



平成24年3月期 決算短信〔日本基準〕（連結）

平成24年5月9日

上場会社名 三井不動産株式会社 上場取引所 東大
 コード番号 8801 URL <http://www.mitsuifudosan.co.jp/>
 代表者 (役職名) 代表取締役社長 (氏名) 菺田 正信
 問合せ先責任者 (役職名) 広報部長 (氏名) 山本 実 TEL 03-3246-3155
 定時株主総会開催予定日 平成24年6月28日 配当支払開始予定日 平成24年6月29日
 有価証券報告書提出予定日 平成24年6月28日
 決算補足説明資料作成の有無：有
 決算説明会開催の有無：有 (機関投資家、アナリスト向け)

(百万円未満切捨て)

1. 平成24年3月期の連結業績（平成23年4月1日～平成24年3月31日）

(1) 連結経営成績

(%表示は対前期増減率)

	売上高		営業利益		経常利益		当期純利益	
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%
24年3月期	1,338,102	△4.8	126,038	5.0	102,509	6.6	50,129	0.4
23年3月期	1,405,269	1.5	120,092	△0.4	96,204	2.5	49,909	△16.9

(注) 包括利益 24年3月期 78,045百万円 (139.6%) 23年3月期 32,572百万円 (△70.9%)

	1株当たり 当期純利益	潜在株式調整後 1株当たり当期純利益	自己資本 当期純利益率	総資産 経常利益率	売上高 営業利益率
	円 銭	円 銭	%	%	%
24年3月期	57.07	57.04	4.8	2.7	9.4
23年3月期	56.82	56.80	4.9	2.6	8.5

(参考) 持分法投資損益 24年3月期 3,701百万円 23年3月期 688百万円

(2) 連結財政状態

	総資産	純資産	自己資本比率	1株当たり純資産
	百万円	百万円	%	円 銭
24年3月期	3,868,411	1,100,407	27.9	1,227.54
23年3月期	3,780,699	1,042,385	27.0	1,161.22

(参考) 自己資本 24年3月期 1,078,182百万円 23年3月期 1,019,941百万円

(3) 連結キャッシュ・フローの状況

	営業活動による キャッシュ・フロー	投資活動による キャッシュ・フロー	財務活動による キャッシュ・フロー	現金及び現金同等物 期末残高
	百万円	百万円	百万円	百万円
24年3月期	148,161	△124,353	△18,649	61,726
23年3月期	185,055	△170,552	△20,400	56,675

2. 配当の状況

	年間配当金					配当金総額 (合計)	配当性向 (連結)	純資産配当 率(連結)
	第1四半期末	第2四半期末	第3四半期末	期末	合計			
	円 銭	円 銭	円 銭	円 銭	円 銭	百万円	%	%
23年3月期	—	11.00	—	11.00	22.00	19,325	38.7	1.9
24年3月期	—	11.00	—	11.00	22.00	19,323	38.5	1.8
25年3月期(予想)	—	11.00	—	11.00	22.00		35.1	

3. 平成25年3月期の連結業績予想（平成24年4月1日～平成25年3月31日）

(%表示は、対前期増減率)

	売上高		営業利益		経常利益		当期純利益		1株当たり 当期純利益
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%	円 銭
通期	1,460,000	9.1	135,000	7.1	109,000	6.3	55,000	9.7	62.62

(注) 平成25年3月期より、SPC連結に関する会計基準の変更を早期適用するため、本連結業績予想にはその影響を織り込んでおります。

4. その他

(1) 期中における重要な子会社の異動（連結範囲の変更を伴う特定子会社の異動）： 無
新規 ―社（社名） 、除外 ―社（社名）

(2) 会計方針の変更・会計上の見積りの変更・修正再表示

- ① 会計基準等の改正に伴う会計方針の変更： 無
- ② ①以外の会計方針の変更： 無
- ③ 会計上の見積りの変更： 無
- ④ 修正再表示： 無

(3) 発行済株式数（普通株式）

① 期末発行済株式数（自己株式を含む）	24年3月期	881,424,727株	23年3月期	881,424,727株
② 期末自己株式数	24年3月期	3,098,596株	23年3月期	3,087,750株
③ 期中平均株式数	24年3月期	878,314,864株	23年3月期	878,425,589株

（注）1株当たり当期純利益（連結）の算定の基礎となる株式数については、41ページの「1株当たり情報」をご覧ください。

※ 監査手続の実施状況に関する表示

この決算短信は、金融商品取引法に基づく監査手続の対象外であり、この決算短信の開示時点において、金融商品取引法に基づく財務諸表の監査手続は終了していません。

※ 業績予想の適切な利用に関する説明、その他特記事項

本資料及び添付資料記載の業績予想に関しましては、本資料発表日現在において入手可能な情報および将来の業績に影響を与える不確実な要因に係る本資料発表日現在における仮定を前提としております。実際の業績は、今後様々な要因によって、大きく異なる結果となる可能性があります。なお、業績予想に関する事項は、9ページ「1. 経営成績（1）経営成績に関する分析（次期の業績見通し）」をご覧ください。

○添付資料の目次

1. 経営成績	2
(1) 経営成績に関する分析	2
(2) 財政状態に関する分析	10
(3) 利益配分に関する基本方針及び当期・次期の配当	11
2. 企業集団の状況	12
3. 経営方針	14
4. 連結財務諸表	15
(1) 連結貸借対照表	15
(2) 連結損益計算書及び連結包括利益計算書	17
連結損益計算書	17
連結包括利益計算書	18
(3) 連結株主資本等変動計算書	19
(4) 連結キャッシュ・フロー計算書	22
継続企業の前提に関する注記	24
連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項	24
表示方法の変更	28
追加情報	28
注記事項	29
(連結貸借対照表関係)	29
(連結損益計算書関係)	30
(連結株主資本等変動計算書関係)	32
(連結キャッシュ・フロー計算書関係)	34
(賃貸等不動産関係)	35
(特別目的会社に関する事項)	36
(セグメント情報等)	38
(1株当たり情報)	41
(重要な後発事象)	41
5. その他	42
(1) 役員の変動	42

1. 経営成績

(1) 経営成績に関する分析

(当期の経営成績)

◆ 連結業績概要 (単位：百万円)

	当期	前期	増減 (率)	
	(平成23. 4. 1～24. 3. 31)	(平成22. 4. 1～23. 3. 31)		
売上高	1,338,102	1,405,269	△67,167	(△4.8%)
営業利益	126,038	120,092	5,945	(5.0%)
経常利益	102,509	96,204	6,304	(6.6%)
当期純利益	50,129	49,909	220	(0.4%)

当期の売上高は、個人向け住宅分譲において東日本大震災による工期の見直しで計上戸数が減少したこと等により前期比671億円 (△4.8%) 減収し、1兆3,381億円となりました。一方、営業利益は、オフィスビル、商業施設の通期稼働効果、個人向け住宅分譲の利益率改善等により、同比59億円 (5.0%) 増益し、1,260億円となりました。営業利益の増益により、経常利益は1,025億円と、同比63億円 (6.6%) の増益となりました。

なお、当期純利益は、税制改正による法人税率変更に伴う繰延税金資産の取り崩し影響等により法人税等が増加したことなどにより、501億円と前期比2億円 (0.4%) の増益となりました。

◆ 連結セグメント別業績 (単位：百万円)

	当期		前期		増減	
	(平成23. 4. 1～24. 3. 31)		(平成22. 4. 1～23. 3. 31)			
	売上高	営業利益	売上高	営業利益	売上高	営業利益
賃貸	420,528	95,699	423,468	88,929	△2,940	6,770
分譲	321,352	15,734	405,242	16,193	△83,890	△459
マネジメント	286,638	34,363	277,946	32,121	8,692	2,242
三井ホーム	207,568	4,187	205,130	3,764	2,437	422
その他	102,014	△806	93,481	1,001	8,533	△1,808
消去又は全社	—	△23,140	—	△21,917	—	△1,223
計	1,338,102	126,038	1,405,269	120,092	△67,167	5,945

◆ セグメント別の業績概況

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

① 賃貸

	当期 (平成23. 4. 1～24. 3. 31)	前期 (平成22. 4. 1～23. 3. 31)	増減
売上高	420, 528	423, 468	△2, 940
営業利益	95, 699	88, 929	6, 770

当期は、既存オフィスビルにおける減収影響があったものの、前期に竣工した「三井住友銀行本店ビルディング」や「三井アウトレットパーク滋賀竜王」などの通期稼働による収益貢献および当期に稼働した「名古屋三井ビルディング新館」や「三井アウトレットパーク倉敷」などの収益寄与に加え、商業施設における店舗売上が好調に推移したことから、前期比29億円の減収、同比67億円の増益となりました。なお、首都圏オフィス空室率(単体)は4.4%と、引き続き市場に対し低位で推移しております。

<売上高の内訳>

	当期 (平成23. 4. 1～24. 3. 31)	前期 (平成22. 4. 1～23. 3. 31)	増減
オフィス	283, 614	291, 721	△8, 107
商業施設	131, 560	125, 810	5, 749
その他	5, 353	5, 936	△582
合計	420, 528	423, 468	△2, 940

・貸付面積の状況(単位:千㎡)

	当期 (平成24. 3. 31)	前期 (平成23. 3. 31)	増減
オフィス 所有	1, 303	1, 240	63
転貸	1, 533	1, 531	2
商業施設 所有	1, 042	971	70
転貸	654	640	14

・期末空室率推移(%)

	H24/3	H23/3	H22/3	H21/3	H20/3	H19/3	H18/3	H17/3
オフィス・商業施設(連結)	2.9	3.5	3.1	2.2	1.3	1.4	1.4	2.8
首都圏オフィス(単体)	4.4	4.0	3.9	2.5	1.3	1.6	1.0	3.0
地方オフィス(単体)	6.4	7.6	7.1	6.6	5.8	4.4	5.7	7.0

＜当期における主要な新規・通期稼働物件＞

・新規稼働（当期稼働物件）

名古屋三井ビルディング新館	愛知県名古屋市	平成23年6月竣工	オフィス
御成門M-SQUARE	東京都港区	平成23年7月竣工	オフィス
三井アウトレットパーク ジャズドリーム長島第4期	三重県桑名市	平成23年9月開業	商業施設
浜離宮三井ビルディング	東京都中央区	平成23年11月竣工	オフィス
三井アウトレットパーク 倉敷	岡山県倉敷市	平成23年12月開業	商業施設
広島トランヴェールビルディング	広島県広島市	平成24年2月竣工	オフィス
横浜三井ビルディング	神奈川県横浜市	平成24年2月竣工	オフィス
ギンザコマツ	東京都中央区	平成24年3月開業	商業施設

