものである。

2．当期末における自己株式は93,221株である。

3．代替資産積立金の増加及び減少の原因は、前期利益処分によるものである。

4．別途積立金の増加の原因は、前期利益処分によるものである。

【引当金明細表】

区分	前期末残高 （百万円）	当期増加額 （百万円）	当期減少額 （目的使用） （百万円）	当期減少額 （その他） （百万円）	当期末残高 （百万円）
貸倒引当金	2,527	6,825	639	9	8,704
債務保証損失引当金	3,500	-	-	3,500	-
役員退職慰労引当金	1,461	180	331	-	1,310

（注）1．貸倒引当金の当期減少額（その他）は、債権回収によるものである。

2．債務保証損失引当金の当期減少額の金額は、貸倒引当金への振替によるものである。

(2) 【主な資産及び負債の内容】

資産の部

(イ) 現金・預金

種類	金額(百万円)
現金	93
預金	
当座・普通預金	31,662
定期預金	110
計	31,772
現金・預金計	31,866

(ロ) 売掛金

(a) 相手先別内訳

相手先	金額(百万円)
(株)東芝	201
第一生命保険(相)	179
(株)エヌ・ピー・エフオフィスマネジメント	146
日本貨物鉄道(株)	143
KDDI(株)	137
その他	11,515
計	12,324

(b) 期中発生・回収・滞留状況

摘要	金額(百万円)
繰越高 a	7,769
期中発生高 b	620,156
期中回収高 c	615,601
期末残高 d	12,324
回収率(1)	98.0
滞留日数(2)	5.9

1 . 回収率 = $c \div (a + b) \times 100$

2 . 滞留日数 = $(a + d) \div b \div 2 \times 365$

(八) 販売用不動産、仕掛不動産勘定及び開発用土地

(a) 科目別内訳

科目	摘要	面積 (千㎡)	金額 (百万円)	主な内容
販売用不動産	土地	4,330	159,112	ミレーニア勝浦 (千葉県勝浦市)
	建物	346	40,089	湘南山手 (神奈川県横須賀市)
	計	-	199,202	パークシティ市川 (千葉縣市川市)
仕掛不動産勘定	土地	488	121,066	パークシティ成城 (東京都世田谷区)
	建物	-	23,094	ニューシティ東戸塚 (神奈川県横浜市)
	計	-	144,160	青山パークタワー (東京都渋谷区)
開発用土地	土地	1,360	56,748	東京都世田谷区所在土地
	建物	-	480	東京都杉並区所在土地
	計	-	57,229	埼玉県さいたま市所在土地ほか
合計	土地	6,179	336,928	-
	建物	346	63,664	
	計	-	400,592	

(注) 上記の土地には借地権が含まれている。

(b) 地域別内訳

地域	面積 (千㎡)			金額 (百万円)
	土地	借地権	建物	
北海道地方	18	-	1	1,498
東北地方	624	-	1	6,530
関東地方	4,248	1	304	321,295
中部地方	288	-	5	9,981
近畿地方	297	-	26	38,189
中国・四国地方	282	-	4	17,437
九州地方	417	-	2	5,659
計	6,178	1	346	400,592

(二) 未成工事支出金

内容	金額 (百万円)
事業受託関係	772
計	772

(ホ) 関係会社株式

内容	金額(百万円)
子会社株式	178,000
関連会社株式	6,666
計	184,668

(ヘ) 差入敷金・保証金

内容	金額(百万円)
敷金	205,955
保証金	14,470
計	220,426

負債の部

(イ) 買掛金

相手先	金額(百万円)
(株)竹中工務店	5,000
中央三井信託銀行(株)	4,492
エスエムビーシーファイナンス(株)	3,943
(株)大林組	2,332
(株)藤木工務店	2,157
その他	24,630
計	42,556

(ロ) 社債

社債の明細については、「1. 連結財務諸表等」の「(1) 連結財務諸表」の「連結附属明細表」の「社債明細表」に記載されている。

(ハ) 長期借入金

相手先	金額(百万円)
(株)三井住友銀行	71,290
中央三井信託銀行(株)	68,032
日本生命保険(相)	58,593
三井生命保険(相)	55,050
全国共済農業協同組合連合会	42,500
その他	458,558
計	754,024

