

半期報告書

(第96期中) 自 平成19年4月1日
至 平成19年9月30日

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

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. 事業の内容	3
3. 関係会社の状況	6
4. 従業員の状況	6
第2 事業の状況	7
1. 業績等の概要	7
2. 生産、受注及び販売の状況	12
3. 対処すべき課題	12
4. 経営上の重要な契約等	13
5. 研究開発活動	13
第3 設備の状況	14
1. 主要な設備の状況	14
2. 設備の新設、除却等の計画	14
第4 提出会社の状況	15
1. 株式等の状況	15
(1) 株式の総数等	15
(2) 新株予約権等の状況	16
(3) ライツプランの内容	18
(4) 発行済株式総数、資本金等の状況	18
(5) 大株主の状況	18
(6) 議決権の状況	19
2. 株価の推移	19
3. 役員の状況	19
第5 経理の状況	20
1. 中間連結財務諸表等	21
(1) 中間連結財務諸表	21
(2) その他	62
2. 中間財務諸表等	63
(1) 中間財務諸表	63
(2) その他	88
第6 提出会社の参考情報	89
第二部 提出会社の保証会社等の情報	89

[中間監査報告書]

【表紙】

【提出書類】	半期報告書
【提出先】	関東財務局長
【提出日】	平成19年12月21日
【中間会計期間】	第96期中（自 平成19年4月1日 至 平成19年9月30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】	総務部文書グループ長 黒田 耕弘
【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】	総務部文書グループ長 黒田 耕弘
【縦覧に供する場所】	三井不動産株式会社関西支社 （大阪市中央区備後町四丁目1番3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8番16号）

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94期中	第95期中	第96期中	第94期	第95期
会計期間		自平成17年 4月1日 至平成17年 9月30日	自平成18年 4月1日 至平成18年 9月30日	自平成19年 4月1日 至平成19年 9月30日	自平成17年 4月1日 至平成18年 3月31日	自平成18年 4月1日 至平成19年 3月31日
売上高	百万円	492,982	511,350	594,088	1,159,280	1,229,193
経常利益	〃	36,832	54,267	57,334	118,970	142,324
中間(当期)純利益	〃	23,246	39,505	36,842	56,541	75,213
純資産額	〃	720,566	904,690	978,044	858,363	963,213
総資産額	〃	2,972,434	3,135,907	3,373,694	2,986,501	3,294,190
1株当たり純資産額	円	876.75	1,009.55	1,092.38	975.63	1,073.82
1株当たり中間(当期)純利益金額	〃	28.28	44.91	41.91	67.53	85.52
潜在株式調整後1株当たり中間(当期)純利益金額	〃	26.47	—	41.90	—	—
自己資本比率	%	24.2	28.3	28.5	28.7	28.7
営業活動による キャッシュ・フロー	百万円	△107,549	△102,309	△110,205	22,510	57,969
投資活動による キャッシュ・フロー	〃	△18,737	△12,071	△76,325	△60,833	△77,006
財務活動による キャッシュ・フロー	〃	79,899	120,980	163,816	△12,445	38,085
現金及び現金同等物 の中間期末(期末) 残高	〃	66,707	69,148	59,115	62,587	81,816
従業員数 (外、平均臨時雇用 者数)	人	12,861 (13,843)	13,435 (14,397)	14,355 (15,372)	13,053 (13,826)	13,299 (14,985)

(注) 1. 売上高には、消費税等は含まれていません。

2. 第94期、第95期中、第95期の潜在株式調整後1株当たり中間(当期)純利益金額については、潜在株式が存在していないため記載していません。

3. 純資産額の算定にあたり、平成18年9月中間期から、「貸借対照表の純資産の部の表示に関する会計基準」(企業会計基準第5号)および「貸借対照表の純資産の部の表示に関する会計基準等の適用指針」(企業会計基準適用指針第8号)を適用しています。

(2) 提出会社の経営指標等

回次		第94期中	第95期中	第96期中	第94期	第95期
会計期間		自平成17年 4月1日 至平成17年 9月30日	自平成18年 4月1日 至平成18年 9月30日	自平成19年 4月1日 至平成19年 9月30日	自平成17年 4月1日 至平成18年 3月31日	自平成18年 4月1日 至平成19年 3月31日
売上高	百万円	254,896	254,019	220,691	629,318	453,227
経常利益	〃	25,695	39,835	48,223	74,638	62,871
中間（当期）純利益	〃	16,484	28,943	47,488	29,461	41,737
資本金	〃	134,433	174,296	174,296	174,296	174,296
発行済株式総数	千株	823,390	881,424	881,424	881,424	881,424
純資産額	百万円	711,518	841,799	860,285	821,814	841,763
総資産額	〃	2,643,633	2,830,763	2,958,338	2,711,431	2,773,633
1株当たり純資産額	円	865.74	957.13	978.68	934.08	957.32
1株当たり中間（当期）純利益金額	〃	20.06	32.91	54.02	35.10	47.46
潜在株式調整後1株当たり中間（当期）純利益金額	〃	18.77	—	54.01	—	—
1株当たり配当額	〃	5.00	5.00	9.00	10.00	14.00
自己資本比率	%	26.9	29.7	29.1	30.3	30.3
従業員数	人	1,537	1,570	1,042	1,575	1,018

- (注) 1. 売上高には、消費税等は含まれていません。
2. 第94期、第95期中、第95期の潜在株式調整後1株当たり中間（当期）純利益金額については、潜在株式が存在していないため記載していません。
3. 純資産額の算定にあたり、平成18年9月中間期から、「貸借対照表の純資産の部の表示に関する会計基準」（企業会計基準第5号）および「貸借対照表の純資産の部の表示に関する会計基準等の適用指針」（企業会計基準適用指針第8号）を適用しています。

2【事業の内容】

当社および当社の関係会社181社（うち、連結子会社138社、持分法適用関連会社43社）が営んでいる主な事業内容、当該事業に携わっている主要な会社名および各社の当該事業における位置付けは次のとおりです。

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

<賃貸事業>

三井不動産㈱はオフィスビルおよび商業施設等を賃貸しています。また、三井不動産㈱は㈱アルパーク（連結子会社）が所有する商業施設および港エステート㈱（連結子会社）が所有するオフィスビルを賃借し、これらを転貸しています。三井不動産住宅リース㈱（連結子会社）は賃貸住宅の転貸および運営の代行を行っています。㈱エム・エフ・プロパティーズ（連結子会社）は中高層住宅の賃貸を行っています。三井不動産アメリカ㈱（連結子会社）は米国においてオフィスビル賃貸等を行っています。三井不動産販売㈱（連結子会社）は時間貸および月極の駐車場事業「リパーク」を行っています。

<分譲事業>

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

<完成工事事業>

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

<仲介・販売受託・コンサルティング事業>

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

<管理受託事業>

賃貸事業における管理・清掃・保守業務等については主にファースト・ファシリティーズ㈱、ファースト・ファシリティーズ・ウエスト㈱（いずれも連結子会社）が行っています。三井不動産㈱は、三井不動産ビルマネジメント㈱（連結子会社）、ファースト・ファシリティーズ・ウエスト㈱にオフィスビルの一部の運営委託を行っています。㈱ららぽーと（連結子会社）は商業施設の運営管理業務を行っています。また、住宅分譲後の管理・清掃・保守業務等を三井不動産住宅サービス㈱、三井不動産住宅サービス関西㈱、㈱エム・エフ・住宅サービス北海道、㈱エム・エフ・住宅サービス東北、㈱エム・エフ・住宅サービス中国および㈱エム・エフ・住宅サービス九州（すべて連結子会社）が行っています。

<住宅部材・商品等販売事業>

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

<施設営業事業>

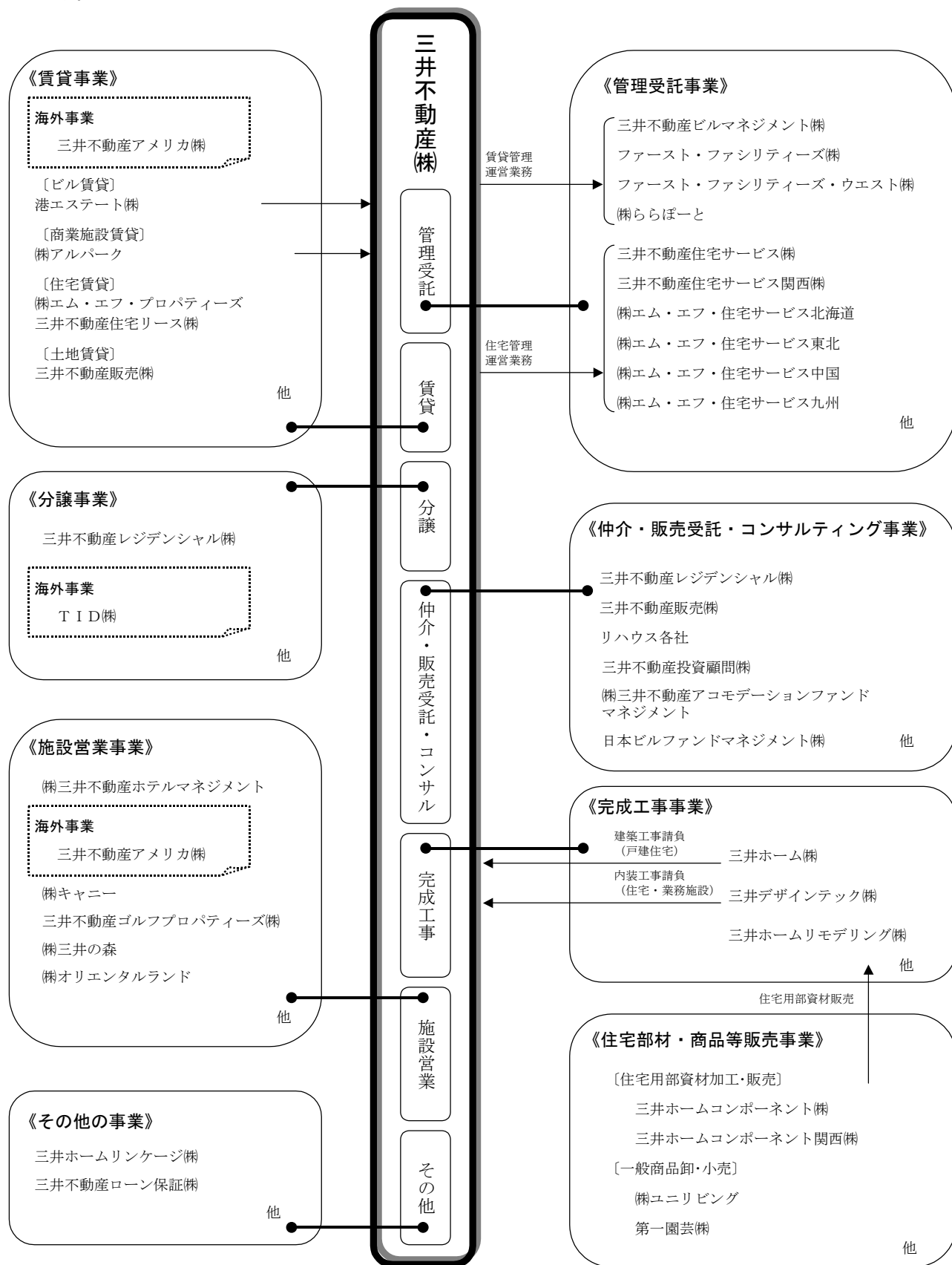
㈱三井不動産ホテルマネジメント（連結子会社）は、三井不動産㈱が所有するホテルを賃借し、ホテル営業を行っています。三井不動産アメリカ㈱は米国ハワイ州においてホテルの営業等を行っています。㈱キャニー（連結子会社）は飲食業を行っています。㈱オリエンタルランド（持分法適用関連会社）は東京ディズニーランドおよび東京ディズニーシーを所有・運営しています。三井不動産ゴルフプロパティーズ㈱および㈱三井の森（いずれも連結子会社）はゴルフ場事業を行っています。

<その他の事業>

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

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

以上の主な関係会社の事業内容を特に三井不動産㈱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ります。



3【関係会社の状況】

当中間連結会計期間において、重要な関係会社の異動はありません。

4【従業員の状況】

(1) 連結会社の状況

平成19年9月30日現在

事業の種類別セグメントの名称	従業員数（人）	
賃貸事業	1,409	[666]
分譲事業	1,072	[1,414]
完成工事事業	2,734	[737]
仲介・販売受託・コンサルティング事業	3,491	[1,188]
管理受託事業	2,629	[7,170]
住宅部材・商品等販売事業	1,100	[1,608]
施設営業事業	1,253	[2,264]
その他の事業	349	[162]
全社（共通）	318	[163]
合計	14,355	[15,372]

(注) 1. 従業員数は就業人員数であり、臨時従業員数は[]内に当中間連結会計期間の平均人員を外数で記載しています。

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ります。

(2) 提出会社の状況

平成19年9月30日現在

従業員数（人）	1,042
---------	-------

(注) 従業員数は、就業人員数(当社から社外への出向者を除き、社外から当社への出向者を含む。)であります。

(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ありません。

なお、当社グループ全体での労働組合は組織されておりません。

第2【事業の状況】

1【業績等の概要】

(1) 業績

当中間期の日本経済は、原油価格の高騰や米国のサブプライムローン問題に端を発する国際金融市場の動揺などがありましたが、企業収益や設備投資が引き続き堅調に推移するなど、回復基調が持続いたしました。不動産業界においても、オフィスビルについては、安定的なオフィス需要により、空室率は低水準で推移し、賃料水準も上昇を続け、商業施設については、ショッピングセンターの売上が堅調に推移し、分譲住宅については、顧客による物件の選別化傾向が見られるものの、付加価値創造を実現した物件を中心に底堅い販売状況が持続するなど、事業環境は総じて堅調に推移いたしました。一方、不動産証券化市場については、J-REITの投資口価格が大きく変動するなどの動きも出てきており、不動産市場のファンダメンタルズは健全であるものの、今後の市場動向には注視していく必要があります。

このような事業環境のもと、当社グループにおいては、本年5月に策定した長期経営計画「新チャレンジ・プラン2016」に掲げた戦略を着実に推進した結果、当中間期の業績については、下記のとおりとなりました。

当中間期の業績は、連結売上高5,940億8千8百万円（前中間期比827億3千7百万円、16.2%増）、連結営業利益637億2千6百万円（同比5億3千8百万円、0.8%減）、連結経常利益573億3千4百万円（同比30億6千6百万円、5.7%増）、連結中間純利益368億4千2百万円（同比26億6千3百万円、6.7%減）となりました。

なお、当社単体の当中間期業績は、売上高2,206億9千1百万円（前中間期比333億2千7百万円、13.1%減）、営業利益354億9千2百万円（同比64億6千万円、15.4%減）、経常利益482億2千3百万円（同比83億8千7百万円、21.1%増）、中間純利益474億8千8百万円（同比185億4千4百万円、64.1%増）となりました。

（注） 本報告書の営業収益等は消費税等抜きで表示しています。

事業の種類別セグメントの業績は、次のとおりです。

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

①賃貸事業

	当中間期 (平成19.4.1～9.30)	前中間期 (平成18.4.1～9.30)	増減
売上高	226,815	191,239	35,575
営業利益	45,482	39,779	5,703

当中間期は、前期に竣工・稼動した「東京ミッドタウン」（東京都港区）や、「ラゾーナ川崎プラザ」（神奈川県川崎市）など首都圏4ヶ所の大規模商業施設が収益寄与したことに加え、三井不動産アメリカのビル賃貸事業も好調に推移し、また、三井不動産住宅リースの住宅賃貸事業における管理戸数の増加などにより、セグメント全体では、前中間期に比べ、355億円増収、57億円増益となりました。

連結ベース（海外を含む）の全オフィスビル・商業施設の当中間期末空室率は1.1%となり、前期末の1.4%とほぼ同水準となりました。また、オフィス賃貸は好調な環境が継続しており、首都圏オフィスの空室率（単体）は1.1%と引き続き低水準で推移しています。（前期末1.6%）

<売上高の内訳>

	当中間期 (平成19.4.1~9.30)	前中間期 (平成18.4.1~9.30)	増減
オフィス (*1)	128,267	115,543	12,724
商業施設 (*1)	44,845	29,198	15,646
住宅 (*2)	34,248	29,383	4,864
リパーク・その他 (*3)	19,453	17,113	2,339
合計	226,815	191,239	35,575

(注) 当中間期末の貸付面積等の状況

*1 オフィス・商業施設の貸付面積

所有1,998,453㎡ (前期末: 2,054,563㎡)

転貸1,961,614㎡ (前期末: 1,943,747㎡)

*2 住宅の貸付戸数

所有239戸 (前期末: 241戸)、転貸63,235戸 (前期末: 60,744戸)

*3 リパーク管理台数: 107,335台 (前期末: 96,929台)

<期末空室率推移 (%) >

	H19/9	H19/3	H18/9	H18/3	H17/9	H17/3
オフィス・商業施設 (連結)	1.1	1.4	1.3	1.4	2.9	2.8
首都圏オフィス (単体)	1.1	1.6	1.0	1.0	2.7	3.0
地方オフィス (単体)	4.5	4.4	4.9	5.7	7.0	7.0

<当中間期における主要な異動物件>

新規稼動 (当期稼動物件)

銀座Velvia館	東京都中央区	平成19年4月開業	商業施設
ニッタビル	東京都中央区	平成19年9月開業	商業施設

通期稼動 (前期稼動物件)

豊洲センタービルアネックス	東京都江東区	平成18年8月竣工	オフィス
ラゾーナ川崎プラザ	神奈川県川崎市	平成18年9月開業	商業施設
アーバンドックららぽーと豊洲	東京都江東区	平成18年10月開業	商業施設
ららぽーと柏の葉	千葉県柏市	平成18年11月開業	商業施設
東京ミッドタウン	東京都港区	平成19年1月竣工	オフィス・商業施設・ホテル・賃貸住宅
ラブラ万代	新潟県新潟市	平成19年3月開業	商業施設
ららぽーと横浜	神奈川県横浜市	平成19年3月開業	商業施設

②分譲事業

	当中間期 (平成19.4.1~9.30)	前中間期 (平成18.4.1~9.30)	増減
売上高	137,890	108,468	29,422
営業利益	11,186	18,574	△7,387

当中間期の住宅分譲においては、「芝浦アイランドグローヴタワー」(東京都港区)など大規模マンションの引渡しがあったため、前中間期に比べ増収となりました。計上戸数については、マンション1,841戸、戸建321戸、計2,162戸(前中間期はマンション897戸、戸建256戸、計1,153戸)と大幅に増加いたしました。

また、大規模開発物件を中心に好調な販売状況が継続しており、当中間期末における完成在庫は333戸(マンション252戸、戸建81戸)となっております。マンションの通期計上予定戸数5,500戸に対する契約済み戸数も約90%と順調に進捗しています。

一方、投資家向け分譲(分譲セグメントの「その他」に計上)については、賃貸マンション「パークアクセス」シリーズ(当中間期売却棟数11棟)等売却いたしました。当期は下期に売上計上が偏るため、当中間期は前中間期に比べ減収減益いたしました。その結果、セグメント全体では294億円の増収、73億円の減益となりました。

<売上高の内訳>

	当中間期 (平成19.4.1~9.30)		前中間期 (平成18.4.1~9.30)		増減	
マンション	76,174	(1,841戸)	38,881	(897戸)	37,292	(944戸)
首都圏	58,845	(1,277戸)	23,237	(464戸)	35,608	(813戸)
その他	17,328	(564戸)	15,644	(433戸)	1,684	(131戸)
戸建	16,265	(321戸)	12,331	(256戸)	3,933	(65戸)
首都圏	14,909	(281戸)	11,522	(233戸)	3,387	(48戸)
その他	1,355	(40戸)	809	(23戸)	545	(17戸)
その他	45,451		57,255		△11,803	
合計	137,890		108,468		29,422	

<期末完成在庫推移(戸)>

	H19/9	H19/3	H18/9	H18/3	H17/9	H17/3
マンション	252	267	100	235	200	490
戸建	81	109	40	20	45	55
合計	333	376	140	255	245	545

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

<当中間期における主要計上物件(住宅分譲)>

芝浦アイランドグロヴタワー	東京都港区	マンション
ラゾーナ川崎レジデンス	神奈川県川崎市	マンション
南大沢レジデンス	東京都八王子市	マンション
パークホームズ川口幸町センターステージ	埼玉県川口市	マンション
ファインコート千歳烏山ブライтスクエア	東京都世田谷区	戸建
ファインコート新百合山手プレミア	神奈川県川崎市	戸建
ファインコート湘南台ブライтアベニュー	神奈川県藤沢市	戸建

③完成工事事業

	当中間期 (平成19.4.1~9.30)	前中間期 (平成18.4.1~9.30)	増減
売上高	74,526	78,391	△3,864
営業利益	△4,532	△2,965	△1,567

三井ホームの建築請負事業において建物の完成引渡し下期、特に第4四半期に集中するため、営業赤字となっております。なお、当中間期は、前中間期に比べ期首受注工事残高および期中受注高が少なかった影響で、売上高は38億円の減収、営業利益は15億円の減益となりました。

<三井ホーム(連結)の建築請負事業内訳>

	当中間期 (平成19.4.1~9.30)	前中間期 (平成18.4.1~9.30)	増減
期首受注工事残高(A)	110,841	112,510	△1,669
期中受注工事高(B)	95,012	102,832	△7,820
売上高(C)	76,708	80,323	△3,615
期末受注工事残高 (A)+(B)-(C)	129,145	135,019	△5,873

④仲介・販売受託・コンサルティング事業

	当中間期 (平成19.4.1～9.30)	前中間期 (平成18.4.1～9.30)	増減
売上高	39,816	33,020	6,795
営業利益	10,990	8,910	2,079

当中間期は、三井不動産レジデンシャルが販売受託していた大規模マンションの引渡しによる収益の計上や、三井不動産販売における仲介が堅調に推移したことにより、対前中間期比で67億円の増収、20億円の増益となっております。

<売上高の内訳>

	当中間期 (平成19.4.1～9.30)		前中間期 (平成18.4.1～9.30)		増減	
仲介	30,290	(15,431件)	24,075	(15,135件)	6,214	(296件)
販売受託	3,898	(2,081件)	3,777	(3,067件)	120	(△986件)
コンサルティング	5,627		5,166		460	
合計	39,816		33,020		6,795	

<三井不動産販売の仲介および三井不動産レジデンシャルの販売受託事業内訳>

	当中間期 (平成19.4.1～9.30)		前中間期 (平成18.4.1～9.30)		増減	
	取扱高	件数	取扱高	件数	取扱高	件数
仲介(注1)	659,588	(15,427件)	683,463	(15,352件)	△23,875	(75件)
販売受託(注2)	105,433	(2,052件)	—	—	—	—

(注1) 仲介の取扱件数・取扱高は持分法適用のリハウス関連会社を含めた三井のリハウスネットワーク全体の数値となっております。

(注2) 平成18年10月1日以降、三井不動産販売が行っていた販売受託業務を三井不動産レジデンシャルに移管したため、同社の実績を記載しています。

⑤管理受託事業

	当中間期 (平成19.4.1～9.30)	前中間期 (平成18.4.1～9.30)	増減
売上高	52,180	43,348	8,832
営業利益	7,803	6,307	1,496

当中間期においては、前期に稼働した「アーバンドックららぽーと豊洲」(東京都江東区)など首都圏4ヶ所の大規模商業施設や「東京ミッドタウン」(東京都港区)、また、住宅などの竣工・稼働による新規受託物件の増加により、対前中間期比で88億円の増収、14億円の増益となっております。

<売上高の内訳>

	当中間期 (平成19.4.1～9.30)	前中間期 (平成18.4.1～9.30)	増減
運営管理受託	36,130	31,178	4,951
管理工事受託	16,050	12,169	3,880
合計	52,180	43,348	8,832

⑥住宅部材・商品等販売事業

	当中間期 (平成19.4.1～9.30)	前中間期 (平成18.4.1～9.30)	増減
売上高	36,238	32,948	3,289
営業利益	253	295	△41

当中間期は、ユニリビングの前期に新規開店した店舗の影響により増収した一方、新規開店店舗の開業経費などの増加により、セグメント全体で32億円の増収、微減益となりました。

<売上高の内訳>

	当中間期 (平成19.4.1～9.30)	前中間期 (平成18.4.1～9.30)	増減
住宅部資材販売	11,198	10,010	1,188
その他商品販売	25,039	22,937	2,101
合計	36,238	32,948	3,289

⑦施設営業事業

	当中間期 (平成19.4.1～9.30)	前中間期 (平成18.4.1～9.30)	増減
売上高	21,758	19,621	2,137
営業利益	369	1,104	△735

当中間期は、期中に新規開業した「三井ガーデンホテル汐留イタリア街」（東京都港区）および「三井ガーデンホテルプラナ東京ベイ」（千葉県浦安市）の新規稼働に伴い、対前中間期比で21億円の増収となりましたが、新規開業に伴う経費の計上により7億円の減益となっております。

<売上高の内訳>

	当中間期 (平成19.4.1～9.30)	前中間期 (平成18.4.1～9.30)	増減
ホテル施設	15,512	13,394	2,117
その他施設	6,246	6,226	19
合計	21,758	19,621	2,137

⑧その他の事業

	当中間期 (平成19.4.1～9.30)	前中間期 (平成18.4.1～9.30)	増減
売上高	4,862	4,312	550
営業利益	1,601	1,400	201

<売上高の内訳>

	当中間期 (平成19.4.1～9.30)	前中間期 (平成18.4.1～9.30)	増減
金融・リース	616	644	△27
その他	4,245	3,668	577
合計	4,862	4,312	550

(2) キャッシュ・フロー

<営業活動によるキャッシュ・フロー>

当中間期は、営業活動により1,102億円の減少となりました。これは税金等調整前中間純利益638億円や減価償却費204億円等の増加要因に対し、販売用不動産の取得による支出が売却による回収を上回ったことなどによりま

す。(前中間期は、1,023億円の減少)

<投資活動によるキャッシュ・フロー>

当中間期は、投資活動により763億円の減少となりました。これは、オフィスビルや商業施設における預り敷金保証金の増加があった一方、有価証券や有形無形固定資産において取得による支出が売却による収入を上回ったためであります。(前中間期は、120億円の減少)

<財務活動によるキャッシュ・フロー>

当中間期は、借入金の調達および社債の発行により、財務活動のキャッシュ・フローは1,638億円の増加となりました。これは、当中間期中の営業活動および投資活動における資金需要に対し借入金および社債による調達を行ったことによります。(前中間期は、1,209億円の増加)

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ます。

3【対処すべき課題】

今後の当社グループを取り巻く経営環境を展望すると、社会・経済環境において、少子高齢化などの人口構造の変化、価値観・ライフスタイルの多様化、公的事業への民間活力の導入などが進むとともに、国境を越えた企業活動・不動産投資の拡大による国際的なマーケットにおけるソリューションニーズの高まり、世界的な都市間競争の激化など、成熟化・グローバル化が一層加速することが予想されます。

かかる状況下、当社グループは、社会・経済の構造変化を長期的視点からとらえ、長期経営計画「チャレンジ・プラン2008」の成果を基盤に、2007年度から2016年度を対象期間とした長期経営計画「新チャレンジ・プラン2016」を策定いたしました。