・通期稼働（前期稼働物件）

銀座トレシヤス	東京都中央区	平成22年4月開業	商業施設
三井アウトレットパーク 札幌北広島	北海道北広島市	平成22年4月開業	商業施設
三井アウトレットパーク 滋賀竜王	滋賀県蒲生郡	平成22年7月開業	商業施設
三井住友銀行本店ビルディング	東京都千代田区	平成22年7月竣工	オフィス
室町東三井ビルディング (COREDO室町)	東京都中央区 東京都中央区	平成22年10月竣工 平成22年10月開業	オフィス 商業施設

＜単体の賃貸事業内訳＞

・全体（オフィス・商業施設・その他）

	当期 (平成23.4.1～24.3.31)	前期 (平成22.4.1～23.3.31)	
売上高	413,291	414,813	
粗利益	75,553	67,122	
粗利益率 (%)	18.3	16.2	
貸付面積 (千㎡)	4,548	4,438	
棟数 (棟)			
	所有	128	129
	転貸	126	137
	合計	254	266

・オフィス・商業施設

	オフィス			商業施設		
	首都圏	地方	合計	首都圏	地方	合計
売上高	248,094	18,742	266,836	90,196	39,039	129,235
貸付面積 (千㎡)	2,248	297	2,545	1,032	661	1,693
棟数 (棟)	137	31	168	43	26	69
空室率 (%)	4.4	6.4	4.6	0.4	0.4	0.4

② 分譲

	当期 (平成23.4.1～24.3.31)	前期 (平成22.4.1～23.3.31)	増減
売上高	321,352	405,242	△83,890
営業利益	15,734	16,193	△459

当期は、個人向け住宅分譲において、震災の影響による工期の見直しで計上戸数が前期に比べ減少したことなどにより減収したものの、粗利益率の低い物件の割合が減少したことによる営業利益率の改善により増益となりました。一方、投資家向け分譲等においては、日本ビルファンド投資法人や三井不動産プライベートリート投資法人等への物件売却があったものの、前期に比べ減収減益となり、セグメント全体では、前期比838億円の減収、同比4億円の減益となりました。なお、個人向け住宅分譲における堅調な販売環境を受け、期末の完成在庫については404戸と前期末の684戸から減少しております。

<売上高・営業利益の内訳>

	当期 (平成23.4.1～24.3.31)	前期 (平成22.4.1～23.3.31)	増減
住宅分譲（個人顧客向け）			
売上高	257,243	316,336	△59,093
営業利益	10,264	9,735	528
投資家向け分譲等			
売上高	64,108	88,905	△24,797
営業利益	5,470	6,458	△988
売上高合計	321,352	405,242	△83,890
営業利益合計	15,734	16,193	△459

<住宅分譲内訳>

・売上高等の内訳

	当期 (平成23.4.1～24.3.31)		前期 (平成22.4.1～23.3.31)		増減	
マンション	213,839	(4,512戸)	266,051	(5,455戸)	△52,211	(△943戸)
首都圏	178,929	(3,456戸)	218,013	(4,048戸)	△39,084	(△592戸)
その他	34,910	(1,056戸)	48,037	(1,407戸)	△13,126	(△351戸)
戸建	43,403	(804戸)	50,285	(925戸)	△6,882	(△121戸)
首都圏	37,187	(664戸)	45,098	(825戸)	△7,911	(△161戸)
その他	6,216	(140戸)	5,187	(100戸)	1,028	(40戸)
売上高合計	257,243	(5,316戸)	316,336	(6,380戸)	△59,093	(△1,064戸)

・契約状況

		マンション	戸建	合計
期首契約済み	(戸) (A)	1,537	196	1,733
期中契約	(戸) (B)	5,362	721	6,083
計上戸数	(戸) (C)	4,512	804	5,316
期末契約済み	(戸) (A) + (B) - (C)	2,387	113	2,500
完成在庫	(戸)	380	24	404
新規発売	(戸)	5,296	722	6,018

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

・期末完成在庫推移 (戸)

	H24/3	H23/3	H22/3	H21/3	H20/3	H19/3	H18/3	H17/3
マンション	380	638	872	826	453	267	235	490
戸建	24	46	40	93	115	109	20	55
合計	404	684	912	919	568	376	255	545

(注) 住宅分譲における期末完成在庫については、平成18年3月期までは5戸単位で公表しています。
平成19年3月期以降は実数での表示になっております。

・当期における主要な計上物件

パークシティ国分寺	東京都国分寺市	マンション
パークシティ武蔵野桜堤	東京都武蔵野市	マンション
パークホームズグランファースト	神奈川県川崎市	マンション
パークホームズ目黒ザレジデンス	東京都目黒区	マンション
THE ROPPONGI TOKYO CLUB RESIDENCE	東京都港区	マンション
パークシティ横浜中山	神奈川県横浜市	戸建

③ マネジメント

	当期 (平成23.4.1~24.3.31)	前期 (平成22.4.1~23.3.31)	増減
売上高	286,638	277,946	8,692
営業利益	34,363	32,121	2,242

当期は、プロパティマネジメントにおいて、リパーク事業の管理台数、受託物件数の増加により増収増益したことに加え、リハウス事業における仲介件数の増加、ファンド組成に伴うアセットマネジメントフィーの計上などにより仲介・アセットマネジメント等においても増収増益し、セグメント全体では、前期比86億円の増収、同比22億円の増益となりました。

<売上高・営業利益の内訳>

	当期 (平成23.4.1~24.3.31)	前期 (平成22.4.1~23.3.31)	増減
プロパティマネジメント			
売上高(※1)	212,878	206,085	6,792
営業利益	23,776	21,905	1,870
仲介・アセットマネジメント等			
売上高	73,760	71,860	1,899
営業利益	10,587	10,215	371
売上高合計	286,638	277,946	8,692
営業利益合計	34,363	32,121	2,242

※1 当期末のリパーク管理台数の状況

リパーク管理台数：133,039台（前期：124,379台）

・三井不動産販売の仲介事業の状況（仲介・アセットマネジメント等を含む）

	当期 (平成23.4.1~24.3.31)		前期 (平成22.4.1~23.3.31)		増減	
	取扱高	件数	取扱高	件数	取扱高	件数
仲介	1,132,134	(36,071件)	1,140,158	(35,753件)	△8,024	(318件)

(注) 仲介の取扱件数・取扱高は持分法適用のリハウス関連会社を含めた三井不動産販売グループ全体の数値となっております。

・三井不動産レジデンシャルの販売受託事業の状況（仲介・アセットマネジメント等を含む）

	当期 (平成23.4.1~24.3.31)		前期 (平成22.4.1~23.3.31)		増減	
	取扱高	件数	取扱高	件数	取扱高	件数
販売受託	106,576	(2,155件)	108,833	(2,287件)	△2,257	(△132件)

④ 三井ホーム

	当期 (平成23.4.1~24.3.31)	前期 (平成22.4.1~23.3.31)	増減
売上高	207,568	205,130	2,437
営業利益	4,187	3,764	422

当期は、リフォーム・リニューアルにおいて三井ホームリモデリング㈱が当セグメントから移動した影響により減収となったものの、新築事業においては、期首受注残高が多かったことに加え、棟単価の上昇等により増収し、セグメント全体では、前期に比べ24億円の増収、4億円の増益となりました。

<売上高の内訳>

	当期 (平成23.4.1~24.3.31)	前期 (平成22.4.1~23.3.31)	増減
新築	160,316	152,816	7,499
リフォーム・リニューアル	18,414	26,901	△8,486
賃貸管理	17,891	17,223	668
その他	10,945	8,189	2,756
合計	207,568	205,130	2,437

・受注工事高内訳

	当期 (平成23.4.1~24.3.31)	前期 (平成22.4.1~23.3.31)	増減
新築	144,573	142,753	1,819
リフォーム・リニューアル	22,791	31,235	△8,443

⑤ その他

	当期 (平成23.4.1~24.3.31)	前期 (平成22.4.1~23.3.31)	増減
売上高	102,014	93,481	8,533
営業利益	△806	1,001	△1,808

当期は、三井ホームリモデリング㈱が当セグメントに移動したこと等により、セグメント全体では、前期比85億円の増収、同比18億円の減益となりました。

<売上高の内訳>

	当期 (平成23.4.1~24.3.31)	前期 (平成22.4.1~23.3.31)	増減
施設営業	49,079	49,923	△843
商品販売	40,003	40,272	△269
その他	12,931	3,284	9,646
合計	102,014	93,481	8,533

(次期の業績見通し)

◆ 連結業績の見通し (単位：百万円)

	次期 (平成24. 4. 1～25. 3. 31)	当期 (平成23. 4. 1～24. 3. 31)	増減 (率)	
売上高	1,460,000	1,338,102	121,898	(9.1%)
営業利益	135,000	126,038	8,962	(7.1%)
経常利益	109,000	102,509	6,491	(6.3%)
当期純利益	55,000	50,129	4,871	(9.7%)

次期の業績予想については、売上高は当期比1,218億円増収の1兆4,600億円、営業利益は同比89億円増益の1,350億円、経常利益は同比64億円増益の1,090億円の見込みです。また、当期純利益は、特別損益△100億円を織り込み、当期比48億円増益の550億円の見込みです。

なお、次期よりSPC連結に関する会計基準の変更を早期適用するため、連結業績予想にはその影響を織り込んでいます。

◆ 連結セグメント別業績の見通し (単位：百万円)

	次期 (平成24. 4. 1～25. 3. 31)		当期 (平成23. 4. 1～24. 3. 31)		増減	
	売上高	営業利益	売上高	営業利益	売上高	営業利益
賃貸	434,000	98,000	420,528	95,699	13,472	2,301
分譲	405,000	22,000	321,352	15,734	83,648	6,266
マネジメント	294,000	33,000	286,638	34,363	7,362	△1,363
三井ホーム	216,000	4,800	207,568	4,187	8,432	613
その他	111,000	0	102,014	△806	8,986	806
消去又は全社	—	△22,800	—	△23,140	—	340
合計	1,460,000	135,000	1,338,102	126,038	121,898	8,962

「賃貸セグメント」については、次期に新規開業する「三井アウトレットパーク木更津」や「ダイバーシティ東京」の商業施設の収益寄与等により当期比134億円の増収、23億円の増益の見込みです。

「分譲セグメント」については、住宅分譲事業において、計上戸数の増加および利益率の改善等により、当期に比べ増収・増益を見込みます。また、投資家向け分譲事業においては、増収・増益の見込みであり、セグメント全体では当期比836億円の増収、62億円の増益の見込みです。

