

# 有価証券報告書

第96期 自 平成19年4月1日  
至 平成20年3月31日

三井不動産株式会社

## 【目次】

	頁
表紙	
第一部 企業情報	1
第1 企業の概況	1
1. 主要な経営指標等の推移	1
2. 沿革	3
3. 事業の内容	4
4. 関係会社の状況	6
5. 従業員の状況	11
第2 事業の状況	12
1. 業績等の概要	12
2. 生産、受注および販売の状況	18
3. 対処すべき課題	18
4. 事業等のリスク	18
5. 経営上の重要な契約等	19
6. 研究開発活動	19
7. 財政状態および経営成績の分析	20
第3 設備の状況	21
1. 設備投資等の概要	21
2. 主要な設備の状況	22
3. 設備の新設、除却等の計画	26
第4 提出会社の状況	27
1. 株式等の状況	27
(1) 株式の総数等	27
(2) 新株予約権等の状況	28
(3) ライツプランの内容	30
(4) 発行済株式総数、資本金等の推移	30
(5) 所有者別状況	30
(6) 大株主の状況	31
(7) 議決権の状況	32
(8) ストックオプション制度の内容	33
2. 自己株式の取得等の状況	34
3. 配当政策	35
4. 株価の推移	35
5. 役員の状況	36
6. コーポレート・ガバナンスの状況	40
第5 経理の状況	44
1. 連結財務諸表等	45
(1) 連結財務諸表	45
(2) その他	89
2. 財務諸表等	90
(1) 財務諸表	90
(2) 主な資産および負債の内容	116
(3) その他	119
第6 提出会社の株式事務の概要	120
第7 提出会社の参考情報	121
1. 提出会社の親会社等の情報	121
2. その他の参考情報	121
第二部 提出会社の保証会社等の情報	121

## 【表紙】

【提出書類】	有価証券報告書
【根拠条文】	金融商品取引法第24条第1項
【提出先】	関東財務局長
【提出日】	平成20年6月27日
【事業年度】	第96期（自 平成19年4月1日 至 平成20年3月31日）
【会社名】	三井不動産株式会社
【英訳名】	Mitsui Fudosan Co., Ltd.
【代表者の役職氏名】	代表取締役社長 岩沙 弘道
【本店の所在の場所】	東京都中央区日本橋室町二丁目1番1号
【電話番号】	03（3246）3055
【事務連絡者氏名】	総務部文書グループ長 森 郁雄
【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 森 郁雄
【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92期	第93期	第94期	第95期	第96期
決算年月		平成16年3月	平成17年3月	平成18年3月	平成19年3月	平成20年3月
売上高	百万円	1,102,844	1,111,359	1,159,280	1,229,193	1,360,023
経常利益	〃	87,236	94,637	118,970	142,324	162,835
当期純利益	〃	14,454	28,693	56,541	75,213	87,378
純資産額	〃	659,165	687,717	858,363	963,213	992,003
総資産額	〃	2,916,582	2,928,199	2,986,501	3,294,190	3,634,489
1株当たり純資産額	円	801.47	836.48	975.63	1,073.82	1,105.10
1株当たり当期純利益金額	〃	17.45	34.74	67.53	85.52	99.40
潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額	〃	16.29	32.52	—	—	99.39
自己資本比率	%	22.6	23.5	28.7	28.7	26.7
自己資本利益率	〃	2.2	4.3	7.3	8.3	9.1
株価収益率	倍	75.0	36.2	40.0	40.5	19.9
営業活動によるキャッシュ・フロー	百万円	141,600	100,135	22,510	57,969	97,762
投資活動によるキャッシュ・フロー	〃	△21,122	△76,870	△60,833	△77,006	△392,160
財務活動によるキャッシュ・フロー	〃	△92,509	△52,081	△12,445	38,085	276,136
現金及び現金同等物の期末残高	〃	141,717	113,078	62,587	81,816	63,495
従業員数 (外、平均臨時雇用者数)	人	12,808 (12,989)	12,707 (13,758)	13,053 (13,826)	13,299 (14,985)	14,788 (16,362)

(注) 1. 売上高には、消費税等は含まれていません。

2. 平成18年3月期および平成19年3月期の潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額については、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19年3月期から、「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92期	第93期	第94期	第95期	第96期
決算年月		平成16年3月	平成17年3月	平成18年3月	平成19年3月	平成20年3月
売上高	百万円	615,984	604,456	629,318	453,227	460,618
経常利益	〃	62,922	60,714	74,638	62,871	93,305
当期純利益	〃	6,605	16,529	29,461	41,737	32,985
資本金	〃	134,433	134,433	174,296	174,296	174,296
発行済株式総数	千株	823,390	823,390	881,424	881,424	881,424
純資産額	百万円	671,859	688,638	821,814	841,763	813,667
総資産額	〃	2,611,093	2,613,534	2,711,431	2,773,633	3,092,323
1株当たり純資産額	円	816.91	837.61	934.08	957.32	925.65
1株当たり配当額 (内1株当たり中間 配当額)	〃	7.00 (3.50)	7.00 (3.50)	10.00 (5.00)	14.00 (5.00)	20.00 (9.00)
1株当たり当期純利 益金額	〃	7.91	19.96	35.10	47.46	37.52
潜在株式調整後1株 当たり当期純利益金 額	〃	7.40	18.68	—	—	37.52
自己資本比率	%	25.7	26.3	30.3	30.3	26.3
自己資本利益率	〃	1.0	2.4	3.9	5.0	4.0
株価収益率	倍	165.4	63.1	77.0	72.9	52.7
配当性向	%	87.1	34.8	28.9	29.5	53.3
従業員数	人	1,645	1,601	1,575	1,018	1,064

(注) 1. 売上高には、消費税等は含まれていません。

2. 提出会社の平成18年3月期および平成19年3月期の潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額については、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19年3月期から、「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。

4. 平成19年3月期の売上高、従業員数等は、平成18年3月期に比べ減少しておりますが、主な理由は、平成18年10月1日付の会社分割に伴うものです。

## 2【沿革】

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

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

近年当社グループは、ビル賃貸事業、商業施設賃貸事業および住宅分譲事業を主軸として、ホテル事業、コンサルティング事業、管理受託事業および海外事業等も展開しております。

今日までの変遷の概要は以下のとおりであります。

昭和16年7月	当社設立（資本金300万円）
昭和24年5月	東京証券取引所市場第一部に株式を上場
昭和24年6月	大阪証券取引所市場第一部に株式を上場
昭和31年10月	㈱三井本社を吸収合併
昭和37年2月	大阪支店（現関西支社）開設
昭和39年5月	三信建物㈱を吸収合併
昭和41年12月	「百合ヶ丘宅地造成第1期」竣工
昭和43年4月	「霞が関ビルディング」竣工
昭和44年7月	三井不動産販売㈱設立
昭和45年4月	朝日土地興業㈱を吸収合併
昭和47年4月	札幌支店（現北海道支店）、広島支店（現中国支店）、福岡支店（現九州支店）開設
昭和47年10月	名古屋支店（現中部支店）開設
昭和48年5月	米国三井不動産㈱設立
昭和48年9月	新名古屋ビル㈱を吸収合併
昭和48年12月	仙台支店（現東北支店）開設
昭和49年10月	「新宿三井ビルディング」竣工 三井ホーム㈱設立 三井不動産建設㈱設立
昭和55年5月	共同事業システム「L e t ' s」開始
昭和55年9月	「サンシティ」全体竣工
昭和56年4月	「ららぽーと船橋SC（現ららぽーとTOKYO-BAY）」営業開始
昭和58年9月	「ハレクラニ」営業開始
昭和59年1月	「三井ガーデンホテル大阪（現三井ガーデンホテル大阪淀屋橋）」営業開始
昭和63年4月	横浜支店開設
平成元年12月	三井不動産販売㈱が東京証券取引所市場第二部に株式を上場 米国三井不動産グループ㈱設立
平成2年4月	千葉支店開設
平成3年9月	三井不動産販売㈱が東京証券取引所市場第一部に株式を上場
平成5年2月	三井ホーム㈱が東京証券取引所市場第二部に株式を上場
平成5年7月	「ベル・パークシティ」全体竣工
平成6年9月	三井ホーム㈱が東京証券取引所市場第一部に株式を上場
平成10年9月	「横浜ベイサイドマリーナ ショッピング&レストランズ（現三井アウトレットパーク 横浜ベイサイド）」営業開始
平成11年12月	米国三井不動産グループ㈱が米国三井不動産㈱を吸収合併
平成12年3月	米国三井不動産グループ㈱が三井不動産アメリカ㈱に商号変更
平成14年3月	三井不動産建設㈱の全株式を売却
平成14年10月	三井不動産販売㈱を株式交換により完全子会社化
平成17年7月	「日本橋三井タワー」竣工
平成17年12月	三井不動産レジデンシャル㈱設立
平成19年1月	「東京ミッドタウン」竣工

### 3【事業の内容】

当社および当社の関係会社183社（うち、連結子会社139社、持分法適用関連会社44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。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おります。

#### <管理受託事業>

賃貸事業における管理・清掃・保守業務等については主にファースト・ファシリティーズ㈱、ファースト・ファシリティーズ・ウエスト㈱（いずれも連結子会社）が行っています。三井不動産㈱は、三井不動産ビルマネジメント㈱（連結子会社）、ファースト・ファシリティーズ・ウエスト㈱にオフィスビルの一部の運営委託を行っています。㈱ららぼーと（※2）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。㈱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。㈱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。

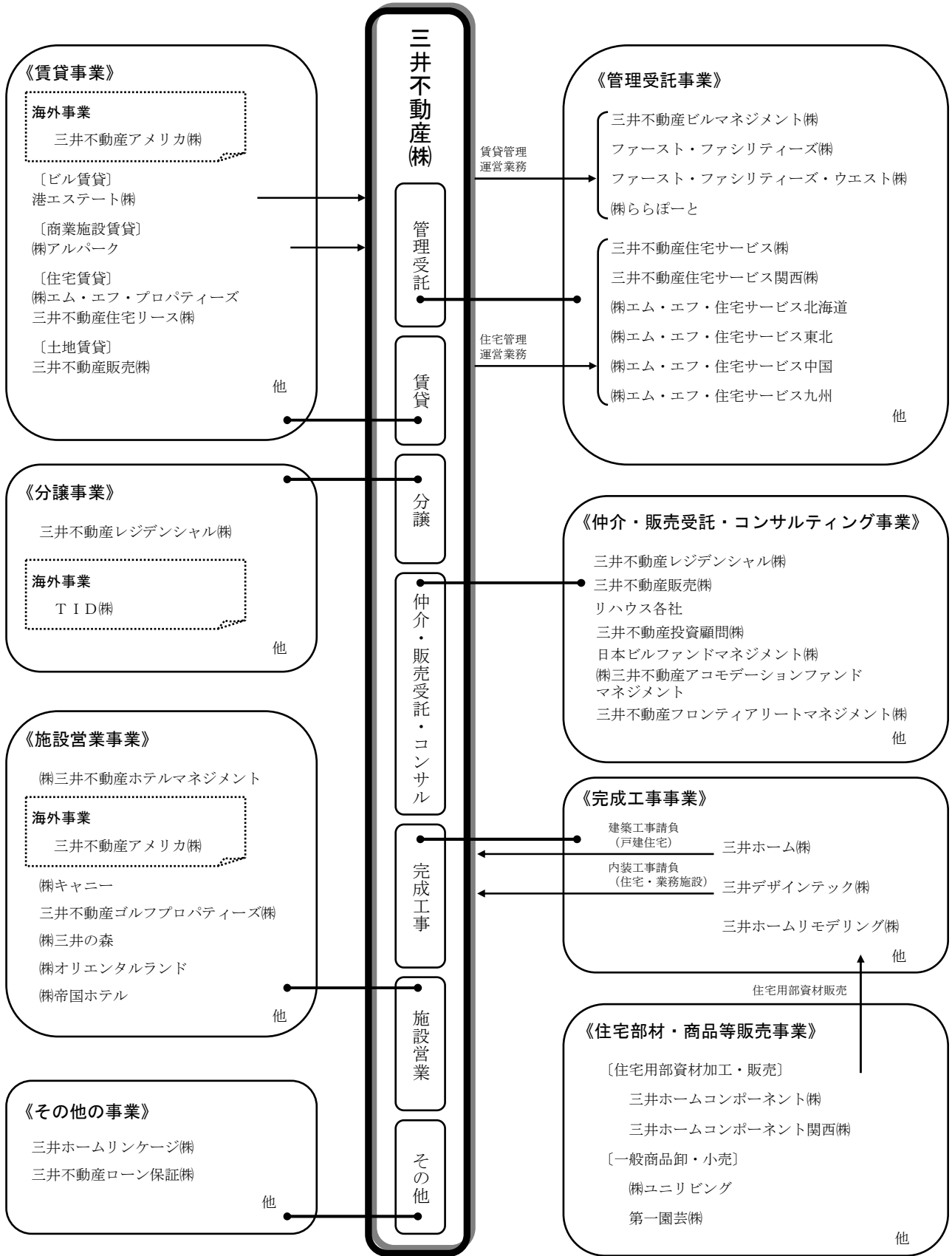
#### <その他の事業>

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。

（※2）㈱ららぼーと（連結子会社）は、平成20年4月1日付にて、ららぼーとマネジメント㈱に社名変更しました。

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。





## 4【関係会社の状況】

### (1) 連結子会社

名称	住所	資本金 (百万円)	事業内容	議決権 の所有 割合 (%)	うち間 接所有 (%)	関係内容	当社か らの事 務所の 賃借	役員 の兼 任 (人)	うち 当 社 従 業 員 (人)
㈱アコモデーションファースト	東京都港区	10	賃貸	100.0	100.0			5	5
㈱アルパーク	広島県広島市	110	賃貸	100.0	—	当社に商業施設を賃貸しています。		5	5
㈱ウィンストーンアセット	東京都中央区	10	賃貸、分譲	100.0	—		有	6	5
㈱ウェイブリアルエステート	東京都中央区	90	賃貸、分譲	100.0	—		有	7	6
英国三井不動産㈱	英国ロンドン	£ 27, 250, 000	賃貸	100.0	—			3	1
㈱エヌ・ビー・エフ・オフィスマネジメント	東京都中央区	10	管理受託	100.0	—	当社がビルの運営業務を委託しています。	有	5	5
㈱エム・エフ・コンストラクション・アドバイザーズ	東京都中央区	10	仲介・販売受託・コンサルティング	100.0	—			4	4
㈱エム・エフ・サービスアパートメント	東京都中央区	10	賃貸	100.0	—			4	4
㈱エム・エフ・住宅サービス九州	福岡県福岡市	10	管理受託	100.0	100.0		有	6	5
㈱エム・エフ・住宅サービス中国	広島県広島市	10	管理受託	100.0	100.0		有	5	4
㈱エム・エフ・住宅サービス東北	宮城県仙台市	10	管理受託	100.0	100.0		有	5	4
㈱エム・エフ・住宅サービス北海道	北海道札幌市	10	管理受託	100.0	100.0		有	5	4
エムエフディオールドベイリー㈱	英国ロンドン	£ 2	賃貸	100.0	100.0			2	1
㈱エム・エフ・ファンドマネジメント	東京都中央区	20	分譲	100.0	—			4	4
㈱エム・エフ・プロパティーズ	東京都中央区	400	賃貸	100.0	—	当社に住宅を賃貸しています。		6	5
㈱エルエーツアーズ	千葉県船橋市	20	施設営業	100.0	100.0		有	5	4
オリエンタル警備保障㈱	千葉県船橋市	10	管理受託	100.0	100.0		有	5	4
鹿島田駅西部地区再開発㈱	神奈川県川崎市	80	分譲	91.6	73.1			4	4
霞が関ディー・エイチ・シー㈱	東京都千代田区	50	その他	70.0	—		有	5	4
㈱キャニー	東京都中央区	250	施設営業	100.0	—		有	5	5
白津開発㈱	大分県臼杵市	120	施設営業	96.0	—			5	5
㈱キロアソシエイツ	北海道余市郡	380	施設営業	100.0	100			4	4
ケイ・ワイ・プロパティ㈱	東京都中央区	20	賃貸、分譲	100.0	—			2	2
㈱神戸フロリスト	兵庫県神戸市	50	住宅部材・商品等販売	70.0	70.0			1	1
㈱サンショク	東京都千代田区	10	その他	100.0	100.0			2	2
サンライフ・クリエイション㈱	東京都新宿区	300	分譲、仲介・販売受託・コンサルティングほか	100.0	100.0		有	2	2
スプリング・プロパティーズ㈱	東京都中央区	100	賃貸、分譲	100.0	—		有	6	5

名称	住所	資本金 (百万円)	事業内容	議決権 の所有 割合 (%)	うち間 接所有 (%)	関係内容	当社か らの事 務所の 賃借	役員 の兼 任 (人)	うち当 社従業 員 (人)
(株)セレスティンホテル	東京都港区	1,000	施設営業	100.0	—	当社からホテルを賃借しています。	有	4	2
第一園芸(株)	東京都品川区	480	住宅部材・商品等販売	100.0	—		有	5	5
(株)綱町倶楽部	東京都港区	10	施設営業	100.0	—			4	4
TMアセットマネジメント(株)	東京都中央区	30	賃貸	51.0	—		有	3	2
ティー・エム・サービスアパートメント(株)	東京都港区	10	賃貸	100.0	—			6	5
ティー・エム・パークレジデンスィズ(株)	東京都港区	10	賃貸	100.0	—			6	5
(株)東京プロパティサービス	東京都台東区	10	管理受託	100.0	100.0			4	3
東京ミッドタウンマネジメント(株)	東京都港区	100	管理受託	100.0	—		有	8	7
(有)常盤橋ガレーヂ	東京都中央区	5	賃貸	100.0	—			2	2
(株)鳥羽国際ホテル	三重県鳥羽市	50	施設営業	100.0	100.0			4	4
成田スポーツ開発(株)	千葉県成田市	30	施設営業	100.0	—			3	3
日本オートパーク(株)	東京都港区	25	管理受託	100.0	—			3	3
日本商業施設ファンド投資法人	東京都中央区	14,000	賃貸	100.0	—			0	0
(株)合歓の郷	三重県志摩市	225	施設営業	100.0	100.0			5	5
パークライフ・クリエイション(株)	大阪府大阪市	10	分譲、仲介・販売受託・コンサルティングほか	100.0	100.0		有	3	3
(株)はいむるぶし	沖縄県八重山郡	200	施設営業	100.0	100.0			3	3
(株)ピアファースト	千葉県船橋市	20	住宅部材・商品等販売	100.0	100.0			5	4
ファースト・ファシリティーズ(株)	東京都台東区	490	管理受託	100.0	—	当社が建物および付属施設の清掃・管理・保守等を委託しています。	有	13	10
(株)ファースト・ファシリティーズ・ウエスト	大阪府大阪市	200	管理受託	100.0	—		有	9	8
ファースト・ファシリティーズ群馬(株)	群馬県前橋市	10	管理受託	100.0	100.0			4	3
ファースト・ファシリティーズ千葉(株)	千葉県千葉市	20	管理受託	100.0	100.0		有	4	3
ファースト・ファシリティーズ・チャレンジド(株)	東京都台東区	10	管理受託	100.0	100.0			2	1
ファースト・ファシリティーズ横浜(株)	神奈川県横浜市	10	管理受託	100.0	100.0		有	4	3
(株)船橋ヘルスセンター	千葉県船橋市	10	その他	100.0	100.0			1	1
(株)ホテルマネジメント	奈良県奈良市	100	施設営業	100.0	—			4	4
(株)益子カントリー倶楽部	東京都中央区	30	施設営業	100.0	—			3	3
三井都市開発(株)	東京都中央区	1,000	分譲	100.0	100.0			7	6
(株)三井の森	長野県茅野市	200	管理受託、施設営業	100.0	—		有	4	4
(株)三井不動産アコモデーションファンドマネジメント	東京都中央区	300	仲介・販売受託・コンサルティング	100.0	—		有	5	5

名称	住所	資本金 (百万円)	事業内容	議決権 の所有 割合 (%)	うち間 接所有 (%)	関係内容	当社か らの事 務所の 賃借	役員の 兼任 (人)	うち当 社従業 員 (人)
三井不動産アジア㈱	シンガポール 共和国	S \$ 4,000,000	分譲	100.0	—			4	2
三井不動産ゴルフ プロパティーズ㈱※7	東京都中央区	1,258	施設営業	100.0	—			7	7
三井不動産住宅サービス㈱	東京都新宿区	400	管理受託	100.0	100.0		有	7	5
三井不動産住宅サービス関 西㈱	大阪府大阪市	300	管理受託	100.0	100.0		有	8	7
三井不動産住宅リース㈱	東京都新宿区	490	賃貸	100.0	—	当社が賃貸住宅の運 営業務を委託してい ます。	有	9	8
三井不動産商業プロパティ ファンドマネジメント㈱	東京都中央区	200	仲介・販売 受託・コン サルティン グ	100.0	—		有	5	5
三井不動産投資顧問㈱	東京都中央区	490	仲介・販売 受託・コン サルティン グ	100.0	—		有	8	8
三井不動産 ビルマネジメント㈱	東京都港区	490	管理受託	100.0	—	当社がビルの運營業 務を委託していま す。	有	7	5
㈱三井不動産フロンティア リートマネジメント	東京都港区	450	仲介・販売 受託・コン サルティン グ	100.0	—			5	5
㈱三井不動産 ホテルマネジメント	東京都中央区	490	施設営業	100.0	—	当社からホテルを賃 借しています。	有	7	5
三井不動産リゾート㈱	東京都中央区	490	施設営業	100.0	—		有	5	5
三井不動産 レジデンシャル㈱※1※6	東京都中央区	40,000	分譲、仲 介・販売受 託・コンサ ルティング ほか	100.0	—		有	8	1
三井不動産ローン保証㈱	東京都中央区	100	賃貸、その 他	100.0	—	当社の販売物件のロ ーン保証を行なっ ています。また、当社 にビルを賃貸してい ます。		3	3
港エステート㈱	東京都中央区	110	賃貸	100.0	—	当社にビルを賃貸し ています。	有	7	7
㈱ユーコーポレーション	千葉県千葉市	10	住宅部材・ 商品等販売	100.0	100.0			2	2
㈱ユニリビング	千葉県千葉市	200	住宅部材・ 商品等販売	100.0	—		有	5	5
㈱ららぼーと※4	千葉県船橋市	450	管理受託	100.0	—	当社が商業施設等の 運營業務を委託し ています。	有	8	6
レジデントファースト㈱	東京都港区	10	仲介・販売 受託・コン サルティン グ	100.0	100.0			6	6
日本ビルファンド マネジメント㈱※3	東京都中央区	495	仲介・販売 受託・コン サルティン グ	43.0	—		有	4	3
日本みどり開発㈱※3	東京都中央区	60	施設営業	47.5	6.7			4	1