「新チャレンジ・プラン2016」は、顧客ニーズとマーケットの変化を多面的にとらえ「不動産ソリューション・パートナー」として新たな価値を創造する「顧客志向の経営」、コアビジネスである保有・開発・マネジメント事業におけるバランスの取れた利益成長と多彩な事業手法の活用による「ビジネスモデルの革新」、事業分野の拡大へ向けた体制整備や多様な人材の活用による「グループ経営の進化」という3つの戦略を掲げ、「成長性と収益性に富んだ三井不動産グループ」の実現を目指すものであります。

具体的な内容といたしましては、コアビジネスの成長戦略として、保有事業においては、アセットの収益力強化やポートフォリオの充実を図り、開発事業においては、当社グループの強みである大規模複合開発の推進や商品・サービスのバリエーションの拡充に努め、マネジメント事業においては、運用ファンドの更なる成長や新たなファンドビジネスの展開などによる預かり資産の拡大を進めてまいります。さらに、これらコアビジネスを複合的に組み合わせ、魅力あふれる街づくりを行うことで、都市再生を推進してまいります。

これらの施策とあわせ、コーポレートガバナンスの一層の充実を図るとともに、財務報告に係る内部統制システムの構築など、コンプライアンスの更なる徹底に努めてまいります。

当社グループは、常に顧客から信頼される企業集団としてのブランド構築に努めるとともに、環境との共生や社会への貢献等、企業の社会的責任を十分に果たしながら、持続的な成長の実現に向け、鋭意邁進してまいります。

4【経営上の重要な契約等】

該当事項はありません。

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ます。

当中間連結会計期間は、三井ホーム㈱において、独自の差別化技術、継続的な構造躯体の品質・性能向上およびアフター費軽減を含めたコスト低減等の研究開発を進めてまいりました。また、社団法人日本ツーバイフォー建築協会会員として、枠組壁工法技術基準告示改正にともなう解説書編集作業に協力し、枠組壁工法の正しい理解と普及に寄与しました。住宅商品の開発においては、自然素材の風合いが基調の落ち着いた外観で、主に50歳代以上の建替え、住替えニーズの高まりに広く対応するフリー設計の平屋商品「モア・ストーリー」を市場に投入しました。

なお、当中間連結会計期間の研究開発費の総額は、247百万円となっており、事業の種類別セグメントごとの内訳は、完成工事業で242百万円、施設営業事業で4百万円等であります。

第3【設備の状況】

1【主要な設備の状況】

当中間連結会計期間において、主要な設備に重要な異動はありません。

2【設備の新設、除却等の計画】

(1) 前連結会計年度末において計画中であった重要な設備の新設、拡充、改修、除却、売却等について、当中間連結会計期間に重要な変更があったものではありません。

(2) 前連結会計年度末において計画中であった重要な設備の新設、拡充、改修、除却、売却等について、当中間連結会計期間において完了したものではありません。

(3) 当中間連結会計期間において、新たに確定した重要な設備の新設の計画は、次のとおりです。

新設

事業種別 セグメント	会社名	名称（所在地）	用途	主たる構造および規模	工期	投資予定金額（百万円）	
						総額	既支払額
賃貸	三井不動産㈱	三井生命大手町ビル （東京都千代田区）	オフィス	鉄骨鉄筋コンクリート 造 地上12階、地下3階 延床面積 48,282㎡	平成19.11 引渡	117,500	—

第4【提出会社の状況】

1【株式等の状況】

(1)【株式の総数等】

①【株式の総数】

種類	発行可能株式総数(株)
普通株式	3,290,000,000
計	3,290,000,000

②【発行済株式】

種類	中間会計期間末現在発行数(株) (平成19年9月30日)	提出日現在発行数(株) (平成19年12月21日)	上場金融商品取引所名 又は登録認可金融商品 取引業協会名	内容
普通株式	881,424,727	881,424,727	東京証券取引所 (市場第一部) 大阪証券取引所 (市場第一部)	—
計	881,424,727	881,424,727	—	—

(注)「提出日現在発行数」には、平成19年12月1日からこの半期報告書提出日までの新株予約権の行使により発行された株式数は含まれておりません。

(2) 【新株予約権等の状況】

①当社は、会社法に基づき新株予約権を発行しております。

取締役会の決議日（平成19年8月31日）

	中間会計期間末現在 (平成19年9月30日)	提出日の前月末現在 (平成19年11月30日)
新株予約権の数(個)	48,880	同左
新株予約権のうち自己新株予約権の数(個)	—	—
新株予約権の目的となる株式の種類	普通株式	同左
新株予約権の目的となる株式の数(株)	48,880(注)1	同左
新株予約権の行使時の払込金額(円)	1	同左
新株予約権の行使期間	自平成19年9月19日 至平成49年9月18日	同左
新株予約権の行使により株式を発行する場合の株式の発行価格及び資本組入額(円)	発行価格 1 資本組入額 1	同左
新株予約権の行使の条件	(注)2	同左
新株予約権の譲渡に関する事項	譲渡による新株予約権の取得については、取締役会の承認を要するものとします。	同左
代用払込みに関する事項	—	—
組織再編成行為に伴う新株予約権の交付に関する事項	(注)3	同左

(注) 1. 新株予約権の目的となる株式の数(株)

当社が株式分割(当社普通株式の株式無償割当てを含みます。)または株式併合を行う場合、つぎの算式により付与株式数を調整します。

調整後付与株式数=調整前付与株式数×株式分割・併合の比率

また、上記のほか、付与株式数の調整を必要とするやむを得ない事由が生じたときは、合理的な範囲で当社は必要と認める付与株式数の調整を行うことができます。

上記調整の結果生じる1株未満の端数については、これを切り捨てます。

2. 新株予約権の行使の条件

(1)新株予約権者は、当社の取締役、監査役、執行役員およびグループ執行役員のいずれの地位をも喪失した日の翌日から5年間に限り、新株予約権を行使することができる。

(2)その他権利行使の条件および細目については、新株予約権割当契約に定めるものとする。

3. 組織再編成行為に伴う新株予約権の交付に関する事項

当社が合併(当社が消滅会社となる場合に限る。)、吸収分割もしくは新設分割(それぞれ当社が分割会社となる場合に限る。)、または株式交換もしくは株式移転(それぞれ当社が完全子会社となる場合に限る。)

(以上を総称して以下、「組織再編成行為」という。)をする場合、組織再編成行為の効力発生の直前の時点において残存する当社の新株予約権(以下、「残存新株予約権」という。)の新株予約権者に対し、会社法第236条第1項第8号イからホまでに掲げる株式会社(以下、「再編成対象会社」という。)の新株予約権を交付する。

ただし、吸収合併契約、新設合併契約、吸収分割契約、新設分割契約、株式交換契約または株式移転計画において、つぎの各号に沿って再編成対象会社の新株予約権を交付する旨を定めることを条件とする。

(1)交付する再編成対象会社の新株予約権の数

新株予約権者が保有する残存新株予約権の数と同一の数を交付する。

(2)新株予約権の目的である再編成対象会社の株式の種類

再編成対象会社の普通株式とする。

(3)新株予約権の目的である再編成対象会社の株式の数

組織再編成行為の条件等を勘案の上、上記(注)1に準じて決定する。

(4) 新株予約権の行使に際して出資される財産の価額

交付される各新株予約権の行使に際して出資される財産の価額は、以下に定める再編成後払込金額に前号に従って決定される当該各新株予約権の目的である再編成対象会社の株式の数を乗じて得られる金額とする。再編成後払込金額は、交付される各新株予約権を行使することにより交付を受けることができる再編成対象会社の株式1株当たりの行使価額を1円とする。

(5) 新株予約権を行使することができる期間

上記新株予約権の行使期間の開始日と組織再編成行為の効力発生日のうちいずれか遅い日から、上記新株予約権の行使期間の満了日までとする。

(6) 新株予約権の行使により株式を発行する場合における増加する資本金および資本準備金に関する事項

上記新株予約権の行使により株式を発行する場合の株式の発行価格及び資本組入額に準じて決定する。

(7) 譲渡による新株予約権の取得の制限

譲渡による新株予約権の取得については、再編成対象会社の取締役会の承認を要する。

(8) 新株予約権の取得事由および条件

つぎの①から⑤までに掲げる議案のいずれかが当社株主総会で承認された場合（株主総会の承認が不要な場合は、当社の取締役会決議がなされた場合）には、当社の取締役会が別途定める日に、当社は無償で新株予約権を取得することができる。

①当社が消滅会社となる合併契約承認の議案

②当社が分割会社となる分割契約または分割計画承認の議案

③当社が完全子会社となる株式交換契約または株式移転計画承認の議案

④当社の発行する全部の株式の内容として譲渡による当該株式の取得について当社の承認を要することについての定めを設ける定款の変更承認の議案

⑤新株予約権の目的である株式の内容として譲渡による当該株式の取得について当社の承認を要することまたは当該種類の株式について当社が株主総会の決議によってその全部を取得することについての定めを設ける定款の変更承認の議案

- (3) 【ライツプランの内容】
該当事項はありません。

(4) 【発行済株式総数、資本金等の状況】

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19年4月1日～ 平成19年9月30日	—	881,424	—	174,296	—	248,272

(5) 【大株主の状況】

平成19年9月30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 (%)
日本マスタートラスト信託銀行株式会社 (信託口)	東京都港区浜松町二丁目11番3号	63,033	7.15
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	41,863	4.75
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 ㈱みずほコーポ レート銀行兜町証券決済業務 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)	39,983	4.54
中央三井信託銀行株式会社 (常任代理人 日本トラス ティ・サービス信託銀行㈱)	東京都港区芝三丁目33番1号 (東京都中央区晴海一丁目8番11号)	21,965	2.49
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	18,546	2.10
三井生命保険株式会社 (常任代理人 日本トラス ティ・サービス信託銀行㈱)	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)	18,115	2.06
ステート ストリート バンク アンド トラスト カンパニー 505103 (常任代理人 ㈱みずほコーポ レート銀行兜町証券決済業務 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)	17,266	1.96
鹿島建設株式会社	東京都港区元赤坂一丁目3番1号	13,362	1.52
ザ バンク オブ ニューヨ ーク トリーティー ジャス デツクアカウント (常任代理人 ㈱三菱東京UFJ銀 行決済事業部)	AVENUE DES ARTS, 35 KUNSTLAAN, 1040 BRUSSELS, BELGIUM (東京都千代田区丸の内二丁目7番1号)	13,164	1.49
三井住友海上火災保険株式会 社	東京都中央区新川二丁目27番2号	12,727	1.44
計	—	260,026	29.50

(注) 日本マスタートラスト信託銀行株式会社 (信託口) 所有株式63,033千株は、すべて信託業務に係る株式であります。

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41,863千株は、すべて信託業務に係る株式であります。

中央三井信託銀行株式会社所有株式21,965千株には、信託業務に係る株式はありません。

鹿島建設株式会社は、平成19年7月30日に、東京都港区元赤坂一丁目3番1号に住所変更されております。

(6) 【議決権の状況】

① 【発行済株式】

平成19年9月30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 2,432,000	—	—
完全議決権株式 (その他)	普通株式 874,048,000	874,039	—
単元未満株式	普通株式 4,944,727	—	一単元 (1,000株) 未満の株式
発行済株式総数	881,424,727	—	—
総株主の議決権	—	874,039	—

(注) 「完全議決権株式 (その他)」の「株式数」の欄には、証券保管振替機構名義の株式8,000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株が含まれており、「議決権の数」の欄には、当該株式に係る議決権の数9個は含まれておりません。

② 【自己株式等】

平成19年9月30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	2,422,000	—	2,422,000	0.27
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	—	2,432,000	—	2,432,000	0.28

(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株あります。
なお、当該株式数は①「発行済株式」の「完全議決権株式 (その他)」の中に入れております。

2 【株価の推移】

【当該中間会計期間における月別最高・最低株価】

月別	平成19年 4月	5月	6月	7月	8月	9月
最高 (円)	3,540	4,000	3,940	3,570	3,340	3,310
最低 (円)	3,220	3,430	3,360	3,020	2,725	2,520

(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ります。

3 【役員状況】

前事業年度の有価証券報告書の提出日後、当半期報告書の提出日までにおいて、役員の変動はありません。

(注) 平成19年12月21日現在における執行役員は19名、グループ執行役員は8名であります。

第5【経理の状況】

1 中間連結財務諸表および中間財務諸表の作成方法について

(1) 当社の中間連結財務諸表は、「中間連結財務諸表の用語、様式及び作成方法に関する規則」（平成11年大蔵省令第24号。以下「中間連結財務諸表規則」という。）に基づいて作成しています。

なお、前中間連結会計期間（平成18年4月1日から平成18年9月30日まで）は、改正前の中間連結財務諸表規則に基づき、当中間連結会計期間（平成19年4月1日から平成19年9月30日まで）は、改正後の中間連結財務諸表規則に基づいて作成しています。

(2) 当社の中間財務諸表は、「中間財務諸表等の用語、様式及び作成方法に関する規則」（昭和52年大蔵省令第38号。以下「中間財務諸表等規則」という。）に基づいて作成しています。

なお、前中間会計期間（平成18年4月1日から平成18年9月30日まで）は、改正前の中間財務諸表等規則に基づき、当中間会計期間（平成19年4月1日から平成19年9月30日まで）は、改正後の中間財務諸表等規則に基づいて作成しています。

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、前中間連結会計期間（平成18年4月1日から平成18年9月30日まで）の中間連結財務諸表、および前中間会計期間（平成18年4月1日から平成18年9月30日まで）の中間財務諸表について、並びに、金融商品取引法第193条の2第1項の規定に基づき、当中間連結会計期間（平成19年4月1日から平成19年9月30日まで）の中間連結財務諸表、および当中間会計期間（平成19年4月1日から平成19年9月30日まで）の中間財務諸表について、あずさ監査法人による中間監査を受けています。

1 【中間連結財務諸表等】

(1) 【中間連結財務諸表】

① 【中間連結貸借対照表】

区分	注記 番号	前中間連結会計期間末 (平成18年9月30日)		当中間連結会計期間末 (平成19年9月30日)		前連結会計年度の 要約連結貸借対照表 (平成19年3月31日)	
		金額 (百万円)	構成比 (%)	金額 (百万円)	構成比 (%)	金額 (百万円)	構成比 (%)
(資産の部)							
I. 流動資産							
現金及び預金	(※2)	69,406		60,274		83,050	
受取手形及び売掛金	(※2)	24,269		23,769		37,964	
有価証券		50		94		50	
販売用不動産		493,276		547,399		519,478	
未成工事支出金		16,896		16,468		11,040	
その他のたな卸資産		10,666		11,035		10,663	
前渡金		33,811		35,801		32,655	
短期貸付金		8,235		7,447		6,773	
営業出資金		96,570		156,500		121,670	
繰延税金資産		50,233		68,054		65,678	
その他の流動資産		61,986		71,638		68,420	
貸倒引当金		△510		△570		△547	
流動資産合計		864,892	27.6	997,914	29.6	956,897	29.0
II. 固定資産							
1. 有形固定資産							
建物及び構築物	(※1, ※2, ※3)	496,029		487,625		494,274	
機械装置及び運搬具	(※1, ※2)	5,993		6,544		6,110	
土地	(※2)	1,107,098		1,191,346		1,155,208	
建設仮勘定		8,506		33,233		9,408	
その他の有形固定資産	(※1, ※2)	24,283	1,641,911	25,644	1,744,395	26,083	1,691,086
2. 無形固定資産							
借地権		17,460		17,471		17,465	
その他の無形固定資産		7,579	25,039	9,267	26,738	8,280	25,745
3. 投資その他の資産							
投資有価証券	(※2, ※4, ※6)	329,652		350,138		357,281	
長期貸付金		5,073		4,142		5,394	
差入敷金・保証金		188,432		184,788		186,952	
繰延税金資産		24,110		16,165		15,996	
再評価に係る繰延税金資産		18,423		9,227		13,064	
その他の投資その他の資産	(※2)	47,888		48,416		50,228	
貸倒引当金		△9,517	604,064	△8,233	604,645	△8,457	620,460
固定資産合計			2,271,015		2,375,779		2,337,292
資産合計			3,135,907		3,373,694		3,294,190
			100.0		100.0		100.0

区分	注記 番号	前中間連結会計期間末 (平成18年9月30日)		当中間連結会計期間末 (平成19年9月30日)		前連結会計年度の 要約連結貸借対照表 (平成19年3月31日)	
		金額 (百万円)	構成比 (%)	金額 (百万円)	構成比 (%)	金額 (百万円)	構成比 (%)
(負債の部)							
I. 流動負債							
支払手形及び買掛金		56,362		55,664		131,947	
短期借入金	(※2)	268,711		222,037		226,767	
コマーシャルペーパー		132,000		113,000		16,000	
短期償還社債		10,000		30,000		—	
未払法人税等		17,062		26,407		20,596	
未成工事受入金		22,297		20,903		17,428	
繰延税金負債		0		983		1,183	
完成工事補償引当金		1,497		1,567		1,547	
債務保証損失引当金		147		144		146	
その他の流動負債	(※2)	206,089		236,902		270,290	
流動負債合計		714,167	22.8	707,612	21.0	685,907	20.8
II. 固定負債							
社債		165,000		205,000		215,000	
長期借入金	(※2)	754,252		864,101		800,658	
預り敷金・保証金		309,024		326,461		322,785	
繰延税金負債		53,606		43,671		52,891	
再評価に係る繰延税金負債		163,001		181,267		185,104	
退職給付引当金		29,506		29,356		27,478	
役員退職慰労引当金		1,917		1,129		2,075	
その他の固定負債	(※2)	40,740		37,050		39,074	
固定負債合計		1,517,049	48.4	1,688,037	50.0	1,645,068	50.0
負債合計		2,231,217	71.2	2,395,649	71.0	2,330,976	70.8
(純資産の部)							
I. 株主資本							
資本金		174,296	5.6	174,296	5.2	174,296	5.3
資本剰余金		248,303	7.9	248,319	7.4	248,308	7.5
利益剰余金		188,101	6.0	243,444	7.2	218,682	6.6
自己株式		△2,464	△0.1	△4,141	△0.1	△3,125	△0.1
株主資本合計		608,236	19.4	661,918	19.7	638,161	19.3
II. 評価・換算差額等							
その他有価証券評価差額金		58,961	1.9	56,905	1.7	72,159	2.2
繰延ヘッジ損益		54	0.0	39	0.0	53	0.0
土地再評価差額金		237,633	7.6	251,430	7.4	247,263	7.5
為替換算調整勘定		△16,981	△0.6	△10,093	△0.3	△13,442	△0.4
評価・換算差額等合計		279,667	8.9	298,281	8.8	306,034	9.3
III. 新株予約権							
—		—	—	28	0.0	—	—
IV. 少数株主持分							
—		16,786	0.5	17,815	0.5	19,018	0.6
純資産合計		904,690	28.8	978,044	29.0	963,213	29.2
負債及び純資産合計		3,135,907	100.0	3,373,694	100.0	3,294,190	100.0

②【中間連結損益計算書】

区分	注記 番号	前中間連結会計期間 (自 平成18年4月1日 至 平成18年9月30日)		当中間連結会計期間 (自 平成19年4月1日 至 平成19年9月30日)		前連結会計年度の 連結損益計算書 (自 平成18年4月1日 至 平成19年3月31日)				
		金額 (百万円)	百分比 (%)	金額 (百万円)	百分比 (%)	金額 (百万円)	百分比 (%)			
I. 営業収益			511,350	100.0		594,088	100.0		1,229,193	100.0
II. 営業原価	(※2)		392,081	76.7		466,412	78.5		942,928	76.7
営業総利益			119,269	23.3		127,676	21.5		286,265	23.3
III. 販売費及び一般管理 費	(※1, ※2)		55,004	10.7		63,949	10.8		124,423	10.1
営業利益			64,265	12.6		63,726	10.7		161,842	13.2
IV. 営業外収益										
受取利息		408			365			782		
受取配当金		1,029			1,392			1,408		
持分法による投資 利益		1,173			4,619			4,410		
その他の営業外収 益		1,494	4,104	0.8	791	7,168	1.2	4,150	10,751	0.9
V. 営業外費用										
支払利息		10,281			12,442			21,421		
その他の営業外費 用		3,820	14,102	2.8	1,118	13,561	2.2	8,848	30,269	2.5
経常利益			54,267	10.6		57,334	9.7		142,324	11.6
VI. 特別利益										
固定資産売却益	(※3)	9,195			12,615			17,320		
その他の特別利益		190	9,385	1.9	255	12,870	2.2	284	17,604	1.4
VII. 特別損失										
固定資産売却損	(※4)	7,567			894			9,643		
固定資産除却損		2,588			—			4,574		
固定資産除却関連 損		—			3,076			—		
投資有価証券評価 損		—			1,627			—		
販売用不動産等評 価損		—			—			28,735		
その他の特別損失		432	10,588	2.1	745	6,344	1.1	955	43,909	3.6
税金等調整前中間 (当期) 純利益			53,064	10.4		63,860	10.8		116,020	9.4
法人税、住民税及 び事業税	(※5)	17,243			27,585			26,044		
法人税等調整額		△3,202	14,040	2.8	501	28,086	4.8	12,953	38,998	3.2
少数株主利益			—	—		—	—		1,807	0.1
少数株主損失			482	0.1		1,068	0.2		—	—
中間(当期) 純利 益			39,505	7.7		36,842	6.2		75,213	6.1

③【中間連結株主資本等変動計算書】

前中間連結会計期間（自 平成18年4月1日 至 平成18年9月30日）

	株主資本				
	資本金	資本剰余金	利益剰余金	自己株式	株主資本合計
平成18年3月31日 残高 (百万円)	174,296	248,295	199,706	△2,147	620,150
中間連結会計期間中の変動額					
剰余金の配当 (注)			△4,398		△4,398
役員賞与 (注)			△176		△176
中間純利益			39,505		39,505
土地再評価差額金取崩額			△46,536		△46,536
自己株式の取得				△325	△325
自己株式の処分		7		8	16
株主資本以外の項目の中間連結 会計期間中の変動額 (純額)					
中間連結会計期間中の変動額合計 (百万円)	-	7	△11,604	△316	△11,913
平成18年9月30日 残高 (百万円)	174,296	248,303	188,101	△2,464	608,236

	評価・換算差額等					少数株主持分	純資産合計
	その他有価証券 評価差額金	繰延ヘッジ損 益	土地再評価差 額金	為替換算調整 勘定	評価・換算差 額等合計		
平成18年3月31日 残高 (百万円)	63,424	-	191,096	△16,308	238,213	18,446	876,810
中間連結会計期間中の変動額							
剰余金の配当 (注)							△4,398
役員賞与 (注)							△176
中間純利益							39,505
土地再評価差額金取崩額							△46,536
自己株式の取得							△325
自己株式の処分							16
株主資本以外の項目の中間連結 会計期間中の変動額 (純額)	△4,463	54	46,536	△673	41,454	△1,659	39,794
中間連結会計期間中の変動額合計 (百万円)	△4,463	54	46,536	△673	41,454	△1,659	27,880
平成18年9月30日 残高 (百万円)	58,961	54	237,633	△16,981	279,667	16,786	904,690

(注) 平成18年6月29日の定時株主総会における利益処分項目です。

当中間連結会計期間（自 平成19年4月1日 至 平成19年9月30日）

	株主資本				
	資本金	資本剰余金	利益剰余金	自己株式	株主資本合計
平成19年3月31日 残高 (百万円)	174,296	248,308	218,682	△3,125	638,161
中間連結会計期間中の変動額					
剰余金の配当			△7,913		△7,913
中間純利益			36,842		36,842
土地再評価差額金取崩額			△4,166		△4,166
自己株式の取得				△1,027	△1,027
自己株式の処分		11		11	23
株主資本以外の項目の中間連結 会計期間中の変動額（純額）					
中間連結会計期間中の変動額合計 (百万円)	—	11	24,761	△1,016	23,756
平成19年9月30日 残高 (百万円)	174,296	248,319	243,444	△4,141	661,918

	評価・換算差額等					新株予約権	少数株主持分	純資産合計
	その他有 価証券評 価差額金	繰延ヘッ ジ損益	土地再評 価差額金	為替換算 調整勘定	評価・換 算差額等 合計			
平成19年3月31日 残高 (百万円)	72,159	53	247,263	△13,442	306,034	—	19,018	963,213
中間連結会計期間中の変動額								
剰余金の配当								△7,913
中間純利益								36,842
土地再評価差額金取崩額								△4,166
自己株式の取得								△1,027
自己株式の処分								23
株主資本以外の項目の中間連結 会計期間中の変動額（純額）	△15,254	△14	4,166	3,349	△7,752	28	△1,202	△8,926
中間連結会計期間中の変動額合計 (百万円)	△15,254	△14	4,166	3,349	△7,752	28	△1,202	14,830
平成19年9月30日 残高 (百万円)	56,905	39	251,430	△10,093	298,281	28	17,815	978,044

前連結会計年度の連結株主資本等変動計算書（自 平成18年4月1日 至 平成19年3月31日）

	株主資本				
	資本金	資本剰余金	利益剰余金	自己株式	株主資本合計
平成18年3月31日 残高 (百万円)	174,296	248,295	199,706	△2,147	620,150
連結会計年度中の変動額					
剰余金の配当 (注1)			△8,795		△8,795
役員賞与 (注2)			△176		△176
当期純利益			75,213		75,213
土地再評価差額金取崩額			△49,719		△49,719
連結子会社の固定資産再評価			2,453		2,453
自己株式の取得				△995	△995
自己株式の処分		12		17	30
株主資本以外の項目の連結会計 年度中の変動額 (純額)					
連結会計年度中の変動額合計 (百万円)	—	12	18,976	△978	18,010
平成19年3月31日 残高 (百万円)	174,296	248,308	218,682	△3,125	638,161

	評価・換算差額等					少数株主持分	純資産合計
	その他有価証券 評価差額金	繰延ヘッジ損 益	土地再評価差 額金	為替換算調整 勘定	評価・換算差 額等合計		
平成18年3月31日 残高 (百万円)	63,424	—	191,096	△16,308	238,213	18,446	876,810
連結会計年度中の変動額							
剰余金の配当 (注1)							△8,795
役員賞与 (注2)							△176
当期純利益							75,213
土地再評価差額金取崩額							△49,719
連結子会社の固定資産再評価							2,453
自己株式の取得							△995
自己株式の処分							30
株主資本以外の項目の連結会計 年度中の変動額 (純額)	8,734	53	56,166	2,865	67,820	571	68,392
連結会計年度中の変動額合計 (百万円)	8,734	53	56,166	2,865	67,820	571	86,403
平成19年3月31日 残高 (百万円)	72,159	53	247,263	△13,442	306,034	19,018	963,213