「マネジメントセグメント」については、個人向け仲介における取引件数や、プロパティマネジメント受託物件の増加により増収する一方、当期はファンド組成に伴うアセットマネジメントフィーが計上されたため、セグメント全体では当期比73億円の増収、13億円の減益の見込みです。

「その他セグメント」については、三井不動産リフォーム㈱における事業拡大やホテル事業において売上が順調に推移すること等により、セグメント全体では当期比89億円の増収、8億円の増益の改善を見込んでおります。

(2) 財政状態に関する分析

◆ 当期末の資産、負債、純資産（単位：百万円）

	当期末 (平成24. 3. 31)	前期末 (平成23. 3. 31)	増減
総資産	3,868,411	3,780,699	87,711
総負債	2,768,004	2,738,314	29,690
うち有利子負債	1,743,411	1,740,048	3,363
純資産	1,100,407	1,042,385	58,021
うち自己資本	1,078,182	1,019,941	58,241
D/Eレシオ（倍）	1.62	1.71	△0.09

(注) 有利子負債：連結貸借対照表に計上されている短期借入金、コマーシャル・ペーパー、1年内償還予定の社債、社債、長期借入金の合計

D/Eレシオ=有利子負債/自己資本

◆ 主要な資産負債の概要

1. 販売用不動産等

当期末における販売用不動産（仕掛不動産、開発用土地、前渡金を含む）残高は、6,428億円となり、前期末比83億円の増加となっております。この増加は、期中の新規投資が原価回収を上回ったこと等によります。

2. 有形・無形固定資産

当期においては、「横浜三井ビルディング」、「三井アウトレットパーク木更津」への建物投資や、英国三井不動産グループにおけるオフィスビル投資等を行った結果、当期末の有形・無形固定資産残高は2兆3,048億円となり、前期末比525億円の増加となっております。

3. 有利子負債

有形・無形固定資産の新規投資等により投資活動のキャッシュ・フローが1,243億円の減少となり、配当金等の支払いによるキャッシュ・フローの減少もあった一方、営業活動によるキャッシュ・フローが1,481億円の増加となったことにより、当期末の有利子負債残高は1兆7,434億円となり、前期末比33億円の増加となっております。

◆ 当期のキャッシュ・フロー

当期末における現金および現金同等物の残高は、前期末比で50億円増加し、617億円となりました。

1. 営業活動によるキャッシュ・フロー

当期は、営業活動により1,481億円の増加となりました。これは、税金等調整前当期純利益945億円や減価償却費532億円等によるものです。また、販売用不動産の取得・売却によるキャッシュ・フローは、取得による支出が売却による回収を上回り、100億円の減少となっております。

2. 投資活動によるキャッシュ・フロー

当期は、投資活動により1,243億円の減少となりました。「横浜三井ビルディング」、「三井アウトレットパーク木更津」への建物投資など、有形・無形固定資産の取得による支出があったことなどによります。

3. 財務活動によるキャッシュ・フロー

当期は、配当金の支払などにより、財務活動のキャッシュ・フローは186億円の減少となっております。

◆ 次期の財政状態の見通し

通期の設備投資額は1,600億円、減価償却費は650億円、期末有利子負債残高は2兆1,200億円と見込んでおります。なお、この設備投資額等の金額はS P C連結に関する会計基準の変更を早期適用するため、その影響を織り込んだものです。

◆ キャッシュ・フロー関連指標の推移

項目	平成21年3月期	平成22年3月期	平成23年3月期	平成24年3月期
自己資本比率	26.0%	27.2%	27.0%	27.9%
時価ベースの自己資本比率	24.2%	37.0%	35.2%	35.9%
キャッシュ・フロー対有利子負債比率	-	20.7年	9.4年	11.8年
インタレスト・カバレッジ・レシオ	-	2.8	6.7	5.5

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

自己資本比率：自己資本／総資産

時価ベースの自己資本比率：株式時価総額／総資産

株式時価総額：決算期末月の月中平均株価×期末発行済株式数（自己株式控除後）

キャッシュ・フロー対有利子負債比率：有利子負債／営業キャッシュ・フロー

インタレスト・カバレッジ・レシオ：営業キャッシュ・フロー／利払い

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

利払い：連結キャッシュ・フロー計算書の利息の支払額

(3) 利益配分に関する基本方針及び当期・次期の配当

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

平成24年3月期の業績および上記の配当方針を総合的に勘案した結果、平成24年3月31日を基準日とする1株当たりの配当金につきましては、11円（年間22円）を予定しております。

なお、次期の配当につきましても、年22円（うち中間配当11円）を予定しております。

2. 企業集団の状況

当社および当社の関係会社185社（うち、連結子会社140社、持分法適用関連会社45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。

《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を賃借し、これらを転貸しています。三井不動産アメリカ㈱、英国三井不動産㈱（いずれも連結子会社）は米国、英国においてオフィスビル賃貸事業等を行っています。㈱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。

《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。

《マネジメント事業》

＜プロパティマネジメント＞

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。ららぽーとマネジメント㈱（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。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。三井不動産販売㈱（※1）（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。

＜仲介・アセットマネジメント等＞

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。三井不動産販売㈱（※1）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。三井不動産投資顧問㈱（連結子会社）は、不動産私募ファンドの組成・運用業務を行っています。日本ビルファンドマネジメント㈱、㈱三井不動産アコモデーションファンドマネジメントおよび三井不動産フロンティアリートマネジメント㈱（すべて連結子会社）は不動産投資信託の資産運用業務を行っています。三井不動産（上海）投資諮詢有限公司、三井不動産諮詢（北京）有限公司、三井不動産諮詢（広州）有限公司（いずれも連結子会社）は中国においてコンサルティング業務を行っています。

《三井ホーム》

三井ホーム㈱（※2）（連結子会社）およびF C各社は新築住宅等の設計・施工監理・施工請負を行っています。三井デザインテック㈱（連結子会社）は住宅のリフォーム工事やオフィス・商業施設のリニューアル工事を行っています。三井ホームエステート㈱（連結子会社）は賃貸住宅等の斡旋・管理業務等を行っています。

《その他の事業》

＜施設営業＞

㈱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。㈱帝国ホテル（持分法適用関連会社）はホテルの営業等を行っております。㈱キャニー（連結子会社）は飲食業を行っています。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。三井不動産リゾート㈱（連結子会社）はリゾート施設を所有し、リゾート事業を行っています。

＜商品販売＞

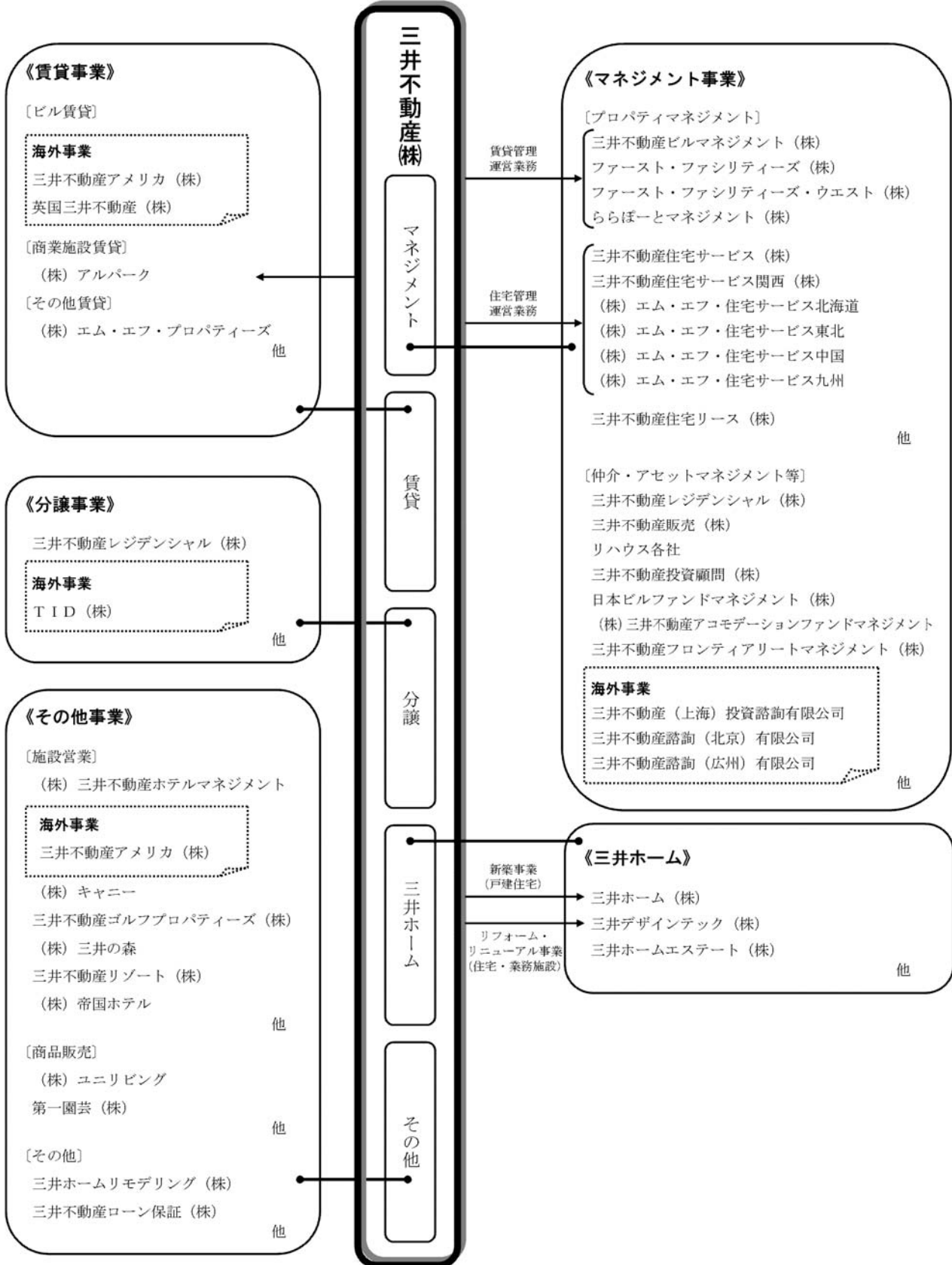
㈱ユニビング（連結子会社）はD I Y用品等の小売を、第一園芸㈱（連結子会社）は花卉・種苗・園芸用品等の卸売および小売をそれぞれ行っています。