名称	住所	資本金 (百万円)	事業内容	議決権 の所有 割合 (%)	うち間 接所有 (%)	関係内容	当社か らの事 務所の 賃借	役員 の兼 任 (人)	うち 当 社 従 業 員 (人)
三井不動産アメリカ㈱	アメリカ合衆国デラウェア州ニューアーク	US \$ 722, 000	賃貸、分譲	100.0	—			7	5
その他 三井不動産アメリカ㈱グループ 23社		—							
三井不動産販売㈱※1	東京都新宿区	20, 000	仲介・販売 受託・コン サルティン グほか	100.0	—		有	8	3
㈱三井リハウス東京	東京都新宿区	1, 000	仲介・販売 受託・コン サルティン グ	100.0	100.0		有	2	2
その他 三井不動産販売㈱グループ 18社		—							
三井ホーム㈱※2、※5	東京都新宿区	13, 900	完成工事ほ か	57.7	1.2		有	6	3
三井デザインテック㈱	東京都渋谷区	500	完成工事	100.0	100.0	当社よりオフィス・ 商業施設の内装工事 等を請負っていま す。	有	4	3
三井ホームエステート㈱	東京都千代田区	100	賃貸	100.0	100.0		有	3	2
三井ホーム エンジニアリング㈱	東京都調布市	100	完成工事	100.0	100.0			2	1
三井ホームコンポーネント ㈱	東京都新宿区	300	住宅部材・ 商品等販売	100.0	100.0			2	1
三井ホーム コンポーネント関西㈱	大阪府岸和田市	100	住宅部材・ 商品等販売	100.0	100.0			1	1
三井ホームリモデリング㈱	東京都新宿区	300	完成工事	100.0	100.0		有	3	2
三井ホームリンケージ㈱	東京都新宿区	300	その他	100.0	100.0		有	2	1
その他 三井ホーム㈱グループ 11社		—							

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

2. ※1：特定子会社に該当します。

3. ※2：有価証券報告書を提出しています。

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

5. ※4：㈱ららぽーとは平成20年4月1日付にて「ららぽーとマネジメント㈱」に名称変更しています。

6. ※5：三井ホーム㈱は、売上高（連結会社相互間の内部売上高を除く。）の連結売上高に占める割合が10%を超えていますが、当該連結子会社は有価証券報告書の提出会社であるため、主要な損益情報等の記載を省略しています。

7. ※6：三井不動産レジデンシャル㈱は、売上高（連結会社相互間の内部売上高を除く。）の連結売上高に占める割合が10%を超えており、主要な損益情報等は以下のとおりです。

(1) 売上高 295, 279百万円

(2) 経常利益 35, 084百万円

(3) 当期純利益 20, 238百万円

(4) 純資産額 81, 046百万円

(5) 総資産額 424, 354百万円

8. ※7：平成20年3月末時点での債務超過の額は15, 671百万円であります。

## (2) 持分法適用関連会社

名称	住所	資本金 (百万円)	事業内容	議決権 の所有 割合 (%)	うち間 接所有 (%)	関係内容	当社か らの事 務所の 賃借	役員 の兼 任 (人)	うち 当 社 従 業 員 (人)
(株)オリエンタルランド ※1、※2	千葉県浦安市	63,201	テーマパークの経営・運営	16.0	0.0			1	0
(株)帝国ホテル※1	東京都千代田区	1,485	ホテルの経営・運営	33.3	—			0	0
(株)千葉日报社	千葉県千葉市	360	新聞刊行ほか	27.8	7.9			1	1
T I D(株)	シンガポール共和国	S\$10,000,000	住宅分譲	46.4	—			4	2
リゾートソリューション(株) ※1	東京都新宿区	3,948	リゾート施設の運営等	40.4	—		有	3	2
京葉土地開発(株)※1	東京都千代田区	2,000	不動産業	23.9	—			2	1
(株)セノン	東京都新宿区	781	警備業	20.7	—	当社がビルの警備を委託しています。	有	1	1
(株)エスエルタワーズ	東京都中央区	100	ビル賃貸業	42.5	—	当社から建物を賃借しています。	有	2	2
南青山アパートメント(株)	東京都中央区	605	住宅賃貸業	38.0	—			2	2
(株)湘南国際村協会※2	神奈川県三浦郡	2,500	湘南国際村センターの運営・管理	16.0	—			1	1
その他 三井不動産販売(株)グループ 9社 三井ホーム(株)グループ 6社 三井不動産アメリカ(株)グループ 1社 その他 18社									

(注) 1. ※1：有価証券報告書を提出しています。

2. ※2：議決権の所有割合は100分の20未満ですが、実質的な影響力を持っているため関連会社としたものがあります。

## 5【従業員の状況】

### (1) 連結会社の状況

(平成20年3月31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	1,437	[676]
分譲事業	1,108	[1,419]
完成工事事業	2,665	[717]
仲介・販売受託・コンサルティング事業	3,538	[1,282]
管理受託事業	2,684	[7,341]
住宅部材・商品等販売事業	1,090	[1,539]
施設営業事業	1,590	[2,999]
その他の事業	353	[220]
全社（共通）	323	[169]
合計	14,788	[16,362]

- (注) 1. 従業員数は就業人員数であり、臨時従業員数は [ ] 内に年間の平均を外数で記載しています。  
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20年3月31日現在)

従業員数（人）	平均年齢（歳）	平均勤続年数（年）	平均年間給与（千円）
1,062	41.1	11.9	11,346

- (注) 1. 従業員数は、就業人員数であります。  
2. 平均年間給与は、賞与および基準外賃金を含んでおります。

### (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られません。

## 第2【事業の状況】

### 1【業績等の概要】

#### (1)業績

当連結会計年度のわが国経済は、前半は堅調な企業収益に支えられ回復基調を維持しましたが、後半は米国のサブプライムローン問題による国際金融市場の動揺や原材料価格の高騰などにより、企業収益の改善や設備投資の増加に足踏みがみられ、改正建築基準法の影響等により住宅建設投資が落ち込むなど、不透明感が高まりました。

当不動産業界におきましては、ビル賃貸事業は、企業の安定的なオフィス需要により都心部を中心に低水準の空室率が継続し賃料水準の上昇がみられ、住宅分譲事業は、顧客の立地や商品性能に対する選別化がより鮮明になり調整局面を迎えましたが、付加価値創造を実現した物件については底堅い需要に支えられ堅調に推移しました。また、不動産証券化市場については、ファンダメンタルズは健全であるものの、米国のサブプライムローン問題に端を発した金融市場の動揺により不安定な状況が続いており、市場動向には一層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、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、当期の業績については、下記のとおり増収増益となりました。

当期の連結売上高は1兆3,600億円となり対前期比で10.6%増収し、また、連結営業利益は1,792億円となり対前期比で10.8%増益いたしました。

「賃貸」セグメントでは、前期に竣工・稼動した大規模複合施設「東京ミッドタウン」（東京都港区）や、「ららぽーと横浜」（神奈川県横浜市）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、「グラントウキョウノースタワー」（東京都千代田区）や、「赤坂Bizタワー」（東京都港区）など、当期竣工したオフィスビルおよび商業施設が収益寄与したことなどにより、前期に比べ、709億円増収、93億円増益となりました。

「分譲」セグメントも、個人顧客向け住宅分譲において、計上戸数の増加および大規模開発物件や都心好立地物件などの収益性が向上した物件が寄与したことに加え、投資家向け分譲の賃貸マンション「パークアクシス」シリーズや、プライベートファンド向け収益不動産などの売却も伸張した結果、対前期比で406億円増収、85億円増益となりました。

「仲介・販売受託・コンサルティング」セグメントは、個人・法人仲介が概ね堅調に推移し、また、当社グループが運用・管理を行う預かり資産の増加などによるアセットマネジメント事業が安定的に進捗するなど、前期に比べ、69億円の増収、5億円の増益となりました。

営業利益の増益により、経常利益は、対前期比205億円（14.4%）の増益、当期純利益は873億円と、同比121億円（16.2%）の増益となりました。

(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

	当期 (平成19. 4. 1～20. 3. 31)	前期 (平成18. 4. 1～19. 3. 31)	増減
売上高	469,000	398,069	70,930
営業利益	90,666	81,350	9,315

当期は、前期に竣工・稼動した大規模複合施設「東京ミッドタウン」（東京都港区）や、「ららぽーと横浜」（神奈川県横浜市）など首都圏4ヶ所の大規模商業施設の通期稼動や、期中に新規稼動した「グラントウキョウノースタワー」（東京都千代田区）や、「赤坂Bizタワー」（東京都港区）など、オフィスビルおよび商業施設（次頁参照）の通期および新規物件の収益寄与に加え、既存オフィスビルの収益も賃料改定が順調に進捗するなど、増収いたしました。さらに、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や、三井不動産アメリカにおけるオフィスビル賃貸事業も好調に進捗し、セグメント全体では、前期に比べ、709億円増収、93億円増益となりました。

都心部を中心とした堅調なオフィスビル需要により、単体ベースの首都圏オフィスビルの空室率は1.3%（前期末1.6%）と、引き続き低い水準で推移しております。また、連結ベース（海外を含む）の全オフィスビル・商業施設の空室率は1.3%（前期末1.4%）となっております。

<売上高の内訳>

	当期 (平成19.4.1~20.3.31)	前期 (平成18.4.1~19.3.31)	増減
オフィス(*1)	265,516	234,292	31,223
商業施設(*1)	92,295	68,255	24,040
住宅(*2)	71,139	59,909	11,229
リパーク・その他(*3)	40,048	35,611	4,436
合計	469,000	398,069	70,930

(注) 当期末の貸付面積等の状況

\*1 オフィス・商業施設の貸付面積

所有1,999,887㎡ (前期末: 2,054,563㎡)

転貸2,065,210㎡ (前期末: 1,943,747㎡)

\*2 住宅の貸付戸数

所有296戸 (前期末: 241戸)、転貸69,288戸 (前期末: 60,744戸)

\*3 リパーク管理台数: 116,661台 (前期末: 96,929台)

<期末空室率推移 (%)>

	H20/3	H19/3	H18/3	H17/3	H16/3	H15/3
オフィス・商業施設 (連結)	1.3	1.4	1.4	2.8	5.0	6.0
首都圏オフィス (単体)	1.3	1.6	1.0	3.0	4.4	5.4
地方オフィス (単体)	5.8	4.4	5.7	7.0	7.6	12.1

<当期における主要な新規・通期稼動物件>

・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
東京倶楽部ビルディング	東京都千代田区	平成19年10月竣工	オフィス・商業施設
グラントウキョウノースタワー	東京都千代田区	平成19年10月竣工	オフィス
ララガーデン春日部	埼玉県春日部市	平成19年11月開業	商業施設
赤坂Bizタワー	東京都港区	平成20年1月竣工	オフィス・商業施設
淀屋橋三井ビルディング	大阪府大阪市	平成20年3月竣工	オフィス・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
LOVELA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

	当期 (平成19. 4. 1～20. 3. 31)	前期 (平成18. 4. 1～19. 3. 31)	増減
売上高	382,266	341,629	40,637
営業利益	57,809	49,239	8,570

当期は、個人顧客向け住宅分譲においては、市場での販売状況が二極化するなど、顧客による物件の選別が強まりましたが、三井不動産レジデンシャルにおけるマンションの計上戸数の大幅な増加に加え、大規模開発物件や都心好立地物件などの収益性の高い物件が順調に需要を吸収し、増収いたしました。また、投資家向け分譲においても賃貸マンション「パークアクシス」シリーズや、プライベートファンド向け収益不動産などの売却も伸長した結果、セグメント全体で、対前期比406億円増収、85億円増益となりました。

個人顧客向け住宅分譲における当期末の完成在庫は、対前期末比で192戸増加し、568戸（マンション453戸、戸建115戸）となっております。（前期末はマンション267戸、戸建109戸、計376戸）

<売上高の内訳>

	当期 (平成19. 4. 1～20. 3. 31)		前期 (平成18. 4. 1～19. 3. 31)		増減	
マンション	234,977	(5,249戸)	202,361	(4,487戸)	32,616	(762戸)
首都圏	199,318	(4,133戸)	159,056	(3,260戸)	40,261	(873戸)
その他	35,658	(1,116戸)	43,304	(1,227戸)	△7,645	(△111戸)
戸建	35,389	(713戸)	35,490	(707戸)	△100	(6戸)
首都圏	32,379	(630戸)	33,231	(631戸)	△852	(△1戸)
その他	3,009	(83戸)	2,258	(76戸)	751	(7戸)
その他	111,899		103,778		8,121	
合計	382,266		341,629		40,637	

<住宅分譲事業内訳（戸）>

① 契約状況

		マンション	戸建	合計
期首契約済み	(A)	4,754	78	4,832
期中契約	(B)	4,331	683	5,014
計上戸数	(C)	5,249	713	5,962
期末契約済み	(A) + (B) - (C)	3,836	48	3,884
完成在庫		453	115	568
新規発売		4,604	710	5,314

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

② 期末完成在庫推移

	H20/3	H19/3	H18/3	H17/3	H16/3	H15/3
マンション	453	267	235	490	455	485
戸建	115	109	20	55	25	120
合計	568	376	255	545	480	605

(注) 住宅分譲における期末完成在庫について、平成18年3月期までは5戸単位で表示しています。前期末以降は実数での表示となっております。

<当期における主要な計上物件（住宅分譲）>

アーバンドック パークシティ豊洲	東京都江東区	マンション
芝浦アイランド グローヴタワー	東京都港区	マンション
パークシティLaLa横浜	神奈川県横浜市	マンション
パークシティ柏の葉キャンパス一番街（A・B棟）	千葉県柏市	マンション
パークタワー目黒	東京都品川区	マンション
THE CENTER TOKYO	東京都新宿区	マンション
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トアベニュー	神奈川県藤沢市	戸建

③. 完成工事業

	当期 (平成19. 4. 1～20. 3. 31)	前期 (平成18. 4. 1～19. 3. 31)	増減
売上高	188,658	193,970	△5,311
営業利益	1,900	2,718	△818

当期は、三井ホームの建築請負事業において、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、売上は対前期比53億円の減収、営業利益は8億円の減益となりました。

<三井ホーム（連結）の建築請負事業の受注・売上実績>

	当期 (平成19. 4. 1～20. 3. 31)	前期 (平成18. 4. 1～19. 3. 31)	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)	187,441	198,106	△10,665
売上高 (C)	194,219	199,776	△5,556
期末受注工事残高 (A) + (B) - (C)	104,062	110,841	△6,778

④. 仲介・販売受託・コンサルティング事業

	当期 (平成19. 4. 1～20. 3. 31)	前期 (平成18. 4. 1～19. 3. 31)	増減
売上高	84,269	77,349	6,919
営業利益	26,595	26,049	545

当期は、三井不動産販売における仲介事業において、下期に市場で起こった環境変化などの影響を受けたものの、概ね堅調に推移いたしました。また、レジデントファーストにおける賃貸住宅仲介事業が順調に進捗し、日本ビルファンドマネジメントや三井不動産投資顧問におけるアセットマネジメントなどのコンサルティング事業も、当社グループ全体における預かり資産残高の増加によって、安定的に推移した結果、セグメント全体で増収増益となりました。

<売上高の内訳>

	当期 (平成19. 4. 1～20. 3. 31)		前期 (平成18. 4. 1～19. 3. 31)		増減	
仲介	62,097	(31,757件)	52,161	(31,455件)	9,936	(302件)
販売受託	10,067	(5,358件)	10,811	(7,660件)	△744	(△2,302件)
コンサルティング	12,104		14,377		△2,272	
合計	84,269		77,349		6,919	

・三井不動産販売の仲介事業内訳

	当期 (平成19.4.1～20.3.31)		前期 (平成18.4.1～19.3.31)		増減	
	取扱高	件数	取扱高	件数	取扱高	件数
仲介	1,378,571	(32,040件)	1,382,097	(31,693件)	△3,527	(347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内訳

	当期 (平成19.4.1～20.3.31)		前期 (平成18.4.1～19.3.31)		増減	
	取扱高	件数	取扱高	件数	取扱高	件数
販売受託	266,625	(5,200件)	201,954	(4,326件)	64,671	(874件)

(注) 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。(前期の数値には、平成18年9月30日まで三井不動産販売が行っていた販売受託業務の実績を含みません。)

⑤. 管理受託事業

	当期 (平成19.4.1～20.3.31)	前期 (平成18.4.1～19.3.31)	増減
売上高	102,463	99,632	2,831
営業利益	15,496	14,308	1,187

当期は、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)、当社グループが分譲した住宅などの運営・管理物件の増加により、対前期比で28億円の増収、11億円の増益となっております。

<売上高の内訳>

	当期 (平成19.4.1～20.3.31)	前期 (平成18.4.1～19.3.31)	増減
運営管理受託	73,141	66,026	7,115
管理工事受託	29,322	33,606	△4,283
合計	102,463	99,632	2,831

⑥. 住宅部材・商品等販売事業

	当期 (平成19.4.1～20.3.31)	前期 (平成18.4.1～19.3.31)	増減
売上高	72,975	69,394	3,580
営業利益	1,170	855	314

当期は、ユニリビングで前期に開店した店舗の通期稼働による増収に加え、三井ホームにおける住宅部資材加工・販売事業での増収などにより、セグメント全体で対前期比35億円の増収、3億円の増益となりました。

<売上高の内訳>

	当期 (平成19.4.1～20.3.31)	前期 (平成18.4.1～19.3.31)	増減
住宅部資材販売	25,496	23,688	1,807
その他商品販売	47,478	45,705	1,772
合計	72,975	69,394	3,580

⑦. 施設営業事業

	当期 (平成19. 4. 1～20. 3. 31)	前期 (平成18. 4. 1～19. 3. 31)	増減
売上高	49,745	40,200	9,544
営業利益	269	1,754	△1,485

当期は、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）の新規稼働に加え、「合歓の郷」（三重県志摩市）などリゾート4施設の取得によって、対前期比で95億円の増収となりましたが、新規開業や取得に伴う経費の計上により14億円の減益となっております。

<売上高の内訳>

	当期 (平成19. 4. 1～20. 3. 31)	前期 (平成18. 4. 1～19. 3. 31)	増減
ホテル施設	37,499	27,900	9,599
その他施設	12,245	12,300	△55
合計	49,745	40,200	9,544

⑧. その他の事業

	当期 (平成19. 4. 1～20. 3. 31)	前期 (平成18. 4. 1～19. 3. 31)	増減
売上高	10,643	8,946	1,696
営業利益	3,903	2,811	1,092

<売上高の内訳>

	当期 (平成19. 4. 1～20. 3. 31)	前期 (平成18. 4. 1～19. 3. 31)	増減
金融・リース	1,362	1,206	155
その他	9,281	7,740	1,541
合計	10,643	8,946	1,696

(2) キャッシュ・フロー（連結）

◆ 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977億円の増加となりました。これは税金等調整前当期純利益1,550億円と対前期比で390億円増加したことに加え、主に営業出資金が減少したことによるものです。また、販売用不動産の取得・売却によるキャッシュ・フローは、取得による支出が売却による回収を上回り、1,004億円の減少となっております。

◆ 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3,921億円の減少となりました。有価証券の取得により1,294億円減少したことや、有形無形固定資産において、売却による359億円の回収があったものの、取得による3,467億円の支出があったことなどによりです。

◆ 財務活動によるキャッシュ・フロー

当期は、借入金の調達などにより、財務活動のキャッシュ・フローは2,761億円の増加となりました。（前期は、380億円の増加）

## 2【生産、受注および販売の状況】

生産、受注およ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】

当社グループは、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、社会・経済の構造変化を長期的視点からとらえ、平成19年5月に策定した、2016年度を最終年度とした長期経営計画「新チャレンジ・プラン2016」に掲げた目標の達成に向けて邁進しております。

「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【事業等のリスク】

当社グループの経営成績および事業の状況、経理の状況等に関する事項のうち、投資者の判断に重要な影響を及ぼす可能性がある事項には、以下のようなものがあります。なお、文中の将来に関する事項は、当連結会計年度末現在において当社グループが判断したものであります。

### (1) 経済情勢の動向

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

### (2) 金利の変動

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

### (3) 不動産関連税制の変更

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

#### (4) 不動産および金融関連法制の変更

将来において、建築基準法・都市計画法および金融商品取引法など当社事業に関連する法制が変更された場合には、新たな義務の発生、費用負担の増加、所有資産に関する権利の制限等により、所有資産の価値の低下や事業範囲の制限など、当社グループの事業に悪影響を及ぼす可能性があります。

#### (5) 天変地異

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

### 5 【経営上の重要な契約等】

該当事項はありません。

### 6 【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(株)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います。

当連結会計年度は、基礎的研究について、構造躯体の品質・性能向上のため、引き続き床・壁・屋根の高性能使用の研究を行いました。また、耐久性向上のため、長尺化した基礎パッキンの開発と土台水切り板金の改良を行うとともに、汚れの付着しにくい外壁吹付材「トップコートシャイン」を発表しました。このほか、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の改正公布に協力したほか、同解説書の編集作業や講習会への講師派遣などを通じて、枠組壁工法の正しい理解と普及に努めるとともに、耐火建築の需要拡大に向け、共同住宅用の界壁（戸境壁）の国土交通大臣認定取得に協力しました。

住宅商品の開発においては、自然な風合いが基調の落ち着いた外観で、主に50歳以上の建替え、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」を発売したほか、マーケットのボリュームゾーンである30歳代の一次取得者層に向け、外壁・内装・住宅設備などを白色系で統一するとともに子育て支援を盛り込んだ「ホワイトパリオ」や「ホワイトマイレヴ with papa@home」を新たに発売しました。

なお、当連結会計年度の研究開発費の総額は、613百万円となっており、事業の種類別セグメントごとの内訳は、完成工事業で568百万円、施設営業事業で14百万円等であります。

## 7【財政状態および経営成績の分析】

### (1) 財政状態（連結）

#### ◆資産

当期末の総資産は、3兆6,344億円となり、対前期末比で3,402億円増加しました。主な増減は以下のとおりです。

投資活動によるキャッシュフローの減少等により、現金及び預金が323億円減少し、新規取得が原価回収を上回ったことにより、販売用不動産が1,240億円増加しました。また、匿名組合および特定目的会社からの出資の戻りにより営業出資金が245億円減少しました。その他、設備投資の増加により有形無形固定資産が2,449億円増え、また株式の取得等により投資有価証券が331億円増加しました。

なお、当期の設備投資額は3,404億円、減価償却費は443億円でした。

#### ◆負債

当期末の有利子負債（短期借入金、短期償還社債、コマーシャルペーパー、社債、長期借入金の合計額）は、1兆5,504億円となり、対前期末比で2,919億円増加しました。

短期借入金が増加した一方、短期償還社債やコマーシャルペーパーが増加し、当期末の流動比率は、前期末の139%から上昇し142%となりました。なお、資金調達の流動性補完を目的として、コミットメントラインを複数の金融機関との間で設定しており、1,500億円の未使用枠があります。

#### ◆純資産

当期末の純資産合計は、9,920億円となり、対前期末比で287億円増加しました。主な増加要因は、当期純利益による利益剰余金の増加によります。

当期末の自己資本比率は26.7%と前期末から若干減少し、D/Eレシオ（有利子負債／自己資本）は前期末の1.3倍から1.6倍に増加しました。なお、1株当たり純資産額は、1,105.10円（前期末は1,073.82円）となりました。

### (2) 経営成績（連結）

◆当期は、売上高は対前期比1,308億円（10.6%）増の1兆3,600億円となり、営業利益は同比174億円（10.8%）増の1,792億円となり、2期連続で過去最高益を更新。経常利益は同比205億円（14.4%）増の1,628億円となり、5期連続の過去最高益更新。当期純利益は121億円（16.2%）増の873億円となり、3期連続の過去最高益更新。

◆「賃貸」セグメントでは、前期に竣工・稼動した大規模複合施設「東京ミッドタウン」（東京都港区）や、「ららぽーと横浜」（神奈川県横浜市）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、「グラントウキョウノースタワー」（東京都千代田区）や、「赤坂Bizタワー」（東京都港区）など、当期竣工したオフィスビルおよび商業施設が収益寄与したことなどにより、前期に比べ、709億円増収、93億円増益となりました。