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

(注2) 平成18年6月29日の定時株主総会における利益処分項目です。

④【中間連結キャッシュ・フロー計算書】

		前中間連結会計期間 (自 平成18年4月1日 至 平成18年9月30日)	当中間連結会計期間 (自 平成19年4月1日 至 平成19年9月30日)	前連結会計年度の連結キ ャッシュ・フロー計算書 (自 平成18年4月1日 至 平成19年3月31日)
区分	注記 番号	金額 (百万円)	金額 (百万円)	金額 (百万円)
I 営業活動によるキャッ シュ・フロー				
税金等調整前中間 (当 期) 純利益		53,064	63,860	116,020
減価償却費		19,152	20,476	40,122
持分法投資損益		△1,173	△4,619	△4,410
有形無形固定資産売却 損益		△1,627	△11,720	△7,676
有形無形固定資産除却 損		2,588	—	4,574
有形無形固定資産除却 関連損		—	3,076	—
有価証券評価損		—	1,627	—
販売用不動産等評価損		—	—	28,735
受取利息配当金		△1,437	△1,757	△2,190
支払利息		10,281	12,442	21,421
売上債権の増減額		2,508	14,284	△11,177
仕入債務の増減額		△8,542	△17,950	6,815
販売用不動産等の取得	(※2)	△213,954	△198,776	△366,095
販売用不動産等の売却	(※2)	76,258	107,205	251,719
営業出資金の増減額		△15,024	△34,830	△40,124
役員賞与の支払額		△177	—	△177
その他		1,521	△30,316	59,937
小計		△76,562	△76,997	97,493
利息及び配当金の受取 額		1,780	3,288	3,179
利息の支払額		△9,972	△12,198	△20,554
法人税等の支払額		△17,555	△24,297	△22,148
営業活動によるキャッ シュ・フロー		△102,309	△110,205	57,969

		前中間連結会計期間 (自 平成18年4月1日 至 平成18年9月30日)	当中間連結会計期間 (自 平成19年4月1日 至 平成19年9月30日)	前連結会計年度の連結キ ャッシュ・フロー計算書 (自 平成18年4月1日 至 平成19年3月31日)
区分	注記 番号	金額 (百万円)	金額 (百万円)	金額 (百万円)
II 投資活動によるキャッ シュ・フロー				
有価証券の取得		△23,550	△17,591	△27,493
有価証券の売却		5,095	19	5,262
有形無形固定資産の取 得		△126,079	△88,885	△219,797
有形無形固定資産の売 却		111,768	21,137	139,000
貸付金の貸付		△2,414	△1,555	△4,050
貸付金の回収		6,331	2,798	7,699
預り敷金保証金の支出		△16,043	△24,929	△38,544
預り敷金保証金の収入		35,262	28,633	70,281
差入敷金保証金の支出		△12,312	△7,265	△23,962
差入敷金保証金の収入		9,662	9,162	22,435
連結範囲の変更を伴う 株式の取得		△1,685	△222	△7,612
その他		1,894	2,372	△224
投資活動によるキャッ シュ・フロー		△12,071	△76,325	△77,006
III 財務活動によるキャッ シュ・フロー				
短期借入金の増減額		185,784	85,187	△15,998
長期借入による収入		22,449	114,895	272,999
長期借入金の返済によ る支出		△71,231	△47,206	△237,629
社債発行による収入		10,000	20,000	60,000
社債償還による支出		△20,000	—	△30,000
少数株主への株式発行 による収入		—	660	—
配当金の支払額		△4,396	△7,906	△8,793
少数株主への配当金の 支払額		△1,309	△797	△1,511
自己株式の増減額		△316	△1,016	△981
財務活動によるキャッ シュ・フロー		120,980	163,816	38,085
IV 現金および現金同等物 に係る換算差額		△37	13	180
V 現金および現金同等物 の増減額		6,560	△22,701	19,228
VI 現金および現金同等物 の期首残高		62,587	81,816	62,587
VII 現金および現金同等物 の中間期末(期末)残 高	(※1)	69,148	59,115	81,816

(中間連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項)

	前中間連結会計期間 (自 平成18年4月1日 至 平成18年9月30日)	当中間連結会計期間 (自 平成19年4月1日 至 平成19年9月30日)	前連結会計年度 (自 平成18年4月1日 至 平成19年3月31日)
1. 連結の範囲に関する事項	<p>(1) 連結子会社数 127社 主要な連結子会社名 三井不動産販売(株)、三井ホーム(株)、(株)ららぽーと、三井不動産アメリカ(株) ファースト・ファシリティーズ・チャレンジド(株)、(株)アコモデーションファースト、ティー・エム・パークレジデンシイズ(株)およびティー・エム・サービスアパートメント(株)ほか3社は新規設立により、連結子会社となりました。 1090 Vermont Avenue GP, LLCほか1社は持分の取得により、連結子会社となりました。 (株)広島港坂地区開発および(株)ガーデンシティ坂は清算終了により、連結の範囲から除外しています。</p> <p>(2) 非連結子会社の名称等 日本商業施設ファンド投資法人(連結の範囲から除いた理由) 日本商業施設ファンド投資法人については、その支配が一時的であるため、連結の範囲から除外しています。</p>	<p>(1) 連結子会社数 138社 主要な連結子会社名 三井不動産レジデンシャル(株)、三井不動産販売(株)、三井ホーム(株)、(株)ららぽーと、三井不動産アメリカ(株) 三井不動産リゾート(株)、MFA Investor LLCは新規設立により、連結子会社となりました。浦和リハウス(株)、調布リハウス(株)ほか4社は、持分の取得により、連結子会社となりました。 西九州ホーム(株)は清算終了により、(株)リテールアンドホテルプロパティーズは吸収合併により、連結の範囲から除外しています。</p> <p>(2) 非連結子会社の名称等 なし。 なお、前期に非連結子会社であったプラネタリウム共同興行組合は、事業を行う期間が短く、連結財務諸表に重要な影響をおよぼしていないため、連結の範囲から除外していましたが、当期清算終了となり、非連結子会社から除外しています。</p>	<p>(1) 連結子会社数 132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ました。 ファースト・ファシリティーズ・チャレンジド(株)、(株)アコモデーションファースト、ティー・エム・パークレジデンシイズ(株)およびティー・エム・サービスアパートメント(株)ほか7社は新規設立により、連結子会社となりました。 ケイ・ワイ・プロバティ(株)ほか3社は持分の取得により、連結子会社となりました。鹿島田駅西部地区再開発(株)は増資の引き受けに伴う持分比率の増加により、持分法適用関連会社から連結子会社となりました。 (株)広島港坂地区開発および(株)ガーデンシティ坂ほか2社は清算終了により、連結の範囲から除外しています。</p> <p>(2) 非連結子会社の名称等 プラネタリウム共同興行組合(連結の範囲から除いた理由) 事業を行う期間が短く、連結財務諸表に重要な影響をおよぼしていないため、連結の範囲から除外しています。</p>

	前中間連結会計期間 (自 平成18年4月1日 至 平成18年9月30日)	当中間連結会計期間 (自 平成19年4月1日 至 平成19年9月30日)	前連結会計年度 (自 平成18年4月1日 至 平成19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 関連会社 49社 主要な会社名 (株)オリエンタルランド、T I D(株) 鹿島田西部地区再開発(株)は新規設立により、持分法適用の関連会社となりました。(有)チャレンジャーズおよび(株)セノンは持分の取得により、持分法適用の関連会社となりました。</p> <p>(2) 持分法を適用していない非連結子会社および持分法を適用していない理由 日本商業施設ファンド投資法人 日本商業施設ファンド投資法人については、その影響が一時的であるため、持分法適用の範囲から除外しています。</p> <p>(3) 持分法を適用していない関連会社および持分法を適用していない理由 なし。 なお、前期に持分法を適用していない関連会社であった日本アコモデーションファンド投資法人は、公募増資に伴う持分比率の低下により、関連会社ではなくなったため、持分法を適用していない関連会社から除外しています。</p> <p>(4) 持分法適用会社のうち、中間決算日が中間連結決算日と異なる会社については、各社の中間会計期間に係る中間財務諸表を使用しています。</p>	<p>(1) 持分法適用会社 関連会社 43社 主要な会社名 (株)オリエンタルランド、T I D(株) 浦和リハウス(株)、調布リハウス(株)ほか3社は、持分の取得により、連結子会社となったため、持分法適用の関連会社から除外しています。(株)ウエルネスは、清算終了により持分法適用の関連会社から除外しています。</p> <p>(2) 持分法を適用していない非連結子会社および持分法を適用していない理由 なし。 なお、前期に持分法を適用していない非連結子会社であったブラネタリウム共同興行組合は、清算終了により、持分法を適用していない非連結子会社から除外しています。</p> <p>(3) 持分法を適用していない関連会社および持分法を適用していない理由 なし。</p> <p>(4) 同左</p>	<p>(1) 持分法適用会社数 関連会社 49社 主要な会社名 (株)オリエンタルランド、T I D(株) 鹿島田駅西部地区再開発(株)ほか1社は新規設立により、持分法適用の関連会社となりました。(株)セノンほか1社は持分の取得により、持分法適用の関連会社となりました。 鹿島田駅西部地区再開発(株)は増資の引き受けに伴う持分比率の増加により、連結子会社となったため、持分法適用の関連会社から除外しています。</p> <p>(2) 持分法を適用していない非連結子会社および持分法を適用していない理由 ブラネタリウム共同興行組合 事業を行う期間が短く、連結財務諸表に重要な影響をおよぼしていないため、持分法の適用の範囲から除外しています。</p> <p>(3) 持分法を適用していない関連会社および持分法を適用していない理由 なし。 なお、前期に持分法を適用していない関連会社であった日本アコモデーションファンド投資法人は、公募増資に伴う持分比率の低下により、関連会社ではなくなったため、持分法を適用していない関連会社から除外しています。</p> <p>(4) 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ます。</p>

	前中間連結会計期間 (自 平成18年4月1日 至 平成18年9月30日)	当中間連結会計期間 (自 平成19年4月1日 至 平成19年9月30日)	前連結会計年度 (自 平成18年4月1日 至 平成19年3月31日)
<p>3. 連結子会社の中間決算日 (決算日) 等に関する事項</p>	<p>連結子会社のうち在外連結子会社19社と(株)益子カントリー倶楽部、成田スポーツ開発(株)、日本みどり開発(株)、(株)三井の森、三井不動産ゴルフプロパティーズ(株)、(株)エム・エフ・サービスアパートメント、(株)エム・エフ・プロパティーズ、(株)エヌ・ビー・エフ・オフィスマネジメント、白津開発(株)、(株)エム・エフ・クリエイト、(株)リハウスビジネスセンターおよび(有)常盤橋ガレージの中間決算日は6月30日、(株)ユニリビング、(株)ユーコーポレーション、(株)エム・エフ・コンストラクション・アドバイザーズ、東京ミッドタウンマネジメント(株)は8月31日です。</p> <p>中間連結財務諸表の作成にあたっては、各社の中間決算日の財務諸表を使用していますが、中間連結決算日との間に生じた重要な取引については連結上必要な調整が行なわれています。</p> <p>他の連結子会社の中間決算日はすべて中間連結決算日と同一です。</p>	<p>連結子会社のうち在外連結子会社23社と(株)益子カントリー倶楽部、成田スポーツ開発(株)、日本みどり開発(株)、(株)三井の森、三井不動産ゴルフプロパティーズ(株)、(株)エム・エフ・サービスアパートメント、(株)エム・エフ・プロパティーズ、(株)エヌ・ビー・エフ・オフィスマネジメント、白津開発(株)、(株)エム・エフ・クリエイト、(株)リハウスビジネスセンター、(有)常盤橋ガレージおよび日本商業施設ファンド投資法人の中間決算日は6月30日、ケイ・ワイ・プロパティ(株)は7月31日、(株)ユニリビング、(株)ユーコーポレーション、(株)エム・エフ・コンストラクション・アドバイザーズ、東京ミッドタウンマネジメント(株)およびTMプロパティ(有)は8月31日です。</p> <p>中間連結財務諸表の作成にあたっては、各社の中間決算日の財務諸表を使用していますが、中間連結決算日との間に生じた重要な取引については連結上必要な調整が行なわれています。</p> <p>他の連結子会社の中間決算日はすべて中間連結決算日と同一です。</p>	<p>連結子会社のうち在外連結子会社22社と(株)益子カントリー倶楽部、成田スポーツ開発(株)、日本みどり開発(株)、(株)三井の森、三井不動産ゴルフプロパティーズ(株)、(株)エム・エフ・サービスアパートメント、(株)エム・エフ・プロパティーズ、(株)エヌ・ビー・エフ・オフィスマネジメント、白津開発(株)、(株)エム・エフ・クリエイト、(株)リハウスビジネスセンター、(有)常盤橋ガレージおよび日本商業施設ファンド投資法人の決算日は12月31日、ケイ・ワイ・プロパティ(株)は1月31日、(株)ユニリビング、(株)ユーコーポレーション、(株)エム・エフ・コンストラクション・アドバイザーズ、東京ミッドタウンマネジメント(株)は2月28日です。</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ますが、連結決算日との間に生じた重要な取引については連結上必要な調整が行なわれています。</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す。</p>

	前中間連結会計期間 (自 平成18年4月1日 至 平成18年9月30日)	当中間連結会計期間 (自 平成19年4月1日 至 平成19年9月30日)	前連結会計年度 (自 平成18年4月1日 至 平成19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および評価方法</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 ・その他の有価証券 <時価のあるもの> (株式) 中間期末前1カ月の市場価格の平均に基づく時価法 (債券) 中間期末日の市場価格に基づく時価法 (その他) 中間期末前1カ月の市場価格の平均に基づく時価法 <p>評価差額は全部純資産直入法により処理し、売却原価は移動平均法により算定しています。</p> <p><時価のないもの> 移動平均法による原価法</p> <p>[デリバティブ] 時価法</p> <p>[たな卸資産]</p> <ul style="list-style-type: none"> ・販売用不動産および未成工事支出金 個別法による原価法 ・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] 主として定率法によっています。</p> <p>ただし中間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ます。</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ます。</p> <p>[無形固定資産] 定額法によっています。</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ます。</p>	<p>(1) 重要な資産の評価基準および評価方法</p> <p>[有価証券]</p> <ul style="list-style-type: none"> ・満期保有目的債券 同左 ・その他の有価証券 <時価のあるもの> 同左 <p><時価のないもの> 同左</p> <p>[デリバティブ] 同左</p> <p>[たな卸資産]</p> <ul style="list-style-type: none"> ・販売用不動産および未成工事支出金 個別法による原価法 (貸借対照表価額は収益性の低下に基づく簿価切下げの方法により算定) ・その他のたな卸資産 主として総平均法による原価法 (貸借対照表価額は収益性の低下に基づく簿価切下げの方法により算定) <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] 同左</p> <p>[無形固定資産] 同左</p>	<p>(1) 重要な資産の評価基準および評価方法</p> <p>[有価証券]</p> <ul style="list-style-type: none"> ・満期保有目的債券 同左 ・その他の有価証券 <時価のあるもの> (株式) 期末前1カ月の市場価格の平均に基づく時価法 (債券) 期末日の市場価格に基づく時価法 (その他) 期末前1カ月の市場価格の平均に基づく時価法 <p>評価差額は全部純資産直入法により処理し、売却原価は移動平均法により算定しています。</p> <p><時価のないもの> 同左</p> <p>[デリバティブ] 同左</p> <p>[たな卸資産]</p> <ul style="list-style-type: none"> ・販売用不動産および未成工事支出金 同左 ・その他のたな卸資産 同左 <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] 主として定率法によっています。</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ます。</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ます。</p> <p>[無形固定資産] 同左</p>

	前中間連結会計期間 (自 平成18年4月1日 至 平成18年9月30日)	当中間連結会計期間 (自 平成19年4月1日 至 平成19年9月30日)	前連結会計年度 (自 平成18年4月1日 至 平成19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ます。</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ます。</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および年金資産の見込額に基づき、当中間連結会計期間末において発生していると認められる額を計上しています。</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ます。</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際連結会計年度から費用処理することとしています。</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ます。</p> <p>[役員退職慰労引当金] 中間連結財務諸表提出会社ほか24社は役員の退職慰労金支給に備えるため、内規に基づく中間期末退職慰労金要支給額を計上しています。</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] 同左</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>(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および年金資産の見込額に基づき、連結会計期間末において発生していると認められる額を計上しています。</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ます。</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際連結会計年度から費用処理することとしています。</p> <p>[完成工事補償引当金] 同左</p> <p>[役員退職慰労引当金] 連結財務諸表提出会社ほか25社は役員の退職慰労金支給に備えるため、内規に基づく期末退職慰労金要支給額を計上しています。</p>

	前中間連結会計期間 (自 平成18年4月1日 至 平成18年9月30日)	当中間連結会計期間 (自 平成19年4月1日 至 平成19年9月30日)	前連結会計年度 (自 平成18年4月1日 至 平成19年3月31日)
	<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ます。</p> <p>(5) 重要なヘッジ会計の方法 ① ヘッジ会計の方法 繰延ヘッジ処理を採用しています。なお、通貨スワップについては振当処理の要件を満たしている場合は振当処理を、金利スワップについては特例処理の要件を満たしている場合は特例処理を採用しています。</p> <p>② 主なヘッジ手段とヘッジ対象 〈ヘッジ手段〉 〈ヘッジ対象〉 為替予約 外貨建予定取引 通貨スワップ 外貨建借入金 金利スワップ 借入金および社債</p> <p>③ ヘッジ方針 金利変動による借入金および社債の時価変動リスクおよびキャッシュ・フロー変動リスクをヘッジする目的で金利スワップを行なっています。また、各社の主要決済通貨と異なる通貨での借入、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なっています。また、将来実現確実な取引において各社の主要決済通貨と異なる通貨での決済が予定されている場合には、為替変動リスクをヘッジするため為替予約を行なっています。</p>	<p>(4) 重要なリース取引の処理方法 同左</p> <p>(5) 重要なヘッジ会計の方法 ① ヘッジ会計の方法 同左</p> <p>② 主なヘッジ手段とヘッジ対象 同左</p> <p>③ ヘッジ方針 同左</p>	<p>(4) 重要なリース取引の処理方法 同左</p> <p>(5) 重要なヘッジ会計の方法 ① ヘッジ会計の方法 同左</p> <p>② 主なヘッジ手段とヘッジ対象 同左</p> <p>③ ヘッジ方針 同左</p>

	前中間連結会計期間 (自 平成18年4月1日 至 平成18年9月30日)	当中間連結会計期間 (自 平成19年4月1日 至 平成19年9月30日)	前連結会計年度 (自 平成18年4月1日 至 平成19年3月31日)
	<p>④ ヘッジ有効性評価の方法 ヘッジ手段の想定元本とヘッジ対象に関する重要な条件が同一であり、かつヘッジ開始時およびその後も継続して、相場変動又はキャッシュ・フロー変動を完全に相殺するものと想定することができるため、ヘッジの有効性の判定は省略しています。</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ります。ただし、長期請負工事で、請負金額が一定金額以上のものについて、工事進行基準を採用しています。</p> <p>(7) 消費税等の会計処理 消費税および地方消費税の会計処理は、税抜方式を採用しています。 なお、控除対象外消費税等は、固定資産等に係るものは投資その他の資産の「その他の投資その他の資産」に計上し（5年償却）、それ以外は発生年度の期間費用としています。</p> <p>(8) 英国三井不動産株は、賃貸資産等について時価で評価しており、各年度の評価差額は利益剰余金の増減として処理しています。</p>	<p>④ 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> <p>(7) 消費税等の会計処理 同左</p> <p>(8) 同左</p>	<p>④ 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> <p>(7) 消費税等の会計処理 同左</p> <p>(8) 同左</p>
5. 中間連結キャッシュ・フロー計算書（連結キャッシュ・フロー計算書）における資金の範囲	<p>中間連結キャッシュ・フロー計算書における資金（現金及び現金同等物）は、手許現金、随時引き出し可能な預金および容易に換金可能であり、かつ、価値の変動について僅少なリスクしか負わない取得日から3ヶ月以内に償還期限の到来する短期投資からなります。</p>	同左	<p>連結キャッシュ・フロー計算書における資金（現金及び現金同等物）は、手許現金、随時引き出し可能な預金および容易に換金可能であり、かつ、価値の変動について僅少なリスクしか負わない取得日から3ヶ月以内に償還期限の到来する短期投資からなります。</p>

(会計処理の変更)

前中間連結会計期間 (自 平成18年4月1日 至 平成18年9月30日)	当中間連結会計期間 (自 平成19年4月1日 至 平成19年9月30日)	前連結会計年度 (自 平成18年4月1日 至 平成19年3月31日)
<p>(貸借対照表の純資産の部の表示に関する会計基準)</p> <p>当中間連結会計期間より、「貸借対照表の純資産の部の表示に関する会計基準」(企業会計基準第5号 平成17年12月9日)および「貸借対照表の純資産の部の表示に関する会計基準等の適用指針」(企業会計基準適用指針第8号 平成17年12月9日)を適用しています。</p> <p>これまでの資本の部の合計に相当する金額は、887,849百万円です。</p> <p>なお、当中間連結会計期間における中間連結貸借対照表の純資産の部については、中間連結財務諸表規則の改正に伴い、改正後の中間連結財務諸表規則により作成しています。</p> <p>(役員賞与に関する会計基準)</p> <p>当中間連結会計期間より「役員賞与に関する会計基準」(企業会計基準第4号 平成17年11月29日)を適用しています。</p> <p>これにより営業利益、経常利益および税金等調整前中間純利益は、それぞれ83百万円減少しています。</p>	<p>—————</p> <p>—————</p> <p>—————</p>	<p>(貸借対照表の純資産の部の表示に関する会計基準)</p> <p>当連結会計年度より「貸借対照表の純資産の部の表示に関する会計基準」(企業会計基準第5号 平成17年12月9日)および「貸借対照表の純資産の部の表示に関する会計基準等の適用指針」(企業会計基準適用指針第8号 平成17年12月9日)を適用しています。</p> <p>これまでの資本の部の合計に相当する金額は、944,141百万円です。</p> <p>なお、当連結会計年度における連結貸借対照表の純資産の部については、連結財務諸表規則の改正に伴い、改正後の連結財務諸表規則により作成しています。</p> <p>(役員賞与に関する会計基準)</p> <p>当連結会計年度より「役員賞与に関する会計基準」(企業会計基準第4号 平成17年11月29日)を適用しています。</p> <p>これにより営業利益、経常利益および税金等調整前当期純利益は、それぞれ269百万円減少しています。</p> <p>(たな卸資産の評価に関する会計基準)</p> <p>「連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項」に記載のとおり、「棚卸資産の評価に関する会計基準」(企業会計基準第9号 平成18年7月5日)が平成20年3月31日以前に開始する連結会計年度にかかる連結財務諸表から適用できることになったことに伴い、受入準備が整った当連結会計年度末から同会計基準を適用しています。</p> <p>これにより、販売用不動産等評価損28,735百万円を特別損失に計上し、税金等調整前当期純利益が同額減少しています。</p> <p>また、当中間連結会計期間は従来の方法によっており、当連結会計年度と同一の方法によった場合と比較して、税金等調整前中間純利益が約28,700百万円多く計上されています。</p> <p>なお、セグメント情報に与える影響は、当該箇所に記載しています。</p> <p>(企業結合に係る会計基準等)</p> <p>当連結会計年度より「企業結合に係る会計基準」(企業会計審議会 平成15年10月31日)および「事業分離等に関する会計基準」(企業会計基準第7号 平成17年12月27日)ならびに「企業結合会計基準及び事業分離等会計基準に関する適用指針」(企業会計基準適用指針第10号 最終改正平成18年12月22日)を適用しています。</p>

前中間連結会計期間 (自 平成18年4月1日 至 平成18年9月30日)	当中間連結会計期間 (自 平成19年4月1日 至 平成19年9月30日)	前連結会計年度 (自 平成18年4月1日 至 平成19年3月31日)
<p>—————</p> <p>—————</p>	<p>(固定資産の減価償却の方法)</p> <p>平成19年度の法人税法改正に伴い、当中間連結会計期間より、平成19年4月1日以降に取得した固定資産については、改正後の法人税法に基づく償却方法により減価償却費を計上しております。</p> <p>なお、この変更による営業利益、経常利益、税金等調整前中間純利益に与える影響は軽微であります。</p> <p>(ストック・オプション等に関する会計基準等)</p> <p>当中間連結会計期間より「ストック・オプション等に関する会計基準」(企業会計基準第8号 平成17年12月27日)および「ストック・オプション等に関する会計基準の適用指針」(企業会計基準適用指針第11号 最終改正平成18年5月31日)を適用しています。</p> <p>なお、この変更による営業利益、経常利益、税金等調整前中間純利益に与える影響は軽微であります。</p>	<p>—————</p> <p>—————</p>

(追加情報)

前中間連結会計期間 (自 平成18年4月1日 至 平成18年9月30日)	当中間連結会計期間 (自 平成19年4月1日 至 平成19年9月30日)	前連結会計年度 (自 平成18年4月1日 至 平成19年3月31日)
_____	<p>(固定資産の減価償却の方法)</p> <p>平成19年度の法人税法改正に伴い、平成19年3月31日以前に取得した資産については、改正前の法人税法に基づく減価償却の方法の適用により、取得価額の5%に到達した連結会計年度の翌連結会計年度より、取得価額の5%相当額と備忘価額との差額を5年間にわたり均等償却し、減価償却費に含めて計上しています。</p> <p>なお、この変更による営業利益、経常利益、税金等調整前中間純利益に与える影響は軽微であります。</p> <p>(たな卸資産の評価に関する会計基準)</p> <p>「棚卸資産の評価に関する会計基準」(企業会計基準第9号 平成18年7月5日)が平成20年3月31日以前に開始する連結会計年度にかかる連結財務諸表から適用できることになったことに伴い、受入準備が整った前連結会計年度末から同会計基準を適用しておりますが、前中間連結会計期間は従来の方によっております。当中間連結会計期間および前連結会計年度と同一の方法によった場合と比較して、前中間連結会計期間の税金等調整前中間純利益は約28,700百万円多く計上されています。</p>	_____

注記事項

(中間連結貸借対照表関係)