＜その他＞

三井ホームリモデリング㈱（※3）（連結子会社）は住宅のリフォーム工事やオフィス・商業施設のリニューアル工事を行っています。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) 三井不動産販売㈱(連結子会社)は、平成24年4月1日付で三井リハウス東京㈱、三井リハウス西東京㈱、三井リハウス湘南横浜㈱、三井リハウス関西㈱、三井リハウス名古屋㈱(いずれも連結子会社)の5社を吸収合併し、商号を三井不動産リアルティ㈱に変更しています。
- (※2) 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。
- (※3) 三井ホームリモデリング㈱(連結子会社)は、平成24年4月1日付で商号を三井不動産リフォーム㈱に変更しています。

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です。



3. 経営方針

今後の社会・経済環境につきましては、国内においては、市場の成熟化にともない、環境共生、健康、安全・安心などに対する関心が高まるなど、需要の質の大きな変化とともに新たな成長分野が誕生し、世界においては、すべての財・サービスの市場が需要側・供給側双方で国境を越えて拡大するなど、グローバル化が加速することが予想されます。

このような社会・経済環境の変化を長期的視点からとらえ、次の時代に向けた価値創造のイノベーションを加速し、成長性と収益性に富んだ三井不動産グループを実現するため、中長期経営計画「イノベーション 2017」を策定いたしました。

国内では、安全・安心、サステナビリティ、快適性・効率性などの顧客ニーズに応えるため、ICT技術の活用を通じたハードとソフトの組み合わせによるスマートシティ事業等、付加価値の高い街づくりを推進するほか、グループ全体のハード・ソフトの強化による住宅事業の進化に注力するとともに、新しい投資商品の開発等による投資家共生モデルの進化に取り組むことで、事業の競争力を高めてまいります。

海外では、当社グループ内外における事業基盤を整備のうえ、これまで国内で培ってきたノウハウや事業実績などの強みを活かし、アジアにおいては商業施設・住宅等の開発、欧米においてはオフィスビル賃貸事業を中心とした良質なポートフォリオの構築を行なうとともに、国内顧客の海外展開、海外顧客の日本展開のパートナーとしてそれぞれソリューションを提供するなど、グローバル化への取り組みを行ないます。

当社グループは、「顧客志向の経営」、「ビジネスモデルの革新」、「グループ経営の進化」を重点戦略として定め、国内外において価値創造と利益成長を継続的に実現する、グローバルなマーケットでの「不動産ソリューション・パートナー」の地位を確立すべく、「イノベーション 2017」の達成に向け、鋭意邁進してまいりたいと存じます。

また、内部管理態勢の強化などコーポレートガバナンスの充実に努めるとともに、環境理念「&EARTH」のもと、人と地球がともに豊かになる社会の実現にむけ、都市環境の創造と地球環境の保全への貢献等、企業の社会的責任を十分に果たしながら、企業価値の向上に努めてまいります。

4. 連結財務諸表
 (1) 連結貸借対照表

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (平成23年3月31日)	当連結会計年度 (平成24年3月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	※2 57,223	※2 62,274
受取手形及び売掛金	※2 24,041	※2 26,538
有価証券	—	14
販売用不動産	249,235	241,138
仕掛販売用不動産	207,221	241,580
開発用土地	174,570	150,333
未成工事支出金	11,227	9,235
その他のたな卸資産	※1 8,923	※1 8,667
前渡金	3,452	9,756
短期貸付金	11,510	9,620
営業出資金	65,738	57,568
繰延税金資産	46,946	34,544
その他	70,320	91,335
貸倒引当金	△1,245	△878
流動資産合計	929,166	941,729
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物	1,045,762	1,098,664
減価償却累計額	△484,061	△514,848
建物及び構築物 (純額)	※2,3 561,701	※2,3 583,815
機械装置及び運搬具	26,442	27,885
減価償却累計額	△18,227	△19,217
機械装置及び運搬具 (純額)	※2 8,215	※2 8,667
土地	※2 1,588,268	※2 1,614,433
建設仮勘定	34,611	31,430
その他	78,493	84,729
減価償却累計額	△49,446	△53,120
その他 (純額)	※2,3 29,047	※2,3 31,609
有形固定資産合計	2,221,843	2,269,956
無形固定資産		
借地権	16,879	22,946
その他	13,564	11,906
無形固定資産合計	30,443	34,852
投資その他の資産		
投資有価証券	※2,4,6 377,519	※2,4,6 397,647
長期貸付金	1,990	5,489
敷金及び保証金	171,556	160,846
繰延税金資産	10,103	9,760
再評価に係る繰延税金資産	※7 1,451	※7 1,233
その他	※2 43,542	※2 53,424
貸倒引当金	△6,917	△6,529
投資その他の資産合計	599,246	621,872
固定資産合計	2,851,533	2,926,681
資産合計	3,780,699	3,868,411

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (平成23年3月31日)	当連結会計年度 (平成24年3月31日)
負債の部		
流動負債		
支払手形及び買掛金	87,137	101,321
短期借入金	※2 272,711	※2 254,922
コマーシャル・ペーパー	24,000	37,000
1年内償還予定の社債	—	5,000
未払法人税等	24,250	11,650
未成工事受入金	13,758	12,996
繰延税金負債	486	396
完成工事補償引当金	1,403	1,351
債務保証損失引当金	224	180
災害損失引当金	3,570	1,692
その他	228,277	265,797
流動負債合計	655,820	692,309
固定負債		
社債	285,000	300,000
長期借入金	※2 1,158,336	※2 1,146,489
受入敷金保証金	354,858	353,837
繰延税金負債	20,048	32,470
再評価に係る繰延税金負債	※7 192,373	※7 168,130
退職給付引当金	31,493	33,001
役員退職慰労引当金	1,185	957
その他	39,197	40,808
固定負債合計	2,082,493	2,075,694
負債合計	2,738,314	2,768,004
純資産の部		
株主資本		
資本金	174,296	174,296
資本剰余金	248,309	248,296
利益剰余金	332,335	363,877
自己株式	△5,396	△5,385
株主資本合計	749,545	781,084
その他の包括利益累計額		
その他有価証券評価差額金	41,994	50,355
繰延ヘッジ損益	△371	△869
土地再評価差額金	※7 271,242	※7 294,109
為替換算調整勘定	△42,469	△46,496
その他の包括利益累計額合計	270,395	297,098
新株予約権	520	587
少数株主持分	21,924	21,636
純資産合計	1,042,385	1,100,407
負債純資産合計	3,780,699	3,868,411

(2) 連結損益計算書及び連結包括利益計算書
(連結損益計算書)

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (自 平成22年4月1日 至 平成23年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成23年4月1日 至 平成24年3月31日)
営業収益	1,405,269	1,338,102
営業原価	1,138,048	1,066,968
営業総利益	267,221	271,133
販売費及び一般管理費	※1,2 147,128	※1,2 145,095
営業利益	120,092	126,038
営業外収益		
受取利息	208	240
受取配当金	3,201	3,220
持分法による投資利益	688	3,701
その他	2,670	2,392
営業外収益合計	6,768	9,555
営業外費用		
支払利息	27,456	26,747
その他	3,200	6,336
営業外費用合計	30,656	33,083
経常利益	96,204	102,509
特別利益		
投資有価証券売却益	20,964	—
特別利益合計	20,964	—
特別損失		
固定資産除却損	※4 12,324	5,634
投資有価証券評価損	6,212	1,256
災害損失引当金繰入額	※5 3,570	※3 759
災害による損失	※5 4,628	※3 358
減損損失	※3 4,114	—
その他	2,629	—
特別損失合計	33,480	8,008
税金等調整前当期純利益	83,688	94,500
法人税、住民税及び事業税	34,045	17,610
法人税等調整額	△1,066	26,179
法人税等合計	32,978	43,790
少数株主損益調整前当期純利益	50,709	50,709
少数株主利益	800	580
当期純利益	49,909	50,129

(連結包括利益計算書)

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (自 平成22年4月1日 至 平成23年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成23年4月1日 至 平成24年3月31日)
少数株主損益調整前当期純利益	50,709	50,709
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	△9,831	8,348
繰延ヘッジ損益	188	△531
土地再評価差額金	42	23,502
為替換算調整勘定	△7,223	△2,775
持分法適用会社に対する持分相当額	△1,314	△1,209
その他の包括利益合計	△18,137	27,335
包括利益	32,572	78,045
(内訳)		
親会社株主に係る包括利益	31,693	77,551
少数株主に係る包括利益	878	493

(3) 連結株主資本等変動計算書

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (自 平成22年4月1日 至 平成23年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成23年4月1日 至 平成24年3月31日)
株主資本		
資本金		
当期首残高	174,296	174,296
当期変動額		
当期変動額合計	—	—
当期末残高	174,296	174,296
資本剰余金		
当期首残高	248,320	248,309
当期変動額		
自己株式の処分	△10	△13
当期変動額合計	△10	△13
当期末残高	248,309	248,296
利益剰余金		
当期首残高	301,653	332,335
当期変動額		
剰余金の配当	△19,326	△19,323
当期純利益	49,909	50,129
土地再評価差額金の取崩	119	718
持分法の適用範囲の変動	△20	17
当期変動額合計	30,681	31,541
当期末残高	332,335	363,877
自己株式		
当期首残高	△5,189	△5,396
当期変動額		
自己株式の取得	△267	△98
自己株式の処分	60	109
当期変動額合計	△206	10
当期末残高	△5,396	△5,385
株主資本合計		
当期首残高	719,080	749,545
当期変動額		
剰余金の配当	△19,326	△19,323
当期純利益	49,909	50,129
土地再評価差額金の取崩	119	718
持分法の適用範囲の変動	△20	17
自己株式の取得	△267	△98
自己株式の処分	50	96
当期変動額合計	30,464	31,539
当期末残高	749,545	781,084

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (自 平成22年4月1日 至 平成23年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成23年4月1日 至 平成24年3月31日)
その他の包括利益累計額		
その他有価証券評価差額金		
当期首残高	51,913	41,994
当期変動額		
株主資本以外の項目の当期変動額 (純額)	△9,918	8,360
当期変動額合計	△9,918	8,360
当期末残高	41,994	50,355
繰延ヘッジ損益		
当期首残高	△588	△371
当期変動額		
株主資本以外の項目の当期変動額 (純額)	216	△497
当期変動額合計	216	△497
当期末残高	△371	△869
土地再評価差額金		
当期首残高	271,337	271,242
当期変動額		
株主資本以外の項目の当期変動額 (純額)	△95	22,867
当期変動額合計	△95	22,867
当期末残高	271,242	294,109
為替換算調整勘定		
当期首残高	△33,931	△42,469
当期変動額		
株主資本以外の項目の当期変動額 (純額)	△8,538	△4,027
当期変動額合計	△8,538	△4,027
当期末残高	△42,469	△46,496
その他の包括利益累計額合計		
当期首残高	288,731	270,395
当期変動額		
株主資本以外の項目の当期変動額 (純額)	△18,335	26,702
当期変動額合計	△18,335	26,702
当期末残高	270,395	297,098
新株予約権		
当期首残高	378	520
当期変動額		
株主資本以外の項目の当期変動額 (純額)	142	67
当期変動額合計	142	67
当期末残高	520	587
少数株主持分		
当期首残高	21,036	21,924
当期変動額		
株主資本以外の項目の当期変動額 (純額)	887	△287
当期変動額合計	887	△287
当期末残高	21,924	21,636