◆「分譲」セグメントも、個人顧客向け住宅分譲において、計上戸数の増加および大規模開発物件や都心好立地物件などの収益性が向上した物件が寄与したことに加え、投資家向け分譲の賃貸マンション「パークアクシス」シリーズや、プライベートファンド向け収益不動産などの売却も伸長した結果、対前期比で406億円増収、85億円増益となりました。

◆「仲介・販売受託・コンサルティング」セグメントは、個人・法人仲介が概ね堅調に推移し、また、当社グループが運用・管理を行う預かり資産の増加などによるアセットマネジメント事業が安定的に進捗するなど、前期に比べ、69億円の増収、5億円の増益となりました。

◆当期の好調な業績に鑑み、当期末配当を11円（年間20円）に増配いたしました。

◆なお、各セグメントの業績概要については、P13～P18記載の「業績等の概要」を参照ください。

### 第3【設備の状況】

#### 1【設備投資等の概要】

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

当連結会計年度は、「三井生命大手町ビル」（東京都千代田区）の取得、「グラントウキョウノースタワー」（東京都千代田区）の建築工事など、賃貸事業を中心に合計3,404億6千2百万円の設備投資を行いました。当連結会計年度の設備投資の内訳は、次のとおりです。

	前連結会計年度 (百万円)	当連結会計年度 (百万円)	増減 (百万円)
賃貸	203,955	319,487	115,532
分譲	2,917	2,848	△69
完成工事	2,528	2,917	388
仲介・販売受託・コンサルティング	1,282	1,710	427
管理受託	1,743	1,863	119
住宅部材・商品等販売	1,221	877	△344
施設営業	2,038	6,207	4,169
その他	2,095	2,499	404
計	217,782	338,410	120,628
消去又は全社	2,574	2,051	△522
合計	220,357	340,462	120,105



## 2【主要な設備の状況】

当社グループ（当社および連結子会社）における各事業の種類別セグメントの主要な設備は、以下のとおりです。

### (1) 賃貸事業

会社名	名称（所在地）	用途	主たる構造および規模	竣工又は取得年月	建物延床面積（㎡）	土地面積（㎡）	帳簿価額（百万円）			
							建物	土地	その他	合計
① 賃貸用建物等										
三井不動産㈱	室町一構 （東京都中央区）	オフィス	鉄骨鉄筋コンクリート造、 地上7階、地下2階	昭和 4. 3	32,245	14,256	5,100	122,472	123	178,723
"	三井二号館 （東京都中央区）	"	鉄骨鉄筋コンクリート造、 地上11階、地下3階	昭和 60. 2	26,490		5,616		107	
"	日本橋三井タワー （東京都中央区）	"	鉄骨造、一部鉄骨鉄筋コン クリート造、 地上39階、地下4階	平成 17. 7	133,727		44,198		1,103	
"	三井別館 （東京都中央区）	"	鉄骨鉄筋コンクリート造、 地上9階、地下2階	昭和 27. 1	※1 16,733	※1、※2 1,984	2,462	※2 11,261	31	13,755
"	三井第二別館 （東京都中央区）	"	鉄骨鉄筋コンクリート造、 地上9階、地下2階	昭和 31. 11	14,300	1,468	1,503	12,679	30	14,214
"	日本橋一丁目ビルディン グ （東京都中央区）	オフィス 商業施設	鉄骨造、一部鉄骨鉄筋コン クリート造、 地上20階、地下4階	平成 16. 1	※1 71,514	※1 6,548	18,605	46,740	325	65,671
"	銀座三井ビル （東京都中央区）	オフィス	鉄骨造、一部鉄骨鉄筋コン クリート造、 地上25階、地下2階	平成 17. 9	34,865	2,831	8,849	1,545	504	10,899
"	八重洲三井ビル （東京都中央区）	"	鉄骨鉄筋コンクリート造、 地上10階、地下3階	昭和 40. 6	※1 22,520	※1、※2 1,865	1,718	※2 15,811	19	17,548
"	聖路加ガーデン （東京都中央区）	オフィス ホテル 住宅	（オフィス棟） 鉄骨造、一部鉄骨鉄筋コン クリート造、一部鉄筋コン クリート造、 地上51階、地下4階 （ホテル、住宅棟） 鉄骨鉄筋コンクリート造、 一部鉄筋コンクリート造、 地上38階、地下1階	平成 6. 5	※1 72,456	※1、※2 5,529	13,418	—	95	13,514
"	交詢ビルディング （東京都中央区）	商業施設	鉄骨鉄筋コンクリート造 地上10階、地下2階	平成 16. 9	※1 13,662	※1 1,316	3,296	7,832	136	11,265
三井不動産㈱ 港エステート㈱	日比谷三井ビル （東京都千代田区）	オフィス	鉄骨鉄筋コンクリート造、 地上9階、地下5階	昭和 35. 8	90,355	7,879	4,536	96,514	86	101,137
三井不動産㈱	霞が関ビル （東京都千代田区）	"	鉄骨造、一部鉄骨鉄筋コン クリート造、 地上36階、地下3階	昭和 43. 4	※1 143,386	※1、※2 8,264	12,563	※2 1,356	486	14,406
"	新霞が関ビル （東京都千代田区）	"	鉄骨造、一部鉄骨鉄筋コン クリート造、 地上20階、地下3階	昭和 62. 2	※1 14,895	※1 2,891	1,796	16,597	28	18,421
"	虎の門三井ビル （東京都千代田区）	"	鉄骨造、一部鉄骨鉄筋コン クリート造、 地上14階、地下2階	昭和 47. 9	23,606	3,264	2,356	32,443	35	34,835
"	丸の内三井ビル （東京都千代田区）	"	鉄骨鉄筋コンクリート造、 地上11階、地下2階	昭和 56. 2	20,373	1,851	3,483	23,690	12	27,186
"	神保町三井ビル （東京都千代田区）	"	鉄骨造、一部鉄骨鉄筋コン クリート造、 地上23階、地下2階	平成 15. 3	※1 45,476	※1 4,152	19,269	25,114	303	44,688
"	三井生命大手町ビル （東京都千代田区）	"	鉄骨造、一部鉄筋コンクリ ート造、 地上12階、地下3階	平成 19. 11	48,282	5,372	1,595	116,961	8	118,565
"	グラントウキョウノース タワー （東京都千代田区）	"	鉄骨造、一部鉄骨鉄筋コン クリート造、一部鉄筋コン クリート造、 地上43階、地下4階	平成 19. 10	82,001	3,723	22,210	43,778	4,225	70,215
"	汐留シティセンター （東京都港区）	"	鉄骨造、一部鉄骨鉄筋コン クリート造、 地上43階、地下4階	平成 15. 1	※1 15,775	※1 1,322	2,968	9,468	22	12,459
"	セレスティン芝三井ビル （東京都港区）	"	鉄骨造、一部鉄骨鉄筋コン クリート造、 地上17階、地下2階	平成 14. 4	52,770	6,734	9,269	21,869	171	31,310

会社名	名称 (所在地)	用途	主たる構造および規模	竣工又は 取得年月	建物延床面 積 (㎡)	土地面積 (㎡)	帳簿価額 (百万円)			
							建物	土地	その他	合計
"	東京ミッドタウン (東京都港区)	オフィス 商業施設 住宅	鉄骨造、一部鉄骨鉄筋コン クリート造、一部鉄筋コン クリート造、 地上54階、地下5階	平成 19. 1	※1 28,190	※1 3,445	14,129	35,916	961	51,007
三井不動産㈱ 港エステート㈱	ゲートシティ大崎 (東京都品川区)	オフィス	鉄骨造、一部鉄骨鉄筋コン クリート造、一部鉄筋コン クリート造、 地上24階、地下4階	平成 11. 1	※1 48,903	※1 6,698	13,496	21,548	286	35,331
三井不動産㈱	新宿三井ビル (東京都新宿区)	オフィス	鉄骨造、一部鉄筋コンクリ ート造、 地上55階、地下3階	昭和 49. 11	179,697	14,449	14,789	186,668	274	201,732
"	三井住友銀行新宿ビル (東京都新宿区)	オフィス	鉄骨鉄筋コンクリート造、 地上9階、地下3階	平成 19. 8	10,863	1,171	632	17,864	7	18,504
"	アーバンドック ららぽーと豊洲 (東京都江東区)	商業施設	鉄骨造、一部鉄骨鉄筋コン クリート造、 地上5階、地下1階	平成 18. 8	165,038	※2 67,499	12,773	—	1,676	14,449
"	ららぽーと三井ビル (千葉県船橋市)	オフィス	鉄骨鉄筋コンクリート造、 一部鉄骨造、 地上14階、地下1階	昭和 63. 6	※1 16,380	125,079	1,465	35,015	17	54,861
"	ららぽーと TOKYO-BAY (千葉県船橋市)	商業施設	鉄筋コンクリート造、 一部鉄骨造、一部鉄骨鉄筋 コンクリート造、 地上10階、地下1階	昭和 56. 4	※1 238,964		15,325		3,037	
"	名古屋三井ビル本館 (愛知県名古屋市)	オフィス	鉄骨造、 地上18階、地下2階	昭和 62. 3	31,257	3,526	3,530	9,875	170	13,576
"	大手町建物名古屋駅前ビ ル (愛知県名古屋市)	オフィス 商業施設	鉄骨鉄筋コンクリート造、 地上11階、地下2階	平成 19. 8	37,834	2,976	664	14,242	48	14,955
"	中之島三井ビル (大阪府大阪市)	"	鉄骨造、一部鉄骨鉄筋コン クリート造、 地上31階、地下2階	平成 14. 8	71,269	4,456	12,692	12,104	281	25,078
"	淀屋橋三井ビルディング (大阪府大阪市)	"	鉄骨造、一部鉄骨鉄筋コン クリート造、一部鉄筋コン クリート造、 地上16階、地下3階	平成 20. 3	※1 36,211	※1 3,087	10,705	14,506	486	25,698
"	※3 マリンピア神戸 ポルトバザール (兵庫県神戸市)	商業施設	(ファクトリーアウトレッ ツ) 鉄骨造、地上3階 (アネックス) 鉄骨造、地上2階	平成 11. 7	26,100	78,397	1,428	11,000	104	12,533

会社名	名称 (所在地)	用途	主たる構造および規模	竣工又は取得年月	建物延床面積 (㎡)	土地面積 (㎡)	帳簿価額 (百万円)			
							建物	土地	その他	合計
㈱アルパーク	アルパーク (広島県広島市)	商業施設	(東棟) 鉄骨鉄筋コンクリート造、地上10階、地下2階 (西棟) 鉄筋コンクリート造、地上7階、地下1階 (南棟) 鉄骨造、地上8階、地下2階	平成 2. 4	※1 160,076	※1 31,860	16,166	7,328	202	23,697
港エステート㈱	御堂筋三井ビル (大阪府大阪市)	オフィス	鉄骨鉄筋コンクリート造、地上12階、地下3階	昭和 51.12	28,715	2,724	6,573	15,060	12	21,646
三井不動産 アメリカ㈱ (在外子会社)	1251 Avenue of the Americas (アメリカ合衆国 ニューヨーク州ニュー ヨーク市)	"	鉄骨造、 地上54階、地下4階	昭和 61.12	214,106	9,232	45,540	25,344	—	70,885
英国三井不動産㈱ (在外子会社)	20 Old Bailey (英国ロンドン市)	"	鉄骨鉄筋コンクリート 造、地上8階、地下2階	平成 元.12	23,798	3,289	10,990	17,072	583	28,647
その他		—			※1 1,041,512	※1、※2 597,009	90,149	※2 117,352	7,294	214,796
賃貸用建物等計					3,334,343	1,036,145	455,873	1,147,038	23,305	1,626,217
② その他										
三井不動産㈱	東京都中央区 所在土地	建物建設 予定地	—	—	—	2,454	—	24,516	—	24,516
"	東京都千代田区有楽町 所在土地	建物建設 予定地	—	—	—	2,823	—	24,860	—	24,860
"	東京都千代田区丸の内 所在土地	建物建設 予定地	—	—	—	5,495	—	87,324	—	87,324
"	千葉県船橋市 所在土地	貸地等	—	—	—	※2 244,680	—	※2 17,176	—	17,176
その他		—			—	※1、※2 24,434	—	※2 17,135	—	17,135
その他計					—	279,885	—	171,013	—	171,013
賃貸事業合計					3,334,343	1,316,030	455,873	1,318,052	23,305	1,797,230

(注) 1. 土地には土地および借地権の合計、その他には建物、土地、建設仮勘定以外の有形固定資産の合計を表示しています。

2. ※1. 同建物、土地等は当社グループ(当社および連結子会社)持分換算面積を表示しています。

3. ※2. 同土地には借地権を含めて表示しています。

4. ※3. マリンピア神戸ポルトバザール(兵庫県神戸市)は、平成20年4月1日付にて三井アウトレットパーク マリンピア神戸に名称を変更いたしました。

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

会社名	名称	所在地	賃借面積（㎡）
三井不動産㈱	ガーデンエアタワー	東京都千代田区	93,224
〃	神保町三井ビル（※1）	〃 〃	43,173
〃	新霞が関ビル（※1）	〃 〃	31,628
〃	東京ミッドタウン（※1）	〃 港区	535,611
〃	赤坂Bizタワー	〃 〃	186,865
〃	六本木ティーキューブ（※1）	〃 〃	34,610
〃	ゲートシティ大崎（※1）	〃 品川区	164,917
〃	西新宿三井ビル（※1）	〃 新宿区	71,306
〃	西新宿木村屋ビル	〃 〃	38,330
〃	中目黒GTタワー	〃 目黒区	42,749
〃	豊洲センタービルアネックス	〃 江東区	105,448
〃	豊洲ONビル	〃 〃	104,077
〃	豊洲センタービル	〃 〃	99,608
〃	新木場センタービル	〃 〃	36,171
〃	日鐵NDタワー	〃 〃	30,393
〃	アルカキット錦糸町	〃 墨田区	53,056
〃	イトーヨーカ堂幕張店ビル	千葉県千葉市	52,538
〃	ララガーデン春日部	埼玉県春日部市	63,340
〃	新川崎三井ビル（※1）	神奈川県川崎市	117,713
〃	ららぽーと横浜	神奈川県横浜市	226,424
〃	信濃橋三井ビル（※1）	大阪府大阪市	35,939
〃	ららぽーと守山	滋賀県守山市	41,294
〃	LOVELLA万代	新潟県新潟市	34,575
〃	CAPO大谷地	北海道札幌市	36,522

※1. 同建物は他社持分を賃借しています。

(2) その他の事業の種類別セグメント

会社名(事業種別セグメント)	名称(所在地)	用途	主たる構造および規模	竣工又は取得年月	建物延床面積(㎡)	土地面積(㎡)	帳簿価額(百万円)			
							建物	土地	その他	合計
三井不動産㈱ ㈱セレスティンホテル ㈱三井不動産ホテルマネジメント ㈱ホテルマネジメント (施設営業)	三井ガーデンホテル銀座 他国内ホテル9ヶ所	ホテル	—	—	※1 110,419	※1、※2 25,674	13,398	※2 9,561	1,261	24,221
三井不動産 アメリカ㈱ (在外子会社) (施設営業)	Halekulani 他海外ホテル1ヶ所	〃	—	—	77,172	※2 20,927	6,156	※2 2,845	1,758	10,760
三井不動産㈱ 三井不動産ゴルフプロパティーズ㈱ 日本みどり開発㈱ 白津開発㈱ (施設営業)	三井の森 軽井沢 カントリークラブ 他6ヶ所	ゴルフ場	—	—	32,255	※2 6,863,926	2,550	※2 5,926	10,431	18,908
三井不動産㈱ (施設営業)	綱町三井倶楽部 (東京都港区)	迎賓館	床、鉄筋コンクリート造 壁、組石造 地上2階、地下1階	大正 2.2	5,358	29,156	1,331	24,068	260	25,660

(注) 1. 土地には土地および借地権の合計、その他には建物、土地、建設仮勘定以外の有形固定資産の合計を表示しています。

2. ※1. 同建物、土地等は当社グループ（当社および連結子会社）持分換算面積を表示しています。

3. ※2. 同土地には借地権を含めて表示しています。

### 3【設備の新設、除却等の計画】

重要な設備の新設、改修の計画は、以下のとおりです。

#### (1) 新設

事業種別 セグメント	会社名	名称（所在地）	用途	主たる構造および規模	工期	投資予定金額（百万円）	
						総額	既支払額
賃貸	三井不動産㈱	（仮称）丸の内一丁目 地区建替計画 （東京都千代田区）	オフィス	鉄骨造、一部鉄骨鉄筋コ ンクリート造、一部鉄筋 コンクリート造、 地上23階、地下4階 延床面積 約80,000㎡	平成20.1～平成22.6	45,700	1,238

#### (2) 改修

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㈱	ららぽーと TOKYO-BAY （千葉県船橋市）	商業施設	鉄筋コンクリート造、一 部鉄骨造、一部鉄骨鉄筋 コンクリート造、 地上10階、地下1階 延床面積 ※1 約19,600㎡	平成19.2～平成20.5	5,000	1,274
賃貸	三井不動産㈱	霞が関ビル （東京都千代田区）	オフィス	鉄骨造、一部鉄骨鉄筋コ ンクリート造、 地上36階、地下3階 延床面積 ※1 約2,700㎡	平成19.6～平成21.3	5,400	252

（注） 1. ※1. 同建物延床面積は改修にかかる増床面積であり、当社グループ（当社および連結子会社）持分換算面積を表示しています。

## 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	事業年度末現在発行数 (株) (平成20年3月31日)	提出日現在発行数(株) (平成20年6月27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20年6月1日からこの有価証券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）

	事業年度末現在 (平成20年3月31日)	提出日の前月末現在 (平成20年5月31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ところによる。

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、資本金等の推移】

年月日	発行済株式総数増減数 (千株)	発行済株式総数残高 (千株)	資本金増減額 (百万円)	資本金残高 (百万円)	資本準備金増減額 (百万円)	資本準備金残高 (百万円)
平成16年3月31日	—	823,390	—	134,433	—	205,823
平成17年3月31日	—	823,390	—	134,433	—	205,823
平成18年3月31日 (注1、2)	58,034	881,424	39,862	174,296	42,448	248,272
平成19年3月31日	—	881,424	—	174,296	—	248,272
平成20年3月31日	—	881,424	—	174,296	—	248,272

- (注) 1. 株式会社国際観光会館を完全子会社とするため、平成17年10月1日に新株発行による株式交換を行ったことに伴い、発行済株式総数が2,125,625株、資本準備金が2,641,793,788円増加いたしました。
2. 新株予約権付社債の新株予約権の行使により、発行済株式総数が55,908,718株、資本金が39,862,915,934円、資本準備金が39,807,084,066円増加いたしました。

## (5) 【所有者別状況】

平成20年3月31日現在

区分	株式の状況 (1単元の株式数 1,000株)								単元未満株式の状況 (株)
	政府及び地方公共団体	金融機関	金融商品取引業者	その他の法人	外国法人等		個人その他	計	
					個人以外	個人			
株主数 (人)	1	195	58	580	696	10	21,200	22,740	—
所有株式数 (単元)	30	298,261	14,180	67,797	442,883	18	53,407	876,576	4,848,727
所有株式数の割合 (%)	0.00	34.03	1.62	7.73	50.52	0.00	6.09	100	—

- (注) 1. 株主名簿記載上の自己株式2,491,159株は、「個人その他」欄に2,491単元(2,491,000株)、「単元未満株式の状況」欄に159株含まれております。
2. 「その他の法人」の欄には、株式会社証券保管振替機構名義の株式が、2単元(2,000株)含まれております。

## (6) 【大株主の状況】

平成20年3月31日現在

氏名又は名称	住所	所有株式数 (千株)	発行済株式総数に 対する所有株式数 の割合 (%)
日本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	62,493	7.09
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	42,459	4.82
ステート ストリート バンク アンド トラスト カンパニー  (常任代理人 (株)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)	33,751	3.83
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(株))	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
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 (株)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)	19,040	2.16
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(株))	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)	14,815	1.68
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
メロン バンク エヌエー アズ エージェント フォー イツ クライアント メロ ン オムニバス ユーエス ペンション  (常任代理人 香港上海銀行 東京支店)	ONE BOSTON PLACE BOSTON, MA 02108  (東京都中央区日本橋三丁目11番1号)	12,987	1.47
ザ バンク オブ ニューヨ ーク トリーテイー ジヤス デツク アカウント  (常任代理人 (株)三菱東京U F J 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)	12,886	1.46
計	—	252,306	28.62

(注) 1. 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62,493千株は、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42,459千株は、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。

2. 平成19年10月15日付にて株式会社三菱東京UFJ銀行及びその共同保有者から大量保有報告書が提出されましたが、各社に関して当社として当事業年度末現在における実質所有株式数の確認ができないので、上記大株主の状況には含めておりません。

なお、当該大量保有報告書による平成19年10月8日現在の株式所有状況は次のとおりであります。

氏名又は名称	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 (%)
株式会社三菱東京UFJ銀行	1,307	0.15
三菱UFJ信託銀行株式会社	41,872	4.75
三菱UFJ証券株式会社	1,333	0.15
三菱UFJ投信株式会社	2,525	0.29
計	47,038	5.34

(7) 【議決権の状況】

① 【発行済株式】

平成20年3月31日現在

区分	株式数 (株)	議決権の数 (個)	内容
無議決権株式	—	—	—
議決権制限株式 (自己株式等)	—	—	—
議決権制限株式 (その他)	—	—	—
完全議決権株式 (自己株式等)	普通株式 2,501,000	—	—
完全議決権株式 (その他)	普通株式 874,075,000	874,073	—
単元未満株式	普通株式 4,848,727	—	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	—	874,073	—

(注) 「完全議決権株式 (その他)」の「株式数」の欄には、株式会社証券保管振替機構名義の株式2,000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2個は含まれておりません。

② 【自己株式等】

平成20年3月31日現在

所有者の氏名又は名称	所有者の住所	自己名義所有株式数 (株)	他人名義所有株式数 (株)	所有株式数の合計 (株)	発行済株式総数に対する所有株式数の割合 (%)
三井不動産株式会社	東京都中央区日本橋室町二丁目1番1号	2,491,000	—	2,491,000	0.28
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	—	2,501,000	—	2,501,000	0.28

(8) 【ストックオプション制度の内容】

①平成19年6月28日開催の定時株主総会および平成19年8月31日開催の取締役会において決議されたストックオプション制度（株式報酬型ストックオプション）

決議年月日	平成19年6月28日および平成19年8月31日
付与対象者の区分及び人数（名）	当社取締役（社外取締役を除く） 6名 当社執行役員（取締役兼務者を除く） 13名 当社グループ執行役員 8名
新株予約権の目的となる株式の種類	「(2)新株予約権等の状況」に記載しております。
株式の数（株）	同上
新株予約権の行使時の払込金額（円）	同上
新株予約権の行使期間	同上
新株予約権の行使の条件	同上
新株予約権の譲渡に関する事項	同上
代用払込みに関する事項	同上
組織再編成行為に伴う新株予約権の交付に関する事項	同上

## 2【自己株式の取得等の状況】

【株式の種類等】 会社法第155条第7号に該当する普通株式の取得及び会社法第155条第13号に該当する普通株式の取得

(1) 【株主総会決議による取得の状況】

該当事項はありません。

(2) 【取締役会決議による取得の状況】

該当事項はありません。

(3) 【株主総会決議又は取締役会決議に基づかないものの内容】

区分	株式数 (株)	価額の総額 (円)
当事業年度における取得自己株式	374,257	1,239,059,600
当期間における取得自己株式	23,590	59,849,288