前中間連結会計期間末 (平成18年9月30日)	当中間連結会計期間末 (平成19年9月30日)	前連結会計年度末 (平成19年3月31日)																																																																																										
<p>※1. 有形固定資産の減価償却累計額は、449,671百万円です。</p> <p>※2. 担保資産および担保付債務 担保に供している資産は次のとおりであります。</p> <table border="1"> <tr><td>現金及び預金</td><td>30百万円</td></tr> <tr><td>受取手形及び売掛金</td><td>50</td></tr> <tr><td>建物及び構築物</td><td>74,608</td></tr> <tr><td>機械装置及び運搬具</td><td>0</td></tr> <tr><td>土地</td><td>41,956</td></tr> <tr><td>その他の有形固定資産</td><td>51</td></tr> <tr><td>投資有価証券</td><td>8</td></tr> <tr><td>その他の投資</td><td>11,635</td></tr> <tr><td>その他の資産</td><td></td></tr> <tr><td>計</td><td>128,343百万円</td></tr> </table> <p>担保付債務は次のとおりであります。</p> <table border="1"> <tr><td>短期借入金</td><td>1,381百万円</td></tr> <tr><td>その他の流動負債</td><td>149</td></tr> <tr><td>長期借入金</td><td>57,905</td></tr> <tr><td>その他の固定負債</td><td>1,737</td></tr> <tr><td>計</td><td>61,173百万円</td></tr> </table>	現金及び預金	30百万円	受取手形及び売掛金	50	建物及び構築物	74,608	機械装置及び運搬具	0	土地	41,956	その他の有形固定資産	51	投資有価証券	8	その他の投資	11,635	その他の資産		計	128,343百万円	短期借入金	1,381百万円	その他の流動負債	149	長期借入金	57,905	その他の固定負債	1,737	計	61,173百万円	<p>※1. 有形固定資産の減価償却累計額は、459,254百万円です。</p> <p>※2. 担保資産および担保付債務 担保に供している資産は次のとおりであります。</p> <table border="1"> <tr><td>現金及び預金</td><td>190百万円</td></tr> <tr><td>受取手形及び売掛金</td><td>105</td></tr> <tr><td>建物及び構築物</td><td>72,713</td></tr> <tr><td>機械装置及び運搬具</td><td>0</td></tr> <tr><td>土地</td><td>42,910</td></tr> <tr><td>その他の有形固定資産</td><td>40</td></tr> <tr><td>投資有価証券</td><td>8</td></tr> <tr><td>その他の投資</td><td>11,086</td></tr> <tr><td>その他の資産</td><td></td></tr> <tr><td>計</td><td>127,057百万円</td></tr> </table> <p>担保付債務は次のとおりであります。</p> <table border="1"> <tr><td>短期借入金</td><td>1,319百万円</td></tr> <tr><td>その他の流動負債</td><td>—</td></tr> <tr><td>長期借入金</td><td>59,799</td></tr> <tr><td>その他の固定負債</td><td>—</td></tr> <tr><td>計</td><td>61,119百万円</td></tr> </table>	現金及び預金	190百万円	受取手形及び売掛金	105	建物及び構築物	72,713	機械装置及び運搬具	0	土地	42,910	その他の有形固定資産	40	投資有価証券	8	その他の投資	11,086	その他の資産		計	127,057百万円	短期借入金	1,319百万円	その他の流動負債	—	長期借入金	59,799	その他の固定負債	—	計	61,119百万円	<p>※1. 有形固定資産の減価償却累計額は、447,562百万円です。</p> <p>※2. 担保資産および担保付債務 担保に供している資産は次のとおりであります。</p> <table border="1"> <tr><td>現金及び預金</td><td>32百万円</td></tr> <tr><td>受取手形及び売掛金</td><td>208</td></tr> <tr><td>建物及び構築物</td><td>73,856</td></tr> <tr><td>機械装置及び運搬具</td><td>0</td></tr> <tr><td>土地</td><td>43,890</td></tr> <tr><td>その他の有形固定資産</td><td>45</td></tr> <tr><td>投資有価証券</td><td>8</td></tr> <tr><td>その他の投資</td><td>12,766</td></tr> <tr><td>その他の資産</td><td></td></tr> <tr><td>計</td><td>130,809百万円</td></tr> </table> <p>担保付債務は次のとおりであります。</p> <table border="1"> <tr><td>短期借入金</td><td>1,422百万円</td></tr> <tr><td>その他の流動負債</td><td>149</td></tr> <tr><td>長期借入金</td><td>58,220</td></tr> <tr><td>その他の固定負債</td><td>1,642</td></tr> <tr><td>計</td><td>61,435百万円</td></tr> </table>	現金及び預金	32百万円	受取手形及び売掛金	208	建物及び構築物	73,856	機械装置及び運搬具	0	土地	43,890	その他の有形固定資産	45	投資有価証券	8	その他の投資	12,766	その他の資産		計	130,809百万円	短期借入金	1,422百万円	その他の流動負債	149	長期借入金	58,220	その他の固定負債	1,642	計	61,435百万円
現金及び預金	30百万円																																																																																											
受取手形及び売掛金	50																																																																																											
建物及び構築物	74,608																																																																																											
機械装置及び運搬具	0																																																																																											
土地	41,956																																																																																											
その他の有形固定資産	51																																																																																											
投資有価証券	8																																																																																											
その他の投資	11,635																																																																																											
その他の資産																																																																																												
計	128,343百万円																																																																																											
短期借入金	1,381百万円																																																																																											
その他の流動負債	149																																																																																											
長期借入金	57,905																																																																																											
その他の固定負債	1,737																																																																																											
計	61,173百万円																																																																																											
現金及び預金	190百万円																																																																																											
受取手形及び売掛金	105																																																																																											
建物及び構築物	72,713																																																																																											
機械装置及び運搬具	0																																																																																											
土地	42,910																																																																																											
その他の有形固定資産	40																																																																																											
投資有価証券	8																																																																																											
その他の投資	11,086																																																																																											
その他の資産																																																																																												
計	127,057百万円																																																																																											
短期借入金	1,319百万円																																																																																											
その他の流動負債	—																																																																																											
長期借入金	59,799																																																																																											
その他の固定負債	—																																																																																											
計	61,119百万円																																																																																											
現金及び預金	32百万円																																																																																											
受取手形及び売掛金	208																																																																																											
建物及び構築物	73,856																																																																																											
機械装置及び運搬具	0																																																																																											
土地	43,890																																																																																											
その他の有形固定資産	45																																																																																											
投資有価証券	8																																																																																											
その他の投資	12,766																																																																																											
その他の資産																																																																																												
計	130,809百万円																																																																																											
短期借入金	1,422百万円																																																																																											
その他の流動負債	149																																																																																											
長期借入金	58,220																																																																																											
その他の固定負債	1,642																																																																																											
計	61,435百万円																																																																																											
<p>※3. 国庫等補助金受入による圧縮記帳累計額は、建物605百万円であります。</p> <p>※4. 非連結子会社および関連会社の株式等</p> <table border="1"> <thead> <tr><th>科目</th><th>金額 (百万円)</th></tr> </thead> <tbody> <tr><td>資産</td><td></td></tr> <tr><td>投資有価証券</td><td>103,431</td></tr> </tbody> </table>	科目	金額 (百万円)	資産		投資有価証券	103,431	<p>※3. 国庫等補助金受入による圧縮記帳累計額は、建物401百万円であります。</p> <p>※4. 非連結子会社および関連会社の株式等・社債</p> <table border="1"> <thead> <tr><th>科目</th><th>金額 (百万円)</th></tr> </thead> <tbody> <tr><td>投資有価証券 (非連結子会社および関連会社株式等)</td><td>101,550</td></tr> <tr><td>投資有価証券 (非連結子会社および関連会社社債)</td><td>3,010</td></tr> </tbody> </table>	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等)	101,550	投資有価証券 (非連結子会社および関連会社社債)	3,010	<p>※3. 国庫等補助金受入による圧縮記帳累計額は、建物401百万円であります。</p> <p>※4. 非連結子会社および関連会社の株式等・社債</p> <table border="1"> <thead> <tr><th>科目</th><th>金額 (百万円)</th></tr> </thead> <tbody> <tr><td>投資有価証券 (非連結子会社および関連会社株式等)</td><td>98,630</td></tr> <tr><td>投資有価証券 (非連結子会社および関連会社社債)</td><td>3,010</td></tr> </tbody> </table>	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等)	98,630	投資有価証券 (非連結子会社および関連会社社債)	3,010																																																																								
科目	金額 (百万円)																																																																																											
資産																																																																																												
投資有価証券	103,431																																																																																											
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等)	101,550																																																																																											
投資有価証券 (非連結子会社および関連会社社債)	3,010																																																																																											
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等)	98,630																																																																																											
投資有価証券 (非連結子会社および関連会社社債)	3,010																																																																																											
<p>5. 偶発債務</p> <table border="1"> <thead> <tr><th>被保証会社</th><th>保証金額 (百万円)</th><th>保証の内容</th></tr> </thead> <tbody> <tr><td>㈱メディアヴァンス</td><td>11</td><td>借入保証</td></tr> <tr><td>合計</td><td>11</td><td></td></tr> </tbody> </table> <p>なお、住宅ローン保証債務99,226百万円、住宅ローン保証予約236百万円があります。</p>	被保証会社	保証金額 (百万円)	保証の内容	㈱メディアヴァンス	11	借入保証	合計	11		<p>5. 偶発債務</p> <table border="1"> <thead> <tr><th>被保証会社</th><th>保証金額 (百万円)</th><th>保証の内容</th></tr> </thead> <tbody> <tr><td>㈱浅沼商会</td><td>3,020</td><td>借入保証</td></tr> <tr><td>㈱メディアヴァンス</td><td>23</td><td>借入保証</td></tr> <tr><td>合計</td><td>3,043</td><td></td></tr> </tbody> </table> <p>なお、住宅ローン保証債務86,274百万円、住宅ローン保証予約204百万円があります。</p>	被保証会社	保証金額 (百万円)	保証の内容	㈱浅沼商会	3,020	借入保証	㈱メディアヴァンス	23	借入保証	合計	3,043		<p>5. 偶発債務</p> <table border="1"> <thead> <tr><th>被保証会社</th><th>保証金額 (百万円)</th><th>保証の内容</th></tr> </thead> <tbody> <tr><td>㈱浅沼商会</td><td>3,020</td><td>借入保証</td></tr> <tr><td>㈱メディアヴァンス</td><td>23</td><td>借入保証</td></tr> <tr><td>合計</td><td>3,043</td><td></td></tr> </tbody> </table> <p>なお、住宅ローン保証債務92,752百万円、住宅ローン保証予約218百万円があります。</p>	被保証会社	保証金額 (百万円)	保証の内容	㈱浅沼商会	3,020	借入保証	㈱メディアヴァンス	23	借入保証	合計	3,043																																																										
被保証会社	保証金額 (百万円)	保証の内容																																																																																										
㈱メディアヴァンス	11	借入保証																																																																																										
合計	11																																																																																											
被保証会社	保証金額 (百万円)	保証の内容																																																																																										
㈱浅沼商会	3,020	借入保証																																																																																										
㈱メディアヴァンス	23	借入保証																																																																																										
合計	3,043																																																																																											
被保証会社	保証金額 (百万円)	保証の内容																																																																																										
㈱浅沼商会	3,020	借入保証																																																																																										
㈱メディアヴァンス	23	借入保証																																																																																										
合計	3,043																																																																																											
<p>※6. 投資有価証券</p> <p>投資有価証券には、不動産流動化関連事業を目的とした匿名組合出資金および、特定目的会社への優先出資証券が38,091百万円含まれています。</p>	<p>※6. 投資有価証券</p> <p>投資有価証券には、不動産流動化関連事業を目的とした匿名組合出資金および、特定目的会社への優先出資証券が42,812百万円含まれています。</p>	<p>※6. 投資有価証券</p> <p>投資有価証券には、不動産流動化関連事業を目的とした匿名組合出資金および、特定目的会社への優先出資証券が38,956百万円含まれています。</p>																																																																																										

(中間連結損益計算書関係)

前中間連結会計期間 (自 平成18年 4月 1日 至 平成18年 9月 30日)	当中間連結会計期間 (自 平成19年 4月 1日 至 平成19年 9月 30日)	前連結会計年度 (自 平成18年 4月 1日 至 平成19年 3月 31日)
※ 1. 販売費及び一般管理費の主要な費目 百万円 給料・手当 17,659 広告宣伝費 4,666 退職給付費用 1,407 研究開発費 253 役員退職慰労引当金 163 繰入額 貸倒引当金繰入額 15	※ 1. 販売費及び一般管理費の主要な費目 百万円 給料・手当 19,554 広告宣伝費 7,192 退職給付費用 1,644 研究開発費 247 役員退職慰労引当金 143 繰入額 貸倒引当金繰入額 7	※ 1. 販売費及び一般管理費の主要な費目 百万円 給料・手当 36,222 広告宣伝費 16,039 退職給付費用 3,032 研究開発費 604 役員退職慰労引当金 333 繰入額 貸倒引当金繰入額 93
※ 2. 販売費及び一般管理費ならびに営業原価に含まれる研究開発費は、253百万円です。	※ 2. 販売費及び一般管理費ならびに営業原価に含まれる研究開発費は、247百万円です。	※ 2. 販売費及び一般管理費並びに営業原価に含まれる研究開発費は、604百万円です。
※ 3. 土地等売却益5,223百万円、建物等売却益3,971百万円です。	※ 3. 土地等売却益12,611百万円、建物等売却益3百万円です。	※ 3. 土地等売却益9,704百万円、建物等売却益7,616百万円です。
※ 4. 土地等売却損6,336百万円、建物等売却損1,230百万円です。	※ 4. 土地等売却損76百万円、建物等売却損818百万円です。	※ 4. 土地等売却損7,347百万円、建物等売却損2,296百万円です。
※ 5. 当中間連結会計期間における連結会社の個別財務諸表上の税金費用については、簡便法により計算しているため、「法人税、住民税及び事業税」に一括して表示しています。	※ 5. 同左	※ 5. _____

(中間連結株主資本等変動計算書関係)

前中間連結会計期間 (自 平成18年 4月 1日 至 平成18年 9月 30日)

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

	前連結会計年度末 株式数 (千株)	当中間連結会計期間 増加株式数 (千株)	当中間連結会計期間 減少株式数 (千株)	当中間連結会計期間末 株式数 (千株)
発行済株式				
普通株式	881,424	—	—	881,424
自己株式				
普通株式	1,796	129	6	1,918

(注) 1. 普通株式の自己株式の株式数の増加129千株は、単元未満株式の買取りによる増加です。

2. 普通株式の自己株式の株式数の減少6千株は、単元未満株式の売却による減少です。

2. 配当に関する事項

(1) 配当金支払額

平成18年 6月 29日の定時株主総会において、次のとおり決議しています。

・普通株式の配当に関する事項

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

(2) 基準日が当中間連結会計期間に属する配当のうち、配当の効力発生日が当中間連結会計期間後となるもの
平成18年10月31日開催の取締役会において、次のとおり決議しています。

・普通株式の配当に関する事項

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

当中間連結会計期間（自 平成19年4月1日 至 平成19年9月30日）

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

	前連結会計年度末 株式数（千株）	当中間連結会計期間 増加株式数（千株）	当中間連結会計期間 減少株式数（千株）	当中間連結会計期間末 株式数（千株）
発行済株式				
普通株式	881,424	—	—	881,424
自己株式				
普通株式	2,137	294	7	2,424

(注) 1. 普通株式の自己株式の株式数の増加294千株は、単元未満株式の買取りによる増加162千株、ならびに㈱リテールアンドホテルプロパティーズ吸収合併に係る買取請求による増加132千株です。

2. 普通株式の自己株式の株式数の減少7千株は、単元未満株式の売却による減少です。

2. 新株予約権および自己株新株予約権に関する事項

区分	新株予約権の内訳	新株予約権 の目的と なる株式の 種類	新株予約権の目的となる株式の数（株）				当中間連結 会計期間末 残高 （百万円）
			前連結会計 年度末	当中間連結 会計期間 増加	当中間連結 会計期間 減少	当中間連結 会計期間末	
提出会社 （親会社）	ストック・オプションとして の新株予約権			—			28
連結子会社				—			—
	合計			—			28

3. 配当に関する事項

(1) 配当金支払額

平成19年6月28日の定時株主総会において、次のとおり決議しています。

・普通株式の配当に関する事項

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

(2) 基準日が当中間連結会計期間に属する配当のうち、配当の効力発生日が当中間連結会計期間後となるもの

平成19年10月31日開催の取締役会において、次のとおり決議しています。

・普通株式の配当に関する事項

配当金の総額	7,911百万円
配当の原資	利益剰余金
1株当たり配当額	9円
基準日	平成19年9月30日
効力発生日	平成19年12月4日

前連結会計年度（自 平成18年4月1日 至 平成19年3月31日）

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

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

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

2. 普通株式の自己株式の株式数の減少10千株は、単元未満株式の売却および持分法適用関連会社が保有していた当社株式の売却による減少です。

2. 配当に関する事項

(1) 配当金支払額

平成18年6月29日開催の定時株主総会において、次のとおり決議しています。

・普通株式の配当に関する事項

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

平成18年10月31日開催の取締役会において、次のとおり決議しています。

・普通株式の配当に関する事項

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

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

平成19年6月28日開催の定時株主総会において、次のとおり決議しています。

・普通株式の配当に関する事項

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

(中間連結キャッシュ・フロー計算書関係)

前中間連結会計期間 (自 平成18年 4月 1日 至 平成18年 9月 30日)	当中間連結会計期間 (自 平成19年 4月 1日 至 平成19年 9月 30日)	前連結会計年度 (自 平成18年 4月 1日 至 平成19年 3月 31日)																		
<p>※1. 中間連結貸借対照表上の現金及び預金勘定中間期末残高と中間連結キャッシュ・フロー計算書上の現金及び現金同等物中間期末残高との調整 (平成18年 9月 30日現在) (百万円)</p> <table border="1" data-bbox="194 395 561 532"> <tr><td>現金及び預金</td><td>69,406</td></tr> <tr><td>預入期間が3ヶ月を越える定期預金</td><td>△258</td></tr> <tr><td><u>現金及び現金同等物</u></td><td><u>69,148</u></td></tr> </table> <p>※2. 販売用不動産等の取得・売却は、中間連結貸借対照表上の販売用不動産、前渡金の増減による資金の動きをあらわしています。</p>	現金及び預金	69,406	預入期間が3ヶ月を越える定期預金	△258	<u>現金及び現金同等物</u>	<u>69,148</u>	<p>※1. 中間連結貸借対照表上の現金及び預金勘定中間期末残高と中間連結キャッシュ・フロー計算書上の現金及び現金同等物中間期末残高との調整 (平成19年 9月 30日現在) (百万円)</p> <table border="1" data-bbox="625 395 992 532"> <tr><td>現金及び預金</td><td>60,274</td></tr> <tr><td>預入期間が3ヶ月を越える定期預金</td><td>△1,159</td></tr> <tr><td><u>現金及び現金同等物</u></td><td><u>59,115</u></td></tr> </table> <p>※2. 同左</p>	現金及び預金	60,274	預入期間が3ヶ月を越える定期預金	△1,159	<u>現金及び現金同等物</u>	<u>59,115</u>	<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 (平成19年 3月 31日現在) (百万円)</p> <table border="1" data-bbox="1056 395 1423 532"> <tr><td>現金及び預金</td><td>83,050</td></tr> <tr><td>預入期間が3ヶ月を越える定期預金</td><td>△1,233</td></tr> <tr><td><u>現金及び現金同等物</u></td><td><u>81,816</u></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ます。</p>	現金及び預金	83,050	預入期間が3ヶ月を越える定期預金	△1,233	<u>現金及び現金同等物</u>	<u>81,816</u>
現金及び預金	69,406																			
預入期間が3ヶ月を越える定期預金	△258																			
<u>現金及び現金同等物</u>	<u>69,148</u>																			
現金及び預金	60,274																			
預入期間が3ヶ月を越える定期預金	△1,159																			
<u>現金及び現金同等物</u>	<u>59,115</u>																			
現金及び預金	83,050																			
預入期間が3ヶ月を越える定期預金	△1,233																			
<u>現金及び現金同等物</u>	<u>81,816</u>																			

(特別目的会社に関する事項)

当中間連結会計期間（自 平成19年4月1日 至 平成19年9月30日）

当社は、顧客の不動産を流動化する目的で、特別目的会社（主に特例有限会社および資産流動化法上の特定目的会社の形態によります）35社に対し、出資を行っています。特別目的会社は、主に不動産を取得した後、開発・バリューアップを行ったうえ、投資家に売却する事業等を行っています。

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

当社は事業終了後、抛出した出資金等を適切に回収する予定であり、平成19年9月末現在、各事業は当初計画どおり進捗しています。なお、将来において損失が発生する場合、当社の負担は営業出資金および投資有価証券の額に限定されます。

当中間連結会計期間における、特別目的会社との取引金額等は、次のとおりです。

	当中間連結会計期間末 残高 (百万円)	主な損益	
		項目	金額 (百万円)
出資金等（注1）	166,868	営業収益（注2）	2,233
		営業原価（注3）	324
マネジメント業務	—	営業収益（注4）	552

（注1）出資金等の内訳は、営業出資金143,547百万円、投資有価証券23,321百万円であり、匿名組合出資金および資産流動化法上の特定目的会社に対する優先出資証券です。

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

セグメント別内訳：賃貸セグメント2,226百万円、分譲セグメント7百万円

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

セグメント別内訳：賃貸セグメント206百万円、分譲セグメント118百万円

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

セグメント別内訳：仲介・販売受託・コンサルティングセグメント552百万円

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

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

主な資産（百万円）		主な負債および純資産（百万円）	
不動産	457,931	借入金等（注5）	320,720
その他	39,444	出資預り金等（注6）	166,871
		その他	9,783
合計	497,375	合計	497,375

（注5）借入金等は、ノンリコースローンおよび資産流動化法上の特定目的会社の特定社債です。

（注6）出資預り金等は、匿名組合出資預り金および資産流動化法上の特定目的会社の優先資本金であり、当社からの拠出分が含まれています。これらの当中間連結会計期間末残高については、（注1）を参照してください。

前連結会計年度（自 平成18年4月1日 至 平成19年3月31日）

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

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

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

当連結会計年度における、特別目的会社との取引金額等は、次のとおりです。

	当連結会計年度末 残高 (百万円)	主な損益	
		項目	金額 (百万円)
出資金等（注1）	128,841	営業収益（注2）	9,801
		営業原価（注3）	1,331
マネジメント業務	—	営業収益（注4）	1,746
仲介業務	—	営業収益（注5）	124

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

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

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

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

セグメント別内訳：賃貸セグメント765百万円、分譲セグメント565百万円

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

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

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

セグメント別内訳：仲介・販売受託・コンサルティングセグメント124百万円

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

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

主な資産（百万円）		主な負債および純資産（百万円）	
不動産	375,072	借入金等（注6）	206,478
その他	33,439	出資預り金等（注7）	168,864
		その他	33,168
合計	408,511	合計	408,511

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

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

(リース取引関係)

前中間連結会計期間 (自 平成18年4月1日 至 平成18年9月30日)	当中間連結会計期間 (自 平成19年4月1日 至 平成19年9月30日)	前連結会計年度 (自 平成18年4月1日 至 平成19年3月31日)																																																																																																																		
<p><借主側></p> <p>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</p> <p>(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中間期末残高相当額</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th>取得価額相当額 (百万円)</th> <th>減価償却累計額相当額 (百万円)</th> <th>中間期末残高相当額 (百万円)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>建物及び構築物</td> <td>2,742</td> <td>1,117</td> <td>1,625</td> </tr> <tr> <td>機械装置及び運搬具</td> <td>10,154</td> <td>4,555</td> <td>5,598</td> </tr> <tr> <td>その他</td> <td>959</td> <td>442</td> <td>516</td> </tr> <tr> <td>合計</td> <td>13,856</td> <td>6,115</td> <td>7,740</td> </tr> </tbody> </table> <p>(注) 取得価額相当額の算定は、未経過リース料中間期末残高が有形固定資産の中間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ます。</p> <p>(2) 未経過リース料中間期末残高相当額</p> <table> <tbody> <tr> <td>1年内</td> <td>2,040百万円</td> </tr> <tr> <td>1年超</td> <td>5,700百万円</td> </tr> <tr> <td>合計</td> <td>7,740百万円</td> </tr> </tbody> </table> <p>(注) 未経過リース料中間期末残高相当額の算定は、未経過リース料中間期末残高が有形固定資産の中間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ます。</p> <p>(3) 支払リース料及び減価償却費相当額</p> <table> <tbody> <tr> <td>支払リース料</td> <td>1,076百万円</td> </tr> <tr> <td>減価償却費相当額</td> <td>1,076百万円</td> </tr> </tbody> </table> <p>(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ます。</p> <p>2. オペレーティング・リース取引</p> <table> <tbody> <tr> <td>未経過リース料</td> <td></td> </tr> <tr> <td>1年内</td> <td>21,897百万円</td> </tr> <tr> <td>1年超</td> <td>92,205百万円</td> </tr> <tr> <td>合計</td> <td>114,103百万円</td> </tr> </tbody> </table>		取得価額相当額 (百万円)	減価償却累計額相当額 (百万円)	中間期末残高相当額 (百万円)	建物及び構築物	2,742	1,117	1,625	機械装置及び運搬具	10,154	4,555	5,598	その他	959	442	516	合計	13,856	6,115	7,740	1年内	2,040百万円	1年超	5,700百万円	合計	7,740百万円	支払リース料	1,076百万円	減価償却費相当額	1,076百万円	未経過リース料		1年内	21,897百万円	1年超	92,205百万円	合計	114,103百万円	<p><借主側></p> <p>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</p> <p>(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中間期末残高相当額</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th>取得価額相当額 (百万円)</th> <th>減価償却累計額相当額 (百万円)</th> <th>中間期末残高相当額 (百万円)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>建物及び構築物</td> <td>4,657</td> <td>1,063</td> <td>3,594</td> </tr> <tr> <td>機械装置及び運搬具</td> <td>11,299</td> <td>4,936</td> <td>6,363</td> </tr> <tr> <td>その他</td> <td>1,085</td> <td>472</td> <td>612</td> </tr> <tr> <td>合計</td> <td>17,043</td> <td>6,472</td> <td>10,571</td> </tr> </tbody> </table> <p>(注) 同左</p> <p>(2) 未経過リース料中間期末残高相当額</p> <table> <tbody> <tr> <td>1年内</td> <td>2,398百万円</td> </tr> <tr> <td>1年超</td> <td>8,172百万円</td> </tr> <tr> <td>合計</td> <td>10,571百万円</td> </tr> </tbody> </table> <p>(注) 同左</p> <p>(3) 支払リース料及び減価償却費相当額</p> <table> <tbody> <tr> <td>支払リース料</td> <td>1,234百万円</td> </tr> <tr> <td>減価償却費相当額</td> <td>1,234百万円</td> </tr> </tbody> </table> <p>(4) 減価償却費相当額の算定方法 同左</p> <p>2. オペレーティング・リース取引</p> <table> <tbody> <tr> <td>未経過リース料</td> <td></td> </tr> <tr> <td>1年内</td> <td>34,807百万円</td> </tr> <tr> <td>1年超</td> <td>110,126百万円</td> </tr> <tr> <td>合計</td> <td>144,933百万円</td> </tr> </tbody> </table>		取得価額相当額 (百万円)	減価償却累計額相当額 (百万円)	中間期末残高相当額 (百万円)	建物及び構築物	4,657	1,063	3,594	機械装置及び運搬具	11,299	4,936	6,363	その他	1,085	472	612	合計	17,043	6,472	10,571	1年内	2,398百万円	1年超	8,172百万円	合計	10,571百万円	支払リース料	1,234百万円	減価償却費相当額	1,234百万円	未経過リース料		1年内	34,807百万円	1年超	110,126百万円	合計	144,933百万円	<p><借主側></p> <p>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</p> <p>(1) リース物件の取得価額相当額、減価償却累計額相当額および期末残高相当額</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th>取得価額相当額 (百万円)</th> <th>減価償却累計額相当額 (百万円)</th> <th>期末残高相当額 (百万円)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>建物及び構築物</td> <td>4,161</td> <td>1,078</td> <td>3,082</td> </tr> <tr> <td>機械装置及び運搬具</td> <td>10,516</td> <td>4,525</td> <td>5,990</td> </tr> <tr> <td>その他</td> <td>983</td> <td>426</td> <td>556</td> </tr> <tr> <td>合計</td> <td>15,660</td> <td>6,030</td> <td>9,630</td> </tr> </tbody> </table> <p>(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ます。</p> <p>(2) 未経過リース料期末残高相当額</p> <table> <tbody> <tr> <td>1年内</td> <td>2,235百万円</td> </tr> <tr> <td>1年超</td> <td>7,395百万円</td> </tr> <tr> <td>合計</td> <td>9,630百万円</td> </tr> </tbody> </table> <p>(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ます。</p> <p>(3) 支払リース料および減価償却費相当額</p> <table> <tbody> <tr> <td>支払リース料</td> <td>2,171百万円</td> </tr> <tr> <td>減価償却費相当額</td> <td>2,171百万円</td> </tr> </tbody> </table> <p>(4) 減価償却費相当額の算定方法 同左</p> <p>2. オペレーティング・リース取引</p> <table> <tbody> <tr> <td>未経過リース料</td> <td></td> </tr> <tr> <td>1年内</td> <td>33,290百万円</td> </tr> <tr> <td>1年超</td> <td>111,424百万円</td> </tr> <tr> <td>合計</td> <td>144,715百万円</td> </tr> </tbody> </table>		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)	建物及び構築物	4,161	1,078	3,082	機械装置及び運搬具	10,516	4,525	5,990	その他	983	426	556	合計	15,660	6,030	9,630	1年内	2,235百万円	1年超	7,395百万円	合計	9,630百万円	支払リース料	2,171百万円	減価償却費相当額	2,171百万円	未経過リース料		1年内	33,290百万円	1年超	111,424百万円	合計	144,715百万円
	取得価額相当額 (百万円)	減価償却累計額相当額 (百万円)	中間期末残高相当額 (百万円)																																																																																																																	
建物及び構築物	2,742	1,117	1,625																																																																																																																	
機械装置及び運搬具	10,154	4,555	5,598																																																																																																																	
その他	959	442	516																																																																																																																	
合計	13,856	6,115	7,740																																																																																																																	
1年内	2,040百万円																																																																																																																			
1年超	5,700百万円																																																																																																																			
合計	7,740百万円																																																																																																																			
支払リース料	1,076百万円																																																																																																																			
減価償却費相当額	1,076百万円																																																																																																																			
未経過リース料																																																																																																																				
1年内	21,897百万円																																																																																																																			
1年超	92,205百万円																																																																																																																			
合計	114,103百万円																																																																																																																			
	取得価額相当額 (百万円)	減価償却累計額相当額 (百万円)	中間期末残高相当額 (百万円)																																																																																																																	
建物及び構築物	4,657	1,063	3,594																																																																																																																	
機械装置及び運搬具	11,299	4,936	6,363																																																																																																																	
その他	1,085	472	612																																																																																																																	
合計	17,043	6,472	10,571																																																																																																																	
1年内	2,398百万円																																																																																																																			
1年超	8,172百万円																																																																																																																			
合計	10,571百万円																																																																																																																			
支払リース料	1,234百万円																																																																																																																			
減価償却費相当額	1,234百万円																																																																																																																			
未経過リース料																																																																																																																				
1年内	34,807百万円																																																																																																																			
1年超	110,126百万円																																																																																																																			
合計	144,933百万円																																																																																																																			
	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)																																																																																																																	
建物及び構築物	4,161	1,078	3,082																																																																																																																	
機械装置及び運搬具	10,516	4,525	5,990																																																																																																																	
その他	983	426	556																																																																																																																	
合計	15,660	6,030	9,630																																																																																																																	
1年内	2,235百万円																																																																																																																			
1年超	7,395百万円																																																																																																																			
合計	9,630百万円																																																																																																																			
支払リース料	2,171百万円																																																																																																																			
減価償却費相当額	2,171百万円																																																																																																																			
未経過リース料																																																																																																																				
1年内	33,290百万円																																																																																																																			
1年超	111,424百万円																																																																																																																			
合計	144,715百万円																																																																																																																			