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (自 平成22年4月1日 至 平成23年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成23年4月1日 至 平成24年3月31日)
純資産合計		
当期首残高	1,029,226	1,042,385
当期変動額		
剰余金の配当	△19,326	△19,323
当期純利益	49,909	50,129
土地再評価差額金の取崩	119	718
持分法の適用範囲の変動	△20	17
自己株式の取得	△267	△98
自己株式の処分	50	96
株主資本以外の項目の当期変動額(純額)	△17,305	26,482
当期変動額合計	13,159	58,021
当期末残高	1,042,385	1,100,407

(4) 連結キャッシュ・フロー計算書

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (自 平成22年4月1日 至 平成23年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成23年4月1日 至 平成24年3月31日)
営業活動によるキャッシュ・フロー		
税金等調整前当期純利益	83,688	94,500
減価償却費	52,954	53,231
有価証券評価損益 (△は益)	6,212	1,256
受取利息及び受取配当金	△3,409	△3,461
支払利息	27,456	26,747
持分法による投資損益 (△は益)	△688	△3,701
固定資産除却損	8,373	4,396
売上債権の増減額 (△は増加)	298	△2,600
仕入債務の増減額 (△は減少)	△2,646	3,236
販売用不動産の増減額 (△は増加)	※2 46,319	※2 △10,053
営業出資金の増減額	△4,920	7,527
災害損失引当金の増減額 (△は減少)	3,570	△1,877
その他	5,026	42,713
小計	222,236	211,915
利息及び配当金の受取額	5,334	4,750
利息の支払額	△27,775	△26,771
法人税等の支払額	△14,739	△41,733
営業活動によるキャッシュ・フロー	185,055	148,161
投資活動によるキャッシュ・フロー		
有形及び無形固定資産の取得による支出	△178,965	△105,534
有形及び無形固定資産の売却による収入	3,364	717
投資有価証券の取得による支出	△11,949	△24,985
投資有価証券の売却による収入	21,623	2,850
敷金及び保証金の差入による支出	△8,395	△8,156
敷金及び保証金の回収による収入	11,557	17,862
預り敷金保証金の返還による支出	△64,804	△43,109
預り敷金保証金の受入による収入	52,668	40,902
貸付けによる支出	△12,055	△16,219
貸付金の回収による収入	12,106	13,077
連結の範囲の変更を伴う子会社株式の取得による支出	△358	△80
その他	4,656	△1,675
投資活動によるキャッシュ・フロー	△170,552	△124,353

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (自 平成22年4月1日 至 平成23年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成23年4月1日 至 平成24年3月31日)
財務活動によるキャッシュ・フロー		
短期借入れによる収入	1,524,500	1,358,718
短期借入金の返済による支出	△1,526,030	△1,350,541
長期借入れによる収入	217,597	221,832
長期借入金の返済による支出	△253,951	△245,256
社債の発行による収入	50,000	20,000
社債の償還による支出	△10,000	—
少数株主からの払込みによる収入	160	233
配当金の支払額	△19,313	△19,316
少数株主への配当金の支払額	△963	△931
ファイナンス・リース債務の返済による支出	△2,175	△2,277
自己株式の増減額 (△は増加)	△224	△69
その他	—	△1,039
財務活動によるキャッシュ・フロー	△20,400	△18,649
現金及び現金同等物に係る換算差額	△166	△107
現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)	△6,063	5,050
現金及び現金同等物の期首残高	62,739	56,675
現金及び現金同等物の期末残高	※1 56,675	※1 61,726

継続企業の前提に関する注記

該当事項はありません。

連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項

項目	当連結会計年度 (自 平成23年4月1日 至 平成24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 140社 主要な会社名 三井不動産レジデンシャル㈱、三井不動産販売㈱、三井ホーム㈱、ららぽーとマネジメント㈱、三井不動産アメリカ㈱</p> <p>新規 10社 北愛知リハウス㈱は、持分の取得により、連結子会社となりました。三井不動産諮詢(広州)有限公司ほか8社は、新規設立により、連結子会社となりました。</p> <p>除外 5社 北愛知リハウス㈱ほか3社は、吸収合併により、連結の範囲から除外しています。みらいふ㈱は、清算終了のため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。</p> <p>(3) 開示対象特別目的会社 開示対象特別目的会社の概要、開示対象特別目的会社を利用した取引の概要及び開示対象特別目的会社との取引金額等については、「特別目的会社に関する事項」に記載しています。</p>
2. 持分法の適用に関する事項	<p>(1) 持分法適用会社数 関連会社 45社 主要な会社名 ㈱帝国ホテル、T I D㈱</p> <p>新規 5社 好世投資(香港)有限公司ほか3社は、持分の取得により持分法適用関連会社となりました。オークウッド・ホールディングス㈱は、新規設立により、持分法適用関連会社となりました。</p> <p>除外 4社 新名フード㈱は、清算終了のため持分法適用の範囲から除外しています。北愛知リハウス㈱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範囲から除外しています。ほか2社は持分の減少により、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 なし。</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) 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>

項目	当連結会計年度 (自 平成23年4月1日 至 平成24年3月31日)
3. 連結子会社の事業年度等に関する事項	<p>連結子会社のうち在外連結子会社46社と㈱益子カントリー倶楽部、成田スポーツ開発㈱、日本みどり開発㈱、㈱三井の森、三井不動産ゴルフプロパティーズ㈱、㈱エム・エフ・サービスアパートメント、㈱エム・エフ・プロパティーズ、㈱NBFオフィスマネジメント、および白津開発㈱ほか1社の決算日は12月31日、㈱ユニリビング、㈱ユーコーポレーション、およびTMアセットマネジメント㈱は2月29日です。また、東京ミッドタウンマネジメント㈱の決算日を2月29日から連結決算日に変更したため、当該連結子会社の事業年度の月数が13ヶ月となっており、損益計算書を通して調整しております。</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>
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 ・その他有価証券 <p><時価のあるもの></p> <p>(株式) 期末前1カ月の市場価格の平均に基づく時価法 (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> <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></p> <p>移動平均法による原価法</p> <p>[デリバティブ]</p> <p>時価法</p> <p>[たな卸資産]</p> <ul style="list-style-type: none"> ・販売用不動産、仕掛販売用不動産、開発用土地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] (リース資産を除く)</p> <p>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(建物附属設備を除く)、国内連結子会社の平成10年4月1日以降取得建物(建物附属設備を除く)および在外連結子会社は定額法を採用しています。</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] (リース資産を除く)</p> <p>定額法を採用しています。</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>[リース資産]</p> <p>所有権移転外ファイナンス・リース取引に係るリース資産は、リース期間を耐用年数とし、残存価額を0円とする定額法によっています。</p> <p>なお、所有権移転外ファイナンス・リース取引のうち、リース取引開始日が平成20年3月31日以前の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>

項目	当連結会計年度 (自 平成23年4月1日 至 平成24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>[災害損失引当金] 東日本大震災により被災した有形無形固定資産及びたな卸資産の原状回復費用等の支出に備えるため、当該費用の見積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、連結会計年度末において発生していると認められる額を計上しています。</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日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] 連結財務諸表提出会社ほか34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> <p>(4) 重要な収益及び費用の計上基準</p> <p>[完成工事高及び完成工事原価の計上基準]</p> <ul style="list-style-type: none"> ・当連結会計年度末までの進捗部分について成果の確実性が認められる工事 工事進行基準 ・その他の工事 工事完成基準 <p>(5) 重要なヘッジ会計の方法</p> <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、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</p> <table border="0" style="width: 100%;"> <tr> <td style="width: 50%; vertical-align: top;"> <ヘッジ手段> 為替予約 通貨スワップ 金利スワップ </td> <td style="width: 50%; vertical-align: top;"> <ヘッジ対象> 外貨建予定取引 外貨建借入金 借入金および社債 </td> </tr> </table> <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。また、各社の主要決済通貨と異なる通貨での借入、社債発行については、上記目的に加え為替変動リスクをヘッジするために通貨スワップを行っています。また、将来実現確実な取引において各社の主要決済通貨と異なる通貨での決済が予定されている場合には、為替変動リスクをヘッジするため為替予約を行っています。</p>	<ヘッジ手段> 為替予約 通貨スワップ 金利スワップ	<ヘッジ対象> 外貨建予定取引 外貨建借入金 借入金および社債
<ヘッジ手段> 為替予約 通貨スワップ 金利スワップ	<ヘッジ対象> 外貨建予定取引 外貨建借入金 借入金および社債		

項目	当連結会計年度 (自 平成23年4月1日 至 平成24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) 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>(7) のれんの償却方法および償却期間 のれんの償却に関しては原則として5年間の均等償却を行っています。ただし、金額が僅少の場合は、発生した期の損益として処理しています。</p> <p>(8) 連結キャッシュ・フロー計算書における資金の範囲 連結キャッシュ・フロー計算書における資金（現金および現金同等物）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> <p>(9) 未適用の会計基準等</p> <ul style="list-style-type: none"> ・連結財務諸表に関する会計基準（企業会計基準第22号）（平成23年3月25日改正） ・一定の特別目的会社に係る開示に関する適用指針（企業会計基準適用指針第15号）（平成23年3月25日改正） ・連結財務諸表における子会社及び関連会社の範囲の決定に関する適用指針（企業会計基準適用指針第22号）（平成23年3月25日改正） ・投資事業組合に対する支配力基準及び影響力基準の適用に関する実務上の取扱い（実務対応報告第20号）（平成23年3月25日改正） <p>① 概要 一定の要件を満たす特別目的会社につき、子会社に該当しないものと推定する取扱いは、当該特別目的会社に対する資産の譲渡者のみに適用します。</p> <p>② 適用予定日 平成24年4月1日以降開始する連結会計年度の期首から適用予定</p> <p>③ 当該会計基準等の適用による影響 上記の会計基準等を適用することにより、当社が出資を行っている一部の特別目的会社を連結の範囲に含めることとなります。</p>