(注) 当期間における保有自己株式数には、平成20年6月1日からこの有価証券報告書提出日までの単元未満株式の買取による株式は含まれておりません。

(4) 【取得自己株式の処理状況及び保有状況】

区分	当事業年度		当期間	
	株式数 (株)	処分価額の総額 (円)	株式数 (株)	処分価額の総額 (円)
引き受ける者の募集を行った取得自己株式	—	—	—	—
消却の処分を行った取得自己株式	—	—	—	—
合併、株式交換、会社分割に係る移転を行った取得自己株式	—	—	—	—
その他 (単元未満株式の売渡請求による売渡)	18,175	51,207,477	264	664,620
保有自己株式数	2,491,159	—	2,514,485	—

(注) 当期間における保有自己株式数には、平成20年6月1日からこの有価証券報告書提出日までの単元未満株式の売渡による株式は含まれておりません。

### 3【配当政策】

当社は、企業価値の更なる増大をめざし、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。

当期から株主還元策として、連結業績に連動した配当を実施する方針といたしました。連結での配当性向につきましては、当面20%程度を目処といたします。

平成20年3月期（第96期）の期末配当につきましては、1株につき2円増配の11円（年間20円）といたしました。（平成19年3月期（第95期）の配当（中間・期末）は、1株につき年間14円。）

また、当社は会社法第454条第5項に規定する中間配当をすることができる旨を定款に定めています。

なお、第96期の剰余金の配当は以下のとおりです。

決議年月日	配当金の総額（百万円）	1株当たり配当額（円）
平成19年10月31日 取締役会	7,911	9
平成20年6月27日 定時株主総会	9,668	11

### 4【株価の推移】

#### （1）【最近5年間の事業年度別最高・最低株価】

回次	第92期	第93期	第94期	第95期	第96期
決算年月	平成16年3月	平成17年3月	平成18年3月	平成19年3月	平成20年3月
最高（円）	1,324	1,394	2,715	3,650	4,000
最低（円）	581	1,055	1,151	2,105	1,709

（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。

#### （2）【最近6月間の月別最高・最低株価】

月別	平成19年10月	11月	12月	平成20年1月	2月	3月
最高（円）	3,420	3,200	2,940	2,485	2,495	2,135
最低（円）	2,880	2,505	2,340	1,974	2,040	1,709

（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。

## 5【役員の状況】

役名	職名	氏名	生年月日	略歴	任期	所有株式数 (千株)
代表取締役 社長		岩沙 弘道	昭和17年5月27日生	昭和42年4月 当社入社 平成7年4月 当社プロジェクト企画本部プロジェクト第一企画部長兼プロジェクト企画本部建設部長 7年6月 当社取締役、プロジェクト企画本部プロジェクト第一企画部長兼プロジェクト企画本部建設部長 8年4月 当社常務取締役、プロジェクト企画本部長 9年6月 当社代表取締役専務取締役、プロジェクト企画本部長 10年4月 当社代表取締役専務取締役、資産マネジメント本部長 10年6月 当社代表取締役社長 13年4月 当社代表取締役社長、社長執行役員 (現任)	平成19年 6月から 2年	28
代表取締役 副社長		大室 康一	昭和20年2月6日生	昭和43年4月 当社入社 平成9年4月 当社ビルディング営業本部ビルディング第一営業部長 9年6月 当社取締役、ビルディング営業本部ビルディング第一営業部長 10年6月 当社常務取締役、ビルディング営業本部長 11年4月 当社常務取締役、ビルディング本部長 13年4月 当社常務取締役、常務執行役員、ビルディング本部長 13年10月 当社専務取締役、専務執行役員、ビルディング本部長 16年4月 当社専務取締役、専務執行役員 17年4月 当社代表取締役副社長、副社長執行役員 (現任)	平成19年 6月から 2年	37
代表取締役 副社長		曾田 立夫	昭和24年3月17日生	昭和46年4月 当社入社 平成11年4月 当社経理部長 11年6月 当社取締役、経理部長 13年4月 当社取締役、執行役員、経理部長 13年6月 当社執行役員、経理部長 14年4月 当社常務執行役員、経理部長 15年4月 当社常務執行役員、アセット本部長 15年6月 当社常務取締役、常務執行役員、アセット本部長 17年4月 当社専務取締役、専務執行役員、監査室長 18年4月 当社専務取締役、専務執行役員 19年4月 当社代表取締役副社長、副社長執行役員 (現任)	平成19年 6月から 2年	13

役名	職名	氏名	生年月日	略歴	任期	所有株式数 (千株)
専務取締役		松本 光弘	昭和22年11月8日生	昭和45年4月 当社入社 平成10年4月 当社開発事業本部地域開発事業部長兼開発事業本部戸建住宅事業室長 10年6月 当社取締役、開発事業本部地域開発事業部長兼開発事業本部戸建住宅事業室長 11年4月 当社取締役、開発事業本部副本部長 12年4月 当社取締役 13年4月 当社取締役、執行役員 13年6月 当社執行役員 14年3月 当社顧問 16年6月 当社常務執行役員 17年4月 当社専務執行役員、住宅事業本部長 18年10月 当社専務執行役員 19年6月 当社専務取締役 19年10月 当社専務取締役、専務執行役員 (現任) (主要な兼職) 三井不動産レジデンシャル㈱ 代表取締役社長	平成19年6月から2年	15
専務取締役		生江 隆之	昭和22年6月13日生	昭和46年4月 当社入社 平成11年4月 当社人事部長 11年6月 当社取締役、人事部長 13年4月 当社取締役、執行役員、人事部長 13年6月 当社執行役員、人事部長 14年4月 当社常務執行役員、人事部長 15年4月 当社常務執行役員 15年6月 当社常務取締役、常務執行役員 17年4月 当社専務取締役、専務執行役員、アコモデーション事業本部長兼アセット運用部長 18年4月 当社専務取締役、専務執行役員、アセット運用部長 20年4月 当社専務取締役、専務執行役員 (現任)	平成19年6月から2年	21
専務取締役	ビルディング本部長	影山 美樹	昭和23年6月27日生	昭和46年4月 当社入社 平成11年4月 当社資産マネジメント本部開発推進部長 13年4月 当社執行役員、ビルディング本部副本部長 14年4月 当社執行役員、ビルディング本部副本部長 15年4月 当社常務執行役員、ビルディング本部副本部長 16年4月 当社常務執行役員、ビルディング本部長 17年6月 当社常務取締役、常務執行役員、ビルディング本部長 19年4月 当社専務取締役、専務執行役員、ビルディング本部長 (現任)	平成19年6月から2年	12



役名	職名	氏名	生年月日	略歴	任期	所有株式数 (千株)
取締役		青木 利晴	昭和14年3月21日生	昭和42年4月 日本電信電話公社入社 平成4年6月 日本電信電話㈱取締役 8年6月 同社常務取締役 9年6月 同社代表取締役副社長 11年6月 ㈱エヌ・ティ・ティ・データ 代表取締役社長 15年6月 同社取締役相談役 17年6月 同社相談役 (現任) 17年6月 当社取締役 (現任)	平成19年 6月から 2年	3
取締役		早川 吉春	昭和23年2月23日生	昭和45年4月 監査法人中央会計事務所入所 48年8月 公認会計士登録 60年4月 中央クーバース・アンド・ラ イブランドコンサルティング ㈱代表取締役 平成4年1月 中央監査法人業務本部担当代 表社員 9年10月 同監査法人退所 9年12月 霞エンパワーメント研究所代 表 (現任) 19年6月 当社取締役 (現任)	平成19年 6月から 2年	—
常任監査役 (常勤)		永田 和一	昭和22年1月9日生	昭和44年4月 当社入社 平成8年4月 グループ経営企画本部グル ープ経営企画部長 10年6月 当社取締役、グループ経営企 画本部グループ経営企画部長 11年4月 当社取締役、グループ経営本 部グループ経営企画部長 13年4月 当社取締役、常務執行役員、 グループ経営本部長 13年6月 当社常務執行役員、グループ 経営本部長 15年4月 当社専務執行役員、関連事業 本部長 15年6月 当社専務取締役、専務執行役 員、関連事業本部長 17年4月 当社専務取締役、専務執行役 員、商業施設本部長 19年4月 当社専務取締役 19年6月 当社常任監査役 (現任)	平成19年 6月から 4年	14
監査役 (常勤)		磯辺 真幸	昭和25年4月1日生	昭和48年4月 当社入社 平成12年4月 当社横浜支店長 15年4月 当社執行役員、住宅事業本部 都市開発第一事業部長 17年4月 当社常務執行役員、関西支社 長 20年4月 当社顧問 20年6月 当社監査役 (現任)	平成20年 6月から 4年	9

役名	職名	氏名	生年月日	略歴	任期	所有株式数 (千株)	
監査役		岡田 明重	昭和13年4月9日生	昭和38年4月 ㈱三井銀行入行 平成3年6月 ㈱太陽神戸三井銀行取締役 4年4月 ㈱さくら銀行取締役 7年6月 同行常務取締役 8年6月 同行専務取締役 9年6月 同行頭取 13年4月 ㈱三井住友銀行取締役会長 14年12月 ㈱三井住友フィナンシャルグループ取締役会長兼㈱三井住友銀行取締役会長 17年6月 ㈱三井住友銀行特別顧問 (現任) 17年6月 当社監査役 (現任)	平成19年 6月から 4年	—	
監査役		西田 敬宇	昭和10年2月18日生	昭和33年4月 三井信託銀行㈱入社 61年6月 同社取締役 平成2年6月 同社常務取締役 5年6月 同社専務取締役 6年12月 同社取締役副社長 8年6月 同社取締役社長 11年4月 同社取締役会長 12年4月 中央三井信託銀行㈱特別顧問 13年5月 同社顧問 17年5月 同社特別顧問 (現任) 19年6月 当社監査役 (現任)	平成19年 6月から 4年	—	
監査役		長谷川 俊明	昭和23年9月13日	昭和52年4月 弁護士登録 (第一東京弁護士会) 57年1月 大橋・松枝・長谷川法律事務所パートナー 平成2年1月 長谷川俊明法律事務所代表 (現任) 20年6月 当社監査役 (現任)	平成20年 6月から 4年	—	
計						13名	153

- (注) 1. 取締役 青木利晴、早川吉春の両氏は、会社法第2条第15号に定める社外取締役であります。
2. 監査役 岡田明重、西田敬宇、長谷川俊明の各氏は、会社法第2条第16号に定める社外監査役であります。
3. 平成20年6月27日現在における執行役員は18名、グループ執行役員は8名であります。

## 6【コーポレート・ガバナンスの状況】

### (1)コーポレート・ガバナンスに関する基本的な考え方

当社グループにおきましては、ステークホルダーからの信頼確保に向け、経営の健全性・透明性・効率性を高めるという視点に立ち、最適なコーポレート・ガバナンスの整備・構築を目指しております。

当社では、「執行役員制度」を導入し経営機能と執行機能の分離・強化を推進することで経営の健全性と効率性をより高めるとともに、社外取締役を招聘し取締役の監督機能の強化と透明性の確保に努めており、さらに、企業経営者・学識専門家等で構成される「アドバイザー・コミッティ」を設置し経営の多面的な視野の拡充を図っております。

また、監査役は、内部監査部門である監査室および会計監査人と相互の連携を図りながら、取締役の業務執行に関する監査を実施しております。

さらに、「三井不動産グループコンプライアンス方針」を定め、当社グループの役職員の業務の適正の確保に関する体制を整備しております。

### (2)会社の機関の内容

#### ①取締役会

取締役会は、取締役8名（内、社外取締役2名）で構成され、当社の重要事項を決定し、取締役の業務の執行状況を監督しております。また、当社は、特別取締役を置き、会社法第362条第4項第1号および第2号に掲げる事項のうち、緊急性の高い重要な財産の譲受けについて特別取締役による取締役会の決議により決定することができる旨を定めております。

なお、当社と社外取締役との間には、特別の利害関係はありません。

また、取締役会には監査役が出席し、必要に応じて意見を述べております。

#### ②監査役会

当社は「監査役制度」を採用しております。監査役会は監査役5名（内、社外監査役3名）で構成され、監査方針、業務の分担等の策定を行うとともに、その方針および分担に基づき行われた監査に関する重要な事項について報告を受け、協議を行っております。

なお、当社と社外監査役との間には、特別の利害関係はありません。

#### ③執行役員制度

事業環境と業容に最適な業務執行体制を構築することを目的として、「執行役員制度」を導入しており、従来、取締役が担っていた経営機能と執行機能の分離・強化を推進し、経営の健全性と効率性をより高めております。

また、グループ全体での経営者層の幅や厚みを増すことにより、グループ経営をさらに強固なものとするべく、グループ企業の執行責任者にも当社の執行役員と同等の立場と使命を付与する「グループ執行役員制度」を導入しております。

#### ④経営会議

役付取締役および役付執行役員を構成員とする「経営会議」を設置し、業務執行上の重要事項の審議・報告ならびに内部統制およびリスクマネジメントの統括を行っております。また、重要な意思決定の過程及び業務の執行状況を把握するため、常勤の監査役が出席し、必要に応じて意見を述べております。

#### ⑤業務委員会

経営計画および特定の経営課題の審議ならびに遂行管理を行うことを目的として、「業務委員会」を設置し、グループ戦略の立案・審議、事業リスクの統括管理等を行っております。

#### ⑥リスクマネジメント委員会

業務リスクを管理することを目的として、「リスクマネジメント委員会」を設置し、リスクマネジメント方針・計画の策定およびリスク課題の把握・評価、対応策の策定ならびに指示等を行っております。

#### ⑦社会環境委員会

社会貢献活動の推進ならびに環境活動の推進を目的として、「社会環境委員会」を設置し、社会貢献活動および環境推進活動に関する方針策定ならびに目的・目標・計画の調整・評価等を行っております。

#### ⑧アドバイザー・コミッティ

経営の多面的視野を確保するために、企業経営者・学識専門家等で構成される「アドバイザー・コミッティ」を設置し、コミッティ委員より客観的な立場から大局的かつ先見的な助言を受け、経営の多面的な視野の拡充を図っております。

### (3) 内部統制システムおよびリスク管理体制の整備の状況

当社グループにおきましては、内部統制に関する体制の整備・運用を図るとともに、職務の執行が法令および定款に適合することをはじめとする業務の適正の確保に関し、以下のとおり体制を整備しております。

#### ①取締役または使用人の職務の執行が法令および定款に適合することを確保するための体制

「コンプライアンス規程」等の社内規則の整備および「リスクマネジメント委員会」の設置等により、法令および定款に違反する行為を未然に防止しております。

また、従業員のコンプライアンスに関する社内相談体制として、「内部相談制度」を整備しております。

#### ②取締役または使用人の職務の執行に係る情報の保存および管理に関する体制

「文書規程」、「情報管理規則」等の社内規程に従い適切に保存および管理を行っております。

#### ③損失の危険の管理に関する規程その他の体制

「リスク管理規則」等の社内規程を定め、「経営会議」にて全社および当社グループのリスクマネジメントを統括し、「リスクマネジメント委員会」を業務リスクを管理する組織とし、「業務委員会」を事業リスクを管理する組織として、リスク課題の抽出・把握や対応策の立案を行っております。

さらに、「リスクマネジメント委員会」の下部組織として、「クライシス対応部会」を設置し、発生した事故等の把握ならびに必要な応じた対応方針の策定等を行っております。

#### ④当該会社ならびにその親会社および子会社から成る企業集団における業務の適正を確保するための体制

当社グループの役職員の行動指針として「三井不動産グループコンプライアンス方針」を定めております。

当社によるグループ会社の経営管理については、「関係会社監理規程」を定め、当社の承認およびモニタリング等による重要事項のリスク管理を行っております。

また、各グループ会社において、コンプライアンスに関する社内相談体制として、「内部相談制度」を整備しております。

### (4) 監査役の職務の補助体制

監査役の職務を補助する専任の組織として監査役室を設置し、専任の使用人（1名）を配置しております。

### (5) 内部監査体制

内部監査担当部門である監査室（13名）が全部門を対象に業務監査を計画的に実施し、監査結果を報告するとともに、被監査部門に対し、改善事項の指摘・指導を行うなど、内部統制の有効性の向上に努めております。

なお、監査役は、監査室および会計監査人から定期的に監査に関する報告を受けるとともに情報交換を行うなど、相互の連携を図っております。

### (6) 会計監査の状況

当社は、会計監査についての監査契約をあずさ監査法人与締結しており、期末だけではなく必要に応じて適宜監査が実施されております。

なお、同監査法人および当社監査に従事する同監査法人の業務執行社員と当社の間には、特別の利害関係はありません。

当期において業務を執行した公認会計士の氏名および継続監査年数、監査業務にかかる補助者の構成については以下のとおりであります。

業務を執行した公認会計士の氏名

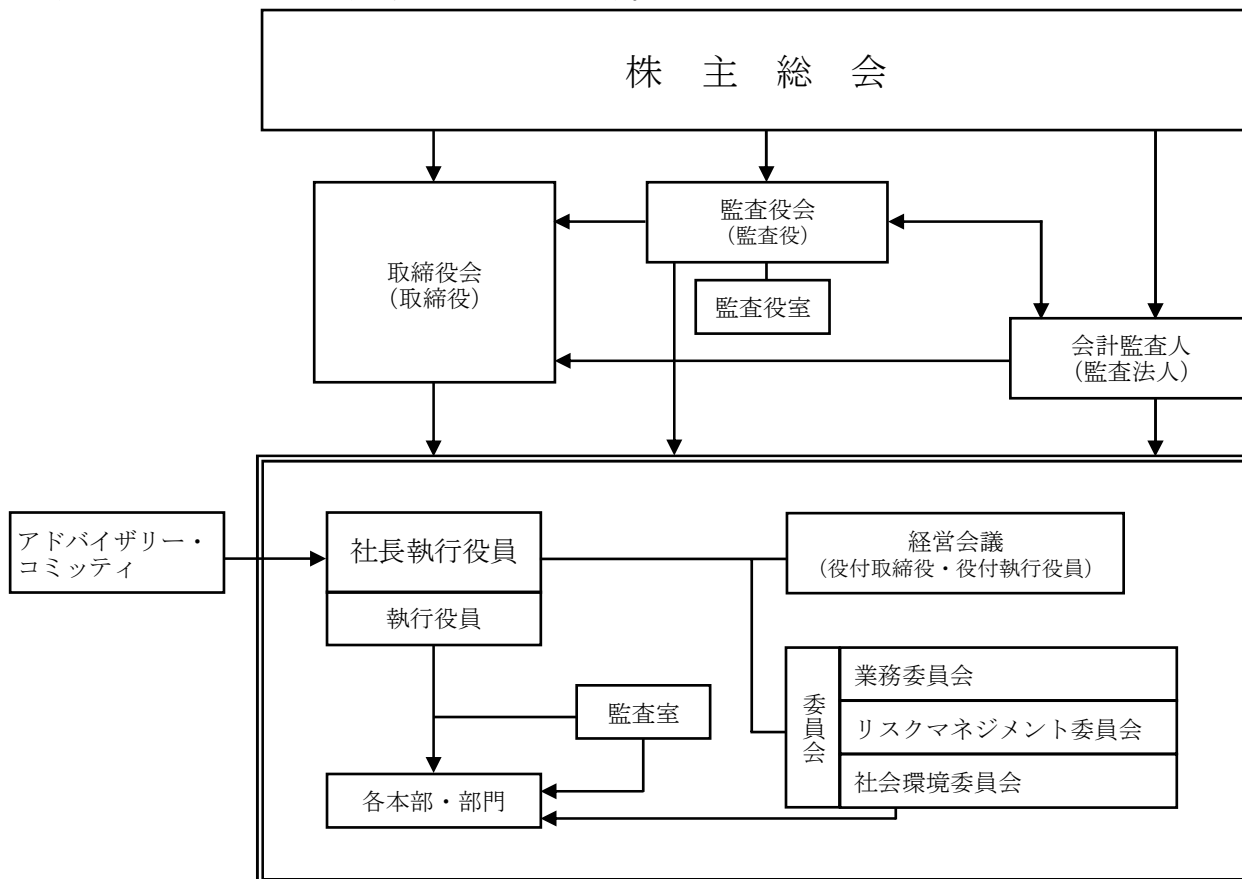
指定社員 業務執行社員： 河合利治（2年）、村尾裕（3年）、壁谷恵嗣（5年）

※（ ）内は継続監査年数

会計監査業務に係る補助者の構成

公認会計士 12名、会計士補等 14名、その他 4名

以上をまとめて表にあらわすと次のとおりとなります。



(7) 責任限定契約の内容の概要

会社法第427条第1項の規定に基づき、当社は各社外役員との間で同法第423条第1項に定める責任について、同法第425条第1項各号に定める金額の合計額を限度とする契約を締結しております。

(8) 役員報酬の内容

区分	人数	報酬等の額
取締役	8名	615百万円
監査役	5名	96百万円

(注) 1. 上記報酬等の額には、取締役賞与212百万円および当事業年度に係る取締役に対するストックオプションに関する報酬等の額32百万円を含めております。

2. 上記報酬等の額のうち、社外役員5名（社外取締役2名、社外監査役3名）に支払った報酬等の総額は48百万円であります。

(9) 監査報酬の内容

当事業年度における監査法人に対する報酬は以下のとおりであります。

監査契約に基づく監査証明に係る報酬	68百万円
上記以外の報酬	20百万円

(10) 取締役の定数

当社は、取締役を15名以内とする旨を定款に定めております。

(11) 取締役の選任の決議要件

当社は、取締役の選任決議について、議決権を行使することができる株主の議決権の3分の1以上を有する株主が出席し、その議決権の過半数をもって行う旨ならびに累積投票によらないものとする旨を定款に定めております。

(12) 自己の株式の取得

当社は、機動的な資本政策を遂行するため、会社法第165条第2項の規定により、取締役会の決議によって市場取引等により自己の株式を取得することができる旨を定款に定めております。

(13) 中間配当

当社は、株主への機動的な利益還元を行うため、取締役会の決議によって、毎年9月30日を基準日として中間配当をすることができる旨を定款に定めております。

(14)取締役および監査役の責任免除

当社は、取締役および監査役が職務の遂行にあたり期待される役割を十分に発揮できるよう、会社法第426条第1項の規定により、任務を怠ったことによる取締役（取締役であった者を含む。）および監査役（監査役であったものを含む。）の損害賠償責任を、法令の限度において、取締役会の決議によって免除することができる旨を定款で定めております。

(15)株主総会の特別決議要件

当社は、株主総会の円滑な運営を行うため、会社法第309条第2項に定める株主総会の特別決議は、議決権を行使することができる株主の議決権の3分の1以上を有する株主が出席し、その議決権の3分の2以上をもって行う旨を定款に定めております。

## 第5【経理の状況】

### 1. 連結財務諸表および財務諸表の作成方法について

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

なお、前連結会計年度（平成18年4月1日から平成19年3月31日まで）は、改正前の連結財務諸表規則に基づき、当連結会計年度（平成19年4月1日から平成20年3月31日まで）は、改正後の連結財務諸表規則に基づいて作成しています。

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

なお、前事業年度（平成18年4月1日から平成19年3月31日まで）は、改正前の財務諸表等規則に基づき、当事業年度（平成19年4月1日から平成20年3月31日まで）は、改正後の財務諸表等規則に基づいて作成しています。

### 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、前連結会計年度（平成18年4月1日から平成19年3月31日まで）の連結財務諸表および前事業年度（平成18年4月1日から平成19年3月31日まで）の財務諸表について、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、当連結会計年度（平成19年4月1日から平成20年3月31日まで）の連結財務諸表および当事業年度（平成19年4月1日から平成20年3月31日まで）の財務諸表について、あずさ監査法人により監査を受けています。