前中間連結会計期間 (自 平成18年4月1日 至 平成18年9月30日)	当中間連結会計期間 (自 平成19年4月1日 至 平成19年9月30日)	前連結会計年度 (自 平成18年4月1日 至 平成19年3月31日)																																																																																																
<p><貸主側></p> <p>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</p> <p>(1) リース物件の取得価額、減価償却累計額及び中間期末残高</p> <table border="1" data-bbox="164 351 560 618"> <thead> <tr> <th></th> <th>取得価額 (百万円)</th> <th>減価償却累計額 (百万円)</th> <th>中間期末残高 (百万円)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>建物及び構築物</td> <td>2,091</td> <td>1,387</td> <td>704</td> </tr> <tr> <td>その他</td> <td>1,849</td> <td>1,129</td> <td>720</td> </tr> <tr> <td>合計</td> <td>3,941</td> <td>2,516</td> <td>1,424</td> </tr> </tbody> </table> <p>(2) 未経過リース料中間期末残高相当額</p> <table data-bbox="220 661 547 753"> <tr> <td>1年内</td> <td>468百万円</td> </tr> <tr> <td>1年超</td> <td>902百万円</td> </tr> <tr> <td>合計</td> <td>1,371百万円</td> </tr> </table> <p>(注) 未経過リース料中間期末残高相当額の算定は、未経過リース料中間期末残高及び見積残存価額の残高の合計額が、営業債権の中間期末残高等に占める割合が低いため、受取利子込み法によっています。</p> <p>(3) 受取リース料及び減価償却費</p> <table data-bbox="196 984 547 1039"> <tr> <td>受取リース料</td> <td>297百万円</td> </tr> <tr> <td>減価償却費</td> <td>249百万円</td> </tr> </table> <p>2. オペレーティング・リース取引</p> <p>未経過リース料</p> <table data-bbox="220 1116 547 1207"> <tr> <td>1年内</td> <td>34,467百万円</td> </tr> <tr> <td>1年超</td> <td>153,309百万円</td> </tr> <tr> <td>合計</td> <td>187,776百万円</td> </tr> </table>		取得価額 (百万円)	減価償却累計額 (百万円)	中間期末残高 (百万円)	建物及び構築物	2,091	1,387	704	その他	1,849	1,129	720	合計	3,941	2,516	1,424	1年内	468百万円	1年超	902百万円	合計	1,371百万円	受取リース料	297百万円	減価償却費	249百万円	1年内	34,467百万円	1年超	153,309百万円	合計	187,776百万円	<p><貸主側></p> <p>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</p> <p>(1) リース物件の取得価額、減価償却累計額及び中間期末残高</p> <table border="1" data-bbox="598 351 994 618"> <thead> <tr> <th></th> <th>取得価額 (百万円)</th> <th>減価償却累計額 (百万円)</th> <th>中間期末残高 (百万円)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>建物及び構築物</td> <td>2,393</td> <td>1,289</td> <td>1,103</td> </tr> <tr> <td>その他</td> <td>1,825</td> <td>1,135</td> <td>690</td> </tr> <tr> <td>合計</td> <td>4,218</td> <td>2,424</td> <td>1,793</td> </tr> </tbody> </table> <p>(2) 未経過リース料中間期末残高相当額</p> <table data-bbox="651 661 978 753"> <tr> <td>1年内</td> <td>550百万円</td> </tr> <tr> <td>1年超</td> <td>1,283百万円</td> </tr> <tr> <td>合計</td> <td>1,834百万円</td> </tr> </table> <p>(注) 同左</p> <p>(3) 受取リース料及び減価償却費</p> <table data-bbox="627 984 978 1039"> <tr> <td>受取リース料</td> <td>341百万円</td> </tr> <tr> <td>減価償却費</td> <td>280百万円</td> </tr> </table> <p>2. オペレーティング・リース取引</p> <p>未経過リース料</p> <table data-bbox="651 1116 978 1207"> <tr> <td>1年内</td> <td>36,013百万円</td> </tr> <tr> <td>1年超</td> <td>235,772百万円</td> </tr> <tr> <td>合計</td> <td>271,786百万円</td> </tr> </table>		取得価額 (百万円)	減価償却累計額 (百万円)	中間期末残高 (百万円)	建物及び構築物	2,393	1,289	1,103	その他	1,825	1,135	690	合計	4,218	2,424	1,793	1年内	550百万円	1年超	1,283百万円	合計	1,834百万円	受取リース料	341百万円	減価償却費	280百万円	1年内	36,013百万円	1年超	235,772百万円	合計	271,786百万円	<p><貸主側></p> <p>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</p> <p>(1) リース物件の取得価額、減価償却累計額および期末残高</p> <table border="1" data-bbox="1032 351 1428 618"> <thead> <tr> <th></th> <th>取得価額 (百万円)</th> <th>減価償却累計額 (百万円)</th> <th>期末残高 (百万円)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>建物及び構築物</td> <td>2,164</td> <td>1,241</td> <td>923</td> </tr> <tr> <td>その他</td> <td>1,939</td> <td>1,183</td> <td>755</td> </tr> <tr> <td>合計</td> <td>4,104</td> <td>2,424</td> <td>1,679</td> </tr> </tbody> </table> <p>(2) 未経過リース料期末残高相当額</p> <table data-bbox="1085 661 1412 753"> <tr> <td>1年内</td> <td>510百万円</td> </tr> <tr> <td>1年超</td> <td>1,120百万円</td> </tr> <tr> <td>合計</td> <td>1,630百万円</td> </tr> </table> <p>(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ため、受取利子込み法によっています。</p> <p>(3) 受取リース料および減価償却費</p> <table data-bbox="1061 984 1412 1039"> <tr> <td>受取リース料</td> <td>604百万円</td> </tr> <tr> <td>減価償却費</td> <td>509百万円</td> </tr> </table> <p>2. オペレーティング・リース取引</p> <p>未経過リース料</p> <table data-bbox="1085 1116 1412 1207"> <tr> <td>1年内</td> <td>33,841百万円</td> </tr> <tr> <td>1年超</td> <td>182,750百万円</td> </tr> <tr> <td>合計</td> <td>216,591百万円</td> </tr> </table>		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	2,164	1,241	923	その他	1,939	1,183	755	合計	4,104	2,424	1,679	1年内	510百万円	1年超	1,120百万円	合計	1,630百万円	受取リース料	604百万円	減価償却費	509百万円	1年内	33,841百万円	1年超	182,750百万円	合計	216,591百万円
	取得価額 (百万円)	減価償却累計額 (百万円)	中間期末残高 (百万円)																																																																																															
建物及び構築物	2,091	1,387	704																																																																																															
その他	1,849	1,129	720																																																																																															
合計	3,941	2,516	1,424																																																																																															
1年内	468百万円																																																																																																	
1年超	902百万円																																																																																																	
合計	1,371百万円																																																																																																	
受取リース料	297百万円																																																																																																	
減価償却費	249百万円																																																																																																	
1年内	34,467百万円																																																																																																	
1年超	153,309百万円																																																																																																	
合計	187,776百万円																																																																																																	
	取得価額 (百万円)	減価償却累計額 (百万円)	中間期末残高 (百万円)																																																																																															
建物及び構築物	2,393	1,289	1,103																																																																																															
その他	1,825	1,135	690																																																																																															
合計	4,218	2,424	1,793																																																																																															
1年内	550百万円																																																																																																	
1年超	1,283百万円																																																																																																	
合計	1,834百万円																																																																																																	
受取リース料	341百万円																																																																																																	
減価償却費	280百万円																																																																																																	
1年内	36,013百万円																																																																																																	
1年超	235,772百万円																																																																																																	
合計	271,786百万円																																																																																																	
	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	2,164	1,241	923																																																																																															
その他	1,939	1,183	755																																																																																															
合計	4,104	2,424	1,679																																																																																															
1年内	510百万円																																																																																																	
1年超	1,120百万円																																																																																																	
合計	1,630百万円																																																																																																	
受取リース料	604百万円																																																																																																	
減価償却費	509百万円																																																																																																	
1年内	33,841百万円																																																																																																	
1年超	182,750百万円																																																																																																	
合計	216,591百万円																																																																																																	

(有価証券関係)

I 前中間連結会計期間末 (平成18年9月30日)

有価証券

1. 満期保有目的の債券で時価のあるもの

	中間連結貸借対照表計上額 (百万円)	時価 (百万円)	差額 (百万円)
(1) 国債・地方債等	521	522	0

2. その他有価証券で時価のあるもの

	取得原価 (百万円)	中間連結貸借対照表計上額 (百万円)	差額 (百万円)
(1) 株式	63,512	147,717	84,205
(2) 債券			
国債・地方債等	40	40	0
社債	—	—	—
(3) その他	15,596	28,851	13,254
合計	79,149	176,609	97,460

3. 時価のない主な有価証券の内容

	中間連結貸借対照表計上額 (百万円)
(1) 営業出資金	96,570
(2) その他有価証券	
非上場株式	10,864
その他 (匿名組合出資金・優先出資証券等)	38,092

II 当中間連結会計期間末 (平成19年9月30日)

有価証券

1. 満期保有目的の債券で時価のあるもの

	中間連結貸借対照表計上額 (百万円)	時価 (百万円)	差額 (百万円)
(1) 国債・地方債等	524	524	△0

2. その他有価証券で時価のあるもの

	取得原価 (百万円)	中間連結貸借対照表計上額 (百万円)	差額 (百万円)
(1) 株式	79,382	154,755	75,373
(2) 債券			
国債・地方債等	40	40	0
社債	—	—	—
(3) その他	15,595	35,007	19,412
合計	95,018	189,803	94,785

3. 時価のない主な有価証券の内容

	中間連結貸借対照表計上額 (百万円)
(1) 営業出資金	156,500
(2) 満期保有目的の債券	3,010
(3) その他有価証券	
非上場株式	12,328
その他 (匿名組合出資金・優先出資証券等)	42,813

Ⅲ 前連結会計年度末 (平成19年3月31日)

有価証券

1. 満期保有目的の債券で時価のあるもの

	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)			
(1) 国債・地方債等	212	215	3
(2) 社債	—	—	—
(3) その他	—	—	—
小計	212	215	3
(時価が連結貸借対照表計上額を超えないもの)			
(1) 国債・地方債等	310	307	△3
(2) 社債	—	—	—
(3) その他	—	—	—
小計	310	307	△3
合計	523	522	△0

2. その他有価証券で時価のあるもの

	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	60,167	155,535	95,367
(2) 債券			
① 国債・地方債等	40	40	0
② 社債	—	—	—
③ その他	—	—	—
(3) その他	15,576	41,594	26,018
小計	75,784	197,170	121,386
(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	8,124	6,565	△1,559
(2) 債券			
① 国債・地方債等	—	—	—
② 社債	—	—	—
③ その他	—	—	—
(3) その他	20	20	△0
小計	8,145	6,585	△1,559
合計	83,929	203,756	119,826

3. 前連結会計年度中に売却したその他有価証券（自 平成18年4月1日 至 平成19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)
5,191	576	—

4. 時価のない主な有価証券の内容

	連結貸借対照表計上額 (百万円)
(1) 営業出資金	121,670
(2) 満期保有目的の債券	3,010
(3) その他有価証券	
非上場株式	10,803
その他（匿名組合出資金・優先出資証券等）	38,956

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

	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	457	15	—
社債	—	3,010	—	—
その他	—	—	—	—
(2) その他	—	—	—	—
合計	90	3,467	15	—

(デリバティブ取引関係)

(前中間連結会計期間末) (平成18年9月30日)

デリバティブ取引には、ヘッジ会計を適用しており、該当事項はありません。

(当中間連結会計期間末) (平成19年9月30日)

同上

(前連結会計年度末) (平成19年3月31日)

同上

(ストック・オプション等関係)

当中間連結会計期間 (自 平成19年4月1日 至 平成19年9月30日)

1. ストック・オプションにかかる当中間連結会計期間における費用計上額および科目名

科目	金額
営業原価	8百万円
販売費及び一般管理費	19百万円
計	28百万円

(セグメント情報)

【事業の種類別セグメント情報】

前中間連結会計期間 (自 平成18年4月1日 至 平成18年9月30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)
I. 売上高及び 営業損益											
(1) 外部顧客に 対する売上高	191,239	108,468	78,391	33,020	43,348	32,948	19,621	4,312	511,350	—	511,350
(2) セグメント 間の内部 売上高又は 振替額	2,663	—	1,982	2,649	10,611	16,684	167	5,127	39,885	(39,885)	—
計	193,903	108,468	80,373	35,670	53,959	49,632	19,788	9,439	551,236	(39,885)	511,350
営業費用	154,123	89,894	83,338	26,760	47,652	49,337	18,684	8,039	477,832	(30,746)	447,085
営業利益	39,779	18,574	△2,965	8,910	6,307	295	1,104	1,400	73,404	(9,138)	64,265
II. 資産、減価 償却費及び 資本的支出											
資産	1,930,513	642,007	56,460	54,992	49,567	47,332	84,099	22,592	2,887,566	248,341	3,135,907
減価償却費	13,860	170	1,074	394	387	426	1,296	1,143	18,754	397	19,152
資本的支出	116,461	534	1,608	557	310	267	981	1,023	121,746	529	122,275

当中間連結会計期間 (自 平成19年4月1日 至 平成19年9月30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)
I. 売上高及び 営業損益											
(1) 外部顧客に 対する売上高	226,815	137,890	74,526	39,816	52,180	36,238	21,758	4,862	594,088	—	594,088
(2) セグメント 間の内部 売上高又は 振替額	4,263	—	2,215	1,473	12,714	15,905	122	4,976	41,672	(41,672)	—
計	231,078	137,890	76,741	41,289	64,895	52,144	21,881	9,839	635,760	(41,672)	594,088
営業費用	185,596	126,704	81,274	30,299	57,091	51,890	21,512	8,238	562,607	(32,245)	530,361
営業利益	45,482	11,186	△4,532	10,990	7,803	253	369	1,601	73,153	(9,426)	63,726
II. 資産、減価 償却費及び 資本的支出											
資産	2,000,640	793,489	54,114	55,744	67,979	44,213	80,765	19,931	3,116,877	256,816	3,373,694
減価償却費	14,420	406	1,125	434	538	508	1,511	1,116	20,062	413	20,476
資本的支出	71,031	1,225	1,432	811	962	586	1,584	1,302	78,936	772	79,709

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

(注1) 事業区分の方法及び各区分に属する主要な製品等の名称

事業区分は事業内容を勘案して、次のとおり分類しました。

賃貸：オフィスビル、商業施設および住宅等の賃貸

分譲：戸建住宅、中高層住宅、宅地およびオフィスビル等の業務施設の分譲

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

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

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

住宅部材・商品等販売：住宅用部材の製造・販売、一般商品の卸・小売

施設営業：ホテル、ゴルフ場等の施設営業

その他：住宅ローン等の金融・リース事業など

(注2) 前中間連結会計期間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8,326百万円であり、親会社の一般管理部門に係る費用です。

当中間連結会計期間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9,394百万円であり、親会社の一般管理部門に係る費用です。

前連結会計年度における営業費用のうち、消去又は全社の項目に含めた配賦不能営業費用の金額は17,070百万円であり、親会社の一般管理部門に係る費用です。

(注3) 前中間連結会計期間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390,928百万円であり、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）および管理部門に係る資産等です。

当中間連結会計期間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370,083百万円であり、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）および管理部門に係る資産等です。

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391,274百万円であり、その主なものは、親会社での余資運用資金（現金・預金及び有価証券）、長期投資資金（投資有価証券）および管理部門に係る資産等です。

(注4) 会計処理の方法の変更
(前連結会計年度)

「会計処理の変更」に記載のとおり、前連結会計年度より「棚卸資産の評価に関する会計基準」(企業会計基準第9号 平成18年7月5日)を適用しています。これに伴い、前連結会計年度は、従来の方法に比して、賃貸セグメントの資産が1,644百万円、分譲セグメントの資産が27,090百万円少なく計上されています。

(注5) 追加情報
(当中間連結会計期間)

前連結会計年度より「棚卸資産の評価に関する会計基準」(企業会計基準第9号 平成18年7月5日)を適用していますが、「追加情報」に記載のとおり、前中間連結会計期間は従来の方法によっております。この結果、前中間連結会計期間は、当中間連結会計期間と同一の方法によった場合と比較して、賃貸セグメントの資産が約1,600百万円、分譲セグメントの資産が約27,000百万円多く計上されています。

【所在地別セグメント情報】

前中間連結会計期間(自 平成18年4月1日 至 平成18年9月30日)
全セグメントの売上高の合計および全セグメントの資産の金額の合計額に占める「本邦」の割合がいずれも90%を超えているため、所在地別セグメント情報の記載を省略しました。

当中間連結会計期間(自 平成19年4月1日 至 平成19年9月30日)
同 上

前連結会計年度(自 平成18年4月1日 至 平成19年3月31日)
同 上

【海外売上高】

前中間連結会計期間(自 平成18年4月1日 至 平成18年9月30日)
海外売上高が、連結売上高の10%未満のため、海外売上高の記載を省略しました。

当中間連結会計期間(自 平成19年4月1日 至 平成19年9月30日)
同 上

前連結会計年度(自 平成18年4月1日 至 平成19年3月31日)
同 上

(企業結合等関係)

当中間連結会計期間(自平成19年4月1日至平成19年9月30日)

(㈱リテールアンドホテルプロパティーズとの会社合併)

1. 結合当事企業又は対象となった事業の名称およびその事業の内容、企業結合の法的形式、結合後企業の名称ならびに取引の目的を含む取引の概要

(1) 結合当事企業又は対象となった事業の名称およびその事業の内容

三井不動産㈱: ホテル事業および商業施設賃貸事業

㈱リテールアンドホテルプロパティーズ: ホテル事業および商業施設賃貸事業

(2) 企業結合の法的形式

当社を存続会社とし、㈱リテールアンドホテルプロパティーズを消滅会社とする吸収合併

(3) 結合後企業の名称

三井不動産㈱

(4) 取引の目的を含む取引の概要

ホテル事業および商業施設賃貸事業において、より効率的なグループ経営を実現するため、平成19年7月1日付で㈱リテールアンドホテルプロパティーズが保有するホテル事業資産および商業施設賃貸事業資産を当社に集約させる吸収合併を行い、㈱リテールアンドホテルプロパティーズは解散いたしました。

2. 実施した会計処理の概要

「企業結合に係る会計基準」および「企業結合会計基準及び事業分離等会計基準に関する適用指針」に基づき、共通支配下の取引として会計処理を行っております。

なお、「事業分離等に関する会計基準」および「企業結合に係る会計基準」の適用により、当該分割に伴う抱合株式消滅差益6,006百万円を、当社で特別利益として計上していますが、連結財務諸表作成にあたっては内部取引として消去しております。

(㈱国際観光会館のビルディング事業の承継に関する会社分割)

1. 結合当事企業又は対象となった事業の名称およびその事業の内容、企業結合の法的形式、結合後企業の名称ならびに取引の目的を含む取引の概要

(1) 結合当事企業又は対象となった事業の名称およびその事業の内容

㈱国際観光会館: ビルディング事業

(2) 企業結合の法的形式

当社を承継会社とし、㈱国際観光会館を分割会社とする吸収分割

(3) 結合後企業の名称

三井不動産㈱

(4) 取引の目的を含む取引の概要

より顧客志向で市場競争力のあるグループ組織の構築を目指し、また、㈱国際観光会館がホテル運営事業に特化することにより、従来にも増して顧客から評価されるホテル運営会社を目指すため、平成19年7月1日付で㈱国際観光会館のビルディング事業に関して有する一切の権利義務を、当社で承継いたしました。

2. 実施した会計処理の概要

「企業結合に係る会計基準」および「企業結合会計基準及び事業分離等会計基準に関する適用指針」に基づき、共通支配下の取引として会計処理を行っております。

なお、「事業分離等に関する会計基準」および「企業結合に係る会計基準」の適用により、当該分割に伴う抱合株式消滅差益4,210百万円を、当社で特別利益として計上していますが、連結財務諸表作成にあたっては内部取引として消去しております。

前連結会計年度（自 平成18年4月1日 至 平成19年3月31日）

（住宅分譲事業再編に関する会社分割）

1. 結合当事企業又は対象となった事業の名称およびその事業の内容、企業結合の法的形式、結合後企業の名称ならびに取引の目的を含む取引の概要

(1) 結合当事企業又は対象となった事業の名称およびその事業の内容

三井不動産㈱：住宅分譲事業

三井不動産販売㈱：住宅販売受託事業

(2) 企業結合の法的形式

当社および三井不動産販売㈱を分割会社とし、三井不動産レジデンシャル㈱を承継会社とする吸収分割

(3) 結合後企業の名称

三井不動産レジデンシャル㈱

(4) 取引の目的を含む取引の概要

当社グループにおける住宅分譲事業を製販一体で推進するため、平成18年10月1日付で当社および三井不動産販売㈱の住宅分譲事業と住宅販売受託事業、および当該事業に付随する一切の事業および付随する一切の権利義務を、三井不動産レジデンシャル㈱に承継させました。

2. 実施した会計処理の概要

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

当社の分割部門

資産		負債	
項目	帳簿価額 (百万円)	項目	帳簿価額 (百万円)
流動資産	365,788	流動負債	210,560
固定資産	7,648	固定負債	105,038
合計	373,436	合計	315,599

三井不動産販売㈱の分割部門

資産		負債	
項目	帳簿価額 (百万円)	項目	帳簿価額 (百万円)
流動資産	27,596	流動負債	28,844
固定資産	1,347	固定負債	—
合計	28,944	合計	28,844

3. 子会社株式の追加取得に関する事項

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

（三井不動産販売㈱のビル賃貸関連事業等に関する会社分割）

1. 結合当事企業又は対象となった事業の名称およびその事業の内容、企業結合の法的形式、結合後企業の名称ならびに取引の目的を含む取引の概要

(1) 結合当事企業又は対象となった事業の名称およびその事業の内容

三井不動産販売㈱：ビル賃貸関連事業

(2) 企業結合の法的形式

当社を承継会社とし、三井不動産販売㈱を分割会社とする吸収分割

(3) 結合後企業の名称

三井不動産㈱

(4) 取引の目的を含む取引の概要

三井不動産販売㈱の事業領域を更なる成長が期待される不動産流通事業へ特化させるとともに、当社へのビル賃貸事業の集約を図るため、平成18年10月1日付で三井不動産販売㈱の資産管理部におけるビル賃貸関連事業等および当該事業に付随する一切の権利義務を、当社で承継しました。

2. 実施した会計処理の概要

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

資産		負債	
項目	帳簿価額 (百万円)	項目	帳簿価額 (百万円)
流動資産	4,368	流動負債	8,468
固定資産	27,311	固定負債	5,111
合計	31,679	合計	13,579

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

(1株当たり情報)

前中間連結会計期間 (自 平成18年4月1日 至 平成18年9月30日)	当中間連結会計期間 (自 平成19年4月1日 至 平成19年9月30日)	前連結会計年度 (自 平成18年4月1日 至 平成19年3月31日)
1株当たり純資産額 1,009円55銭 1株当たり中間純利益 金額 44円91銭 潜在株式調整後1株当 たり中間純利益金額 —	1株当たり純資産額 1,092円38銭 1株当たり中間純利益 金額 41円91銭 潜在株式調整後1株当 たり中間純利益金額 41円90銭	1株当たり純資産額 1,073円82銭 1株当たり当期純利益 金額 85円52銭 潜在株式調整後1株当 たり当期純利益金額 —