表示方法の変更

当連結会計年度 (自 平成23年4月1日 至 平成24年3月31日)
(連結キャッシュ・フロー計算書関係) 前連結会計年度において、「営業活動によるキャッシュフロー」に表示していた「減損損失」「有価証券売却損益」「資産除去債務会計基準の適用に伴う影響額」は金額的重要性が乏しくなったため、当連結会計年度から「その他」に含めることとしました。この表示方法の変更を反映させるため、前連結会計年度の連結財務諸表の組替えを行っています。

追加情報

当連結会計年度 (自 平成23年4月1日 至 平成24年3月31日)
当連結会計年度の期首以降に行われる会計上の変更及び過去の誤謬の訂正より、「会計上の変更及び誤謬の訂正に関する会計基準」(企業会計基準第24号 平成21年12月4日)及び「会計上の変更及び誤謬の訂正に関する会計基準の適用指針」(企業会計基準適用指針第24号 平成21年12月4日)を適用しております。

注記事項

(連結貸借対照表関係)

前連結会計年度 (平成23年3月31日)	当連結会計年度 (平成24年3月31日)																																																																								
<p>※1. その他のたな卸資産の内訳は次のとおりであります。</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="padding-left: 20px;">商品及び製品</td> <td style="text-align: right;">6,753百万円</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">仕掛品</td> <td style="text-align: right;">190</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">原材料及び貯蔵品</td> <td style="text-align: right;">1,979</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 40px;">計</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">8,923百万円</td> </tr> </table> <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 style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="padding-left: 20px;">現金及び預金</td> <td style="text-align: right;">205百万円</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">受取手形及び売掛金</td> <td style="text-align: right;">38</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">建物及び構築物</td> <td style="text-align: right;">22,709</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">機械装置及び運搬具</td> <td style="text-align: right;">2</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">土地</td> <td style="text-align: right;">15,927</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">その他の有形固定資産</td> <td style="text-align: right;">18</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">投資有価証券</td> <td style="text-align: right;">8</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">その他の投資</td> <td style="text-align: right;">230</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 40px;">計</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">39,141百万円</td> </tr> <p>担保付債務は次のとおりであります。</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="padding-left: 20px;">短期借入金</td> <td style="text-align: right;">96百万円</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">長期借入金</td> <td style="text-align: right;">9,675</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 40px;">計</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">9,772百万円</td> </tr> </table> <p>※3. 国庫等補助金受入による圧縮記帳累計額は、建物352百万円、その他の有形固定資産261百万円であります。</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" style="width: 100%; border-collapse: collapse; margin-left: 20px;"> <thead> <tr> <th style="text-align: center;">科目</th> <th style="text-align: center;">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 style="text-align: right;">113,831</td> </tr> </tbody> </table> <p>※5. 偶発債務 住宅ローン保証債務48,704百万円、住宅ローン保証予約132百万円があります。</p> </table>	商品及び製品	6,753百万円	仕掛品	190	原材料及び貯蔵品	1,979	計	8,923百万円	現金及び預金	205百万円	受取手形及び売掛金	38	建物及び構築物	22,709	機械装置及び運搬具	2	土地	15,927	その他の有形固定資産	18	投資有価証券	8	その他の投資	230	計	39,141百万円	短期借入金	96百万円	長期借入金	9,675	計	9,772百万円	科目	金額 (百万円)	投資有価証券 (非連結子会社および関連会社株式等)	113,831	<p>※1. その他のたな卸資産の内訳は次のとおりであります。</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="padding-left: 20px;">商品及び製品</td> <td style="text-align: right;">6,544百万円</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">仕掛品</td> <td style="text-align: right;">145</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">原材料及び貯蔵品</td> <td style="text-align: right;">1,978</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 40px;">計</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">8,667百万円</td> </tr> </table> <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 style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="padding-left: 20px;">現金及び預金</td> <td style="text-align: right;">231百万円</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">受取手形及び売掛金</td> <td style="text-align: right;">34</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">建物及び構築物</td> <td style="text-align: right;">22,040</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">機械装置及び運搬具</td> <td style="text-align: right;">1</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">土地</td> <td style="text-align: right;">15,572</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">その他の有形固定資産</td> <td style="text-align: right;">14</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">投資有価証券</td> <td style="text-align: right;">8</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">その他の投資</td> <td style="text-align: right;">258</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 40px;">計</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">38,161百万円</td> </tr> <p>担保付債務は次のとおりであります。</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="padding-left: 20px;">短期借入金</td> <td style="text-align: right;">98百万円</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">長期借入金</td> <td style="text-align: right;">9,171</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 40px;">計</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">9,269百万円</td> </tr> </table> <p>※3. 国庫等補助金受入による圧縮記帳累計額は、建物597百万円、その他の有形固定資産408百万円であります。</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" style="width: 100%; border-collapse: collapse; margin-left: 20px;"> <thead> <tr> <th style="text-align: center;">科目</th> <th style="text-align: center;">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 style="text-align: right;">122,156</td> </tr> </tbody> </table> <p>※5. 偶発債務 住宅ローン保証債務41,934百万円、住宅ローン保証予約80百万円があります。</p> </table>	商品及び製品	6,544百万円	仕掛品	145	原材料及び貯蔵品	1,978	計	8,667百万円	現金及び預金	231百万円	受取手形及び売掛金	34	建物及び構築物	22,040	機械装置及び運搬具	1	土地	15,572	その他の有形固定資産	14	投資有価証券	8	その他の投資	258	計	38,161百万円	短期借入金	98百万円	長期借入金	9,171	計	9,269百万円	科目	金額 (百万円)	投資有価証券 (非連結子会社および関連会社株式等)	122,156
商品及び製品	6,753百万円																																																																								
仕掛品	190																																																																								
原材料及び貯蔵品	1,979																																																																								
計	8,923百万円																																																																								
現金及び預金	205百万円																																																																								
受取手形及び売掛金	38																																																																								
建物及び構築物	22,709																																																																								
機械装置及び運搬具	2																																																																								
土地	15,927																																																																								
その他の有形固定資産	18																																																																								
投資有価証券	8																																																																								
その他の投資	230																																																																								
計	39,141百万円																																																																								
短期借入金	96百万円																																																																								
長期借入金	9,675																																																																								
計	9,772百万円																																																																								
科目	金額 (百万円)																																																																								
投資有価証券 (非連結子会社および関連会社株式等)	113,831																																																																								
商品及び製品	6,544百万円																																																																								
仕掛品	145																																																																								
原材料及び貯蔵品	1,978																																																																								
計	8,667百万円																																																																								
現金及び預金	231百万円																																																																								
受取手形及び売掛金	34																																																																								
建物及び構築物	22,040																																																																								
機械装置及び運搬具	1																																																																								
土地	15,572																																																																								
その他の有形固定資産	14																																																																								
投資有価証券	8																																																																								
その他の投資	258																																																																								
計	38,161百万円																																																																								
短期借入金	98百万円																																																																								
長期借入金	9,171																																																																								
計	9,269百万円																																																																								
科目	金額 (百万円)																																																																								
投資有価証券 (非連結子会社および関連会社株式等)	122,156																																																																								

前連結会計年度 (平成23年3月31日)	当連結会計年度 (平成24年3月31日)
<p>※6. 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66,172百万円含まれています。</p> <p>※7. 土地の再評価に関する法律 土地の再評価に関する法律（平成10年3月31日公布法律第34号）および改正（平成13年6月29日公布法律第94号）に基づき、事業用土地の再評価を行い、評価差額については、当該評価差額に係る税金相当額を「再評価に係る繰延税金負債」または「再評価に係る繰延税金資産」に計上し、これを控除した金額を「土地再評価差額金」として純資産の部に計上していません。</p> <p>再評価の方法 土地の再評価に関する法律施行令（平成10年3月31日公布政令第119号）第2条第5号に定める不動産鑑定士又は不動産鑑定士補による鑑定評価により算定</p> <p>再評価を行った年月日 平成14年3月31日</p>	<p>※6. 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66,501百万円含まれています。</p> <p>※7. 土地の再評価に関する法律 土地の再評価に関する法律（平成10年3月31日公布法律第34号）および改正（平成13年6月29日公布法律第94号）に基づき、事業用土地の再評価を行い、評価差額については、当該評価差額に係る税金相当額を「再評価に係る繰延税金負債」または「再評価に係る繰延税金資産」に計上し、これを控除した金額を「土地再評価差額金」として純資産の部に計上していません。</p> <p>再評価の方法 土地の再評価に関する法律施行令（平成10年3月31日公布政令第119号）第2条第5号に定める不動産鑑定士又は不動産鑑定士補による鑑定評価により算定</p> <p>再評価を行った年月日 平成14年3月31日</p>

(連結損益計算書関係)

前連結会計年度 (自 平成22年4月1日 至 平成23年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成23年4月1日 至 平成24年3月31日)																										
<p>※1. 販売費及び一般管理費の主要な費目</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th style="width: 80%;"></th> <th style="text-align: right;">百万円</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>給料・手当</td> <td style="text-align: right;">44,001</td> </tr> <tr> <td>広告宣伝費</td> <td style="text-align: right;">20,636</td> </tr> <tr> <td>退職給付費用</td> <td style="text-align: right;">3,782</td> </tr> <tr> <td>研究開発費</td> <td style="text-align: right;">515</td> </tr> <tr> <td>役員退職慰労引当金繰入額</td> <td style="text-align: right;">168</td> </tr> <tr> <td>貸倒引当金繰入額</td> <td style="text-align: right;">77</td> </tr> </tbody> </table> <p>※2. 販売費及び一般管理費、営業原価に含まれる研究開発費は、515百万円であります。</p>		百万円	給料・手当	44,001	広告宣伝費	20,636	退職給付費用	3,782	研究開発費	515	役員退職慰労引当金繰入額	168	貸倒引当金繰入額	77	<p>※1. 販売費及び一般管理費の主要な費目</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th style="width: 80%;"></th> <th style="text-align: right;">百万円</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>給料・手当</td> <td style="text-align: right;">45,184</td> </tr> <tr> <td>広告宣伝費</td> <td style="text-align: right;">17,497</td> </tr> <tr> <td>退職給付費用</td> <td style="text-align: right;">4,578</td> </tr> <tr> <td>研究開発費</td> <td style="text-align: right;">519</td> </tr> <tr> <td>役員退職慰労引当金繰入額</td> <td style="text-align: right;">182</td> </tr> </tbody> </table> <p>※2. 販売費及び一般管理費、営業原価に含まれる研究開発費は、519百万円であります。</p>		百万円	給料・手当	45,184	広告宣伝費	17,497	退職給付費用	4,578	研究開発費	519	役員退職慰労引当金繰入額	182
	百万円																										
給料・手当	44,001																										
広告宣伝費	20,636																										
退職給付費用	3,782																										
研究開発費	515																										
役員退職慰労引当金繰入額	168																										
貸倒引当金繰入額	77																										
	百万円																										
給料・手当	45,184																										
広告宣伝費	17,497																										
退職給付費用	4,578																										
研究開発費	519																										
役員退職慰労引当金繰入額	182																										