# 1 【連結財務諸表等】

## (1) 【連結財務諸表】

### ① 【連結貸借対照表】

区分	注記 番号	前連結会計年度 (平成19年3月31日)		当連結会計年度 (平成20年3月31日)		
		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	(※1)	83,050		50,722		
受取手形及び売掛金	(※1)	37,964		34,593		
有価証券		50		13,094		
販売用不動産	(※8)	519,478		643,560		
未成工事支出金		11,040		8,492		
その他のたな卸資産		10,663		10,206		
前渡金		32,655		16,926		
短期貸付金		6,773		8,170		
営業出資金		121,670		97,151		
繰延税金資産		65,678		60,059		
その他の流動資産		68,420		73,718		
貸倒引当金		△547		△568		
流動資産合計		956,897	29.0	1,016,128	28.0	
II. 固定資産						
1 有形固定資産						
建物及び構築物	(※1, ※2)	888,989		931,508		
減価償却累計額		394,715	494,274	411,837	519,671	
機械装置及び運搬具	(※1)	18,618		21,856		
減価償却累計額		12,507	6,110	14,206	7,649	
土地	(※1, ※8)		1,155,208		1,363,479	
建設仮勘定			9,408		13,839	
その他の有形固定資産	(※1)	66,422		70,696		
減価償却累計額		40,339	26,083	43,743	26,953	
有形固定資産合計			1,691,086		1,931,592	53.2



区分	注記 番号	前連結会計年度 (平成19年3月31日)		当連結会計年度 (平成20年3月31日)	
		金額 (百万円)	構成比 (%)	金額 (百万円)	構成比 (%)
2 無形固定資産					
借地権			17,465		17,455
その他の無形固定資産	(※6)		8,280		12,762
無形固定資産合計			25,745	0.8	30,218
3 投資その他の資産					
投資有価証券	(※1, ※3, ※7)		357,281		390,418
長期貸付金			5,394		4,670
差入敷金・保証金			186,952		196,788
繰延税金資産			15,996		15,022
再評価に係る繰延税金資産	(※8)		13,064		8,308
その他の投資その他の資産	(※1)		50,228		49,074
貸倒引当金			△8,457		△7,732
投資その他の資産合計			620,460	18.8	656,550
固定資産合計			2,337,292	71.0	2,618,361
資産合計			3,294,190	100.0	3,634,489
(負債の部)					
I. 流動負債					
支払手形及び買掛金			131,947		110,942
短期借入金	(※1)		226,767		180,173
コマーシャルペーパー			16,000		53,000
短期償還社債			—		30,000
未払法人税等			20,596		35,632
未成工事受入金			17,428		13,731
繰延税金負債			1,183		921
完成工事補償引当金			1,547		1,688
債務保証損失引当金			146		198
その他の流動負債	(※1)		270,290		290,715
流動負債合計			685,907	20.8	717,004

区分	注記 番号	前連結会計年度 (平成19年3月31日)		当連結会計年度 (平成20年3月31日)	
		金額 (百万円)	構成比 (%)	金額 (百万円)	構成比 (%)
II. 固定負債					
社債		215,000		235,000	
長期借入金	(※1)	800,658		1,052,247	
預り敷金・保証金		322,785		356,612	
繰延税金負債		52,891		30,310	
再評価に係る繰延税金 負債	(※8)	185,104		186,189	
退職給付引当金		27,478		28,034	
役員退職慰労引当金		2,075		1,468	
その他の固定負債	(※1, ※5 ※6)	39,074		35,620	
固定負債合計		1,645,068	50.0	1,925,481	53.0
負債合計		2,330,976	70.8	2,642,486	72.7
(純資産の部)					
I. 株主資本					
1 資本金		174,296	5.3	174,296	4.8
2 資本剰余金		248,308	7.5	248,328	6.8
3 利益剰余金		218,682	6.6	278,748	7.7
4 自己株式		△3,125	△0.1	△4,333	△0.1
株主資本合計		638,161	19.3	697,039	19.2
II. 評価・換算差額等					
1 その他有価証券評価差 額金		72,159	2.2	32,575	0.9
2 繰延ヘッジ損益		53	0.0	△106	0.0
3 土地再評価差額金	(※8)	247,263	7.5	257,728	7.1
4 為替換算調整勘定		△13,442	△0.4	△15,927	△0.5
評価・換算差額等合計		306,034	9.3	274,269	7.5
III. 新株予約権		—	—	86	0.0
IV. 少数株主持分		19,018	0.6	20,607	0.6
純資産合計		963,213	29.2	992,003	27.3
負債及び純資産合計		3,294,190	100.0	3,634,489	100.0

②【連結損益計算書】

区分	注記 番号	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)		当連結会計年度 (自 平成19年4月1日 至 平成20年3月31日)	
		金額 (百万円)	百分比 (%)	金額 (百万円)	百分比 (%)
I. 営業収益		1,229,193	100.0	1,360,023	100.0
II. 営業原価	(※2)	942,928	76.7	1,039,342	76.4
営業総利益		286,265	23.3	320,680	23.6
III. 販売費及び一般管理費	(※1, ※2)	124,423	10.1	141,398	10.4
営業利益		161,842	13.2	179,282	13.2
IV. 営業外収益					
受取利息		782		659	
受取配当金		1,408		2,163	
持分法による投資利益		4,410		7,063	
その他の営業外収益		4,150		2,485	
営業外収益合計		10,751	0.9	12,372	0.9
V. 営業外費用					
支払利息		21,421		26,030	
その他の営業外費用		8,848		2,787	
営業外費用合計		30,269	2.5	28,818	2.1
経常利益		142,324	11.6	162,835	12.0
VI. 特別利益					
固定資産売却益	(※3)	17,320		18,871	
投資有価証券売却益		—		2,869	
その他の特別利益		284		459	
特別利益合計		17,604	1.4	22,200	1.6
VII. 特別損失					
販売用不動産等評価損		28,735		—	
固定資産売却損	(※4)	9,643		1,544	
固定資産除却損		4,574		—	
持分法のれん相当額一 括償却額	(※5)	—		12,961	
固定資産除却関連損		—		7,479	
投資有価証券評価損		—		5,416	
その他の特別損失		955		2,567	
特別損失合計		43,909	3.6	29,969	2.2
税金等調整前当期純利益		116,020	9.4	155,066	11.4
法人税、住民税及び事業 税		26,044	2.1	48,638	3.6
法人税等調整額		12,953	1.1	17,610	1.3
少数株主利益		1,807	0.1	1,439	0.1
当期純利益		75,213	6.1	87,378	6.4

③【連結株主資本等変動計算書】

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）

	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。

当連結会計年度（自 平成19年4月1日 至 平成20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19年3月31日 残高 (百万円)	174,296	248,308	218,682	△3,125	638,161
連結会計年度中の変動額					
剰余金の配当			△15,824		△15,824
当期純利益			87,378		87,378
土地再評価差額金取崩額			△9,780		△9,780
連結子会社の固定資産再評価			△1,777		△1,777
持分法適用除外による増加高			70		70
自己株式の取得				△1,239	△1,239
自己株式の処分		20		30	51
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)	-	20	60,066	△1,208	58,878
平成20年3月31日 残高 (百万円)	174,296	248,328	278,748	△4,333	697,039

	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
連結会計年度中の変動額								
剰余金の配当								△15,824
当期純利益								87,378
土地再評価差額金取崩額								△9,780
連結子会社の固定資産再評価								△1,777
持分法適用除外による増加高								70
自己株式の取得								△1,239
自己株式の処分								51
株主資本以外の項目の連結会計 年度中の変動額（純額）	△39,583	△159	10,464	△2,484	△31,764	86	1,589	△30,088
連結会計年度中の変動額合計 (百万円)	△39,583	△159	10,464	△2,484	△31,764	86	1,589	28,789
平成20年3月31日 残高 (百万円)	32,575	△106	257,728	△15,927	274,269	86	20,607	992,003

## ④【連結キャッシュ・フロー計算書】

		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)	当連結会計年度 (自 平成19年4月1日 至 平成20年3月31日)
区分	注記 番号	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			
税金等調整前当期純利益		116,020	155,066
減価償却費		40,122	44,312
持分法投資損益		△4,410	△7,063
持分法のれん相当額一括償却額		—	12,961
有価証券評価損		—	5,416
有価証券売却損益		—	△2,869
販売用不動産等評価損		28,735	—
有形無形固定資産売却損益		△7,676	△17,326
有形無形固定資産除却損		4,574	—
有形無形固定資産除却関連損		—	3,407
受取利息配当金		△2,190	△2,823
支払利息		21,421	26,030
売上債権の増減額		△11,177	3,474
仕入債務の増減額		6,815	△7,481
販売用不動産等の取得	(※2)	△366,095	△376,013
販売用不動産等の売却	(※2)	251,719	275,594
営業出資金の増減額		△40,124	23,478
役員賞与の支払額		△177	△24
その他		59,937	15,234
小計		97,493	151,375
利息及び配当金の受取額		3,179	4,808
利息の支払額		△20,554	△25,363
法人税等の支払額		△22,148	△33,059
営業活動による キャッシュ・フロー		57,969	97,762

		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)	当連結会計年度 (自 平成19年4月1日 至 平成20年3月31日)
区分	注記 番号	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		△27,493	△129,477
有価証券の売却		5,262	4,531
有形無形固定資産の取得		△219,797	△346,764
有形無形固定資産の売却		139,000	35,921
貸付金の貸付		△4,050	△4,682
貸付金の回収		7,699	6,074
預り敷金保証金の支出		△38,544	△47,225
預り敷金保証金の収入		70,281	78,802
差入敷金保証金の支出		△23,962	△28,546
差入敷金保証金の収入		22,435	20,702
連結範囲の変更を伴う子会社株式の取得		△7,612	△598
その他		△224	19,103
投資活動による キャッシュ・フロー		△77,006	△392,160
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		△15,998	28,919
長期借入による収入		272,999	369,351
長期借入金の返済による支出		△237,629	△154,717
社債発行による収入		60,000	50,000
社債償還による支出		△30,000	—
少数株主への株式発行による収入		—	611
配当金の支払額		△8,793	△15,812
少数株主への配当金の支払額		△1,511	△1,027
自己株式の増減額		△981	△1,187
財務活動による キャッシュ・フロー		38,085	276,136
IV 現金および現金同等物に係る 換算差額		180	△59
V 現金および現金同等物の増減額		19,228	△18,320
VI 現金および現金同等物の期首 残高		62,587	81,816
VII 現金および現金同等物の期末 残高	(※1)	81,816	63,495

連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項

項目	前連結会計年度 (自 平成18年4月1日 至 平成19年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成19年4月1日 至 平成20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 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・プロパティ(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>	<p>(1) 連結子会社数 139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。            三井不動産リゾート(株)、MFA Investor LLCほか5社は、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)、三井不動産フロンティアリートマネジメント(株)ほか8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)ほか7社は清算終了により、(株)リテールアンドホテルプロパティーズほか2社は吸収合併により、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。            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、清算終了により、非連結子会社から除外しています。</p>



項目	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)	当連結会計年度 (自 平成19年4月1日 至 平成20年3月31日)
2. 持分法の適用に関する事項	<p>(1) 持分法適用会社数            関連会社 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            プ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            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>	<p>(1) 持分法適用会社数            関連会社 44社            主要な会社名            (株)オリエンタルランド、(株)帝国ホテル、T I D(株)            (株)帝国ホテルは持分取得により、持分法適用の関連会社となりました。アマンテス・ゴルフ・アンド・リゾーツ有限責任事業組合は、新規設立により、持分法適用の関連会社となりました。            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。(株)メディアヴァンスは第三者割当増資に伴う持分比率の低下により、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。            前期に持分法を適用していない非連結子会社であったプ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            なし。</p> <p>(4) 同左</p>

項目	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)	当連結会計年度 (自 平成19年4月1日 至 平成20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、臼津開発(株)、(株)エム・エフ・クリエイト、(株)リハウスビジネスセンター、(有)常盤橋ガレーヂ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>	<p>連結子会社のうち在外連結子会社28社と(株)益子カントリー倶楽部、成田スポーツ開発(株)、日本みどり開発(株)、(株)三井の森、三井不動産ゴルフプロパティーズ(株)、(株)エム・エフ・サービスアパートメント、(株)エム・エフ・プロパティーズ、(株)エヌ・ビー・エフ・オフィスマネジメント、臼津開発(株)、(有)常盤橋ガレーヂ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、および東京ミッドタウンマネジメント(株)は2月29日です。また、TMアセットマネジメント(株)の決算日を連結決算日から2月29日に変更したため、当該連結子会社の事業年度の月数が11ヶ月となっています。また、リパークサービス(株)の決算日を12月31日から連結決算日に変更したため、当該連結子会社の事業年度の月数が15ヶ月となっています。</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>

項目	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)	当連結会計年度 (自 平成19年4月1日 至 平成20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"> <li>・満期保有目的債券 償却原価法</li> <li>・その他有価証券 &lt;時価のあるもの&gt; (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</li> </ul> <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>&lt;時価のないもの&gt;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>移動平均法による原価法</li> <li>[デリバティブ] 時価法</li> <li>[たな卸資産]</li> <li>・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)</li> <li>・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)</li> </ul> <p>(2) 重要な減価償却資産の減価償却の方法</p> <p>[有形固定資産]</p> <p>主として定率法によっています。</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>(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"> <li>・満期保有目的債券 同左</li> <li>・その他有価証券 &lt;時価のあるもの&gt; 同左</li> </ul> <p>&lt;時価のないもの&gt;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>同左</li> <li>[デリバティブ] 同左</li> <li>[たな卸資産] 同左</li> </ul> <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>

項目	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)	当連結会計年度 (自 平成19年4月1日 至 平成20年3月31日)
	<p>[無形固定資産] 定額法を採用しています。 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>(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、連結会計年度末において発生していると認められる額を計上しています。 過去勤務債務は、その発生時の従業員の平均残存勤務期間以内の一定の年数（1～10年）による定額法により処理することとしています。 数理計算上の差異は、各連結会計年度の発生時における従業員の平均残存勤務期間内の一定の年数（5～10年）による定額法により按分した額をそれぞれ発生の翌連結会計年度から費用処理することとしています。</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25社は従業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>[無形固定資産] 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] 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] 連結財務諸表提出会社ほか35社は従業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>

項目	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)	当連結会計年度 (自 平成19年4月1日 至 平成20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</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 ヘッジ手段とヘッジ対象  <table border="0" style="width: 100%;"> <tr> <td style="width: 50%; vertical-align: top;"> &lt;ヘッジ手段&gt;  為替予約  通貨スワップ  金利スワップ </td> <td style="width: 50%; vertical-align: top;"> &lt;ヘッジ対象&gt;  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> <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> <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>	<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	<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</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>(6) 完成工事高の計上基準 同左</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			

項目	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)	当連結会計年度 (自 平成19年4月1日 至 平成20年3月31日)
	<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>(8) 固定資産の時価評価 英国三井不動産㈱は、賃貸資産等について時価で評価しており、各年度の評価差額は利益剰余金の増減として処理しています。</p>	<p>(7) 消費税等の会計処理 同左</p> <p>(8) 固定資産の時価評価 同左</p>
5. 連結子会社の資産および負債の評価に関する事項	連結子会社の資産および負債の評価については全面時価評価法を採用しています。	同左
6. のれんおよび負ののれんの償却に関する事項	<p>のれんおよび負の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。</p> <p>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>	同左
7. 連結キャッシュ・フロー計算書における資金の範囲	連結キャッシュ・フロー計算書における資金（現金および現金同等物）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。	同左

会計処理の変更

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

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)	当連結会計年度 (自 平成19年4月1日 至 平成20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、当連結会計年度より、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、税金等調整前当期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>当連結会計年度より「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、税金等調整前当期純利益に与える影響は軽微であります。</p>

追加情報

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)	当連結会計年度 (自 平成19年4月1日 至 平成20年3月31日)
<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、取得価格の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、税金等調整前当期純利益に与える影響は軽微であります。</p>



注記事項  
(連結貸借対照表関係)

前連結会計年度 (平成19年3月31日)	当連結会計年度 (平成20年3月31日)																																																																																
<p>※1. 担保資産および担保付債務 担保に供している資産は次のとおりであります。</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr><td>現金及び預金</td><td style="text-align: right;">32百万円</td></tr> <tr><td>受取手形及び売掛金</td><td style="text-align: right;">208</td></tr> <tr><td>建物及び構築物</td><td style="text-align: right;">73,856</td></tr> <tr><td>機械装置及び運搬具</td><td style="text-align: right;">0</td></tr> <tr><td>土地</td><td style="text-align: right;">43,890</td></tr> <tr><td>その他の有形固定資産</td><td style="text-align: right;">45</td></tr> <tr><td>投資有価証券</td><td style="text-align: right;">8</td></tr> <tr><td>その他の投資</td><td style="text-align: right;">12,766</td></tr> <tr><td>その他の資産</td><td style="text-align: right;"></td></tr> <tr><td style="border-top: 1px solid black;">計</td><td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">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 style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr><td>短期借入金</td><td style="text-align: right;">1,422百万円</td></tr> <tr><td>その他の流動負債</td><td style="text-align: right;">149</td></tr> <tr><td>長期借入金</td><td style="text-align: right;">58,220</td></tr> <tr><td>その他の固定負債</td><td style="text-align: right;">1,642</td></tr> <tr><td style="border-top: 1px solid black;">計</td><td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">61,435百万円</td></tr> </table> <p>※2. 国庫等補助金受入による圧縮記帳累計額は、建物401百万円であります。</p> <p>※3. 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;"> <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;">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 style="text-align: right;">3,010</td> </tr> </tbody> </table> <p>4. 偶発債務</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th style="text-align: center;">被保証会社</th> <th style="text-align: center;">保証金額 (百万円)</th> <th style="text-align: center;">保証の内容</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>(株)浅沼商会</td> <td style="text-align: right;">3,020</td> <td>借入保証</td> </tr> <tr> <td>(株)メディヴァンス</td> <td style="text-align: right;">23</td> <td>借入保証</td> </tr> <tr> <td>合計</td> <td style="text-align: right;">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> <p>※5. その他の固定負債には負ののれんが、845百万円含まれています。</p>	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	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	被保証会社	保証金額 (百万円)	保証の内容	(株)浅沼商会	3,020	借入保証	(株)メディヴァンス	23	借入保証	合計	3,043		<p>※1. 担保資産および担保付債務 担保に供している資産は次のとおりであります。</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr><td>現金及び預金</td><td style="text-align: right;">143百万円</td></tr> <tr><td>受取手形及び売掛金</td><td style="text-align: right;">432</td></tr> <tr><td>建物及び構築物</td><td style="text-align: right;">92,948</td></tr> <tr><td>機械装置及び運搬具</td><td style="text-align: right;">0</td></tr> <tr><td>土地</td><td style="text-align: right;">51,691</td></tr> <tr><td>その他の有形固定資産</td><td style="text-align: right;">36</td></tr> <tr><td>投資有価証券</td><td style="text-align: right;">8</td></tr> <tr><td>その他の投資</td><td style="text-align: right;">10,114</td></tr> <tr><td>その他の資産</td><td style="text-align: right;"></td></tr> <tr><td style="border-top: 1px solid black;">計</td><td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">155,374百万円</td></tr> </table> <p>担保付債務は次のとおりであります。</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr><td>短期借入金</td><td style="text-align: right;">1,394百万円</td></tr> <tr><td>長期借入金</td><td style="text-align: right;">69,473</td></tr> <tr><td style="border-top: 1px solid black;">計</td><td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">70,867百万円</td></tr> </table> <p>※2. 国庫等補助金受入による圧縮記帳累計額は、建物688百万円であります。</p> <p>※3. 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;"> <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;">177,249</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 style="text-align: right;">4,970</td> </tr> </tbody> </table> <p>4. 偶発債務 住宅ローン保証債務81,415百万円、住宅ローン保証予約190百万円があります。</p> <p>※5. _____</p>	現金及び預金	143百万円	受取手形及び売掛金	432	建物及び構築物	92,948	機械装置及び運搬具	0	土地	51,691	その他の有形固定資産	36	投資有価証券	8	その他の投資	10,114	その他の資産		計	155,374百万円	短期借入金	1,394百万円	長期借入金	69,473	計	70,867百万円	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)	177,249	投資有価証券 (非連結子会社および関連会社社債)	4,970
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																																																																																
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																																																																																
被保証会社	保証金額 (百万円)	保証の内容																																																																															
(株)浅沼商会	3,020	借入保証																																																																															
(株)メディヴァンス	23	借入保証																																																																															
合計	3,043																																																																																
現金及び預金	143百万円																																																																																
受取手形及び売掛金	432																																																																																
建物及び構築物	92,948																																																																																
機械装置及び運搬具	0																																																																																
土地	51,691																																																																																
その他の有形固定資産	36																																																																																
投資有価証券	8																																																																																
その他の投資	10,114																																																																																
その他の資産																																																																																	
計	155,374百万円																																																																																
短期借入金	1,394百万円																																																																																
長期借入金	69,473																																																																																
計	70,867百万円																																																																																
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)	177,249																																																																																
投資有価証券 (非連結子会社および関連会社社債)	4,970																																																																																

前連結会計年度 (平成19年3月31日)	当連結会計年度 (平成20年3月31日)						
<p>※6.</p> <p>※7. 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> <p>※8. 土地の再評価に関する法律  土地の再評価に関する法律（平成10年3月31日公布法律第34号）および最終改正（平成13年6月29日公布法律第94号）に基づき、事業用土地の再評価を行い、評価差額については、当該評価差額に係る税金相当額を「再評価に係る繰延税金負債」または「再評価に係る繰延税金資産」に計上し、これを控除した金額を「土地再評価差額金」として純資産の部に計上しています。</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. のれんおよび負ののれんは相殺して、無形固定資産に計上しております。なお、相殺前ののれんおよび負ののれんの金額は次のとおりです。</p> <table data-bbox="869 273 1412 382"> <tr> <td>のれん</td> <td>3,621百万円</td> </tr> <tr> <td>負ののれん</td> <td>563百万円</td> </tr> <tr> <td>差引</td> <td>3,058百万円</td> </tr> </table> <p>※7. 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36,086百万円含まれています。</p> <p>※8. 土地の再評価に関する法律  土地の再評価に関する法律（平成10年3月31日公布法律第34号）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す。</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>	のれん	3,621百万円	負ののれん	563百万円	差引	3,058百万円
のれん	3,621百万円						
負ののれん	563百万円						
差引	3,058百万円						