(二) 預り敷金・保証金

内容	金額(百万円)
敷金	261,136
保証金	43,249
計	304,385

(3) 【その他】

該当事項はない。

第6【提出会社の株式事務の概要】

決算期	3月31日
定時株主総会	6月中
株主名簿閉鎖の期間	閉鎖期間なし
基準日	3月31日
株券の種類	1,000株券、10,000株券 1,000株未満の表示株券
中間配当基準日	9月30日
1単元の株式数	1,000株
株式の名義書換え	
取扱場所	東京都港区芝三丁目33番1号 中央三井信託銀行株式会社 本店
代理人	東京都港区芝三丁目33番1号 中央三井信託銀行株式会社
取次所	中央三井信託銀行株式会社 全国各支店 日本証券代行株式会社 本店および全国各支店
名義書換手数料	無料
新券交付手数料	印紙税相当額(注)
単元未満株式の買取り	
取扱場所	東京都港区芝三丁目33番1号 中央三井信託銀行株式会社 本店
代理人	東京都港区芝三丁目33番1号 中央三井信託銀行株式会社
取次所	中央三井信託銀行株式会社 全国各支店 日本証券代行株式会社 本店および全国各支店
買取手数料	株式の売買委託に係る手数料として別途定める金額
公告掲載新聞名	東京都内において発行する日本経済新聞
株主に対する特典	なし

(注) 株券の併合、1,000株券への分割及び株券の名義人欄の満欄による新券交付手数料は、無料としている。

第7【提出会社の参考情報】

当事業年度の開始日から有価証券報告書提出日までの間に、次の書類を提出している。

- | | |
|--|---|
| (1) 有価証券報告書及びその添付書類
(事業年度 自平成12年4月1日(第89期) 至平成13年3月31日) | 平成13年6月28日
関東財務局長に提出 |
| (2) 有価証券報告書の訂正報告書

平成13年6月28日に提出した有価証券報告書に係る訂正報告書である。 | 平成13年8月7日
関東財務局長に提出 |
| (3) 半期報告書
(第90期中 自平成12年4月1日(第89期) 至平成13年3月31日) | 平成13年12月21日
関東財務局長に提出 |
| (4) 臨時報告書

企業内容等の開示に関する内閣府令第19条第2項第12号及び第19号に基づく臨時報告書である。

平成14年3月1日
関東財務局長に提出

企業内容等の開示に関する内閣府令第19条第2項第6号の2に基づく臨時報告書である。

平成14年5月17日
関東財務局長に提出

企業内容等の開示に関する内閣府令第19条第2項第2号に基づく臨時報告書である。 | 平成14年3月1日
関東財務局長に提出

平成14年3月1日
関東財務局長に提出

平成14年5月17日
関東財務局長に提出 |
| (5) 臨時報告書の訂正報告書

企業内容等の開示に関する内閣府令第19条第2項第6号の2に基づく臨時報告書の訂正報告書である。 | 平成14年5月17日
関東財務局長に提出 |
| (6) 訂正発行登録書 | 平成13年6月28日
平成13年8月7日
平成13年12月21日
平成14年3月1日
平成14年5月17日
関東財務局長に提出 |

第二部【提出会社の保証会社等の情報】

該当事項なし。

監 査 報 告 書

三井不動産株式会社

平成13年 6月28日

代表取締役社長 岩沙 弘道 殿

朝 日 監 査 法 人

代表社員
関与社員 公認会計士 亀岡 義一 印

代表社員
関与社員 公認会計士 村尾 裕 印

関与社員 公認会計士 宮 裕 印

当監査法人は、証券取引法第193条の2の規定に基づく監査証明を行うため、「経理の状況」に掲げられている三井不動産株式会社の平成12年4月1日から平成13年3月31日までの連結会計年度の連結財務諸表、すなわち、連結貸借対照表、連結損益計算書、連結剰余金計算書、連結キャッシュ・フロー計算書及び連結附属明細表について監査を行った。

この監査に当たって、当監査法人は、一般に公正妥当と認められる監査の基準に準拠し、通常実施すべき監査手続を実施した。

監査の結果、連結財務諸表について会社の採用する会計処理の原則及び手続は、一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠し、かつ、前連結会計年度と同一の基準に従って継続して適用されており、また、連結財務諸表の表示方法は、「連結財務諸表の用語、様式及び作成方法に関する規則」（昭和51年大蔵省令第28号）の定めるところに準拠しているものと認められた。

よって、当監査法人は、上記の連結財務諸表が三井不動産株式会社及び連結子会社の平成13年3月31日現在の財政状態並びに同日をもって終了する連結会計年度の経営成績及びキャッシュ・フローの状況を適正に表示しているものと認める。

会社と当監査法人又は関与社員との間には、公認会計士法の規定により記載すべき利害関係はない。

(注) 会社は、当連結会計年度より追加情報の注記に記載のとおり、退職給付に係る会計基準、金融商品に係る会計基準及び改訂後の外貨建取引等会計処理基準が適用されることとなるため、これらの会計基準により連結財務諸表を作成している。

以 上

上記は、当社（有価証券報告書提出会社）が、監査報告書の原本に記載された事項を電子化したものであり、その原本は当社（有価証券報告書提出会社）が別途保管しております。