前連結会計年度 (自 平成22年4月1日 至 平成23年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成23年4月1日 至 平成24年3月31日)									
<p>※3. 当連結会計年度において、当社は以下の資産グループについて減損損失を計上しました。</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th style="text-align: center;">主な用途</th> <th style="text-align: center;">種類</th> <th style="text-align: center;">場所</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>賃貸資産その他</td> <td>建物 土地 等</td> <td>東京都中央区 他</td> </tr> <tr> <td>施設営業資産</td> <td>建物 土地 等</td> <td>大分県臼杵市 他</td> </tr> </tbody> </table> <p>当社は、他の資産又は資産グループのキャッシュ・フローから概ね独立したキャッシュ・フローを生み出す最小単位に拠って資産のグループ化を行いました。なお、本社ビル等は共用資産としています。</p> <p>当連結会計年度において、賃貸事業目的で保有していたものを早期に売却する方針に変更したことにより、回収可能価額が著しく低下する見込みである資産グループ、賃料水準の低下や市況の悪化等により収益性が著しく低下した資産グループについて帳簿価額を回収可能価額まで減額し、当該減少額を減損損失(4,114百万円)として特別損失に計上しました。その内訳は、土地・借地権1,884百万円、建物・構築物1,133百万円、その他1,096百万円であります。</p> <p>なお、当資産グループの回収可能価額は正味売却価額あるいは使用価値により測定しており、正味売却価額は不動産鑑定士による鑑定評価額等を使用しています。また、使用価値は、将来キャッシュ・フローを5%で割り引いて算定しています。</p> <p>※4. 建替えに向けた日比谷三井ビルディングなどによるものです。</p> <p>※5. 東日本大震災によるものです。</p>	主な用途	種類	場所	賃貸資産その他	建物 土地 等	東京都中央区 他	施設営業資産	建物 土地 等	大分県臼杵市 他	<p style="text-align: center;">—————</p> <p style="text-align: center;">—————</p> <p>※3. 東日本大震災によるものです。</p>
主な用途	種類	場所								
賃貸資産その他	建物 土地 等	東京都中央区 他								
施設営業資産	建物 土地 等	大分県臼杵市 他								

(連結株主資本等変動計算書関係)

前連結会計年度(自平成22年4月1日至平成23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

	当連結会計年度期首 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	2,946	175	34	3,087

(注) 1. 普通株式の自己株式の株式数の増加175千株は、単元未満株式の買取による増加です。

2. 普通株式の自己株式の株式数の減少34千株は、単元未満株式の売却31千株および新株予約権の行使3千株による減少です。

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)				当連結会計 年度末残高 (百万円)
			当連結会計 年度期首	当連結会計 年度増加	当連結会計 年度減少	当連結会計 年度末	
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			—			520
連結子会社				—			—
	合計			—			520

3. 配当に関する事項

(1) 配当金支払額

平成22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	9,663百万円
1株当たり配当額	11円
基準日	平成22年3月31日
効力発生日	平成22年6月30日

平成22年10月29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	9,663百万円
1株当たり配当額	11円
基準日	平成22年9月30日
効力発生日	平成22年12月2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23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	9,662百万円
配当の原資	利益剰余金
1株当たり配当額	11円
基準日	平成23年3月31日
効力発生日	平成23年6月30日

当連結会計年度（自 平成23年4月1日 至 平成24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

	当連結会計年度期首 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	3,087	73	62	3,098

(注) 1. 普通株式の自己株式の株式数の増加73千株は、単元未満株式の買取による増加です。

2. 普通株式の自己株式の株式数の減少62千株は、単元未満株式の売却22千株および新株予約権の行使40千株による減少です。

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）				当連結会計 年度末残高 （百万円）
			当連結会計 年度期首	当連結会計 年度増加	当連結会計 年度減少	当連結会計 年度末	
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		—	—	—	—	587
連結子会社			—	—	—	—	—
	合計		—	—	—	—	587

3. 配当に関する事項

(1) 配当金支払額

平成23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	9,662百万円
1株当たり配当額	11円
基準日	平成23年3月31日
効力発生日	平成23年6月30日

平成23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	9,661百万円
1株当たり配当額	11円
基準日	平成23年9月30日
効力発生日	平成23年12月2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24年6月28日開催の定時株主総会において、次のとおり決議を予定しています。

・普通株式の配当に関する事項

配当金の総額	9,661百万円
配当の原資	利益剰余金
1株当たり配当額	11円
基準日	平成24年3月31日
効力発生日	平成24年6月29日

(連結キャッシュ・フロー計算書関係)

前連結会計年度 (自 平成22年4月1日 至 平成23年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成23年4月1日 至 平成24年3月31日)
※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23年3月31日現在) <div style="text-align: right;">(百万円)</div> 現金及び預金 57,223 預入期間が3ヶ月を超える定期預金 Δ 547 <hr/> 現金及び現金同等物 56,675	※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24年3月31日現在) <div style="text-align: right;">(百万円)</div> 現金及び預金 62,274 預入期間が3ヶ月を超える定期預金 Δ 547 <hr/> 現金及び現金同等物 61,726
※2. 販売用不動産の増減額は、連結貸借対照表上の販売用不動産、仕掛販売用不動産、開発用土地および前渡金の増減による資金の動きをあらわしています。	※2. 販売用不動産の増減額は、連結貸借対照表上の販売用不動産、仕掛販売用不動産、開発用土地および前渡金の増減による資金の動きをあらわしています。

(賃貸等不動産関係)

前連結会計年度 (自 平成22年4月1日 至 平成23年3月31日)

当社および一部の連結子会社では、東京都その他の地域において、賃貸用のオフィスビル、商業施設等を有しております。平成23年3月期における当該賃貸等不動産に関する賃貸損益は76,485百万円（賃貸収益は営業収益に、賃貸費用は営業原価に計上されています）、固定資産除却損は10,931百万円（特別損失に計上されています）です。

また、当該賃貸不動産の連結貸借対照表計上額、当連結会計年度増減額及び当連結会計年度末の時価は、次のとおりです。

(単位：百万円)

連結貸借対照表計上額			当連結会計年度末の時価
当連結会計年度期首残高	当連結会計年度増減額	当連結会計年度末残高	
1,845,886	140,979	1,986,865	2,827,636

(注1) 連結貸借対照表計上額は、取得原価から減価償却累計額および減損損失累計額を控除した金額です。

(注2) 当連結会計年度増減額のうち、主な増減額は不動産取得（201,514百万円）による増加等です。

(注3) 当連結会計年度末の時価は、原則として「不動産鑑定評価基準」に基づき自社の鑑定部門にて算定した価額です。

当連結会計年度 (自 平成23年4月1日 至 平成24年3月31日)

当社および一部の連結子会社では、東京都その他の地域において、賃貸用のオフィスビル、商業施設等を有しております。平成24年3月期における当該賃貸等不動産に関する賃貸損益は83,793百万円（賃貸収益は営業収益に、賃貸費用は営業原価に計上されています）、固定資産除却損は3,969百万円（特別損失に計上されています）です。

また、当該賃貸不動産の連結貸借対照表計上額、当連結会計年度増減額及び当連結会計年度末の時価は、次のとおりです。

(単位：百万円)

連結貸借対照表計上額			当連結会計年度末の時価
当連結会計年度期首残高	当連結会計年度増減額	当連結会計年度末残高	
1,986,865	62,801	2,049,666	2,860,072

(注1) 連結貸借対照表計上額は、取得原価から減価償却累計額および減損損失累計額を控除した金額です。

(注2) 当連結会計年度増減額のうち、主な増減額は不動産取得（86,406百万円）による増加等です。

(注3) 当連結会計年度末の時価は、原則として「不動産鑑定評価基準」に基づき自社の鑑定部門にて算定した価額です。

(特別目的会社に関する事項)

前連結会計年度(自平成22年4月1日至平成23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)30社に対し、出資を行っています。特別目的会社は、主に不動産を取得した後、開発・バリューアップを行ったうえ、投資家に売却する事業等を行っています。

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

当社は事業終了後、拠出した出資金等を適切に回収する予定であり、平成23年3月末現在、各事業は概ね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。

	期末残高 (百万円)	主な損益	
		項目	金額 (百万円)
出資金等(注1)	112,684	営業収益(注2)	8,253
		営業原価(注3)	342
マネジメント業務	—	営業収益(注4)	1,400

(注1) 出資金等の内訳は、営業出資金59,921百万円、投資有価証券52,763百万円であり、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5,043百万円、分譲セグメント3,210百万円

(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322百万円、分譲セグメント19百万円

(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：マネジメントセグメント1,400百万円

また、いずれの特別目的会社についても、役員や従業員の派遣はありません。

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	464,945	借入金等(注5)	341,551
その他	39,946	出資預り金等(注6)	161,854
		その他	1,485
合計	504,892	合計	504,892

(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。

当連結会計年度（自 平成23年4月1日 至 平成24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）25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、拠出した出資金等を適切に回収する予定であり、平成24年3月末現在、各事業は概ね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。

	期末残高 (百万円)	主な損益	
		項目	金額 (百万円)
出資金等（注1）	96,385	営業収益（注2）	5,231
		営業原価（注3）	661
マネジメント業務	—	営業収益（注4）	867

（注1）出資金等の内訳は、営業出資金47,211百万円、投資有価証券49,173百万円であり、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5,231百万円

（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442百万円、分譲セグメント219百万円

（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：マネジメントセグメント867百万円

また、いずれの特別目的会社についても、役員や従業員の派遣はありません。

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	445,432	借入金等（注5）	351,002
その他	32,421	出資預り金等（注6）	119,210
		その他	7,640
合計	477,853	合計	477,853

（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。

(セグメント情報等)

a. セグメント情報

I 前連結会計年度(自平成22年4月1日至平成23年3月31日)

1. 報告セグメントの概要

当社の報告セグメントは、当社の構成単位のうち分離された財務情報が入手可能であり、最高経営意思決定機関が、経営資源の配分の決定及び業績を評価するために、定期的に検討を行う対象となっているものです。

当社は、本社に商品別の本部を置き、各本部が所管する子会社とともに取り扱う商品・サービスについて、「賃貸事業」「分譲事業」および「マネジメント事業」を中心に事業活動を行っています。