## (連結損益計算書関係)

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)	当連結会計年度 (自 平成19年4月1日 至 平成20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; width: 20%;">百万円</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>給料・手当</td> <td style="text-align: right;">36,222</td> </tr> <tr> <td>広告宣伝費</td> <td style="text-align: right;">16,039</td> </tr> <tr> <td>退職給付費用</td> <td style="text-align: right;">3,032</td> </tr> <tr> <td>研究開発費</td> <td style="text-align: right;">604</td> </tr> <tr> <td>役員退職慰労引当金繰入額</td> <td style="text-align: right;">333</td> </tr> <tr> <td>貸倒引当金繰入額</td> <td style="text-align: right;">93</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、604百万円であります。</p> <p>※3. 土地等売却益9,704百万円、建物等売却益7,616百万円であります。</p> <p>※4. 土地等売却損7,347百万円、建物等売却損2,296百万円であります。</p> <p>※5. _____</p>		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繰入額	333	貸倒引当金繰入額	93	<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; width: 20%;">百万円</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>給料・手当</td> <td style="text-align: right;">40,417</td> </tr> <tr> <td>広告宣伝費</td> <td style="text-align: right;">18,950</td> </tr> <tr> <td>退職給付費用</td> <td style="text-align: right;">3,359</td> </tr> <tr> <td>研究開発費</td> <td style="text-align: right;">613</td> </tr> <tr> <td>役員退職慰労引当金繰入額</td> <td style="text-align: right;">199</td> </tr> <tr> <td>貸倒引当金繰入額</td> <td style="text-align: right;">37</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、613百万円であります。</p> <p>※3. 土地等売却益16,245百万円、建物等売却益2,625百万円であります。</p> <p>※4. 土地等売却損400百万円、建物等売却損1,144百万円であります。</p> <p>※5 当社の関連会社である株式会社帝国ホテルについて、当社が保有する同社株式の市場株価の下落により、金融商品会計に関する実務指針に則り、当社個別財務諸表において同社株式に対する減損処理を行いました。</p> <p>これに伴い、連結上、同社株式取得時に認識された「のれん相当額」の未償却残高12,961百万円を一括償却したものです。</p>		百万円	給料・手当	40,417	広告宣伝費	18,950	退職給付費用	3,359	研究開発費	613	役員退職慰労引当金繰入額	199	貸倒引当金繰入額	37
	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繰入額	333																												
貸倒引当金繰入額	93																												
	百万円																												
給料・手当	40,417																												
広告宣伝費	18,950																												
退職給付費用	3,359																												
研究開発費	613																												
役員退職慰労引当金繰入額	199																												
貸倒引当金繰入額	37																												

(連結株主資本等変動計算書関係)

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

当連結会計年度（自 平成19年4月1日 至 平成20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	374	18	2,493

（注）1. 普通株式の自己株式の株式数の増加374千株は、単元未満株式の買取りによる増加242千株、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18千株は、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）				当連結会計 年度末残高 （百万円）
			前連結会計 年度末	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			—			86
連結子会社				—			—
	合計			—			86

3. 配当に関する事項

(1) 配当金支払額

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
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

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
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

(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20年6月27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	9,668百万円
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20年3月31日
効力発生日	平成20年6月30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18年4月1日 至 平成19年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成19年4月1日 至 平成20年3月31日)																		
<p>※1. 連結貸借対照表上の現金及び預金勘定期末残高と連結キャッシュ・フロー計算書上の現金および現金同等物期末残高との調整 (平成19年3月31日現在)</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td></td> <td style="text-align: right;">(百万円)</td> </tr> <tr> <td>現金及び預金</td> <td style="text-align: right;">83,050</td> </tr> <tr> <td>預入期間が3ヶ月を超える定期預金</td> <td style="text-align: right;">△1,233</td> </tr> <tr> <td style="border-top: 1px solid black;">現金および現金同等物</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">81,816</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>		(百万円)	現金及び預金	83,050	預入期間が3ヶ月を超える定期預金	△1,233	現金および現金同等物	81,816	<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および現金同等物期末残高との調整 (平成20年3月31日現在)</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td></td> <td style="text-align: right;">(百万円)</td> </tr> <tr> <td>現金及び預金</td> <td style="text-align: right;">50,722</td> </tr> <tr> <td>預入期間が3ヶ月を超える定期預金</td> <td style="text-align: right;">△226</td> </tr> <tr> <td>取得日から満期または償還までの期間が3ヵ月以内の有価証券</td> <td style="text-align: right;">13,000</td> </tr> <tr> <td style="border-top: 1px solid black;">現金および現金同等物</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">63,495</td> </tr> </table> <p>※2. 同左</p>		(百万円)	現金及び預金	50,722	預入期間が3ヶ月を超える定期預金	△226	取得日から満期または償還までの期間が3ヵ月以内の有価証券	13,000	現金および現金同等物	63,495
	(百万円)																		
現金及び預金	83,050																		
預入期間が3ヶ月を超える定期預金	△1,233																		
現金および現金同等物	81,816																		
	(百万円)																		
現金及び預金	50,722																		
預入期間が3ヶ月を超える定期預金	△226																		
取得日から満期または償還までの期間が3ヵ月以内の有価証券	13,000																		
現金および現金同等物	63,495																		

(特別目的会社に関する事項)

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。

	期末残高 (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。これらの期末残高については、(注1)を参照してください。

当連結会計年度（自 平成19年4月1日 至 平成20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）38社に対し、出資を行っています。特別目的会社は、主に不動産を取得した後、開発・バリューアップを行ったうえ、投資家に売却する事業等を行っています。

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

当社は事業終了後、抛出した出資金等を適切に回収する予定であり、平成20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。

	期末残高 (百万円)	主な損益	
		項目	金額 (百万円)
出資金等（注1）	103,892	営業収益（注2）	10,389
		営業原価（注3）	1,012
マネジメント業務	—	営業収益（注4）	1,516
仲介業務	—	営業収益（注5）	37

（注1）出資金等の内訳は、営業出資金87,729百万円、投資有価証券16,162百万円であり、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5,073百万円、分譲セグメント5,316百万円

（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566百万円、分譲セグメント446百万円

（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1,516百万円

（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37百万円

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	440,167	借入金等（注6）	356,863
その他	71,347	出資預り金等（注7）	139,515
		その他	15,135
合計	511,515	合計	511,515

（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)

項目	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)	当連結会計年度 (自 平成19年 4月 1日 至 平成20年 3月31日)																																																												
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>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" data-bbox="507 338 951 670"> <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 data-bbox="603 904 946 1009"> <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> </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 data-bbox="576 1284 946 1349"> <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> </table> <p>4. 減価償却費相当額の算定方法</p> <p>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)	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	<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" data-bbox="983 338 1426 670"> <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>4,987</td> <td>1,267</td> <td>3,720</td> </tr> <tr> <td>機械装置及び運搬具</td> <td>11,817</td> <td>5,486</td> <td>6,331</td> </tr> <tr> <td>その他</td> <td>1,872</td> <td>663</td> <td>1,208</td> </tr> <tr> <td>合計</td> <td>18,677</td> <td>7,417</td> <td>11,259</td> </tr> </tbody> </table> <p>(注) 同左</p> <p>2. 未経過リース料期末残高相当額</p> <table data-bbox="1078 904 1422 1009"> <tr> <td>1年内</td> <td>2,676百万円</td> </tr> <tr> <td>1年超</td> <td>8,583百万円</td> </tr> <tr> <td>合計</td> <td>11,259百万円</td> </tr> </table> <p>(注) 同左</p> <p>3. 支払リース料および減価償却費相当額</p> <table data-bbox="1051 1284 1422 1349"> <tr> <td>支払リース料</td> <td>2,657百万円</td> </tr> <tr> <td>減価償却費相当額</td> <td>2,657百万円</td> </tr> </table> <p>4. 減価償却費相当額の算定方法</p> <p>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)	建物及び構築物	4,987	1,267	3,720	機械装置及び運搬具	11,817	5,486	6,331	その他	1,872	663	1,208	合計	18,677	7,417	11,259	1年内	2,676百万円	1年超	8,583百万円	合計	11,259百万円	支払リース料	2,657百万円	減価償却費相当額	2,657百万円
	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																																																													
	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	4,987	1,267	3,720																																																											
機械装置及び運搬具	11,817	5,486	6,331																																																											
その他	1,872	663	1,208																																																											
合計	18,677	7,417	11,259																																																											
1年内	2,676百万円																																																													
1年超	8,583百万円																																																													
合計	11,259百万円																																																													
支払リース料	2,657百万円																																																													
減価償却費相当額	2,657百万円																																																													

項目	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)			当連結会計年度 (自 平成19年4月1日 至 平成20年3月31日)				
	取得価額 (百万円)	減価償却累 計額 (百万円)	期末残高 (百万円)	取得価額 (百万円)	減価償却累 計額 (百万円)	期末残高 (百万円)		
貸主側	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			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				
	建物及び 構築物	2,164	1,241	923	建物及び 構築物	2,275	1,277	997
	その他	1,939	1,183	755	その他	1,984	1,247	736
	合計	4,104	2,424	1,679	合計	4,259	2,525	1,734
	2. 未経過リース料期末残高相当額			2. 未経過リース料期末残高相当額				
	1年内	510百万円		1年内	540百万円			
	1年超	1,120百万円		1年超	1,206百万円			
	合計	1,630百万円		合計	1,747百万円			
	(注) 未経過リース料期末残高相当額の 算定は、未経過リース料期末残高お よ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。			(注) 同左				
3. 受取リース料および減価償却費			3. 受取リース料および減価償却費					
受取リース料	604百万円		受取リース料	694百万円				
減価償却費	509百万円		減価償却費	583百万円				
2. オペレーティング・リー ス取引								
借主側	未経過リース料			未経過リース料				
	1年内	33,290百万円		1年内	52,081百万円			
	1年超	111,424百万円		1年超	244,623百万円			
	合計	144,715百万円		合計	296,705百万円			
貸主側	未経過リース料			未経過リース料				
	1年内	33,841百万円		1年内	41,943百万円			
	1年超	182,750百万円		1年超	223,116百万円			
	合計	216,591百万円		合計	265,059百万円			

(有価証券関係)

有価証券

1 満期保有目的の債券で時価のあるもの

種類	前連結会計年度（平成19年3月31日）			当連結会計年度（平成20年3月31日）		
	連結貸借対照表計上額 （百万円）	時価 （百万円）	差額 （百万円）	連結貸借対照表計上額 （百万円）	時価 （百万円）	差額 （百万円）
(時価が連結貸借対照表計上額を超えるもの)						
国債・地方債等	212	215	3	299	302	3
社債	—	—	—	—	—	—
その他	—	—	—	—	—	—
小計	212	215	3	299	302	3
(時価が連結貸借対照表計上額を超えないもの)						
国債・地方債等	310	307	△3	250	250	△0
社債	—	—	—	—	—	—
その他	—	—	—	—	—	—
小計	310	307	△3	250	250	△0
合計	523	522	△0	550	552	2

2 その他有価証券で時価のあるもの

種類	前連結会計年度（平成19年3月31日）			当連結会計年度（平成20年3月31日）		
	取得原価 （百万円）	連結貸借対 照表計上額 （百万円）	差額 （百万円）	取得原価 （百万円）	連結貸借対 照表計上額 （百万円）	差額 （百万円）
（連結貸借対照表計上額が、取得原価を超えるもの）						
(1) 株式	60,167	155,535	95,367	39,502	86,428	46,926
(2) 債券						
(国債・地方債等)	40	40	0	40	40	0
(社債)	—	—	—	—	—	—
(その他)	—	—	—	—	—	—
(3) その他	15,576	41,594	26,018	21,033	34,710	13,677
小計	75,784	197,170	121,386	60,575	121,179	60,603
（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	39,362	33,423	△5,938
(2) 債券						
(国債・地方債等)	—	—	—	—	—	—
(社債)	—	—	—	—	—	—
(その他)	—	—	—	—	—	—
(3) その他	20	20	△0	4,301	4,017	△283
小計	8,145	6,585	△1,559	43,663	37,441	△6,221
合計	83,929	203,756	119,826	104,239	158,621	54,381

3 前連結会計年度および当連結会計年度中に売却したその他有価証券

前連結会計年度 （自平成18年4月1日 至平成19年3月31日）			当連結会計年度 （自平成19年4月1日 至平成20年3月31日）		
売却額 （百万円）	売却益の合計 （百万円）	売却損の合計 （百万円）	売却額 （百万円）	売却益の合計 （百万円）	売却損の合計 （百万円）
5,191	576	—	4,565	2,869	5

4 時価のない主な有価証券の内容および連結貸借対照表計上額  
前連結会計年度（平成19年3月31日）

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

当連結会計年度（平成20年3月31日）

営業出資金	97,151百万円
満期保有目的の債券	17,970百万円
その他有価証券	
非上場株式	12,817百万円
その他（匿名組合出資金・優先出資証券等）	36,102百万円

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

	前連結会計年度（平成19年3月31日）				当連結会計年度（平成20年3月31日）			
	1年以内 （百万円）	1年超 5年以内 （百万円）	5年超 10年以内 （百万円）	10年超 （百万円）	1年以内 （百万円）	1年超 5年以内 （百万円）	5年超 10年以内 （百万円）	10年超 （百万円）
(1) 債券								
(国債・地方債等)	90	457	15	—	283	281	25	—
(社債)	—	3,010	—	—	4,970	—	—	—
(その他)	—	—	—	—	13,000	—	—	—
(2) その他	—	—	—	—	—	—	—	—
合計	90	3,467	15	—	18,253	281	25	—

(デリバティブ取引関係)

1 取引の状況に関する事項

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)	当連結会計年度 (自 平成19年4月1日 至 平成20年3月31日)
(1)取引の内容 当連結会社は為替予約、金利スワップ取引、通貨スワップ取引を行っています。	(1)取引の内容 同左
(2)取引に対する取組方針 金利スワップ取引、通貨スワップ取引を行う際には現存する有利子負債を対象として、為替予約を行う際には実需に基づき実行し、資産および負債と関連付けをして管理を行っています。投機的な取引および時価の変動率が大きい特殊な取引は行っていません。	(2)取引に対する取組方針 同左
(3)取引の利用目的 当連結会社は必要な資金について金融機関からの借入、社債の発行等の手段で資金の調達をしています。これらの有利子負債の固定変動比率を金利観に応じて機動的に変更できるよう、金利スワップ取引を導入しています。各社の主要決済通貨と異なる通貨での借入・社債発行については上記目的に加え為替変動リスクを回避するため通貨スワップ取引を行っています。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、為替変動リスクを回避するため為替予約を行っています。 重要なヘッジ会計の方法 ① ヘッジ会計の方法 繰延ヘッジ処理を採用しています。なお、通貨スワップについては振当処理の要件を満たしている場合は振当処理を、金利スワップについては特例処理の要件を満たしている場合は特例処理を採用しています。 ② 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 ③ ヘッジ方針 金利変動による、借入金および社債の時価変動リスクおよびキャッシュ・フロー変動リスクをヘッジする目的で金利スワップを行っています。また、各社の主要決済通貨と異なる通貨での借入および社債発行については、上記目的に加え為替変動リスクをヘッジするために通貨スワップを行っています。また、将来実現確実な取引において各社の主要決済通貨と異なる通貨での決済が予定されている場合には、為替変動リスクをヘッジするため為替予約を行っています。	(3)取引の利用目的 同左

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)	当連結会計年度 (自 平成19年4月1日 至 平成20年3月31日)
<p>④ ヘッジ有効性評価の方法</p> <p>ヘッジ手段の想定元本とヘッジ対象に関する重要な条件が同一であり、かつヘッジ開始時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>(4) 取引にかかるリスクの内容</p> <p>デリバティブ取引には、取引相手方に係る信用リスクと、金利・為替等の市場変動によって発生する金利・為替変動リスクなどを内在します。当連結会社は、信用リスクを極力回避するため、デリバティブ取引の契約をする際には相手先の大手金融機関の財務状況を精査した上で取引を実行しています。また、金利変動リスクに対しては、将来の市況の変動が支払利息額に与える影響を、為替変動リスクに対しては、為替相場の変動が支払いの実額に与える影響を算出し、管理しています。</p>	<p>(4) 取引にかかるリスクの内容 同左</p>
<p>(5) 取引にかかるリスクの管理体制</p> <p>デリバティブ取引を行う際には、各社所定の決裁手続きを経た後実行の上、取引数量を常時把握し、適時各社担当役員への報告を行っています。また決算期末時には経営会議への報告等を行っています。</p>	<p>(5) 取引にかかるリスクの管理体制 同左</p>
<p>(6) 「取引の時価等に関する事項」に係る補足説明等</p> <p>当連結会計年度末における各デリバティブ取引の契約残高について信用リスクや市場リスク量を必ずしも示しているわけではありません。また、「取引の時価等に関する事項」の記載にあたっては、「外貨建取引等会計処理基準」により外貨建金銭債権債務に振り当てたデリバティブ取引として、通貨スワップを対象から除外しています。</p>	<p>(6) 「取引の時価等に関する事項」に係る補足説明等 同左</p>

## 2 取引の時価等に関する事項

前連結会計年度（平成19年3月31日）

ヘッジ会計を適用しているため、記載を省略しています。

当連結会計年度（平成20年3月31日）

ヘッジ会計を適用しているため、記載を省略しています。

(退職給付関係)

### 1 採用している退職給付制度の概要

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

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

当連結会計年度末現在、当社および連結子会社全体で退職給付一時金制度については67社が有しており、また、厚生年金基金は1基金、適格退職年金は21年金を有しています。

2 退職給付債務に関する事項

	前連結会計年度 (平成19年3月31日) (百万円)	当連結会計年度 (平成20年3月31日) (百万円)
イ. 退職給付債務	△89,989	△93,900
ロ. 年金資産	54,560	52,992
ハ. 未積立退職給付債務 (イ+ロ)	△35,429	△40,907
ニ. 未認識数理計算上の差異	8,300	13,382
ホ. 未認識過去勤務債務	31	21
ヘ. 連結貸借対照表計上額純額 (ハ+ニ+ホ)	△27,096	△27,503
ト. 前払年金費用	381	530
チ. 退職給付引当金 (ヘ-ト)	△27,478	△28,034

(注) 一部の子会社は、退職給付債務の算定にあたり、簡便法を採用しています。

3 退職給付費用の内訳

	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) (百万円)	当連結会計年度 (自平成19年4月1日 至平成20年3月31日) (百万円)
イ. 勤務費用 (注) 1.	4,267	4,737
ロ. 利息費用	2,050	2,165
ハ. 期待運用収益	△1,087	△1,291
ニ. 数理計算上の差異の費用処理額	2,226	2,109
ホ. 過去勤務債務の費用処理額	△10	2
ヘ. 臨時に支払った割増退職金 (注) 2.	102	10
ト. 退職給付費用 (イ+ロ+ハ+ニ+ホ+ヘ)	7,549	7,733

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

2. 前連結会計年度の臨時に支払った割増退職金には、特別損失に計上した三井ホーム(株)から三井ホームリモデリング(株) (いずれも連結子会社) への転籍実施に伴う割増退職金が、93百万円含まれております。

4 退職給付債務等の計算の基礎に関する事項

	前連結会計年度 (自平成18年4月1日 至平成19年3月31日)	当連結会計年度 (自平成19年4月1日 至平成20年3月31日)
イ. 退職給付見込額の 期間配分方法	期間定額基準	同左
ロ. 割引率	2.5%	同左
ハ. 期待運用収益率	1.0~2.5%	同左
ニ. 過去勤務債務の額 の処理年数	1~10年 (発生時の従業員の平均 残存勤務期間以内の一 定の年数による定額法 によります。)	同左
ホ. 数理計算上の差異 の処理年数	5~10年 (発生時の従業員の平均 残存勤務期間以内の一 定の年数による定額法 によります。)	同左



(ストック・オプション等関係)

当連結会計年度(自平成19年4月1日至平成20年3月31日)

1. スtock・オプションに係る当連結会計年度における費用計上額及び科目名

営業原価	26百万円
販売費及び一般管理費	59百万円
計	86百万円

2. スtockオプションの内容、規模及びその変動状況

(1) スtock・オプションの内容

	第1回新株予約権
付与対象者の区分及び人数	取締役、執行役員及び グループ執行役員 27名 ※1
ストック・オプション数 ※2	普通株式 48,880株
付与日	平成19年9月18日
権利確定条件	※3
対象勤務期間	定めはありません
権利行使期間※3	平成19年9月19日から 平成49年9月18日まで

※1 社外取締役を除いた取締役6名、取締役兼務者を除いた執行役員13名、グループ執行役員8名が付与対象者であります。

※2 株式数に換算して記載しております。

※3 権利確定条件および権利行使期間

新株予約権者は、上記の権利行使期間において、当社の取締役、執行役員及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) スtock・オプションの規模及びその変動状況

当連結会計年度において存在したストック・オプションを対象とし、ストック・オプションの数については、株式数に換算して記載しております。

① スtock・オプションの数

	第1回新株予約権
権利確定前 (株)	
前連結会計年度末	—
付与	48,880
失効	—
権利確定	—
未確定残	48,880
権利確定後 (株)	
前連結会計年度末	—
権利確定	—
権利行使	—
失効	—
未行使残	—

② 単価情報

	第1回新株予約権
権利行使価格 (円)	1
行使時平均株価 (円)	—
付与日における公正な評価単価 (円)	2,357

3. ストック・オプションの公正な評価単価の見積方法

当連結会計年度において付与された第1回新株予約権についての公正な評価単価の見積方法は以下の通りであります。

- ①使用した評価技法                      ブラック・ショールズ式  
 ②主な基礎数値及び見積方法

	第1回新株予約権
株価変動性 ※1	35%
予想残存期間 ※2	15年
予想配当 ※3	18円/株
無リスク利子率 ※4	1.88%

※1 15年間（平成4年9月19日から平成19年9月18日まで）の株価実績に基づき算定しております。

※2 十分なデータの蓄積がなく、合理的な見積もりが困難であるため、権利行使期間の中間点において行使されるものと推定して見積もっております。

※3 付与日における平成20年3月期の予想配当額です。

※4 予想残存期間に対応する国債の利回りであります。

4. ストック・オプションの権利確定数の見積方法

基本的には、将来の失効数の合理的な見積りは困難であるため、実績の失効数のみ反映させる方法を採用しております。

## (税効果会計関係)

前連結会計年度 (平成19年3月31日)		当連結会計年度 (平成20年3月31日)	
1. 繰延税金資産および繰延税金負債の発生の主な原因別内訳		1. 繰延税金資産および繰延税金負債の発生の主な原因別内訳	
	(百万円)		(百万円)
繰延税金資産		繰延税金資産	
販売用不動産等評価損損金不算入額	42,613	販売用不動産等評価損損金不算入額	38,333
税務上の繰越欠損金	18,274	有価証券等評価損損金不算入額	18,331
有価証券等評価損損金不算入額	17,233	固定資産減損損失損金不算入額	12,501
固定資産減損損失損金不算入額	13,519	退職給付引当金損金算入限度超過額	11,948
退職給付引当金損金算入限度超過額	11,768	税務上の繰越欠損金	8,184
未払賞与損金不算入額	5,540	未払賞与損金不算入額	5,942
未実現取引に係る税効果	4,996	未実現取引に係る税効果	5,358
減価償却費損金算入限度超過額	3,033	減価償却費損金算入限度超過額	2,836
貸倒引当金等損金算入限度超過額	1,807	その他有価証券評価差額金	2,528
長期前払費用損金算入限度超過額	1,875	長期前払費用損金算入限度超過額	1,974
その他有価証券評価差額金	633	貸倒引当金等損金算入限度超過額	1,504
その他	16,521	その他	21,073
繰延税金資産合計	137,816	繰延税金資産合計	130,518
繰延税金負債		繰延税金負債	
その他有価証券評価差額金	△49,341	代替資産積立金	△25,515
代替資産積立金	△22,835	その他有価証券評価差額金	△24,633
連結子会社株式評価減消去に係る税効果	△14,025	連結子会社株式評価減消去に係る税効果	△14,620
資本連結に係る投資差額の税効果	△5,470	資本連結に係る投資差額の税効果	△541
未実現取引に係る税効果	△427	未実現取引に係る税効果	△405
その他	△18,117	その他	△20,950
繰延税金負債合計	△110,216	繰延税金負債合計	△86,667
繰延税金資産の純額	27,599	繰延税金資産の純額	43,850
(注) 評価性引当額15,275百万円を控除しています。		(注) 評価性引当額12,656百万円を控除しています。	
2. 法定実効税率と税効果会計適用後の法人税等の負担率との差異原因の主な項目別内訳		2. 法定実効税率と税効果会計適用後の法人税等の負担率との差異原因の主な項目別内訳	
	(%)		(%)
法定実効税率	40.7	法定実効税率	40.7
(調整)		(調整)	
交際費等永久に損金に算入されない項目	1.0	持分法のれん相当額一括償却による差異	3.5
受取配当金等永久に益金に算入されない項目	△0.2	交際費等永久に損金に算入されない項目	0.9
持分法投資損益	△1.5	海外子会社の税率差異	△1.3
海外子会社の税率差異	△2.0	持分法投資損益	△1.9
子会社清算による差異	△3.6	その他	0.8
その他	△0.8	税効果会計適用後の法人税等の負担率	42.7
税効果会計適用後の法人税等の負担率	33.6		