監査報告書

三井不動産株式会社

平成14年 6月27日

代表取締役社長 岩沙 弘道 殿

朝日監査法人

代表社員
関与社員 公認会計士 亀岡 義一 印

代表社員
関与社員 公認会計士 村尾 裕 印

関与社員 公認会計士 宮 裕 印

当監査法人は、証券取引法第193条の2の規定に基づく監査証明を行うため、「経理の状況」に掲げられている三井不動産株式会社の平成13年4月1日から平成14年3月31日までの連結会計年度の連結財務諸表、すなわち、連結貸借対照表、連結損益計算書、連結剰余金計算書、連結キャッシュ・フロー計算書及び連結附属明細表について監査を行った。

この監査に当たって、当監査法人は、一般に公正妥当と認められる監査の基準に準拠し、通常実施すべき監査手続を実施した。

監査の結果、連結財務諸表について会社の採用する会計処理の原則及び手続は、一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠し、かつ、前連結会計年度と同一の基準に従って継続して適用されており、また、連結財務諸表の表示方法は、「連結財務諸表の用語、様式及び作成方法に関する規則」（昭和51年大蔵省令第28号）の定めるところに準拠しているものと認められた。

よって、当監査法人は、上記の連結財務諸表が三井不動産株式会社及び連結子会社の平成14年3月31日現在の財政状態並びに同日をもって終了する連結会計年度の経営成績及びキャッシュ・フローの状況を適正に表示しているものと認める。

会社と当監査法人又は関与社員との間には、公認会計士法の規定により記載すべき利害関係はない。

以 上

上記は、当社（有価証券報告書提出会社）が、監査報告書の原本に記載された事項を電子化したものであり、その原本は当社（有価証券報告書提出会社）が別途保管しております。

監 査 報 告 書

三井不動産株式会社

平成13年 6月28日

代表取締役社長 岩沙 弘道 殿

朝 日 監 査 法 人

代表社員
関与社員 公認会計士 亀岡 義一 印

代表社員
関与社員 公認会計士 村尾 裕 印

関与社員 公認会計士 宮 裕 印

当監査法人は、証券取引法第193条の2の規定に基づく監査証明を行うため、「経理の状況」に掲げられている三井不動産株式会社の平成12年4月1日から平成13年3月31日までの第89期事業年度の財務諸表、すなわち、貸借対照表、損益計算書、利益処分計算書及び附属明細表について監査を行った。

この監査に当たって、当監査法人は、一般に公正妥当と認められる監査の基準に準拠し、通常実施すべき監査手続を実施した。

監査の結果、会社の採用する会計処理の原則及び手続は、一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠し、かつ、前事業年度と同一の基準に従って継続して適用されており、また、財務諸表の表示方法は、「財務諸表等の用語、様式及び作成方法に関する規則」（昭和38年大蔵省令第59号）の定めるところに準拠しているものと認められた。

よって、当監査法人は、上記の財務諸表が三井不動産株式会社の平成13年3月31日現在の財政状態及び同日をもって終了する事業年度の経営成績を適正に表示しているものと認める。

会社と当監査法人又は関与社員との間には、公認会計士法の規定により記載すべき利害関係はない。

（注） 会社は、当事業年度より追加情報の注記に記載のとおり、退職給付に係る会計基準、金融商品に係る会計基準及び改定後の外貨建取引等会計処理基準が適用されることとなるため、これらの会計基準により財務諸表を作成している。

以 上

上記は、当社（有価証券報告書提出会社）が、監査報告書の原本に記載された事項を電子化したものであり、その原本は当社（有価証券報告書提出会社）が別途保管しております。

監 査 報 告 書

三井不動産株式会社

平成14年 6 月27日

代表取締役社長 岩沙 弘道 殿

朝 日 監 査 法 人

代表社員
関与社員 公認会計士 亀岡 義一 印

代表社員
関与社員 公認会計士 村尾 裕 印

関与社員 公認会計士 宮 裕 印

当監査法人は、証券取引法第193条の2の規定に基づく監査証明を行うため、「経理の状況」に掲げられている三井不動産株式会社の平成13年4月1日から平成14年3月31日までの第90期事業年度の財務諸表、すなわち、貸借対照表、損益計算書、利益処分計算書及び附属明細表について監査を行った。

この監査に当たって、当監査法人は、一般に公正妥当と認められる監査の基準に準拠し、通常実施すべき監査手続を実施した。

監査の結果、会社の採用する会計処理の原則及び手続は、一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠し、かつ、前事業年度と同一の基準に従って継続して適用されており、また、財務諸表の表示方法は、「財務諸表等の用語、様式及び作成方法に関する規則」（昭和38年大蔵省令第59号）の定めるところに準拠しているものと認められた。

よって、当監査法人は、上記の財務諸表が三井不動産株式会社の平成14年3月31日現在の財政状態及び同日をもって終了する事業年度の経営成績を適正に表示しているものと認める。

会社と当監査法人又は関与社員との間には、公認会計士法の規定により記載すべき利害関係はない。

以 上

上記は、当社（有価証券報告書提出会社）が、監査報告書の原本に記載された事項を電子化したものであり、その原本は当社（有価証券報告書提出会社）が別途保管しております。