(注) 1株当たり純資産額および1株当たり中間(当期)純利益金額、潜在株式調整後1株当たり中間(当期)純利益金額の算定上の基礎は、以下のとおりです。

	前中間連結会計期間 (自 平成18年4月1日 至 平成18年9月30日)	当中間連結会計期間 (自 平成19年4月1日 至 平成19年9月30日)	前連結会計年度 (自 平成18年4月1日 至 平成19年3月31日)
1株当たり純資産額			
純資産の部の合計額(百万円)	—	978,044	963,213
純資産の部の合計額から控除する金額(百万円)	—	17,844	19,018
(うち少数株主持分(百万円))	(—)	(17,815)	(19,018)
(うち新株予約権(百万円))	(—)	(28)	(—)
普通株式に係る中間期末(期末)の純資産額(百万円)	—	960,199	944,195
1株当たり純資産の算定に用いられた中間期末(期末)の普通株式の数(千株)	—	878,999	879,287
1株当たり中間(当期)純利益金額			
中間(当期)純利益(百万円)	39,505	36,842	75,213
普通株主に帰属しない金額(百万円)	—	—	—
普通株式に係る中間(当期)純利益(百万円)	39,505	36,842	75,213
普通株式の期中平均株式数(千株)	879,578	879,168	879,485
潜在株式調整後1株当たり中間(当期)純利益金額			
中間(当期)純利益調整額(百万円)	—	—	—
普通株式増加数(千株)	—	48	—
(うち新株予約権(千株))	(—)	(48)	(—)
希薄化効果を有しないため潜在株式調整後1株当たり中間(当期)純利益金額の算定に含めなかった潜在株式の概要	—	—	—

(重要な後発事象)

前中間連結会計期間 (自 平成18年 4月 1日 至 平成18年 9月30日)	当中間連結会計期間 (自 平成19年 4月 1日 至 平成19年 9月30日)	前連結会計年度 (自 平成18年 4月 1日 至 平成19年 3月31日)
<p>(住宅分譲事業再編に関する会社分割の実施)</p> <p>当社グループにおける住宅分譲事業を製販一体で推進するため、三井不動産販売㈱および三井不動産レジデンシャル㈱との間で、平成18年5月23日付会社分割契約に基づく会社分割を実施しました。</p> <p>会社分割の概要は、以下のとおりです。</p> <p>① 分割の日程 効力発生日 平成18年10月 1日</p> <p>② 分割方式 当社および三井不動産販売㈱を分割会社とし、三井不動産レジデンシャル㈱を承継会社とする吸収分割です。</p> <p>なお、分割会社である当社にとって、本件分割は会社法第784条第3項に定める簡易吸収分割の要件を充足するものであり、会社法第783条第1項に定める株主総会の承認を得ることなく行ったものです。</p> <p>③ 株式の割当 当社に、三井不動産レジデンシャル㈱の株式996,000株を割当交付しました。三井不動産販売㈱に、三井不動産レジデンシャル㈱の株式2,000株を割当交付しました。なお、三井不動産販売㈱は、その割当交付された株式を当社に剰余金として配当する予定です。</p> <p>④ 資本の額 当該分割により、当社の資本の額に変更はありません。</p>		

前中間連結会計期間 (自 平成18年4月1日 至 平成18年9月30日)	当中間連結会計期間 (自 平成19年4月1日 至 平成19年9月30日)	前連結会計年度 (自 平成18年4月1日 至 平成19年3月31日)																																								
<p>⑤ 承継会社が承継した権利義務 当社および三井不動産販売㈱の住宅分譲事業と住宅販売受託事業および当該事業に付随する一切の事業および付随する一切の権利義務を承継しました。ただし、雇用契約は承継していません。 なお、承継した権利義務については、免責的債務引受の方法によっています。</p> <p>⑥ 債務履行の見込み 当該分割後の当社、三井不動産販売㈱および三井不動産レジデンシャル㈱の負担すべき債務につきましては、履行期における履行の確実性に問題はないものと判断しています。</p> <p>⑦ 分割した資産および負債の額 (平成18年9月30日現在) 当社の分割部門 (単位：百万円)</p> <table border="1" data-bbox="164 941 564 1122"> <thead> <tr> <th colspan="2">資産</th> <th colspan="2">負債</th> </tr> <tr> <th>項目</th> <th>帳簿価額</th> <th>項目</th> <th>帳簿価額</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>流動資産</td> <td>365,788</td> <td>流動負債</td> <td>210,560</td> </tr> <tr> <td>固定資産</td> <td>7,648</td> <td>固定負債</td> <td>105,038</td> </tr> <tr> <td>合計</td> <td>373,436</td> <td>合計</td> <td>315,599</td> </tr> </tbody> </table> <p>三井不動産販売㈱の分割部門 (単位：百万円)</p> <table border="1" data-bbox="164 1196 564 1378"> <thead> <tr> <th colspan="2">資産</th> <th colspan="2">負債</th> </tr> <tr> <th>項目</th> <th>帳簿価額</th> <th>項目</th> <th>帳簿価額</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>流動資産</td> <td>27,596</td> <td>流動負債</td> <td>28,844</td> </tr> <tr> <td>固定資産</td> <td>1,347</td> <td>固定負債</td> <td>—</td> </tr> <tr> <td>合計</td> <td>28,944</td> <td>合計</td> <td>28,844</td> </tr> </tbody> </table>	資産		負債		項目	帳簿価額	項目	帳簿価額	流動資産	365,788	流動負債	210,560	固定資産	7,648	固定負債	105,038	合計	373,436	合計	315,599	資産		負債		項目	帳簿価額	項目	帳簿価額	流動資産	27,596	流動負債	28,844	固定資産	1,347	固定負債	—	合計	28,944	合計	28,844		
資産		負債																																								
項目	帳簿価額	項目	帳簿価額																																							
流動資産	365,788	流動負債	210,560																																							
固定資産	7,648	固定負債	105,038																																							
合計	373,436	合計	315,599																																							
資産		負債																																								
項目	帳簿価額	項目	帳簿価額																																							
流動資産	27,596	流動負債	28,844																																							
固定資産	1,347	固定負債	—																																							
合計	28,944	合計	28,844																																							

前中間連結会計期間 (自 平成18年4月1日 至 平成18年9月30日)	当中間連結会計期間 (自 平成19年4月1日 至 平成19年9月30日)	前連結会計年度 (自 平成18年4月1日 至 平成19年3月31日)
<p>(三井不動産販売㈱のビル賃貸関連事業等に関する会社分割の実施)</p> <p>三井不動産販売㈱の事業領域を更なる成長が期待される不動産流通事業へ特化するとともに、当社へのビル賃貸事業の集約を図るため、当社および三井不動産販売㈱との間で、平成18年5月23日付会社分割契約に基づく会社分割を実施しました。</p> <p>会社分割の概要は、以下のとおりです。</p> <p>① 分割の日程 効力発生日 平成18年10月1日</p> <p>② 分割方式 当社を承継会社とし、三井不動産販売㈱を分割会社とする吸収分割です。</p> <p>なお、承継会社である当社にとって、本件分割は会社法第796条第3項に定める簡易吸収分割の要件を充足するものであり、会社法第795条第1項に定める株主総会の承認を得ることなく行ったものです。</p> <p>また、分割会社である三井不動産販売㈱にとって、本件分割は会社法第784条第1項に定める略式吸収分割の要件を充足するものであり、会社法第783条第1項に定める株主総会の承認を得ることなく行ったものです。</p> <p>③ 株式の割当 当社は新たな株式を発行せず、割当交付しません。</p> <p>④ 資本の額 当該分割により、当社の資本の額に変更はありません。</p>	<p style="text-align: center;">—————</p>	<p style="text-align: center;">—————</p>

前中間連結会計期間 (自 平成18年4月1日 至 平成18年9月30日)	当中間連結会計期間 (自 平成19年4月1日 至 平成19年9月30日)	前連結会計年度 (自 平成18年4月1日 至 平成19年3月31日)																				
<p>⑤ 当社が承継した権利義務 三井不動産販売㈱の資産管理部におけるビル賃貸関連事業等および当該事業に付随する一切の権利義務を承継しました。ただし、雇用契約は承継していません。 なお、承継した権利義務については、免責的債務引受の方法によっています。</p> <p>⑥ 債務履行の見込み 当該分割後の当社および三井不動産販売㈱の負担すべき債務につきましては、履行期における履行の確実性に問題はないものと判断しています。</p> <p>⑦ 承継した資産および負債の額 (平成18年9月30日現在) (単位：百万円)</p> <table border="1" data-bbox="162 832 566 1015"> <thead> <tr> <th colspan="2">資産</th> <th colspan="2">負債</th> </tr> <tr> <th>項目</th> <th>帳簿価額</th> <th>項目</th> <th>帳簿価額</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>流動資産</td> <td>4,368</td> <td>流動負債</td> <td>8,468</td> </tr> <tr> <td>固定資産</td> <td>27,311</td> <td>固定負債</td> <td>5,111</td> </tr> <tr> <td>合計</td> <td>31,679</td> <td>合計</td> <td>13,579</td> </tr> </tbody> </table>	資産		負債		項目	帳簿価額	項目	帳簿価額	流動資産	4,368	流動負債	8,468	固定資産	27,311	固定負債	5,111	合計	31,679	合計	13,579	<p>(㈱帝国ホテル株式の取得)</p> <p>平成19年9月28日付で締結した、㈱帝国ホテルとの協力・提携等に関する基本協定書および、国際興業㈱が保有する㈱帝国ホテルの株式に対する株式譲渡契約書に基づき、平成19年10月5日に当該株式を取得いたしました。</p> <p>当社は、㈱帝国ホテルの発行済株式数の33.16%を取得し、㈱帝国ホテルの筆頭株主となりましたが、これを契機に、今後の協力関係に関する基本姿勢や資本参加の意義等を確認した上で、㈱帝国ホテルの基本的な方針および現在の経営方針との整合性を取りつつ、将来的な再開発計画やホテル・リゾート分野での協力・提携等について検討を進めていく予定です。</p> <p>今回の資本参加により、㈱帝国ホテルは当社の持分法適用関連会社となりますが、平成20年3月期の業績に与える影響は軽微であります。</p>	
資産		負債																				
項目	帳簿価額	項目	帳簿価額																			
流動資産	4,368	流動負債	8,468																			
固定資産	27,311	固定負債	5,111																			
合計	31,679	合計	13,579																			

(2) 【その他】

該当事項はありません。

2【中間財務諸表等】

(1)【中間財務諸表】

①【中間貸借対照表】

区分	注記 番号	前中間会計期間末 (平成18年9月30日)		当中間会計期間末 (平成19年9月30日)		前事業年度の要約貸借対照表 (平成19年3月31日)		
		金額 (百万円)	構成比 (%)	金額 (百万円)	構成比 (%)	金額 (百万円)	構成比 (%)	
(資産の部)								
I. 流動資産								
現金及び預金		38,463		33,816		52,842		
売掛金		7,135		6,274		10,688		
販売用不動産		97,449		91,294		95,570		
仕掛不動産勘定		235,259		46,571		50,128		
開発用土地		118,678		46,449		44,390		
前渡金		33,274		4,512		4,704		
短期貸付金		112,810		231,370		100,959		
営業出資金		99,437		156,500		123,451		
繰延税金資産		39,147		50,244		50,108		
その他の流動資産		51,929		27,720		28,151		
貸倒引当金		△11		△13		△9		
流動資産合計			833,574	29.4	694,740	23.5	560,987	20.2
II. 固定資産								
1. 有形固定資産								
建物	(※1, ※2, ※4)	333,492		340,289		326,134		
土地	(※4)	885,992		1,031,896		934,462		
建設仮勘定		6,335		30,801		7,516		
その他の有形固定資産	(※1, ※4)	17,898		18,225		17,761		
有形固定資産合計		1,243,718		1,421,211		1,285,874		
2. 無形固定資産		15,679		16,339		16,451		
3. 投資その他の資産								
投資有価証券	(※5)	224,771		242,709		252,669		
関係会社株式	(※4)	210,521		231,764		245,490		
関係会社出資金		—		—		20		
長期貸付金		4,752		3,786		5,107		
関係会社長期貸付金		102,786		162,665		218,844		
差入敷金・保証金		188,859		182,417		185,592		
その他の投資その他の資産		23,237		21,532		21,481		
貸倒引当金		△17,137		△18,830		△18,884		
投資その他の資産合計		737,791		826,046		910,319		
固定資産合計			1,997,188	70.6	2,263,598	76.5	2,212,645	79.8
資産合計			2,830,763	100.0	2,958,338	100.0	2,773,633	100.0

区分	注記 番号	前中間会計期間末 (平成18年9月30日)		当中間会計期間末 (平成19年9月30日)		前事業年度の要約貸借対照表 (平成19年3月31日)		
		金額 (百万円)	構成比 (%)	金額 (百万円)	構成比 (%)	金額 (百万円)	構成比 (%)	
(負債の部)								
I. 流動負債								
買掛金		17,303		11,826		19,558		
短期借入金	(※4)	259,981		191,582		201,660		
コマーシャルペーパー		132,000		113,000		16,000		
短期償還社債		10,000		30,000		—		
未払金		15,324		6,051		18,832		
未払法人税等		8,349		14,727		—		
未払費用		8,246		8,859		8,445		
前受金		57,484		28,582		28,254		
預り金		104,779		127,285		133,626		
その他の流動負債		11,572		13,324		10,427		
流動負債合計			625,042	22.1	545,241	18.4	436,806	15.8
II. 固定負債								
社債		165,000		205,000		215,000		
長期借入金	(※4)	683,819		799,236		742,670		
預り敷金・保証金		291,176		314,227		304,824		
繰延税金負債		21,204		19,774		16,779		
再評価に係る繰延税金負債		163,001		175,832		179,669		
退職給付引当金		14,513		14,228		12,713		
役員退職慰労引当金		1,416		615		1,508		
負ののれん		—		704		—		
その他の固定負債		23,788		23,191		21,898		
固定負債合計			1,363,921	48.2	1,552,811	52.5	1,495,063	53.9
負債合計			1,988,963	70.3	2,098,052	70.9	1,931,869	69.7

区分	注記 番号	前中間会計期間末 (平成18年9月30日)		当中間会計期間末 (平成19年9月30日)		前事業年度の要約貸借対照表 (平成19年3月31日)	
		金額 (百万円)	構成比 (%)	金額 (百万円)	構成比 (%)	金額 (百万円)	構成比 (%)
(純資産の部)							
I. 株主資本							
1. 資本金		174,296	6.2	174,296	5.9	174,296	6.3
2. 資本剰余金							
資本準備金		248,272		248,272		248,272	
その他資本剰余金		21		39		28	
資本剰余金合計		248,294	8.8	248,311	8.4	248,300	8.9
3. 利益剰余金							
(1) 利益準備金		13,688		13,688		13,688	
(2) その他利益剰余金							
代替資産積立金		43,592		29,675		29,675	
特別償却準備金		—		166		166	
別途積立金		16,790		16,790		16,790	
繰越利益剰余金		5,598		62,647		24,696	
利益剰余金合計		79,670	2.8	122,968	4.1	85,017	3.1
4. 自己株式		△2,451	△0.1	△4,132	△0.1	△3,116	△0.1
株主資本合計		499,809	17.7	541,444	18.3	504,497	18.2
II. 評価・換算差額等							
1. その他有価証券評価差額金		57,558	2.0	55,996	1.9	70,784	2.5
2. 繰延ヘッジ損益		14	0.0	12	0.0	13	0.0
3. 土地再評価差額金		284,417	10.0	262,803	8.9	266,467	9.6
評価・換算差額等合計		341,990	12.0	318,812	10.8	337,265	12.1
III. 新株予約権		—	—	28	0.0	—	—
純資産合計		841,799	29.7	860,285	29.1	841,763	30.3
負債及び純資産合計		2,830,763	100.0	2,958,338	100.0	2,773,633	100.0

②【中間損益計算書】

区分	注記 番号	前中間会計期間 (自平成18年4月1日 至平成18年9月30日)		当中間会計期間 (自平成19年4月1日 至平成19年9月30日)		前事業年度の要約損益計算書 (自平成18年4月1日 至平成19年3月31日)	
		金額 (百万円)	百分比 (%)	金額 (百万円)	百分比 (%)	金額 (百万円)	百分比 (%)
I. 営業収益							
賃貸事業収益		134,707		166,454		282,707	
分譲事業収益		95,150		30,003		115,959	
その他の事業収益		24,161	254,019	24,234	220,691	54,560	453,227
			100.0		100.0		100.0
II. 営業原価	(※1)						
賃貸事業費用		108,232		136,909		228,162	
分譲事業原価		78,857		24,027		96,695	
その他の事業原価		12,241	199,330	14,804	175,741	32,533	357,391
			78.5		79.6		78.9
営業総利益			54,689		44,950		95,835
			21.5		20.4		21.1
III. 販売費及び一般管理費	(※1)						
営業利益			12,736		9,458		21,527
			5.0		4.3		4.7
営業利益			41,952		35,492		74,308
			16.5		16.1		16.4
IV. 営業外収益							
受取利息		1,497		2,815		4,449	
受取配当金		6,041		19,621		7,382	
その他の営業外収益		668	8,207	377	22,814	829	12,660
			3.2		10.3		2.8
V. 営業外費用							
支払利息		6,084		7,400		12,614	
社債利息		1,785		2,210		3,656	
コマーシャルペーパー利息		146		234		528	
その他の営業外費用	(※1)	2,307	10,324	238	10,083	7,298	24,098
			4.0		4.5		5.3
経常利益			39,835		48,223		62,871
			15.7		21.9		13.9
VI. 特別利益							
固定資産売却益	(※2)	9,195		12,322		14,799	
抱合株式消滅差益		—	9,195	10,217	22,539	17,592	32,391
			3.6		10.2		7.2
VII. 特別損失							
固定資産売却損	(※3)	7,567		817		9,516	
固定資産除却損		2,351		—		3,825	
固定資産除却関連損		—		2,535		—	
投資有価証券評価損		—		1,627		—	
販売用不動産等評価損		—	9,919	—	4,980	25,490	38,832
			3.9		2.3		8.6
税引前中間(当期)純利益			39,111		65,782		56,430
			15.4		29.8		12.5
法人税、住民税及び事業税	(※4)	10,168		18,294		1,150	
法人税等調整額		—	10,168	—	18,294	13,543	14,693
			4.0		8.3		3.3
中間(当期)純利益			28,943		47,488		41,737
			11.4		21.5		9.2

③【中間株主資本等変動計算書】

前中間会計期間（自 平成18年4月1日 至 平成18年9月30日）

	株主資本										
	資本金	資本剰余金			利益剰余金					自己株式	株主資本合計
		資本準備金	その他剰余金	資本剰余金合計	利益準備金	その他利益剰余金			利益剰余金合計		
					代替資産積立金	別途積立金	繰越利益剰余金				
平成18年3月31日 残高 (百万円)	174,296	248,272	14	248,286	13,688	48,454	16,790	22,887	101,821	△2,134	522,269
中間会計期間中の変動額											
剰余金の配当 (注)								△4,398	△4,398		△4,398
役員賞与 (注)								△167	△167		△167
代替資産積立金取崩額 (注)						△6,586		6,586	—		—
代替資産積立金 (注)						1,723		△1,723	—		—
中間純利益								28,943	28,943		28,943
土地再評価差額金取崩額								△46,529	△46,529		△46,529
自己株式の取得										△325	△325
自己株式の処分			7	7						8	16
株主資本以外の項目の中間会計期間中の変動額 (純額)											
中間会計期間中の変動額合計 (百万円)	—	—	7	7	—	△4,862	—	△17,288	△22,150	△316	△22,459
平成18年9月30日 残高 (百万円)	174,296	248,272	21	248,294	13,688	43,592	16,790	5,598	79,670	△2,451	499,809

	評価・換算差額等				純資産合計
	その他証券評価差額金	繰延ヘッジ損益	土地再評価差額金	評価・換算差額等合計	
平成18年3月31日 残高 (百万円)	61,656	—	237,887	299,544	821,814
中間会計期間中の変動額					
剰余金の配当 (注)					△4,398
役員賞与 (注)					△167
代替資産積立金取崩額 (注)					—
代替資産積立金 (注)					—
中間純利益					28,943
土地再評価差額金取崩額					△46,529
自己株式の取得					△325
自己株式の処分					16
株主資本以外の項目の中間会計期間中の変動額 (純額)	△4,098	14	46,529	42,445	42,445
中間会計期間中の変動額合計 (百万円)	△4,098	14	46,529	42,445	19,985
平成18年9月30日 残高 (百万円)	57,558	14	284,417	341,990	841,799

(注) 平成18年6月29日の定時株主総会における利益処分項目です。

当中間会計期間（自 平成19年4月1日 至 平成19年9月30日）

	株主資本											
	資本金	資本剰余金			利益剰余金					自己株 式	株主資 本合計	
		資本 準備 金	その他 資本 剰余 金	資本剰 余金 合計	利益 準備 金	その他利益剰余金						利益 剰余 金 合計
						代替資 産積 金	特別償 却準備 金	別途積 立金	繰越利 益剰余 金			
平成19年3月31日 残高 (百万円)	174,296	248,272	28	248,300	13,688	29,675	166	16,790	24,696	85,017	△3,116	504,497
中間会計期間中の変動額												
剰余金の配当									△7,913	△7,913		△7,913
中間純利益									47,488	47,488		47,488
土地再評価差額金取崩額									△1,623	△1,623		△1,623
自己株式の取得											△1,027	△1,027
自己株式の処分			11	11							11	23
株主資本以外の項目の中間会計 期間中の変動額（純額）												
中間会計期間中の変動額合計 (百万円)	-	-	11	11	-	-	-	-	37,951	37,951	△1,016	36,946
平成19年9月30日 残高 (百万円)	174,296	248,272	39	248,311	13,688	29,675	166	16,790	62,647	122,968	△4,132	541,444

	評価・換算差額等				新株予 約権	純資産 合計
	その他 有価 証券 評価 差額 金	繰延 ヘッ ジ損 益	土地再 評価 差額 金	評価・ 換算 差額 合計		
平成19年3月31日 残高 (百万円)	70,784	13	266,467	337,265	-	841,763
中間会計期間中の変動額						
剰余金の配当						△7,913
中間純利益						47,488
土地再評価差額金取崩額						△1,623
自己株式の取得						△1,027
自己株式の処分						23
株主資本以外の項目の中間会計 期間中の変動額（純額）	△14,788	△0	△3,664	△18,453	28	△18,424
中間会計期間中の変動額合計 (百万円)	△14,788	△0	△3,664	△18,453	28	18,522
平成19年9月30日 残高 (百万円)	55,996	12	262,803	318,812	28	860,285

前事業年度の株主資本等変動計算書（自 平成18年4月1日 至 平成19年3月31日）

	株主資本											
	資本金	資本剰余金				利益剰余金					自己株式	株主資本合計
		資本準備金	その他剰余金	資本剰余金合計	利益準備金	その他利益剰余金				利益剰余金合計		
						代替資産積立金	特別償却準備金	別途積立金	繰越利益剰余金			
平成18年3月31日 残高 (百万円)	174,296	248,272	14	248,286	13,688	48,454	—	16,790	22,887	101,821	△2,134	522,269
事業年度中の変動額												
代替資産積立金取崩額 (注1)						△22,292			22,292	—		—
代替資産積立金 (注2)						3,512			△3,512	—		—
特別償却準備金							166		△166	—		—
剰余金の配当 (注3)									△8,795	△8,795		△8,795
役員賞与 (注4)									△167	△167		△167
当期純利益									41,737	41,737		41,737
土地再評価差額金取崩額									△49,578	△49,578		△49,578
自己株式の取得											△995	△995
自己株式の処分			14	14							13	28
株主資本以外の項目の事業年度中の変動額(純額)												
事業年度中の変動額合計 (百万円)	—	—	14	14	—	△18,779	166	—	1,808	△16,804	△981	△17,771
平成19年3月31日 残高 (百万円)	174,296	248,272	28	248,300	13,688	29,675	166	16,790	24,696	85,017	△3,116	504,497

	評価・換算差額等				純資産合計
	その他証券評価差額金	繰延ヘッジ損益	土地再評価差額金	評価・換算差額等	
平成18年3月31日 残高 (百万円)	61,656	—	237,887	299,544	821,814
事業年度中の変動額					
代替資産積立金取崩額 (注1)					—
代替資産積立金 (注2)					—
特別償却準備金					—
剰余金の配当 (注3)					△8,795
役員賞与 (注4)					△167
当期純利益					41,737
土地再評価差額金取崩額					△49,578
自己株式の取得					△995
自己株式の処分					28
株主資本以外の項目の事業年度中の変動額(純額)	9,127	13	28,580	37,721	37,721
事業年度中の変動額合計 (百万円)	9,127	13	28,580	37,721	19,949
平成19年3月31日 残高 (百万円)	70,784	13	266,467	337,265	841,763

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

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

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

(注4) 平成18年6月29日の定時株主総会における利益処分項目です。

中間財務諸表作成の基本となる重要な事項

<p>摘要</p>	<p>前中間会計期間 (自 平成18年4月1日 至 平成18年9月30日)</p>	<p>当中間会計期間 (自 平成19年4月1日 至 平成19年9月30日)</p>	<p>前事業年度 (自 平成18年4月1日 至 平成19年3月31日)</p>
<p>1. 資産の評価基準および評価方法</p>	<p>(1) 有価証券 子会社株式および関連会社株式 …移動平均法による原価法 その他有価証券 (評価差額は全部純資産直入法により処理し、売却原価は移動平均法により算定) 時価のあるもの [株式] …中間期末前1カ月の市場価格の平均に基づく時価法 [債券] …中間期末日の市場価格に基づく時価法 [その他] …中間期末前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 (2) デリバティブ …時価法 (3) たな卸資産 …個別法による原価法</p>	<p>(1) 有価証券 子会社株式および関連会社株式 …同左 その他有価証券 …同左 時価のあるもの [株式] …同左 [債券] …同左 [その他] …同左 時価のないもの …同左 (2) デリバティブ …同左 (3) たな卸資産 …個別法による原価法 (貸借対照表価額は収益性の低下に基づく簿価切下げの方法により算定)</p>	<p>(1) 有価証券 子会社株式および関連会社株式 …同左 その他有価証券 …同左 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 …同左 (2) デリバティブ …同左 (3) たな卸資産 …同左</p>