## (セグメント情報)

## 【事業の種類別セグメント情報】

前連結会計年度(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. 売上高および営業損益											
(1) 外部顧客 に対する 売上高	398,069	341,629	193,970	77,349	99,632	69,394	40,200	8,946	1,229,193	—	1,229,193
(2) セグメン ト間の内 部売上高 又は振替 高	6,399	8	5,896	4,645	23,161	37,127	332	10,328	87,899	(87,899)	—
計	404,469	341,637	199,866	81,995	122,793	106,522	40,533	19,275	1,317,093	(87,899)	1,229,193
営業費用	323,118	292,398	197,148	55,946	108,484	105,666	38,779	16,463	1,138,006	(70,654)	1,067,351
営業利益	81,350	49,239	2,718	26,049	14,308	855	1,754	2,811	179,087	(17,245)	161,842
II. 資産、減価 償却費およ 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

当連結会計年度(自 平成19年4月1日 至 平成20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. 売上高および営業損益											
(1) 外部顧客 に対する 売上高	469,000	382,266	188,658	84,269	102,463	72,975	49,745	10,643	1,360,023	—	1,360,023
(2) セグメン ト間の内 部売上高 又は振替 高	8,227	—	5,678	4,195	28,573	35,994	315	10,263	93,247	(93,247)	—
計	477,227	382,266	194,336	88,465	131,037	108,970	50,060	20,907	1,453,271	(93,247)	1,360,023
営業費用	386,561	324,456	192,436	61,870	115,540	107,799	49,791	17,003	1,255,460	(74,719)	1,180,740
営業利益	90,666	57,809	1,900	26,595	15,496	1,170	269	3,903	197,811	(18,528)	179,282
II. 資産、減価 償却費およ び資本的支 出											
資産	2,288,639	824,969	53,845	68,060	73,292	46,072	88,311	23,999	3,467,191	167,297	3,634,489
減価償却費	31,426	878	2,365	986	1,224	1,024	3,297	2,245	43,448	855	44,304
資本的支出	319,487	2,848	2,917	1,710	1,863	877	6,207	2,499	338,410	2,051	340,462

- (注1) 事業区分の方法及び各区分に属する主要な製品等の名称  
事業区分は事業内容を勘案して、次のとおり分類しました。  
賃貸：オフィスビル、商業施設および住宅等の賃貸  
分譲：戸建住宅、中高層住宅、宅地およびオフィスビル等の業務施設の分譲  
完成工事：戸建住宅、中高層住宅およびオフィスビル等の建築等の工事の請負（企画、設計を含む）  
仲介・販売受託・コンサルティング：不動産の仲介、販売代理・販売受託、オフィスビル、商業施設等の開発に伴うプロジェクトマネジメント業務  
管理受託：オフィスビル、商業施設および住宅等の運営管理業務（管理工事を含む）  
住宅部材・商品等販売：住宅用部材の製造・販売、一般商品の卸・小売  
施設営業：ホテル、ゴルフ場等の施設営業  
その他：住宅ローン等の金融・リース事業など
- (注2) 前連結会計年度における営業費用のうち、消去又は全社の項目に含めた配賦不能営業費用の金額は17,070百万円であり、親会社の一般管理部門に係る費用です。  
当連結会計年度における営業費用のうち、消去又は全社の項目に含めた配賦不能営業費用の金額は18,437百万円であり、親会社の一般管理部門に係る費用です。
- (注3) 前連結会計年度における資産のうち、消去又は全社の項目に含めた全社資産の金額は391,274百万円であり、その主なものは、親会社での余資運用資金（現金及び預金）、長期投資資金（投資有価証券）および管理部門に係る資産等です。  
当連結会計年度における資産のうち、消去又は全社の項目に含めた全社資産の金額は327,672百万円であり、その主なものは、親会社での余資運用資金（現金及び預金）、長期投資資金（投資有価証券）および管理部門に係る資産等です。
- (注4) 会計処理の方法の変更  
（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。

#### 【所在地別セグメント情報】

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）

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

当連結会計年度（自 平成19年4月1日 至 平成20年3月31日）

同 上

#### 【海外売上高】

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）

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

当連結会計年度（自 平成19年4月1日 至 平成20年3月31日）

同 上

【関連当事者との取引】

前連結会計年度（自 平成18年4月1日 至 平成19年3月31日）

役員および個人株主等

属性	氏名又は会社名称	住所	資本金	事業の内容又は職業	議決権等の所有 (被所有) 割合	関係内容		取引の内容	取引金額 (百万円)	科目	期末残高 (百万円)
						役員の兼任等	事業上の関係				
役員	当社代表取締役 会長田中順一郎	-	-	社会福祉法人三井記念 病院理事長	(被所有) 直接 0.00%	-	-	三井記念病院建替 え事業に伴うプロ ジェクトマネジメ ント業務無償受託 (※1)	-	-	-
役員	当社代表取締役 会長田中順一郎	-	-	社会福祉法人三井記念 病院理事長	(被所有) 直接 0.00%	-	-	三井記念病院建替 え事業に伴う寄付 金(※2)	400	-	-
役員 および 役員 の 近親者	当社常任監査役 椿原久光 および長男	-	-	-	-	-	-	住宅の分譲 (※3)	本人 15 長男 22	-	-

取引条件及び取引条件の決定方針

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

(※2) 社会福祉法人三井記念病院より依頼された寄付願に基づいて実施しています。

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

当連結会計年度（自 平成19年4月1日 至 平成20年3月31日）

役員および個人株主等

属性	氏名又は会社名称	住所	資本金	事業の内容又は職業	議決権等の所有 (被所有) 割合	関係内容		取引の内容	取引金額 (百万円)	科目	期末残高 (百万円)
						役員の兼任等	事業上の関係				
役員	当社代表取締役 会長田中順一郎	-	-	社会福祉法人三井記念 病院理事長	(被所有) 直接 0.00%	-	-	三井記念病院建替 え事業に伴うプロ ジェクトマネジメ ント業務無償受託 (※1)	-	-	-
役員	当社代表取締役 会長田中順一郎	-	-	社会福祉法人三井記念 病院理事長	(被所有) 直接 0.00%	-	-	三井記念病院建替 え事業に伴う寄付 金(※2)	300	-	-

取引条件及び取引条件の決定方針

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

(※2) 社会福祉法人三井記念病院より依頼された寄付願に基づいて実施しています。

なお、田中順一郎につきましては、平成19年6月28日第95回株主総会において、当社代表取締役を退任しています。

(企業結合等関係)

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。



当連結会計年度（自 平成19年4月1日 至 平成20年3月31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。

（注）㈱国際観光会館は平成19年10月1日付で㈱セレスティンホテルに名称変更しています。

## (1株当たり情報)

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)		当連結会計年度 (自 平成19年4月1日 至 平成20年3月31日)	
1株当たり純資産額	1,073円82銭	1株当たり純資産額	1,105円10銭
1株当たり当期純利益金額	85円52銭	1株当たり当期純利益金額	99円40銭
		潜在株式調整後1株当たり当期 純利益金額	99円39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。なお、前連結会計年度の潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額につきましては、潜在株式が存在していないため記載していません。

	前連結会計年度 (自 平成18年4月1日 至 平成19年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成19年4月1日 至 平成20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)	963,213	992,003
純資産の部の合計額から控除する金額(百万円)	19,018	20,693
(うち少数株主持分(百万円))	(19,018)	(20,607)
(うち新株予約権(百万円))	(-)	(86)
普通株式に係る純資産額(百万円)	944,195	971,309
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)	879,287	878,931
1株当たり当期純利益金額		
当期純利益(百万円)	75,213	87,378
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)	75,213	87,378
普通株式の期中平均株式数(千株)	879,485	879,064
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)	-	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 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【連結附属明細表】

## 【社債明細表】

会社名	銘柄	発行年月日	前期末残高 (百万円)	当期末残高 (百万円)	利率 (%)	担保	償還期限
三井不動産㈱	第6回普通社債 (注)2	平成 10.6.1	25,000	25,000 (25,000)	2.450	無担保	平成 20.5.30
〃	第8回普通社債	10.6.1	10,000	10,000	3.000	〃	25.5.31
〃	第12回普通社債	11.6.3	10,000	10,000	2.080	〃	21.6.3
〃	第14回普通社債	11.8.5	10,000	10,000	2.200	〃	21.8.5
〃	第15回普通社債	11.8.5	10,000	10,000	2.330	〃	21.8.5
〃	第16回普通社債 (注)2	11.9.30	5,000	5,000 (5,000)	2.170	〃	20.9.30
〃	第18回普通社債	11.12.1	10,000	10,000	2.290	〃	21.12.1
〃	第19回普通社債	12.8.10	5,000	5,000	2.250	〃	24.8.10
〃	第20回普通社債	12.8.10	10,000	10,000	2.040	〃	22.8.10
〃	第21回普通社債	15.5.20	10,000	10,000	1.040	〃	25.4.15
〃	第22回普通社債	16.10.22	10,000	10,000	1.810	〃	26.9.22
〃	第23回普通社債	16.12.3	10,000	10,000	1.640	〃	26.9.22
〃	第24回普通社債	17.12.15	10,000	10,000	1.650	〃	27.12.18
〃	第25回普通社債	18.3.16	20,000	20,000	1.805	〃	28.3.16
〃	第26回普通社債	18.9.25	10,000	10,000	1.990	〃	28.9.23
〃	第27回普通社債	18.12.13	20,000	20,000	1.910	〃	28.12.13
〃	第28回普通社債	19.3.9	20,000	20,000	1.540	〃	26.3.20
〃	第29回普通社債	19.3.9	10,000	10,000	1.840	〃	29.3.17
〃	第30回普通社債	19.7.27	—	20,000	2.055	〃	29.6.20
〃	第31回普通社債	19.10.25	—	10,000	1.645	〃	26.9.19
〃	第32回普通社債	19.10.25	—	20,000	1.965	〃	29.9.20
合計		—	215,000 (—)	265,000 (30,000)			

(注) 1. 連結決算日後5年内における償還予定額は以下のとおりであります。

1年以内 (百万円)	1年超2年以内 (百万円)	2年超3年以内 (百万円)	3年超4年以内 (百万円)	4年超5年以内 (百万円)
30,000	40,000	10,000	—	5,000

2. ( ) 内の金額は、1年内に償還が予定されている普通社債であります。

【借入金等明細表】

区分	前期末残高 (百万円)	当期末残高 (百万円)	平均利率 (注) 1 (%)	返済期限 (注) 2
短期借入金	71,038	63,819	1.865	—
コマーシャルペーパー（1年以内）	16,000	53,000	0.874	—
1年以内に返済予定の長期借入金	155,729	116,354	1.395	—
1年以内に返済予定のリース債務	—	—	—	—
長期借入金 （1年以内に返済予定のものを除く。）（注）3	800,658	1,052,247	1.874	平成 31.10.31
リース債務 （1年以内に返済予定のものを除く。）	—	—	—	—
小計	1,043,426	1,285,420		
その他の利付負債				
預り金（1年以内）	7,015	30,539	0.136	—
預り保証金（1年以内）	3,575	3,575	1.858	—
預り保証金 （1年以内に返済予定のものを除く。）（注）3	17,852	14,438	1.651	平成 42.5.31
その他（1年以内）	680	681	4.469	—
その他 （1年以内に返済予定のものを除く。）（注）3	3,824	3,184	2.406	平成 31.3.17
小計	32,948	52,419		
合計	1,076,375	1,337,840		

（注）1. 期末時点の加重平均利率であります。

2. 返済の最終期限であります。

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

	1年超2年以内 (百万円)	2年超3年以内 (百万円)	3年超4年以内 (百万円)	4年超5年以内 (百万円)
長期借入金	128,015	161,355	172,796	164,744
その他の利付負債	3,997	3,609	2,691	1,708

(2) 【その他】

該当事項はありません。

## 2 【財務諸表等】

### (1) 【財務諸表】

#### ① 【貸借対照表】

区分	注記 番号	前事業年度 (平成19年3月31日)		当事業年度 (平成20年3月31日)	
		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		52,842		20,512	
売掛金		10,688		7,785	
有価証券		—		13,000	
販売用不動産	(※6)	95,570		136,267	
仕掛不動産勘定	(※6)	50,128		34,564	
開発用土地	(※6)	44,390		56,525	
前渡金		4,704		5,352	
前払費用		3,347		3,654	
短期貸付金	(※3)	100,959		130,014	
未収金		7,293		10,595	
営業出資金		123,451		98,191	
繰延税金資産		50,108		41,141	
その他の流動資産		17,511		11,303	
貸倒引当金		△9		△12	
流動資産合計		560,987	20.2	568,897	18.4

区分	注記 番号	前事業年度 (平成19年3月31日)		当事業年度 (平成20年3月31日)		
		金額 (百万円)	構成比 (%)	金額 (百万円)	構成比 (%)	
II. 固定資産						
1. 有形固定資産						
建物	(※1, ※4)	596,072		685,457		
減価償却累計額		269,938	326,134	300,235	385,222	
構築物	(※4)	17,205		20,854		
減価償却累計額		9,835	7,370	12,419	8,435	
機械装置	(※4)	6,547		7,350		
減価償却累計額		4,068	2,479	4,567	2,783	
車両・運搬具		129		140		
減価償却累計額		111	17	124	16	
工具・器具・備品	(※4)	18,649		22,988		
減価償却累計額		12,054	6,595	14,999	7,988	
土地	(※4, ※6)		934,462		1,213,741	
建設仮勘定			7,516		12,210	
その他の有形固定資産			1,299		1,299	
有形固定資産合計			1,285,874	46.4	1,631,697	52.8
2. 無形固定資産						
借地権			14,605		14,605	
ソフトウェア			1,585		1,536	
その他の無形固定資産			260		265	
無形固定資産合計			16,451	0.6	16,407	0.5
3. 投資その他の資産						
投資有価証券	(※5)		252,669		204,764	
関係会社株式	(※4)		245,490		275,333	
関係会社出資金			20		—	
長期貸付金			5,107		4,183	
関係会社長期貸付金			218,844		193,991	
破産・更生債権等			299		329	
長期前払費用			16,909		16,920	
差入敷金・保証金	(※3)		185,592		194,313	
その他の投資その他の資産			4,272		4,644	
貸倒引当金			△18,884		△19,160	
投資その他の資産合計			910,319	32.8	875,320	28.3
固定資産合計			2,212,645	79.8	2,523,425	81.6
資産合計			2,773,633	100.0	3,092,323	100.0

区分	注記 番号	前事業年度 (平成19年3月31日)		当事業年度 (平成20年3月31日)	
		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		19,558		24,315	
短期借入金	(※4)	66,000		49,000	
一年以内に返済する長期 借入金		135,660		113,092	
コマーシャルペーパー		16,000		53,000	
短期償還社債		—		30,000	
未払金		18,832		20,714	
未払法人税等		—		10,501	
未払費用		8,445		9,613	
前受金		28,254		22,863	
預り金	(※3)	133,626		163,652	
その他の流動負債		10,427		9,160	
流動負債合計		436,806	15.8	505,914	16.4
II. 固定負債					
社債		215,000		235,000	
長期借入金	(※4)	742,670		971,577	
預り敷金・保証金		304,824		345,190	
繰延税金負債		16,779		6,377	
再評価に係る繰延税金負債	(※6)	179,669		180,224	
退職給付引当金		12,713		12,295	
役員退職慰労引当金		1,508		595	
長期預り金		8,146		8,127	
負ののれん		—		563	
その他の固定負債		13,751		12,790	
固定負債合計		1,495,063	53.9	1,772,741	57.3
負債合計		1,931,869	69.7	2,278,655	73.7

区分	注記 番号	前事業年度 (平成19年3月31日)		当事業年度 (平成20年3月31日)		
		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	6.3	174,296	5.6
2 資本剰余金						
(1) 資本準備金		248,272			248,272	
(2) その他資本剰余金		28			48	
資本剰余金合計			248,300	8.9	248,321	8.0
3 利益剰余金						
(1) 利益準備金		13,688			13,688	
(2) その他利益剰余金						
代替資産積立金		29,675			30,411	
特別償却準備金		166			798	
別途積立金		16,790			16,790	
繰越利益剰余金		24,696			34,264	
利益剰余金合計			85,017	3.1	95,954	3.1
4 自己株式			△3,116	△0.1	△4,324	△0.1
株主資本合計			504,497	18.2	514,247	16.6
II. 評価・換算差額等						
1 その他有価証券評価差額金			70,784	2.5	32,045	1.1
2 繰延ヘッジ損益			13	0.0	11	0.0
3 土地再評価差額金	(※6)		266,467	9.6	267,276	8.6
評価・換算差額等合計			337,265	12.1	299,333	9.7
III. 新株予約権			—	—	86	0.0
純資産合計			841,763	30.3	813,667	26.3
負債・純資産合計			2,773,633	100.0	3,092,323	100.0



## ②【損益計算書】

区分	注記 番号	前事業年度 (自 平成18年4月1日 至 平成19年3月31日)		当事業年度 (自 平成19年4月1日 至 平成20年3月31日)	
		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		282,707	62.4	347,573	75.5
分譲事業収益		115,959	25.6	55,809	12.1
その他の事業収益		54,560	12.0	57,235	12.4
営業収益計		453,227	100.0	460,618	100.0
II. 営業原価					
賃貸事業費用		228,162		287,940	
分譲事業原価		96,695		46,213	
その他の事業原価		32,533		25,069	
営業原価計		357,391	78.9	359,223	78.0
営業総利益		95,835	21.1	101,394	22.0
III. 販売費及び一般管理費					
販売手数料		1,688		237	
広告宣伝費		3,263		1,448	
販売促進費		1,037		58	
貸倒引当金繰入額		8		28	
給料・手当		4,398		5,488	
退職給付費用		1,507		1,497	
役員退職慰労引当金繰入額		184		49	
福利厚生費		944		949	
減価償却費		701		636	
その他		7,792		8,400	
販売費及び一般管理費計		21,527	4.7	18,795	4.1
営業利益		74,308	16.4	82,599	17.9
IV. 営業外収益					
受取利息	(※1)	4,449		5,773	
受取配当金	(※1)	7,382		25,896	
その他		829		1,616	
営業外収益計		12,660	2.8	33,286	7.3

区分	注記 番号	前事業年度 (自 平成18年4月1日 至 平成19年3月31日)		当事業年度 (自 平成19年4月1日 至 平成20年3月31日)	
		金額 (百万円)	百分比 (%)	金額 (百万円)	百分比 (%)
V. 営業外費用					
支払利息		12,614		15,672	
社債利息		3,656		4,796	
コマーシャルペーパー利息		528		857	
その他		7,298		1,252	
営業外費用計		24,098	5.3	22,579	4.9
経常利益		62,871	13.9	93,305	20.3
VI. 特別利益					
抱合株式消滅差益		17,592		10,217	
固定資産売却益	(※2)	14,799		17,018	
投資有価証券売却益		—		2,860	
特別利益計		32,391	7.2	30,096	6.5
VII. 特別損失					
販売用不動産等評価損		25,490		—	
固定資産売却損	(※3)	9,516		1,193	
固定資産除却損		3,825		—	
関係会社株式評価損		—		45,253	
固定資産除却関連損		—		6,227	
投資有価証券評価損		—		5,416	
特別損失計		38,832	8.6	58,090	12.6
税引前当期純利益		56,430	12.5	65,311	14.2
法人税、住民税及び事業税		1,150	0.3	15,940	3.4
法人税等調整額		13,543	3.0	16,386	3.6
当期純利益		41,737	9.2	32,985	7.2

賃貸事業費用内訳

区分	注記 番号	前事業年度 (自 平成18年4月1日 至 平成19年3月31日)		当事業年度 (自 平成19年4月1日 至 平成20年3月31日)	
		金額 (百万円)	構成比 (%)	金額 (百万円)	構成比 (%)
租税公課 (うち固定資産税)		10,421 (9,542)	4.6	11,087 (10,160)	3.9
人件費		8,397	3.7	9,565	3.3
諸経費 (うち水道光熱費) (うち外注委託費) (うち借地・借家料)		185,449 (21,437) (20,075) (115,307)	81.3	239,701 (26,084) (27,248) (150,683)	83.2
減価償却費		23,894	10.4	27,585	9.6
計		228,162	100.0	287,940	100.0

分譲事業原価内訳

区分	注記 番号	前事業年度 (自 平成18年4月1日 至 平成19年3月31日)		当事業年度 (自 平成19年4月1日 至 平成20年3月31日)	
		金額 (百万円)	構成比 (%)	金額 (百万円)	構成比 (%)
直接原価		86,853	89.8	43,102	93.3
人件費		5,450	5.6	1,720	3.7
諸経費		4,390	4.6	1,390	3.0
計		96,695	100.0	46,213	100.0

その他の事業原価内訳

区分	注記 番号	前事業年度 (自 平成18年4月1日 至 平成19年3月31日)		当事業年度 (自 平成19年4月1日 至 平成20年3月31日)	
		金額 (百万円)	構成比 (%)	金額 (百万円)	構成比 (%)
直接原価		26,288	80.8	20,962	83.6
人件費		3,459	10.6	2,271	9.1
諸経費		2,786	8.6	1,835	7.3
計		32,533	100.0	25,069	100.0

③【株主資本等変動計算書】

前事業年度（自 平成18年4月1日 至 平成19年3月31日）

	株主資本											自己株式	株主資本合計
	資本金	資本剰余金			利益剰余金								
		資本準備金	その他資本剰余金	資本剰余金合計	利益準備金	その他利益剰余金				利益剰余金合計			
						代替資産積立金	特別償却準備金	別途積立金	繰越利益剰余金				
平成18年3月31日 残高 (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 有価証券 評価差額金	繰延 ヘッジ 損益	土地 再評価 差額金	評価・ 換算差 額等 合計	
平成18年3月31日 残高 (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。

当事業年度（自 平成19年4月1日 至 平成20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	その他資本剰余金	資本剰余金合計	利益準備金	その他利益剰余金				利益剰余金合計		
						代替資産積立金	特別償却準備金	別途積立金	繰越利益剰余金			
平成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
事業年度中の変動額												
代替資産積立金取崩額						△287			287	—		—
代替資産積立金						1,023			△1,023	—		—
特別償却準備金取崩額							△26		26	—		—
特別償却準備金							658		△658	—		—
剰余金の配当									△15,824	△15,824		△15,824
当期純利益									32,985	32,985		32,985
土地再評価差額金取崩額									△6,223	△6,223		△6,223
自己株式の取得											△1,239	△1,239
自己株式の処分			20	20							30	51
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)	—	—	20	20	—	736	632	—	9,568	10,937	△1,208	9,749
平成20年3月31日 残高 (百万円)	174,296	248,272	48	248,321	13,688	30,411	798	16,790	34,264	95,954	△4,324	514,247