したがって、当社は商品別の本部及び提供するサービス別のマトリクスセグメントで構成されており、そのマトリクスを提供するサービスで集約するかたちで「賃貸」「分譲」「マネジメント」上場子会社である「三井ホーム」および「その他」の5つを報告セグメントとしています。

「賃貸事業」は、オフィスビルや商業施設等の賃貸を行っています。「分譲事業」は、個人顧客向けのマンション・戸建住宅の分譲および投資家向けの賃貸住宅・オフィスビル等の分譲を行っています。「マネジメント事業」は、プロパティマネジメントや仲介・アセットマネジメント等のノンアセットビジネスを行っています。「三井ホーム」は新築事業、リフォーム・リニューアル事業等を行っています。「その他」は、施設営業事業、商品販売事業等を行っています。

2. 報告セグメントごとの売上高、利益又は損失、資産、負債その他の項目の金額の算定方法

報告されている事業セグメントの会計処理の方法は、「連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項」における記載と概ね同一です。報告セグメントの利益は営業利益ベースの数値です。セグメント間の内部売上高又は振替高は市場実勢価格に基づいています。

3. 報告セグメントごとの売上高、利益又は損失、資産、負債その他の項目の金額に関する情報

(単位：百万円)

	賃貸	分譲	マネジメント	三井ホーム	その他	調整額 (注1, 2)	連結財務諸 表計上額 (注3)
売上高							
外部顧客への売上高	423,468	405,242	277,946	205,130	93,481	-	1,405,269
セグメント間の内部売上高又は振替高	15,848	-	41,168	8,999	3,551	△69,567	-
計	439,317	405,242	319,114	214,130	97,032	△69,567	1,405,269
セグメント利益	88,929	16,193	32,121	3,764	1,001	△21,917	120,092
セグメント資産	2,427,492	745,624	207,064	114,365	107,542	178,609	3,780,699
その他の項目							
減価償却費	36,610	1,438	5,857	3,876	3,774	1,396	52,954
減損損失	1,743	-	94	-	2,276	-	4,114
有形固定資産及び 無形固定資産の増加額	210,597	1,529	8,207	3,353	4,924	781	229,394

(注) 1. セグメント利益の調整額△21,917百万円には、セグメント間取引消去229百万円、各報告セグメントに配分していない全社費用△22,147百万円が含まれています。全社費用は、主に報告セグメントに帰属しない親会社の一般管理費です。

2. セグメント資産の調整額178,609百万円には、セグメント間取引消去△721,667百万円、各報告セグメントに配分していない全社資産786,445百万円、関連会社株式113,831百万円が含まれています。

3. セグメント利益は、連結財務諸表の営業利益と調整を行っています。

II 当連結会計年度（自 平成23年4月1日 至 平成24年3月31日）

1. 報告セグメントの概要

当社の報告セグメントは、当社の構成単位のうち分離された財務情報が入手可能であり、最高経営意思決定機関が、経営資源の配分の決定及び業績を評価するために、定期的に検討を行う対象となっているものです。

当社は、本社に商品別の本部を置き、各本部が所管する子会社とともに取り扱う商品・サービスについて、「賃貸事業」「分譲事業」および「マネジメント事業」を中心に事業活動を行っています。

したがって、当社は商品別の本部及び提供するサービス別のマトリクスセグメントで構成されており、そのマトリクスを提供するサービスで集約するかたちで「賃貸」「分譲」「マネジメント」上場子会社である「三井ホーム」および「その他」の5つを報告セグメントとしています。

「賃貸事業」は、オフィスビルや商業施設等の賃貸を行っています。「分譲事業」は、個人顧客向けのマンション・戸建住宅の分譲および投資家向けの賃貸住宅・オフィスビル等の分譲を行っています。「マネジメント事業」は、プロパティマネジメントや仲介・アセットマネジメント等のノンアセットビジネスを行っています。「三井ホーム」は新築事業、リフォーム・リニューアル事業等を行っています。「その他」は、施設営業事業、商品販売事業等を行っています。

2. 報告セグメントごとの売上高、利益又は損失、資産、負債その他の項目の金額の算定方法

報告されている事業セグメントの会計処理の方法は、「連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項」における記載と概ね同一です。報告セグメントの利益は営業利益ベースの数値です。セグメント間の内部売上高又は振替高は市場実勢価格に基づいています。

3. 報告セグメントごとの売上高、利益又は損失、資産、負債その他の項目の金額に関する情報

(単位：百万円)

	賃貸	分譲	マネジメント	三井ホーム	その他	調整額 (注1, 2)	連結財務諸 表計上額 (注3)
売上高							
外部顧客への売上高	420,528	321,352	286,638	207,568	102,014	-	1,338,102
セグメント間の内部売上高又は振替高	15,679	-	42,462	9,270	3,382	△ 70,795	-
計	436,208	321,352	329,101	216,838	105,397	△ 70,795	1,338,102
セグメント利益	95,699	15,734	34,363	4,187	△ 806	△ 23,140	126,038
セグメント資産	2,474,790	753,266	240,119	113,151	110,231	176,851	3,868,411
その他の項目							
減価償却費	37,141	1,470	6,052	3,579	3,615	1,372	53,231
有形固定資産及び 無形固定資産の増加額	91,340	761	10,438	3,679	4,565	968	111,755

(注) 1. セグメント利益の調整額△23,140百万円には、セグメント間取引消去15百万円、各報告セグメントに配分していない全社費用△23,155百万円が含まれています。全社費用は、主に報告セグメントに帰属しない親会社の一般管理費です。

2. セグメント資産の調整額176,851百万円には、セグメント間取引消去△730,484百万円、各報告セグメントに配分していない全社資産785,179百万円、関連会社株式122,156百万円が含まれています。

3. セグメント利益は、連結財務諸表の営業利益と調整を行っています。

b. 関連情報

I 前連結会計年度(自 平成22年4月1日 至 平成23年3月31日)

1. 製品及びサービスごとの情報

製品及びサービスごとの情報は「a. セグメント情報」の「3. 報告セグメントごとの売上高、利益又は損失、資産、負債その他の項目の金額に関する情報」に同様の記載をしているため、記載を省略しています。

2. 地域ごとの情報

本邦の外部顧客への売上高に区分した金額および本邦に所在している有形固定資産の金額が、いずれも連結損益計算書の売上高および連結貸借対照表の有形固定資産の金額の90%を超えているため、地域ごとの情報の記載を省略しています。

3. 主要な顧客ごとの情報

外部顧客への売上高のうち、特定の顧客への売上高が連結損益計算書の売上高の10%に満たないため、主要な顧客ごとの情報の記載を省略しています。

II 当連結会計年度(自 平成23年4月1日 至 平成24年3月31日)

1. 製品及びサービスごとの情報

製品及びサービスごとの情報は「a. セグメント情報」の「3. 報告セグメントごとの売上高、利益又は損失、資産、負債その他の項目の金額に関する情報」に同様の記載をしているため、記載を省略しています。

2. 地域ごとの情報

本邦の外部顧客への売上高に区分した金額および本邦に所在している有形固定資産の金額が、いずれも連結損益計算書の売上高および連結貸借対照表の有形固定資産の金額の90%を超えているため、地域ごとの情報の記載を省略しています。

3. 主要な顧客ごとの情報

外部顧客への売上高のうち、特定の顧客への売上高が連結損益計算書の売上高の10%に満たないため、主要な顧客ごとの情報の記載を省略しています。

c. 報告セグメントごとの固定資産の減損損失に関する情報

前連結会計年度(自 平成22年4月1日 至 平成23年3月31日)

報告セグメントごとの固定資産の減損損失に関する情報は、「a. セグメント情報」の「3. 報告セグメントごとの売上高、利益又は損失、資産、負債その他の項目の金額に関する情報」の「その他の項目」に記載をしているため、記載を省略しています。

当連結会計年度(自 平成23年4月1日 至 平成24年3月31日)

報告セグメントごとの固定資産の減損損失に関する情報は、金額的に重要性が乏しいため記載を省略しています。

d. 報告セグメントごとののれんの償却額及び未償却残高に関する情報

前連結会計年度(自 平成22年4月1日 至 平成23年3月31日)

報告セグメントごとののれんの償却額および未償却残高に関する情報は、金額的に重要性が乏しいため記載を省略しています。

当連結会計年度(自 平成23年4月1日 至 平成24年3月31日)

報告セグメントごとののれんの償却額および未償却残高に関する情報は、金額的に重要性が乏しいため記載を省略しています。

e. 報告セグメントごとの負ののれん発生益に関する情報

前連結会計年度（自 平成22年4月1日 至 平成23年3月31日）

報告セグメントごとの負ののれん発生益に関する情報は、金額的に重要性が乏しいため記載を省略しています。

当連結会計年度（自 平成23年4月1日 至 平成24年3月31日）

報告セグメントごとの負ののれん発生益に関する情報は、金額的に重要性が乏しいため記載を省略しています。

(1株当たり情報)

前連結会計年度 (自 平成22年4月1日 至 平成23年3月31日)		当連結会計年度 (自 平成23年4月1日 至 平成24年3月31日)	
1株当たり純資産額	1,161円 22銭	1株当たり純資産額	1,227円 54銭
1株当たり当期純利益金額	56円 82銭	1株当たり当期純利益金額	57円 7銭
潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額	56円 80銭	潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額	57円 4銭

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

	前連結会計年度 (自 平成22年4月1日 至 平成23年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成23年4月1日 至 平成24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)	1,042,385	1,100,407
純資産の部の合計額から控除する金額(百万円)	22,444	22,224
(うち少数株主持分(百万円))	(21,924)	(21,636)
(うち新株予約権(百万円))	(520)	(587)
普通株式に係る純資産額(百万円)	1,019,941	1,078,182
1株当たり純資産の算定に用いられた普通株式の数(千株)	878,336	878,326
1株当たり当期純利益金額		
当期純利益(百万円)	49,909	50,129
普通株主に帰属しない金額(百万円)	—	—
普通株式に係る当期純利益(百万円)	49,909	50,129
普通株式の期中平均株式数(千株)	878,425	878,314
潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額		
当期純利益調整額(百万円)	—	—
普通株式増加数(千株)	321	456
(うち新株予約権(千株))	(321)	(456)
希薄化効果を有しないため潜在株式調整後1株当たり当期純利益の算定に含めなかった潜在株式の概要	—	—

(重要な後発事象)

該当事項はありません。

5. その他

(1) 役員の変動

役員の変動につきましては、平成24年3月2日付当社ニュースリリースにて開示しております。