概要	前中間会計期間 (自 平成18年4月1日 至 平成18年9月30日)	当中間会計期間 (自 平成19年4月1日 至 平成19年9月30日)	前事業年度 (自 平成18年4月1日 至 平成19年3月31日)
2. 固定資産の減価償却の方法	<p>① 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ます。 なお、事業用定期借地権を設定し賃借した土地にある建物については、残存価額を0円として使用期限を耐用年数とした定額法を採用しています。</p> <p>② ①以外の有形固定資産 …定率法を採用しています。</p> <p>③ 無形固定資産 …定額法を採用しています。 なお、自社利用のソフトウェアについては、社内における見込利用可能期間（5年）に基づく定額法を採用しています。</p>	<p>① 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 …同左</p> <p>② ①以外の有形固定資産 …同左</p> <p>③ 無形固定資産 …同左</p>	<p>① 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 …同左</p> <p>② ①以外の有形固定資産 …同左</p> <p>③ 無形固定資産 …同左</p>
3. 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ます。	同左	同左
4. 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ます。</p> <p>[退職給付引当金] 従業員の退職給付に備えるため、当事業年度末における退職給付債務および年金資産の見込額に基づき、当中間会計期間末において発生していると認められる額を計上しています。 数理計算上の差異は、その発生時の従業員の平均残存勤務期間以内の一定の年数（10年）による定額法により翌事業年度から費用処理することとしています。</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、内規に基づく中間期末退職慰労金要支給額を計上しています。</p>	<p>[貸倒引当金] 同左</p> <p>[退職給付引当金] 同左</p> <p>[役員退職慰労引当金] 同左</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および年金資産の見込額に基づき、期末において発生していると認められる額を計上しています。 数理計算上の差異は、その発生時の従業員の平均残存勤務期間以内の一定の年数（10年）による定額法により翌事業年度から費用処理することとしています。</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ます。</p>

摘要	前中間会計期間 (自 平成18年4月1日 至 平成18年9月30日)	当中間会計期間 (自 平成19年4月1日 至 平成19年9月30日)	前事業年度 (自 平成18年4月1日 至 平成19年3月31日)
5. 収益および費用の計上基準	<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ます。</p> <p>なお、当期において工事進行基準による収益および費用の計上はありません。</p>	同左	同左
6. 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ます。</p>	同左	同左
7. ヘッジ会計の方法	<p>① ヘッジ会計の方法 繰延ヘッジ処理を採用しています。なお、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ます。</p> <p>② 主な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>借入金および社債</p> <p>③ ヘッジ方針 金利変動による借入金および社債の時価変動リスクおよびキャッシュ・フロー変動リスクをヘッジする目的で金利スワップを行っています。</p> <p>④ ヘッジ有効性評価の方法 ヘッジ手段の想定元本とヘッジ対象に関する重要な条件が同一であり、かつヘッジ開始時およびその後も継続して、相場変動又はキャッシュ・フロー変動を完全に相殺するものと想定することができるため、ヘッジの有効性の判定は省略しています。</p>	<p>① ヘッジ会計の方法 同左</p> <p>② 主なヘッジ手段とヘッジ対象 同左</p> <p>③ ヘッジ方針 同左</p> <p>④ ヘッジ有効性評価の方法 同左</p>	<p>① ヘッジ会計の方法 同左</p> <p>② 主なヘッジ手段とヘッジ対象 同左</p> <p>③ ヘッジ方針 同左</p> <p>④ ヘッジ有効性評価の方法 同左</p>
8. その他中間財務諸表作成のための基本となる重要な事項	<p>[不動産流動化関連事業に係る配当の損益処理]</p> <p>投資有価証券に計上されている不動産流動化関連事業に係る匿名組合出資金および優先出資証券の配当は営業損益に計上しています。</p>	<p>[不動産流動化関連事業に係る配当の損益処理]</p> <p>同左</p>	<p>[不動産流動化関連事業に係る配当の損益処理]</p> <p>同左</p>

<p>摘要</p>	<p>前中間会計期間 (自 平成18年4月1日 至 平成18年9月30日)</p>	<p>当中間会計期間 (自 平成19年4月1日 至 平成19年9月30日)</p>	<p>前事業年度 (自 平成18年4月1日 至 平成19年3月31日)</p>
	<p>[消費税等の処理] 消費税および地方消費税の会計処理は税抜方式を採用しています。 なお、仮払消費税等および仮受消費税等は相殺のうえ、流動負債の「その他の流動負債」に計上しています。 また、控除対象外消費税等は、中間会計期間を一事業年度とみなして、中間会計期間末時点の実績により、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ます。</p>	<p>[消費税等の処理] 同左</p>	<p>[消費税等の処理] 消費税および地方消費税の会計処理は税抜方式を採用しています。 なお、控除対象外消費税等は、固定資産等に係わるものは投資その他の資産の「その他の投資その他の資産」に計上し（5年償却）、それ以外は発生年度の期間費用としています。</p>

会計処理の変更

<p>前中間会計期間 (自 平成18年4月1日 至 平成18年9月30日)</p>	<p>当中間会計期間 (自 平成19年4月1日 至 平成19年9月30日)</p>	<p>前事業年度 (自 平成18年4月1日 至 平成19年3月31日)</p>
<p>(貸借対照表の純資産の部の表示に関する会計基準)</p> <p>当中間会計期間より、「貸借対照表の純資産の部の表示に関する会計基準」(企業会計基準第5号 平成17年12月9日)および「貸借対照表の純資産の部の表示に関する会計基準等の適用指針」(企業会計基準適用指針第8号 平成17年12月9日)を適用しています。</p> <p>これまでの資本の部の合計に相当する金額は、841,785百万円です。</p> <p>なお、当中間会計期間における中間貸借対照表の純資産の部については、中間財務諸表等規則の改正に伴い、改正後の中間財務諸表等規則により作成しています。</p> <p>(役員賞与に関する会計基準)</p> <p>当中間会計期間より、「役員賞与に関する会計基準」(企業会計基準第4号 平成17年11月29日)を適用しています。</p> <p>これにより営業利益、経常利益および税引前中間純利益は、それぞれ83百万円減少しています。</p> <p>_____</p> <p>_____</p>	<p>_____</p> <p>_____</p> <p>_____</p>	<p>(貸借対照表の純資産の部の表示に関する会計基準)</p> <p>当事業年度より、「貸借対照表の純資産の部の表示に関する会計基準」(企業会計基準第5号 平成17年12月9日)および「貸借対照表の純資産の部の表示に関する会計基準等の適用指針」(企業会計基準適用指針第8号 平成17年12月9日)を適用しています。</p> <p>これまでの資本の部の合計に相当する金額は、841,750百万円です。</p> <p>なお、当事業年度における貸借対照表の純資産の部については、財務諸表等規則の改正に伴い、改正後の財務諸表等規則により作成しています。</p> <p>(役員賞与に関する会計基準)</p> <p>当事業年度より、「役員賞与に関する会計基準」(企業会計基準第4号 平成17年11月29日)を適用しています。</p> <p>これにより営業利益、経常利益および税引前当期純利益は、それぞれ264百万円減少しています。</p> <p>(たな卸資産の評価に関する会計基準)</p> <p>「重要な会計方針」に記載のとおり、「棚卸資産の評価に関する会計基準」(企業会計基準第9号 平成18年7月5日)が平成20年3月31日以前に開始する事業年度にかかる財務諸表から適用できることになったことに伴い、受入準備が整った当事業年度末から同会計基準を適用しています。</p> <p>これにより、販売用不動産等評価損25,490百万円を特別損失に計上し、税引前当期純利益が同額減少しています。</p> <p>また、当中間会計期間は従来の方によっており、当事業年度と同一の方法によった場合と比較して、税引前中間純利益が約25,400百万円多く計上されています。</p> <p>(企業結合に係る会計基準等)</p> <p>当事業年度より「企業結合に係る会計基準」(企業会計審議会 平成15年10月31日)および「事業分離等に関する会計基準」(企業会計基準第7号 平成17年12月27日)ならびに「企業結合会計基準及び事業分離等会計基準に関する適用指針」(企業会計基準適用指針第10号 最終改正平成18年12月22日)を適用しています。</p>

前中間会計期間 (自 平成18年4月1日 至 平成18年9月30日)	当中間会計期間 (自 平成19年4月1日 至 平成19年9月30日)	前事業年度 (自 平成18年4月1日 至 平成19年3月31日)
<p>_____</p> <p>_____</p>	<p>(固定資産の減価償却の方法)</p> <p>平成19年度の法人税法改正に伴い、当中間会計期間より、平成19年4月1日以降に取得した固定資産については、改正後の法人税法に基づく償却方法により減価償却費を計上しております。</p> <p>なお、この変更による営業利益、経常利益、税引前中間純利益に与える影響は軽微であります。</p> <p>(ストック・オプション等に関する会計基準)</p> <p>当中間会計期間より「ストック・オプション等に関する会計基準」(企業会計基準第8号 平成17年12月27日)および「ストック・オプション等に関する会計基準の適用指針」(企業会計基準適用指針第11号 最終改正平成18年5月31日)を適用しています。</p> <p>なお、この変更による営業利益、経常利益、税引前中間純利益に与える影響は軽微であります。</p>	<p>_____</p> <p>_____</p>

追加情報

前中間会計期間 (自 平成18年4月1日 至 平成18年9月30日)	当中間会計期間 (自 平成19年4月1日 至 平成19年9月30日)	前事業年度 (自 平成18年4月1日 至 平成19年3月31日)
<p>—————</p> <p>—————</p>	<p>(固定資産の減価償却の方法)</p> <p>平成19年度の法人税法改正に伴い、平成19年3月31日以前に取得した資産については、改正前の法人税法に基づく減価償却の方法の適用により取得価額の5%に到達した事業年度の翌事業年度より、取得価額の5%相当額と備忘価額との差額を5年間にわたり均等償却し、減価償却費に含めて計上しています。</p> <p>なお、この変更による営業利益、経常利益、税引前中間純利益に与える影響は軽微であります。</p> <p>(たな卸資産の評価に関する会計基準)</p> <p>「棚卸資産の評価に関する会計基準」(企業会計基準第9号 平成18年7月5日)が平成20年3月31日以前に開始する事業年度にかかる財務諸表から適用できることになったことに伴い、受入準備が整った前事業年度末から同会計基準を適用しておりますが、前中間会計期間は従来の方法によっております。当中間会計期間および前事業年度と同一の方法によった場合と比較して、前中間会計期間の税引前中間純利益は約25,400百万円多く計上されています。</p>	<p>—————</p> <p>—————</p>

注記事項
(中間貸借対照表関係)

前中間会計期間末 (平成18年9月30日)	当中間会計期間末 (平成19年9月30日)	前事業年度末 (平成19年3月31日)																																																																																																						
<p>※1. 有形固定資産から直接控除した減価償却累計額 (百万円) 297,648</p> <p>※2. 国庫等補助金受入による圧縮記帳累計額 国庫等補助金受入によるもの (百万円) 建物 605</p> <p>3. 偶発債務 次のとおり保証を行っています。</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>被保証会社</th> <th>保証金額 (百万円)</th> <th>保証の内容</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>英国三井不動産㈱</td> <td>16,288</td> <td>借入保証</td> </tr> <tr> <td>㈱アルパーク</td> <td>10,021</td> <td>借入保証</td> </tr> <tr> <td>三井不動産アメリカ㈱</td> <td>2,000</td> <td>借入保証</td> </tr> <tr> <td>その他1件</td> <td>11</td> <td>借入保証1件</td> </tr> <tr> <td>合計</td> <td>28,321</td> <td>-</td> </tr> </tbody> </table> <p>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27,040百万円です。</p> <p>他に、住宅ローン保証債務1,161百万円、住宅ローン保証予約19,663百万円があります。</p> <p>住宅ローン保証予約には三井不動産ローン保証㈱の保証債務に対する共同保証予約が含まれており、その残高は19,426百万円です。</p> <p>※4. 担保資産および担保付債務 担保に供している資産は次のとおりであります。</p> <table border="1"> <tbody> <tr> <td>土地</td> <td>8,214百万円</td> </tr> <tr> <td>建物</td> <td>6,605百万円</td> </tr> <tr> <td>構築物</td> <td>48百万円</td> </tr> <tr> <td>工具・器具・備品</td> <td>51百万円</td> </tr> <tr> <td>関係会社株式</td> <td>8百万円</td> </tr> <tr> <td>機械装置</td> <td>0百万円</td> </tr> </tbody> </table> <p>担保付債務は次のとおりであります。</p> <table border="1"> <tbody> <tr> <td>短期借入金</td> <td>11百万円</td> </tr> <tr> <td>長期借入金</td> <td>315百万円</td> </tr> </tbody> </table> <p>※5. 投資有価証券 投資有価証券には、不動産流動化関連事業を目的とした匿名組合出資金および、特定目的会社への優先出資証券が38,091百万円含まれています。</p>	被保証会社	保証金額 (百万円)	保証の内容	英国三井不動産㈱	16,288	借入保証	㈱アルパーク	10,021	借入保証	三井不動産アメリカ㈱	2,000	借入保証	その他1件	11	借入保証1件	合計	28,321	-	土地	8,214百万円	建物	6,605百万円	構築物	48百万円	工具・器具・備品	51百万円	関係会社株式	8百万円	機械装置	0百万円	短期借入金	11百万円	長期借入金	315百万円	<p>※1. 有形固定資産から直接控除した減価償却累計額 (百万円) 322,080</p> <p>※2. 国庫等補助金受入による圧縮記帳累計額 国庫等補助金受入によるもの (百万円) 建物 401</p> <p>3. 偶発債務 次のとおり保証を行っています。</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>被保証会社</th> <th>保証金額 (百万円)</th> <th>保証の内容</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>英国三井不動産㈱</td> <td>18,276</td> <td>借入保証</td> </tr> <tr> <td>㈱アルパーク</td> <td>7,333</td> <td>借入保証</td> </tr> <tr> <td>三井不動産アメリカ㈱</td> <td>5,301</td> <td>借入保証</td> </tr> <tr> <td>その他2件</td> <td>3,043</td> <td>借入保証2件</td> </tr> <tr> <td>合計</td> <td>33,955</td> <td>-</td> </tr> </tbody> </table> <p>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29,714百万円です。</p> <p>他に、住宅ローン保証債務301百万円、住宅ローン保証予約15,962百万円があります。</p> <p>住宅ローン保証予約には三井不動産ローン保証㈱の保証債務に対する共同保証予約が含まれており、その残高は15,757百万円です。</p> <p>※4. 担保資産および担保付債務 担保に供している資産は次のとおりであります。</p> <table border="1"> <tbody> <tr> <td>土地</td> <td>8,214百万円</td> </tr> <tr> <td>建物</td> <td>6,228百万円</td> </tr> <tr> <td>構築物</td> <td>42百万円</td> </tr> <tr> <td>工具・器具・備品</td> <td>40百万円</td> </tr> <tr> <td>関係会社株式</td> <td>8百万円</td> </tr> <tr> <td>機械装置</td> <td>0百万円</td> </tr> </tbody> </table> <p>担保付債務は次のとおりであります。</p> <table border="1"> <tbody> <tr> <td>短期借入金</td> <td>11百万円</td> </tr> <tr> <td>長期借入金</td> <td>304百万円</td> </tr> </tbody> </table> <p>※5. 投資有価証券 投資有価証券には、不動産流動化関連事業を目的とした匿名組合出資金および、特定目的会社への優先出資証券が42,812百万円含まれています。</p>	被保証会社	保証金額 (百万円)	保証の内容	英国三井不動産㈱	18,276	借入保証	㈱アルパーク	7,333	借入保証	三井不動産アメリカ㈱	5,301	借入保証	その他2件	3,043	借入保証2件	合計	33,955	-	土地	8,214百万円	建物	6,228百万円	構築物	42百万円	工具・器具・備品	40百万円	関係会社株式	8百万円	機械装置	0百万円	短期借入金	11百万円	長期借入金	304百万円	<p>※1. 有形固定資産から直接控除した減価償却累計額 (百万円) 296,009</p> <p>※2. 国庫等補助金受入による圧縮記帳累計額 国庫等補助金受入によるもの (百万円) 建物 401</p> <p>3. 偶発債務 次のとおり保証を行っています。</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>被保証会社</th> <th>保証金額 (百万円)</th> <th>保証の内容</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>英国三井不動産㈱</td> <td>18,065</td> <td>借入保証</td> </tr> <tr> <td>㈱アルパーク</td> <td>8,427</td> <td>借入保証</td> </tr> <tr> <td>三井不動産アメリカ㈱</td> <td>7,359</td> <td>借入保証</td> </tr> <tr> <td>その他2件</td> <td>3,043</td> <td>借入保証2件</td> </tr> <tr> <td>合計</td> <td>36,895</td> <td>-</td> </tr> </tbody> </table> <p>保証金額には保証債務および保証予約が含まれており、保証予約の残高は合計32,619百万円です。</p> <p>他に、住宅ローン保証債務709百万円、住宅ローン保証予約17,104百万円があります。</p> <p>住宅ローン保証予約には三井不動産ローン保証㈱の保証債務に対する共同保証予約が含まれており、その残高は16,885百万円です。</p> <p>※4. 担保資産および担保付債務 担保に供している資産は次のとおりであります。</p> <table border="1"> <tbody> <tr> <td>土地</td> <td>8,214百万円</td> </tr> <tr> <td>建物</td> <td>6,406百万円</td> </tr> <tr> <td>構築物</td> <td>45百万円</td> </tr> <tr> <td>工具・器具・備品</td> <td>45百万円</td> </tr> <tr> <td>関係会社株式</td> <td>8百万円</td> </tr> <tr> <td>機械装置</td> <td>0百万円</td> </tr> </tbody> </table> <p>担保付債務は次のとおりであります。</p> <table border="1"> <tbody> <tr> <td>短期借入金</td> <td>11百万円</td> </tr> <tr> <td>長期借入金</td> <td>309百万円</td> </tr> </tbody> </table> <p>※5. 投資有価証券 投資有価証券には、不動産流動化関連事業を目的とした匿名組合出資金および、特定目的会社への優先出資証券が38,956百万円含まれています。</p>	被保証会社	保証金額 (百万円)	保証の内容	英国三井不動産㈱	18,065	借入保証	㈱アルパーク	8,427	借入保証	三井不動産アメリカ㈱	7,359	借入保証	その他2件	3,043	借入保証2件	合計	36,895	-	土地	8,214百万円	建物	6,406百万円	構築物	45百万円	工具・器具・備品	45百万円	関係会社株式	8百万円	機械装置	0百万円	短期借入金	11百万円	長期借入金	309百万円
被保証会社	保証金額 (百万円)	保証の内容																																																																																																						
英国三井不動産㈱	16,288	借入保証																																																																																																						
㈱アルパーク	10,021	借入保証																																																																																																						
三井不動産アメリカ㈱	2,000	借入保証																																																																																																						
その他1件	11	借入保証1件																																																																																																						
合計	28,321	-																																																																																																						
土地	8,214百万円																																																																																																							
建物	6,605百万円																																																																																																							
構築物	48百万円																																																																																																							
工具・器具・備品	51百万円																																																																																																							
関係会社株式	8百万円																																																																																																							
機械装置	0百万円																																																																																																							
短期借入金	11百万円																																																																																																							
長期借入金	315百万円																																																																																																							
被保証会社	保証金額 (百万円)	保証の内容																																																																																																						
英国三井不動産㈱	18,276	借入保証																																																																																																						
㈱アルパーク	7,333	借入保証																																																																																																						
三井不動産アメリカ㈱	5,301	借入保証																																																																																																						
その他2件	3,043	借入保証2件																																																																																																						
合計	33,955	-																																																																																																						
土地	8,214百万円																																																																																																							
建物	6,228百万円																																																																																																							
構築物	42百万円																																																																																																							
工具・器具・備品	40百万円																																																																																																							
関係会社株式	8百万円																																																																																																							
機械装置	0百万円																																																																																																							
短期借入金	11百万円																																																																																																							
長期借入金	304百万円																																																																																																							
被保証会社	保証金額 (百万円)	保証の内容																																																																																																						
英国三井不動産㈱	18,065	借入保証																																																																																																						
㈱アルパーク	8,427	借入保証																																																																																																						
三井不動産アメリカ㈱	7,359	借入保証																																																																																																						
その他2件	3,043	借入保証2件																																																																																																						
合計	36,895	-																																																																																																						
土地	8,214百万円																																																																																																							
建物	6,406百万円																																																																																																							
構築物	45百万円																																																																																																							
工具・器具・備品	45百万円																																																																																																							
関係会社株式	8百万円																																																																																																							
機械装置	0百万円																																																																																																							
短期借入金	11百万円																																																																																																							
長期借入金	309百万円																																																																																																							

(中間損益計算書関係)

前中間会計期間 (自 平成18年4月1日 至 平成18年9月30日)	当中間会計期間 (自 平成19年4月1日 至 平成19年9月30日)	前事業年度 (自 平成18年4月1日 至 平成19年3月31日)
※1. 減価償却額 (百万円) 有形固定資産 11,386 無形固定資産 634 合計 12,020	※1. 減価償却額 (百万円) 有形固定資産 12,442 無形固定資産 361 合計 12,803	※1. 減価償却額 (百万円) 有形固定資産 24,135 無形固定資産 1,049 合計 25,184
※2. 特別利益に含まれる固定資産売却益 東京都品川区所在土地等・建物等の売却益 であり、内容は下記の通りであります。 土地等 5,223百万円 建物等 3,971百万円	※2. 特別利益に含まれる固定資産売却益 東京都渋谷区所在土地等の売却益であり、 内容は下記の通りであります。 土地等 12,321百万円 建物等 0百万円	※2. 特別利益に含まれる固定資産売却益 東京都品川区所在土地等・建物等の売却益 であり、内容は下記の通りであります。 土地等 7,528百万円 建物等 7,271百万円
※3. 特別損失に含まれる固定資産売却損 大阪府大阪市所在土地等・建物等の売却損 であり、内容は下記の通りであります。 土地等 6,336百万円 建物等 1,230百万円	※3. 特別損失に含まれる固定資産売却損 東京都渋谷区所在建物等の売却損であり、 内容は下記の通りであります。 土地等 一百万円 建物等 817百万円	※3. 特別損失に含まれる固定資産売却損 大阪府大阪市所在土地等の売却損であり、 内容は下記の通りであります。 土地等 7,334百万円 建物等 2,181百万円
※4. 法人税等の表示方法 当中間会計期間については、税効果会計 の適用にあたり「簡便法」を採用してお り、法人税等調整額は「法人税、住民税及 び事業税」に含めて記載しています。	※4. 法人税等の表示方法 同左	※4. _____

(中間株主資本等変動計算書関係)

前中間会計期間 (自 平成18年4月1日 至 平成18年9月30日)

自己株式の種類および株式数に関する事項

	前事業年度末 株式数 (千株)	当中間会計期間 増加株式数 (千株)	当中間会計期間 減少株式数 (千株)	当中間会計期間末 株式数 (千株)
自己株式 普通株式	1,794	129	6	1,916

(注) 1. 普通株式の自己株式の株式数の増加129千株は、単元未満株式の買取りによる増加です。

2. 普通株式の自己株式の株式数の減少6千株は、単元未満株式の売却による減少です。

当中間会計期間 (自 平成19年4月1日 至 平成19年9月30日)

自己株式の種類および株式数に関する事項

	前事業年度末 株式数 (千株)	当中間会計期間 増加株式数 (千株)	当中間会計期間 減少株式数 (千株)	当中間会計期間末 株式数 (千株)
自己株式 普通株式	2,135	294	7	2,422

(注) 1. 普通株式の自己株式の株式数の増加294千株は、単元未満株式の買取りによる増加162千株ならびに、(株)リテールアンドホテルプロパティーズ吸収合併に係る買取請求による増加132千株です。

2. 普通株式の自己株式の株式数の減少7千株は、単元未満株式の売却による減少です。

前事業年度 (自 平成18年4月1日 至 平成19年3月31日)

自己株式の種類および株式数に関する事項

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

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

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

(リース取引関係)

前中間会計期間 (自 平成18年4月1日 至 平成18年9月30日)	当中間会計期間 (自 平成19年4月1日 至 平成19年9月30日)	前事業年度 (自 平成18年4月1日 至 平成19年3月31日)																																																																																										
<p>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></p> <p>(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中間期末残高相当額</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th>取得価額相当額 (百万円)</th> <th>減価償却累計額相当額 (百万円)</th> <th>中間期末残高相当額 (百万円)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>建物</td> <td>2,763</td> <td>1,131</td> <td>1,632</td> </tr> <tr> <td>工具・器具・備品</td> <td>173</td> <td>47</td> <td>126</td> </tr> <tr> <td>その他</td> <td>463</td> <td>127</td> <td>336</td> </tr> <tr> <td>合計</td> <td>3,401</td> <td>1,305</td> <td>2,095</td> </tr> </tbody> </table> <p>(注) 取得価額相当額の算定は、未経過リース料中間期末残高が有形固定資産の中間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ます。</p> <p>(2) 未経過リース料中間期末残高相当額</p> <table border="1"> <tbody> <tr> <td>1年内</td> <td>428百万円</td> </tr> <tr> <td>1年超</td> <td>1,666百万円</td> </tr> <tr> <td>合計</td> <td>2,095百万円</td> </tr> </tbody> </table> <p>(注) 未経過リース料中間期末残高相当額の算定は、未経過リース料中間期末残高が有形固定資産の中間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ます。</p> <p>(3) 支払リース料及び減価償却費相当額</p> <table border="1"> <tbody> <tr> <td>支払リース料</td> <td>204百万円</td> </tr> <tr> <td>減価償却費相当額</td> <td>204百万円</td> </tr> </tbody> </table> <p>(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ます。</p>		取得価額相当額 (百万円)	減価償却累計額相当額 (百万円)	中間期末残高相当額 (百万円)	建物	2,763	1,131	1,632	工具・器具・備品	173	47	126	その他	463	127	336	合計	3,401	1,305	2,095	1年内	428百万円	1年超	1,666百万円	合計	2,095百万円	支払リース料	204百万円	減価償却費相当額	204百万円	<p>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></p> <p>(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中間期末残高相当額</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th>取得価額相当額 (百万円)</th> <th>減価償却累計額相当額 (百万円)</th> <th>中間期末残高相当額 (百万円)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>建物</td> <td>4,583</td> <td>1,030</td> <td>3,553</td> </tr> <tr> <td>工具・器具・備品</td> <td>167</td> <td>69</td> <td>98</td> </tr> <tr> <td>その他</td> <td>644</td> <td>243</td> <td>401</td> </tr> <tr> <td>合計</td> <td>5,396</td> <td>1,342</td> <td>4,053</td> </tr> </tbody> </table> <p>(注) 同左</p> <p>(2) 未経過リース料中間期末残高相当額</p> <table border="1"> <tbody> <tr> <td>1年内</td> <td>572百万円</td> </tr> <tr> <td>1年超</td> <td>3,481百万円</td> </tr> <tr> <td>合計</td> <td>4,053百万円</td> </tr> </tbody> </table> <p>(注) 同左</p> <p>(3) 支払リース料及び減価償却費相当額</p> <table border="1"> <tbody> <tr> <td>支払リース料</td> <td>278百万円</td> </tr> <tr> <td>減価償却費相当額</td> <td>278百万円</td> </tr> </tbody> </table> <p>(4) 減価償却費相当額の算定方法 同左</p>		取得価額相当額 (百万円)	減価償却累計額相当額 (百万円)	中間期末残高相当額 (百万円)	建物	4,583	1,030	3,553	工具・器具・備品	167	69	98	その他	644	243	401	合計	5,396	1,342	4,053	1年内	572百万円	1年超	3,481百万円	合計	4,053百万円	支払リース料	278百万円	減価償却費相当額	278百万円	<p>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></p> <p>(1) リース物件の取得価額相当額、減価償却累計額相当額および期末残高相当額</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th>取得価額相当額 (百万円)</th> <th>減価償却累計額相当額 (百万円)</th> <th>期末残高相当額 (百万円)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>建物</td> <td>4,132</td> <td>1,071</td> <td>3,060</td> </tr> <tr> <td>工具・器具・備品</td> <td>166</td> <td>59</td> <td>106</td> </tr> <tr> <td>その他</td> <td>528</td> <td>189</td> <td>338</td> </tr> <tr> <td>合計</td> <td>4,826</td> <td>1,320</td> <td>3,505</td> </tr> </tbody> </table> <p>(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ます。</p> <p>(2) 未経過リース料期末残高相当額</p> <table border="1"> <tbody> <tr> <td>1年内</td> <td>529百万円</td> </tr> <tr> <td>1年超</td> <td>2,976百万円</td> </tr> <tr> <td>合計</td> <td>3,505百万円</td> </tr> </tbody> </table> <p>(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ます。</p> <p>(3) 支払リース料および減価償却費相当額</p> <table border="1"> <tbody> <tr> <td>支払リース料</td> <td>413百万円</td> </tr> <tr> <td>減価償却費相当額</td> <td>413百万円</td> </tr> </tbody> </table> <p>(4) 減価償却費相当額の算定方法 同左</p>		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)	建物	4,132	1,071	3,060	工具・器具・備品	166	59	106	その他	528	189	338	合計	4,826	1,320	3,505	1年内	529百万円	1年超	2,976百万円	合計	3,505百万円	支払リース料	413百万円	減価償却費相当額	413百万円
	取得価額相当額 (百万円)	減価償却累計額相当額 (百万円)	中間期末残高相当額 (百万円)																																																																																									
建物	2,763	1,131	1,632																																																																																									
工具・器具・備品	173	47	126																																																																																									
その他	463	127	336																																																																																									
合計	3,401	1,305	2,095																																																																																									
1年内	428百万円																																																																																											
1年超	1,666百万円																																																																																											
合計	2,095百万円																																																																																											
支払リース料	204百万円																																																																																											
減価償却費相当額	204百万円																																																																																											
	取得価額相当額 (百万円)	減価償却累計額相当額 (百万円)	中間期末残高相当額 (百万円)																																																																																									
建物	4,583	1,030	3,553																																																																																									
工具・器具・備品	167	69	98																																																																																									
その他	644	243	401																																																																																									
合計	5,396	1,342	4,053																																																																																									
1年内	572百万円																																																																																											
1年超	3,481百万円																																																																																											
合計	4,053百万円																																																																																											
支払リース料	278百万円																																																																																											
減価償却費相当額	278百万円																																																																																											
	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)																																																																																									
建物	4,132	1,071	3,060																																																																																									
工具・器具・備品	166	59	106																																																																																									
その他	528	189	338																																																																																									
合計	4,826	1,320	3,505																																																																																									
1年内	529百万円																																																																																											
1年超	2,976百万円																																																																																											
合計	3,505百万円																																																																																											
支払リース料	413百万円																																																																																											
減価償却費相当額	413百万円																																																																																											

前中間会計期間 (自 平成18年4月1日 至 平成18年9月30日)	当中間会計期間 (自 平成19年4月1日 至 平成19年9月30日)	前事業年度 (自 平成18年4月1日 至 平成19年3月31日)																																				
<p>2. オペレーティング・リース取引</p> <p><借主側></p> <p>未経過リース料</p> <table border="0"> <tr> <td>1年内</td> <td>22,775百万円</td> </tr> <tr> <td>1年超</td> <td>90,974百万円</td> </tr> <tr> <td>合計</td> <td>113,750百万円</td> </tr> </table> <p><貸主側></p> <p>未経過リース料</p> <table border="0"> <tr> <td>1年内</td> <td>20,641百万円</td> </tr> <tr> <td>1年超</td> <td>61,513百万円</td> </tr> <tr> <td>合計</td> <td>82,154百万円</td> </tr> </table>	1年内	22,775百万円	1年超	90,974百万円	合計	113,750百万円	1年内	20,641百万円	1年超	61,513百万円	合計	82,154百万円	<p>2. オペレーティング・リース取引</p> <p><借主側></p> <p>未経過リース料</p> <table border="0"> <tr> <td>1年内</td> <td>35,135百万円</td> </tr> <tr> <td>1年超</td> <td>105,693百万円</td> </tr> <tr> <td>合計</td> <td>140,829百万円</td> </tr> </table> <p><貸主側></p> <p>未経過リース料</p> <table border="0"> <tr> <td>1年内</td> <td>17,943百万円</td> </tr> <tr> <td>1年超</td> <td>61,898百万円</td> </tr> <tr> <td>合計</td> <td>79,842百万円</td> </tr> </table>	1年内	35,135百万円	1年超	105,693百万円	合計	140,829百万円	1年内	17,943百万円	1年超	61,898百万円	合計	79,842百万円	<p>2. オペレーティング・リース取引</p> <p><借主側></p> <p>未経過リース料</p> <table border="0"> <tr> <td>1年内</td> <td>34,938百万円</td> </tr> <tr> <td>1年超</td> <td>112,568百万円</td> </tr> <tr> <td>合計</td> <td>147,506百万円</td> </tr> </table> <p><貸主側></p> <p>未経過リース料</p> <table border="0"> <tr> <td>1年内</td> <td>19,105百万円</td> </tr> <tr> <td>1年超</td> <td>65,677百万円</td> </tr> <tr> <td>合計</td> <td>84,782百万円</td> </tr> </table>	1年内	34,938百万円	1年超	112,568百万円	合計	147,506百万円	1年内	19,105百万円	1年超	65,677百万円	合計	84,782百万円
1年内	22,775百万円																																					
1年超	90,974百万円																																					
合計	113,750百万円																																					
1年内	20,641百万円																																					
1年超	61,513百万円																																					
合計	82,154百万円																																					
1年内	35,135百万円																																					
1年超	105,693百万円																																					
合計	140,829百万円																																					
1年内	17,943百万円																																					
1年超	61,898百万円																																					
合計	79,842百万円																																					
1年内	34,938百万円																																					
1年超	112,568百万円																																					
合計	147,506百万円																																					
1年内	19,105百万円																																					
1年超	65,677百万円																																					
合計	84,782百万円																																					

(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

I. 前中間会計期間末 (平成18年9月30日現在)

	中間貸借対照表計上額 (百万円)	時価 (百万円)	差額 (百万円)
子会社株式	9,999	33,216	23,217
関連会社株式	8,699	111,038	102,338
合計	18,698	144,255	125,556

II. 当中間会計期間末 (平成19年9月30日現在)

	中間貸借対照表計上額 (百万円)	時価 (百万円)	差額 (百万円)
子会社株式	9,999	23,765	13,766
関連会社株式	8,699	111,870	103,170
合計	18,698	135,636	116,937

III. 前事業年度末 (平成19年3月31日現在)

	貸借対照表計上額 (百万円)	時価 (百万円)	差額 (百万円)
子会社株式	9,999	27,874	17,875
関連会社株式	8,699	118,738	110,038
合計	18,698	146,613	127,914

(企業結合等関係)

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

(1株当たり情報)

前中間会計期間 (自 平成18年4月1日 至 平成18年9月30日)	当中間会計期間 (自 平成19年4月1日 至 平成19年9月30日)	前事業年度 (自 平成18年4月1日 至 平成19年3月31日)
1株当たり純資産額 957円13銭 1株当たり中間純利益 金額 32円91銭 潜在株式調整後1株当 たり中間純利益金額 —	1株当たり純資産額 978円68銭 1株当たり中間純利益 金額 54円02銭 潜在株式調整後1株当 たり中間純利益金額 54円01銭	1株当たり純資産額 957円32銭 1株当たり当期純利益 金額 47円46銭 潜在株式調整後1株当 たり当期純利益金額 —

(注) 1株当たり純資産額および1株当たり中間(当期)純利益金額、潜在株式調整後1株当たり中間(当期)純利益金額の算定上の基礎は、以下のとおりです。なお、前中間会計期間および前事業年度の潜在株式調整後1株当たり中間(当期)純利益金額につきましては、潜在株式が存在していないため記載していません。

	前中間会計期間 (自 平成18年4月1日 至 平成18年9月30日)	当中間会計期間 (自 平成19年4月1日 至 平成19年9月30日)	前事業年度 (自 平成18年4月1日 至 平成19年3月31日)
1株当たり純資産額			
純資産の部の合計額(百万円)	—	860,285	841,763
純資産の部の合計額から控除する金額(百万円)	—	28	—
(うち新株予約権(百万円))	(—)	(28)	(—)
普通株式に係る中間期末(期末)の純資産額(百万円)	—	860,257	841,763
1株当たり純資産の算定に用いられた中間期末(期末)の普通株式の数(千株)	—	879,002	879,289
1株当たり中間(当期)純利益金額			
中間(当期)純利益(百万円)	28,943	47,488	41,737
普通株主に帰属しない金額(百万円)	—	—	—
普通株式に係る中間(当期)純利益(百万円)	28,943	47,488	41,737
普通株式の期中平均株式数(千株)	879,580	879,170	879,488
潜在株式調整後1株当たり中間(当期)純利益金額			
中間(当期)純利益調整額(百万円)	—	—	—
普通株式増加数(千株)	—	48	—
(うち新株予約権(千株))	(—)	(48)	(—)
希薄化効果を有しないため潜在株式調整後1株当たり中間(当期)純利益金額の算定に含めなかった潜在株式の概要	—	—	—

(重要な後発事象)

前中間会計期間 (自 平成18年4月1日 至 平成18年9月30日)	当中間会計期間 (自 平成19年4月1日 至 平成19年9月30日)	前事業年度 (自 平成18年4月1日 至 平成19年3月31日)
<p>(住宅分譲事業再編に関する会社分割の実施)</p> <p>当社グループにおける住宅分譲事業を製販一体で推進するため、三井不動産販売㈱および三井不動産レジデンシャル㈱との間で、平成18年5月23日付会社分割契約に基づく会社分割を実施しました。</p> <p>会社分割の概要は、以下のとおりです。</p> <p>① 分割の日程 効力発生日 平成18年10月1日</p> <p>② 分割方式</p> <p>当社および三井不動産販売㈱を分割会社とし、三井不動産レジデンシャル㈱を承継会社とする吸収分割です。</p> <p>なお、分割会社である当社にとって、本件分割は会社法第784条第3項に定める簡易吸収分割の要件を充足するものであり、会社法第783条第1項に定める株主総会の承認を得ることなく行ったものです。</p> <p>③ 株式の割当</p> <p>当社に、三井不動産レジデンシャル㈱の株式996,000株を割当交付しました。三井不動産販売㈱に、三井不動産レジデンシャル㈱の株式2,000株を割当交付しました。なお、三井不動産販売㈱は、その割当交付された株式を当社に剰余金として配当する予定です。</p> <p>④ 資本の額</p> <p>当該分割により、当社の資本の額に変更はありません。</p>		

前中間会計期間 (自 平成18年4月1日 至 平成18年9月30日)	当中間会計期間 (自 平成19年4月1日 至 平成19年9月30日)	前事業年度 (自 平成18年4月1日 至 平成19年3月31日)																																								
<p>⑤ 承継会社が承継した権利義務 当社および三井不動産販売㈱の住宅分譲事業と住宅販売受託事業および当該事業に付随する一切の事業および付随する一切の権利義務を承継しました。ただし、雇用契約は承継しています。 なお、承継した権利義務については、免責的債務引受の方法によっています。</p> <p>⑥ 債務履行の見込み 当該分割後の当社、三井不動産販売㈱および三井不動産レジデンシャル㈱の負担すべき債務につきましては、履行期における履行の確実性に問題はないものと判断しています。</p> <p>⑦ 分割した資産および負債の額 (平成18年9月30日現在) 当社の分割部門 (単位：百万円)</p> <table border="1" data-bbox="164 941 563 1122"> <thead> <tr> <th colspan="2">資産</th> <th colspan="2">負債</th> </tr> <tr> <th>項目</th> <th>帳簿価額</th> <th>項目</th> <th>帳簿価額</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>流動資産</td> <td>365,788</td> <td>流動負債</td> <td>210,560</td> </tr> <tr> <td>固定資産</td> <td>7,648</td> <td>固定負債</td> <td>105,038</td> </tr> <tr> <td>合計</td> <td>373,436</td> <td>合計</td> <td>315,599</td> </tr> </tbody> </table> <p>三井不動産販売㈱の分割部門 (単位：百万円)</p> <table border="1" data-bbox="164 1199 563 1380"> <thead> <tr> <th colspan="2">資産</th> <th colspan="2">負債</th> </tr> <tr> <th>項目</th> <th>帳簿価額</th> <th>項目</th> <th>帳簿価額</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>流動資産</td> <td>27,596</td> <td>流動負債</td> <td>28,844</td> </tr> <tr> <td>固定資産</td> <td>1,347</td> <td>固定負債</td> <td>—</td> </tr> <tr> <td>合計</td> <td>28,944</td> <td>合計</td> <td>28,844</td> </tr> </tbody> </table>	資産		負債		項目	帳簿価額	項目	帳簿価額	流動資産	365,788	流動負債	210,560	固定資産	7,648	固定負債	105,038	合計	373,436	合計	315,599	資産		負債		項目	帳簿価額	項目	帳簿価額	流動資産	27,596	流動負債	28,844	固定資産	1,347	固定負債	—	合計	28,944	合計	28,844		
資産		負債																																								
項目	帳簿価額	項目	帳簿価額																																							
流動資産	365,788	流動負債	210,560																																							
固定資産	7,648	固定負債	105,038																																							
合計	373,436	合計	315,599																																							
資産		負債																																								
項目	帳簿価額	項目	帳簿価額																																							
流動資産	27,596	流動負債	28,844																																							
固定資産	1,347	固定負債	—																																							
合計	28,944	合計	28,844																																							

<p>前中間会計期間 (自 平成18年 4月 1日 至 平成18年 9月30日)</p>	<p>当中間会計期間 (自 平成19年 4月 1日 至 平成19年 9月30日)</p>	<p>前事業年度 (自 平成18年 4月 1日 至 平成19年 3月31日)</p>
<p>(三井不動産販売㈱のビル賃貸関連事業等に関する会社分割の実施)</p> <p>三井不動産販売㈱の事業領域を更なる成長が期待される不動産流通事業へ特化するとともに、当社へのビル賃貸事業の集約を図るため、当社および三井不動産販売㈱との間で、平成18年 5月23日付会社分割契約に基づく会社分割を実施しました。</p> <p>会社分割の概要は、以下のとおりです。</p> <p>① 分割の日程 効力発生日 平成18年10月 1日</p> <p>② 分割方式 当社を承継会社とし、三井不動産販売㈱を分割会社とする吸収分割です。</p> <p>なお、承継会社である当社にとって、本件分割は会社法第796条第3項に定める簡易吸収分割の要件を充足するものであり、会社法第795条第1項に定める株主総会の承認を得ることなく行ったものです。</p> <p>また、分割会社である三井不動産販売㈱にとって、本件分割は会社法第784条第1項に定める略式吸収分割の要件を充足するものであり、会社法第783条第1項に定める株主総会の承認を得ることなく行ったものです。</p> <p>③ 株式の割当 当社は新たな株式を発行せず、割当交付しません。</p> <p>④ 資本の額 当該分割により、当社の資本の額に変更はありません。</p>		

前中間会計期間 (自 平成18年4月1日 至 平成18年9月30日)	当中間会計期間 (自 平成19年4月1日 至 平成19年9月30日)	前事業年度 (自 平成18年4月1日 至 平成19年3月31日)																				
<p>⑤ 当社が承継した権利義務 三井不動産販売㈱の資産管理部におけるビル賃貸関連事業等および当該事業に付随する一切の権利義務を承継しました。ただし、雇用契約は承継していません。 なお、承継した権利義務については、免責的債務引受の方法によっています。</p> <p>⑥ 債務履行の見込み 当該分割後の当社および三井不動産販売㈱の負担すべき債務につきましては、履行期における履行の確実性に問題はないものと判断しています。</p> <p>⑦ 承継した資産および負債の額 (平成18年9月30日現在) (単位：百万円)</p> <table border="1" data-bbox="164 832 563 1013"> <thead> <tr> <th colspan="2">資産</th> <th colspan="2">負債</th> </tr> <tr> <th>項目</th> <th>帳簿価額</th> <th>項目</th> <th>帳簿価額</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>流動資産</td> <td>4,368</td> <td>流動負債</td> <td>8,468</td> </tr> <tr> <td>固定資産</td> <td>27,311</td> <td>固定負債</td> <td>5,111</td> </tr> <tr> <td>合計</td> <td>31,679</td> <td>合計</td> <td>13,579</td> </tr> </tbody> </table> <p>⑧ 平成19年3月期の業績に与える影響 「事業分離等に関する会計基準」および「企業結合に係る会計基準」の適用により、当該分割に伴う抱合株式消滅差益約170億円を特別利益として計上する見込みです。</p>	資産		負債		項目	帳簿価額	項目	帳簿価額	流動資産	4,368	流動負債	8,468	固定資産	27,311	固定負債	5,111	合計	31,679	合計	13,579		
資産		負債																				
項目	帳簿価額	項目	帳簿価額																			
流動資産	4,368	流動負債	8,468																			
固定資産	27,311	固定負債	5,111																			
合計	31,679	合計	13,579																			

前中間会計期間 (自 平成18年4月1日 至 平成18年9月30日)	当中間会計期間 (自 平成19年4月1日 至 平成19年9月30日)	前事業年度 (自 平成18年4月1日 至 平成19年3月31日)
	<p>(株帝国ホテル株式の取得)</p> <p>平成19年9月28日付で締結した、(株帝国ホテルとの協力・提携等に関する基本協定書および、国際興業(株)が保有する(株帝国ホテルの株式に対する株式譲渡契約書に基づき、平成19年10月5日に当該株式を取得いたしました。</p> <p>当社は、(株帝国ホテルの発行済株式数の33.16%を取得し、(株帝国ホテルの筆頭株主となりましたが、これを契機に、今後の協力関係に関する基本姿勢や資本参加の意義等を確認した上で、(株帝国ホテルの基本的な方針および現在の経営方針との整合性を取りつつ、将来的な再開発計画やホテル・リゾート分野での協力・提携等について検討を進めていく予定です。</p> <p>今回の資本参加により、(株帝国ホテルは当社の持分法適用関連会社となりますが、平成20年3月期の業績に与える影響は軽微であります。</p>	

(2) 【その他】

平成19年10月31日開催の取締役会において、第96期の中間配当を平成19年9月30日最終の株主名簿（実質株主名簿を含む。）に記載又は記録された株主及び登録質権者に対し、次のとおり支払うことを決議いたしました。

1株当りの中間配当金	9円
中間配当金の総額	7,911百万円
支払請求権の効力発生日及び支払開始日	平成19年12月4日

第6【提出会社の参考情報】

当中間会計期間の開始日から半期報告書提出日までの間に、次の書類を提出しております。

- (1) 有価証券報告書及びその添付書類
(事業年度(第95期) 自平成18年4月1日 至平成19年3月31日) 平成19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19年7月23日
平成19年10月2日
関東財務局長に提出
平成19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ります。
- (3) 臨時報告書
平成19年4月27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12号および第19号の規定に基づく臨時報告書であります。

平成19年8月31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号の2の規定に基づく臨時報告書であります。
- (4) 臨時報告書の訂正報告書
平成19年9月18日
関東財務局長に提出
平成19年8月31日に提出した臨時報告書に係る訂正報告書であります。
- (5) 発行登録追補書類およびその添付資料
平成19年7月20日
平成19年10月16日
関東財務局長に提出
- (6) 訂正発行登録書
平成19年4月27日
平成19年6月28日
平成19年7月24日
平成19年8月31日
平成19年9月18日
平成19年10月2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】

該当事項はありません。

独立監査人の中間監査報告書

平成18年12月18日

三井不動産株式会社

取締役会 御中

あずさ監査法人

指定社員
業務執行社員 公認会計士 河合 利治 印

指定社員
業務執行社員 公認会計士 村尾 裕 印

指定社員
業務執行社員 公認会計士 壁谷 恵嗣 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18年4月1日から平成19年3月31日までの連結会計年度の中間連結会計期間（平成18年4月1日から平成18年9月30日まで）に係る中間連結財務諸表、すなわち、中間連結貸借対照表、中間連結損益計算書、中間連結株主資本等変動計算書及び中間連結キャッシュ・フロー計算書について中間監査を行った。この中間連結財務諸表の作成責任は経営者にあり、当監査法人の責任は独立の立場から中間連結財務諸表に対する意見を表明することにある。

当監査法人は、我が国における中間監査の基準に準拠して中間監査を行った。中間監査の基準は、当監査法人に中間連結財務諸表には全体として中間連結財務諸表の有用な情報の表示に関して投資者の判断を損なうような重要な虚偽の表示がないかどうかの合理的な保証を得ることを求めている。中間監査は分析的手続等を中心とした監査手続に必要な応じて追加の監査手続を適用して行われている。当監査法人は、中間監査の結果として中間連結財務諸表に対する意見表明のための合理的な基礎を得たと判断している。

当監査法人は、上記の中間連結財務諸表が、我が国において一般に公正妥当と認められる中間連結財務諸表の作成基準に準拠して、三井不動産株式会社及び連結子会社の平成18年9月30日現在の財政状態並びに同日をもって終了する中間連結会計期間（平成18年4月1日から平成18年9月30日まで）の経営成績及びキャッシュ・フローの状況に関する有用な情報を表示しているものと認める。

追記情報

重要な後発事象に記載されているとおり、会社は平成18年10月1日に会社分割を行った。

会社と当監査法人又は業務執行社員との間には、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（半期報告書提出会社）が中間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（半期報告書提出会社）が別途保管しております。

独立監査人の中間監査報告書

平成19年12月21日

三井不動産株式会社

取締役会 御中

あずさ監査法人

指定社員
業務執行社員 公認会計士 河合 利治 印

指定社員
業務執行社員 公認会計士 村尾 裕 印

指定社員
業務執行社員 公認会計士 壁谷 恵嗣 印

当監査法人は、金融商品取引法第193条の2第1項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19年4月1日から平成20年3月31日までの連結会計年度の中間連結会計期間（平成19年4月1日から平成19年9月30日まで）に係る中間連結財務諸表、すなわち、中間連結貸借対照表、中間連結損益計算書、中間連結株主資本等変動計算書及び中間連結キャッシュ・フロー計算書について中間監査を行った。この中間連結財務諸表の作成責任は経営者にあり、当監査法人の責任は独立の立場から中間連結財務諸表に対する意見を表明することにある。

当監査法人は、我が国における中間監査の基準に準拠して中間監査を行った。中間監査の基準は、当監査法人に中間連結財務諸表には全体として中間連結財務諸表の有用な情報の表示に関して投資者の判断を損なうような重要な虚偽の表示がないかどうかの合理的な保証を得ることを求めている。中間監査は分析的手続等を中心とした監査手続に必要な応じて追加の監査手続を適用して行われている。当監査法人は、中間監査の結果として中間連結財務諸表に対する意見表明のための合理的な基礎を得たと判断している。

当監査法人は、上記の中間連結財務諸表が、我が国において一般に公正妥当と認められる中間連結財務諸表の作成基準に準拠して、三井不動産株式会社及び連結子会社の平成19年9月30日現在の財政状態並びに同日をもって終了する中間連結会計期間（平成19年4月1日から平成19年9月30日まで）の経営成績及びキャッシュ・フローの状況に関する有用な情報を表示しているものと認める。

会社と当監査法人又は業務執行社員との間には、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（半期報告書提出会社）が中間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（半期報告書提出会社）が別途保管しております。

独立監査人の中間監査報告書

平成18年12月18日

三井不動産株式会社

取締役会 御中

あずさ監査法人

指定社員
業務執行社員 公認会計士 河合 利治 印

指定社員
業務執行社員 公認会計士 村尾 裕 印

指定社員
業務執行社員 公認会計士 壁谷 恵嗣 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18年4月1日から平成19年3月31日までの第95期事業年度の中間会計期間（平成18年4月1日から平成18年9月30日まで）に係る中間財務諸表、すなわち、中間貸借対照表、中間損益計算書及び中間株主資本等変動計算書について中間監査を行った。この中間財務諸表の作成責任は経営者にあり、当監査法人の責任は独立の立場から中間財務諸表に対する意見を表明することにある。

当監査法人は、我が国における中間監査の基準に準拠して中間監査を行った。中間監査の基準は、当監査法人に中間財務諸表には全体として中間財務諸表の有用な情報の表示に関して投資者の判断を損なうような重要な虚偽の表示がないかどうかの合理的な保証を得ることを求めている。中間監査は分析的手続等を中心とした監査手続に必要に応じて追加の監査手続を適用して行われている。当監査法人は、中間監査の結果として中間財務諸表に対する意見表明のための合理的な基礎を得たと判断している。

当監査法人は、上記の中間財務諸表が、我が国において一般に公正妥当と認められる中間財務諸表の作成基準に準拠して、三井不動産株式会社の平成18年9月30日現在の財政状態及び同日をもって終了する中間会計期間（平成18年4月1日から平成18年9月30日まで）の経営成績に関する有用な情報を表示しているものと認める。

追記情報

重要な後発事象に記載されているとおり、会社は平成18年10月1日に会社分割を行った。

会社と当監査法人又は業務執行社員との間には、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（半期報告書提出会社）が、中間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（半期報告書提出会社）が別途保管しております。

独立監査人の中間監査報告書

平成19年12月21日

三井不動産株式会社

取締役会 御中

あずさ監査法人

指定社員
業務執行社員 公認会計士 河合 利治 印

指定社員
業務執行社員 公認会計士 村尾 裕 印

指定社員
業務執行社員 公認会計士 壁谷 恵嗣 印

当監査法人は、金融商品取引法第193条の2第1項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19年4月1日から平成20年3月31日までの第96期事業年度の中間会計期間（平成19年4月1日から平成19年9月30日まで）に係る中間財務諸表、すなわち、中間貸借対照表、中間損益計算書及び中間株主資本等変動計算書について中間監査を行った。この中間財務諸表の作成責任は経営者にあり、当監査法人の責任は独立の立場から中間財務諸表に対する意見を表明することにある。

当監査法人は、我が国における中間監査の基準に準拠して中間監査を行った。中間監査の基準は、当監査法人に中間財務諸表には全体として中間財務諸表の有用な情報の表示に関して投資者の判断を損なうような重要な虚偽の表示がないかどうかの合理的な保証を得ることを求めている。中間監査は分析的手続等を中心とした監査手続に必要な応じて追加の監査手続を適用して行われている。当監査法人は、中間監査の結果として中間財務諸表に対する意見表明のための合理的な基礎を得たと判断している。

当監査法人は、上記の中間財務諸表が、我が国において一般に公正妥当と認められる中間財務諸表の作成基準に準拠して、三井不動産株式会社の平成19年9月30日現在の財政状態及び同日をもって終了する中間会計期間（平成19年4月1日から平成19年9月30日まで）の経営成績に関する有用な情報を表示しているものと認める。

会社と当監査法人又は業務執行社員との間には、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（半期報告書提出会社）が、中間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（半期報告書提出会社）が別途保管しております。