	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 額等 合計		
平成19年3月31日 残高 (百万円)	70,784	13	266,467	337,265	—	841,763
事業年度中の変動額						
代替資産積立金取崩額						—
代替資産積立金						—
特別償却準備金取崩額						—
特別償却準備金						—
剰余金の配当						△15,824
当期純利益						32,985
土地再評価差額金 取崩額						△6,223
自己株式の取得						△1,239
自己株式の処分						51
株主資本以外の項目の 事業年度中の変動額 (純額)	△38,739	△1	808	△37,932	86	△37,846
事業年度中の変動額合計 (百万円)	△38,739	△1	808	△37,932	86	△28,096
平成20年3月31日 残高 (百万円)	32,045	11	267,276	299,333	86	813,667

重要な会計方針

	前事業年度 (自 平成18年 4月 1日 至 平成19年 3月 31日)	当事業年度 (自 平成19年 4月 1日 至 平成20年 3月 31日)
1. 有価証券の評価基準および評価方法	<p>(1) 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</p> <p>(2) 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)</p> <p>① 時価のあるもの 〔株式〕 …期末前1ヶ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ヶ月の市場価格の平均に基づく時価法</p> <p>② 時価のないもの …移動平均法による原価法</p>	<p>(1) 子会社株式および関連会社株式 …同左</p> <p>(2) 満期保有目的債券 …償却原価法</p> <p>(3) 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)</p> <p>① 時価のあるもの 〔株式〕 …同左  〔債券〕 …同左 〔その他〕 …同左</p> <p>② 時価のないもの …同左</p>
2. デリバティブ等の評価基準および評価方法	デリバティブ 時価法	デリバティブ 同左
3. たな卸資産の評価基準および評価方法	販売用不動産、仕掛不動産勘定、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)	販売用不動産、仕掛不動産勘定、開発用土地および未成工事支出金 同左
4. 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>
5. 繰延資産の処理方法	社債発行費は支出時に全額費用として処理しています。	同左

	前事業年度 (自 平成18年4月1日 至 平成19年3月31日)	当事業年度 (自 平成19年4月1日 至 平成20年3月31日)
6. 引当金の計上基準	<p>[貸倒引当金] 売掛金、貸付金等の貸倒れによる損失に備えるため、一般債権については貸倒実績率により、貸倒懸念債権等特定の債権については個別に回収可能性を検討し、回収不能見込額を計上しています。</p> <p>[退職給付引当金] 従業員の退職給付に備えるため、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。</p> <p>数理計算上の差異は、その発生時の従業員の平均残存勤務期間以内の一定の年数（10年）による定額法により翌事業年度から費用処理することとしています。</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>	<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>
7. 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
8. リース取引の処理方法	<p>リース物件の所有権が借主に移転すると認められるもの以外のファイナンス・リース取引については、通常の賃貸借取引に係る方法に準じた会計処理によっています。</p>	同左
9. 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せん。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 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の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>① ヘッジ会計の方法 同左</p> <p>② ヘッジ手段とヘッジ対象 同左</p> <p>③ ヘッジ方針 同左</p>



	前事業年度 (自 平成18年4月1日 至 平成19年3月31日)	当事業年度 (自 平成19年4月1日 至 平成20年3月31日)
	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せん。	④ ヘッジ有効性評価の方法 同左
10. その他財務諸表作成のための重要な事項	[不動産流動化関連事業に係る配当の損益処理] 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。 [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。	[不動産流動化関連事業に係る配当の損益処理] 同左  [消費税等の処理] 同左

会計処理の変更

前事業年度 (自 平成18年4月1日 至 平成19年3月31日)	当事業年度 (自 平成19年4月1日 至 平成20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) 当事業年度より「貸借対照表の純資産の部の表示に関する会計基準」(企業会計基準第5号 平成17年12月9日)および「貸借対照表の純資産の部の表示に関する会計基準等の適用指針」(企業会計基準適用指針第8号 平成17年12月9日)を適用しています。 これまでの資本の部の合計に相当する金額は、841,750百万円です。 なお、当事業年度における貸借対照表の純資産の部については、財務諸表等規則の改正に伴い、改正後の財務諸表等規則により作成しています。</p> <p>(役員賞与に関する会計基準) 当事業年度より「役員賞与に関する会計基準」(企業会計基準第4号 平成17年11月29日)を適用していません。 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 style="text-align: center;">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 style="text-align: center;">当事業年度 (自 平成19年4月1日 至 平成20年3月31日)</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法によっており、当事業年度と同一の方法によった場合と比較して、税引前中間純利益が約25,400百万円多く計上されています。</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>	<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、当事業年度より、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、税引前当期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>当事業年度より「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 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、税引前当期純利益に与える影響は軽微であります。</p>

追加情報

<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>当事業年度 (自 平成19年4月1日 至 平成20年3月31日)</p>
	<p>[追加情報] (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、税引前当期純利益に与える影響は軽微であります。</p>

注記事項  
(貸借対照表関係)

前事業年度 (平成19年3月31日)			当事業年度 (平成20年3月31日)		
※1. 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。 2. 偶発債務 次のとおり保証を行っています。			※1. 国庫等補助金受入による圧縮記帳累計額は、建物573百万円であります。 2. 偶発債務 次のとおり保証を行っています。		
被保証会社	保証金額 (百万円)	保証の内容	被保証会社	保証金額 (百万円)	保証の内容
英国三井不動産㈱	18,065	借入保証	英国三井不動産㈱	26,919	借入保証
㈱アルパーク	8,427	借入保証	三井不動産アメリカ㈱	12,937	借入保証
三井不動産アメリカ㈱	7,359	借入保証	㈱アルパーク	3,889	借入保証
㈱浅沼商会	3,020	借入保証	計	43,746	—
その他1件	23	借入保証1件			
計	36,895	—			
保証金額には保証債務および保証予約が含まれており、保証予約の残高は合計32,619百万円であります。 他に住宅ローン保証債務709百万円、住宅ローン保証予約17,104百万円があります。 住宅ローン保証予約には三井不動産ローン保証㈱の保証債務に対する共同保証予約が含まれており、その残高は16,885百万円です。			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42,585百万円あります。 他に住宅ローン保証債務283百万円、住宅ローン保証予約14,866百万円があります。 住宅ローン保証予約には三井不動産ローン保証㈱の保証債務に対する共同保証予約が含まれており、その残高は14,675百万円です。		
※3. 関係会社に対する主な資産・負債 区分掲記されたもの以外で、関係会社に対する主な資産・負債は次のとおりであります。			※3. 関係会社に対する主な資産・負債 区分掲記されたもの以外で、関係会社に対する主な資産・負債は次のとおりであります。		
短期貸付金	100,655百万円		短期貸付金	130,010百万円	
差入敷金・保証金	23,062百万円		預り金	121,794百万円	
預り金	112,348百万円				

前事業年度 (平成19年3月31日)	当事業年度 (平成20年3月31日)																																						
<p>※4. 担保資産および担保付債務</p> <p>担保に供している資産は次のとおりであります。</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr><td style="width: 80%;">土地</td><td style="text-align: right;">8,214百万円</td></tr> <tr><td>建物</td><td style="text-align: right;">6,406百万円</td></tr> <tr><td>工具・器具・備品</td><td style="text-align: right;">45百万円</td></tr> <tr><td>構築物</td><td style="text-align: right;">45百万円</td></tr> <tr><td>関係会社株式</td><td style="text-align: right;">8百万円</td></tr> <tr><td>機械装置</td><td style="text-align: right;">0百万円</td></tr> <tr><td style="border-top: 1px solid black;">計</td><td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">14,721百万円</td></tr> </table> <p>担保付債務は次のとおりであります。</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr><td style="width: 80%;">短期借入金</td><td style="text-align: right;">11百万円</td></tr> <tr><td>長期借入金</td><td style="text-align: right;">309百万円</td></tr> <tr><td style="border-top: 1px solid black;">計</td><td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">321百万円</td></tr> </table> <p>※5. 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> <p>※6. 土地の再評価に関する法律</p> <p>土地の再評価に関する法律（平成10年3月31日公布法律第34号）および最終改正（平成13年6月29日公布法律第94号）に基づき、事業用土地の再評価を行い、評価差額については、当該評価差額に係る税金相当額を「再評価に係る繰延税金負債」として負債の部に計上し、これを控除した金額を「土地再評価差額金」として純資産の部に計上しています。</p> <p>再評価の方法</p> <p>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>	土地	8,214百万円	建物	6,406百万円	工具・器具・備品	45百万円	構築物	45百万円	関係会社株式	8百万円	機械装置	0百万円	計	14,721百万円	短期借入金	11百万円	長期借入金	309百万円	計	321百万円	<p>※4. 担保資産および担保付債務</p> <p>担保に供している資産は次のとおりであります。</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr><td style="width: 80%;">土地</td><td style="text-align: right;">8,214百万円</td></tr> <tr><td>建物</td><td style="text-align: right;">6,050百万円</td></tr> <tr><td>工具・器具・備品</td><td style="text-align: right;">36百万円</td></tr> <tr><td>構築物</td><td style="text-align: right;">40百万円</td></tr> <tr><td>関係会社株式</td><td style="text-align: right;">8百万円</td></tr> <tr><td>機械装置</td><td style="text-align: right;">0百万円</td></tr> <tr><td style="border-top: 1px solid black;">計</td><td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">14,350百万円</td></tr> </table> <p>担保付債務は次のとおりであります。</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr><td style="width: 80%;">短期借入金</td><td style="text-align: right;">309百万円</td></tr> <tr><td>計</td><td style="text-align: right;">309百万円</td></tr> </table> <p>※5. 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36,086百万円含まれています。</p> <p>※6. 土地の再評価に関する法律</p> <p>土地の再評価に関する法律（平成10年3月31日公布法律第34号）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」として負債の部に計上し、これを控除した金額を「土地再評価差額金」として純資産の部に計上しています。</p> <p>再評価の方法</p> <p>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>	土地	8,214百万円	建物	6,050百万円	工具・器具・備品	36百万円	構築物	40百万円	関係会社株式	8百万円	機械装置	0百万円	計	14,350百万円	短期借入金	309百万円	計	309百万円
土地	8,214百万円																																						
建物	6,406百万円																																						
工具・器具・備品	45百万円																																						
構築物	45百万円																																						
関係会社株式	8百万円																																						
機械装置	0百万円																																						
計	14,721百万円																																						
短期借入金	11百万円																																						
長期借入金	309百万円																																						
計	321百万円																																						
土地	8,214百万円																																						
建物	6,050百万円																																						
工具・器具・備品	36百万円																																						
構築物	40百万円																																						
関係会社株式	8百万円																																						
機械装置	0百万円																																						
計	14,350百万円																																						
短期借入金	309百万円																																						
計	309百万円																																						

## (損益計算書関係)

前事業年度 (自 平成18年4月1日 至 平成19年3月31日)		当事業年度 (自 平成19年4月1日 至 平成20年3月31日)	
※1. 関係会社からの受取配当金	5,976百万円	※1. 関係会社からの受取配当金	23,808百万円
関係会社からの受取利息	3,954百万円	関係会社からの受取利息	5,436百万円
※2. 東京都品川区所在土地・建物等の売却益であり、 内容は下記の通りであります。		※2. 東京都渋谷区所在土地・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	7,528百万円	土地	15,303百万円
建物等	7,271百万円	建物等	1,715百万円
※3. 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。		※3. 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	7,334百万円	土地	113百万円
建物等	2,181百万円	建物等	1,079百万円

## (株主資本等変動計算書関係)

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。

当事業年度 (自 平成19年4月1日 至 平成20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	2,135	374	18	2,491

- (注) 1. 普通株式の自己株式の株式数の増加374千株は、単元未満株式の買取りによる増加242千株ならびに、㈱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18千株は、単元未満株式の売却による減少です。

## (企業結合等関係)

前事業年度 (自 平成18年4月1日 至 平成19年3月31日)

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

当事業年度 (自 平成19年4月1日 至 平成20年3月31日)

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

## (リース取引関係)

摘要	前事業年度 (自 平成18年 4月 1日 至 平成19年 3月31日)	当事業年度 (自 平成19年 4月 1日 至 平成20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および期末残高相当額</p> <table border="1" data-bbox="512 336 951 668"> <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 data-bbox="571 901 895 1006"> <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> </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 data-bbox="576 1284 946 1349"> <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> </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)	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	<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" data-bbox="987 336 1426 668"> <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>4,913</td> <td>1,230</td> <td>3,683</td> </tr> <tr> <td>工具・器具・備品</td> <td>243</td> <td>91</td> <td>152</td> </tr> <tr> <td>その他</td> <td>624</td> <td>263</td> <td>360</td> </tr> <tr> <td>合計</td> <td>5,782</td> <td>1,584</td> <td>4,197</td> </tr> </tbody> </table> <p>(注) 同左</p> <p>2. 未経過リース料期末残高相当額</p> <table data-bbox="1046 901 1370 1006"> <tr> <td>1年内</td> <td>625百万円</td> </tr> <tr> <td>1年超</td> <td>3,571百万円</td> </tr> <tr> <td>合計</td> <td>4,197百万円</td> </tr> </table> <p>(注) 同左</p> <p>3. 支払リース料および減価償却費相当額</p> <table data-bbox="1051 1284 1422 1349"> <tr> <td>支払リース料</td> <td>577百万円</td> </tr> <tr> <td>減価償却費相当額</td> <td>577百万円</td> </tr> </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	4,913	1,230	3,683	工具・器具・備品	243	91	152	その他	624	263	360	合計	5,782	1,584	4,197	1年内	625百万円	1年超	3,571百万円	合計	4,197百万円	支払リース料	577百万円	減価償却費相当額	577百万円
	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																																																													
	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	4,913	1,230	3,683																																																											
工具・器具・備品	243	91	152																																																											
その他	624	263	360																																																											
合計	5,782	1,584	4,197																																																											
1年内	625百万円																																																													
1年超	3,571百万円																																																													
合計	4,197百万円																																																													
支払リース料	577百万円																																																													
減価償却費相当額	577百万円																																																													
<p>2. オペレーティング・リース取引 借主側</p> <p>貸主側</p>	<p>未経過リース料</p> <table data-bbox="571 1622 895 1727"> <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>未経過リース料</p> <table data-bbox="571 1786 895 1891"> <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	<p>未経過リース料</p> <table data-bbox="1046 1622 1370 1727"> <tr> <td>1年内</td> <td>52,512百万円</td> </tr> <tr> <td>1年超</td> <td>240,429百万円</td> </tr> <tr> <td>合計</td> <td>292,942百万円</td> </tr> </table> <p>未経過リース料</p> <table data-bbox="1046 1786 1370 1891"> <tr> <td>1年内</td> <td>25,280百万円</td> </tr> <tr> <td>1年超</td> <td>69,698百万円</td> </tr> <tr> <td>合計</td> <td>94,979百万円</td> </tr> </table>	1年内	52,512百万円	1年超	240,429百万円	合計	292,942百万円	1年内	25,280百万円	1年超	69,698百万円	合計	94,979百万円																																				
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																																																													
1年内	52,512百万円																																																													
1年超	240,429百万円																																																													
合計	292,942百万円																																																													
1年内	25,280百万円																																																													
1年超	69,698百万円																																																													
合計	94,979百万円																																																													

(有価証券関係)

子会社株式および関連会社株式で時価のあるもの

区分	前事業年度 (平成19年3月31日)			当事業年度 (平成20年3月31日)		
	貸借対照表計 上額 (百万円)	時価 (百万円)	差額 (百万円)	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	9,999	16,675	6,676
関連会社株式	8,699	118,738	110,038	51,365	141,254	89,889
合計	18,698	146,613	127,914	61,364	157,930	96,566



## (税効果会計関係)

前事業年度 (平成19年3月31日)	当事業年度 (平成20年3月31日)																																																																																																																								
<p>1. 繰延税金資産および繰延税金負債の発生の主な原因別内訳</p> <p>繰延税金資産 (百万円)</p> <table> <tr><td>販売用不動産等評価損損金不算入額</td><td style="text-align: right;">37,870</td></tr> <tr><td>有価証券等評価損損金不算入額</td><td style="text-align: right;">16,844</td></tr> <tr><td>固定資産減損損失損金不算入額</td><td style="text-align: right;">13,519</td></tr> <tr><td>貸倒引当金等損金算入限度超過額</td><td style="text-align: right;">7,421</td></tr> <tr><td>退職給付引当金損金算入限度超過額</td><td style="text-align: right;">6,655</td></tr> <tr><td>税務上の繰越欠損金</td><td style="text-align: right;">5,743</td></tr> <tr><td>子会社株式等に係る一時差異</td><td style="text-align: right;">3,809</td></tr> <tr><td>保証金時価会計損金不算入額</td><td style="text-align: right;">3,677</td></tr> <tr><td>長期前払費用損金算入限度超過額</td><td style="text-align: right;">1,774</td></tr> <tr><td>減価償却費損金算入限度超過額</td><td style="text-align: right;">1,213</td></tr> <tr><td>未払賞与損金不算入額</td><td style="text-align: right;">1,182</td></tr> <tr><td>その他有価証券評価差額金</td><td style="text-align: right;">633</td></tr> <tr><td>その他</td><td style="text-align: right;">7,637</td></tr> <tr><td>繰延税金資産合計</td><td style="text-align: right;"><u>107,981</u></td></tr> </table> <p>繰延税金負債</p> <table> <tr><td>その他有価証券評価差額金</td><td style="text-align: right;">△49,137</td></tr> <tr><td>代替資産積立金</td><td style="text-align: right;">△20,278</td></tr> <tr><td>保証金時価会計益金不算入額</td><td style="text-align: right;">△3,455</td></tr> <tr><td>退職給付信託設定益</td><td style="text-align: right;">△1,656</td></tr> <tr><td>特別償却準備金</td><td style="text-align: right;">△114</td></tr> <tr><td>その他</td><td style="text-align: right;">△9</td></tr> <tr><td>繰延税金負債合計</td><td style="text-align: right;"><u>△74,651</u></td></tr> </table> <p>繰延税金資産の純額 <u>33,329</u></p>	販売用不動産等評価損損金不算入額	37,870	有価証券等評価損損金不算入額	16,844	固定資産減損損失損金不算入額	13,519	貸倒引当金等損金算入限度超過額	7,421	退職給付引当金損金算入限度超過額	6,655	税務上の繰越欠損金	5,743	子会社株式等に係る一時差異	3,809	保証金時価会計損金不算入額	3,677	長期前払費用損金算入限度超過額	1,774	減価償却費損金算入限度超過額	1,213	未払賞与損金不算入額	1,182	その他有価証券評価差額金	633	その他	7,637	繰延税金資産合計	<u>107,981</u>	その他有価証券評価差額金	△49,137	代替資産積立金	△20,278	保証金時価会計益金不算入額	△3,455	退職給付信託設定益	△1,656	特別償却準備金	△114	その他	△9	繰延税金負債合計	<u>△74,651</u>	<p>1. 繰延税金資産および繰延税金負債の発生の主な原因別内訳</p> <p>繰延税金資産 (百万円)</p> <table> <tr><td>販売用不動産等評価損損金不算入額</td><td style="text-align: right;">33,607</td></tr> <tr><td>有価証券等評価損損金不算入額</td><td style="text-align: right;">17,914</td></tr> <tr><td>固定資産減損損失損金不算入額</td><td style="text-align: right;">12,501</td></tr> <tr><td>貸倒引当金等損金算入限度超過額</td><td style="text-align: right;">7,605</td></tr> <tr><td>退職給付引当金損金算入限度超過額</td><td style="text-align: right;">6,501</td></tr> <tr><td>保証金時価会計損金不算入額</td><td style="text-align: right;">3,907</td></tr> <tr><td>子会社株式等に係る一時差異</td><td style="text-align: right;">3,809</td></tr> <tr><td>その他有価証券評価差額金</td><td style="text-align: right;">2,528</td></tr> <tr><td>長期前払費用損金算入限度超過額</td><td style="text-align: right;">1,947</td></tr> <tr><td>減価償却費損金算入限度超過額</td><td style="text-align: right;">1,544</td></tr> <tr><td>匿名組合分譲配当留保分</td><td style="text-align: right;">1,497</td></tr> <tr><td>その他</td><td style="text-align: right;">8,533</td></tr> <tr><td>繰延税金資産合計</td><td style="text-align: right;"><u>101,897</u></td></tr> </table> <p>繰延税金負債</p> <table> <tr><td>代替資産積立金</td><td style="text-align: right;">△25,439</td></tr> <tr><td>その他有価証券評価差額金</td><td style="text-align: right;">△24,486</td></tr> <tr><td>合併・分割時受入資産評価益</td><td style="text-align: right;">△11,311</td></tr> <tr><td>保証金時価会計益金不算入額</td><td style="text-align: right;">△3,684</td></tr> <tr><td>退職給付信託設定益</td><td style="text-align: right;">△1,656</td></tr> <tr><td>特別償却準備金</td><td style="text-align: right;">△548</td></tr> <tr><td>その他</td><td style="text-align: right;">△7</td></tr> <tr><td>繰延税金負債合計</td><td style="text-align: right;"><u>△67,133</u></td></tr> </table> <p>繰延税金資産の純額 <u>34,764</u></p> <p>(注) 評価性引当額18,524百万円を控除しています。</p> <p>2. 法定実効税率と税効果会計適用後の法人税等の負担率との差異原因の主な項目別内訳</p> <table> <tr><td></td><td style="text-align: right;">(%)</td><td></td><td style="text-align: right;">(%)</td></tr> <tr><td>法定実効税率</td><td style="text-align: right;">40.7</td><td>法定実効税率</td><td style="text-align: right;">40.7</td></tr> <tr><td>(調整)</td><td></td><td>(調整)</td><td></td></tr> <tr><td>交際費等永久に損金に算入されない項目</td><td style="text-align: right;">1.2</td><td>関係会社株式評価減</td><td style="text-align: right;">27.2</td></tr> <tr><td>受取配当金等永久に益金に算入されない項目</td><td style="text-align: right;">△3.5</td><td>交際費等永久に損金に算入されない項目</td><td style="text-align: right;">1.0</td></tr> <tr><td>抱合株式消滅差益</td><td style="text-align: right;">△12.7</td><td>抱合株式消滅差益</td><td style="text-align: right;">△6.4</td></tr> <tr><td>その他</td><td style="text-align: right;">0.3</td><td>受取配当金等永久に益金に算入されない項目</td><td style="text-align: right;">△12.5</td></tr> <tr><td>税効果会計適用後の法人税等の負担率</td><td style="text-align: right;"><u>26.0</u></td><td>その他</td><td style="text-align: right;">△0.6</td></tr> <tr><td></td><td></td><td>税効果会計適用後の法人税等の負担率</td><td style="text-align: right;"><u>49.5</u></td></tr> </table>	販売用不動産等評価損損金不算入額	33,607	有価証券等評価損損金不算入額	17,914	固定資産減損損失損金不算入額	12,501	貸倒引当金等損金算入限度超過額	7,605	退職給付引当金損金算入限度超過額	6,501	保証金時価会計損金不算入額	3,907	子会社株式等に係る一時差異	3,809	その他有価証券評価差額金	2,528	長期前払費用損金算入限度超過額	1,947	減価償却費損金算入限度超過額	1,544	匿名組合分譲配当留保分	1,497	その他	8,533	繰延税金資産合計	<u>101,897</u>	代替資産積立金	△25,439	その他有価証券評価差額金	△24,486	合併・分割時受入資産評価益	△11,311	保証金時価会計益金不算入額	△3,684	退職給付信託設定益	△1,656	特別償却準備金	△548	その他	△7	繰延税金負債合計	<u>△67,133</u>		(%)		(%)	法定実効税率	40.7	法定実効税率	40.7	(調整)		(調整)		交際費等永久に損金に算入されない項目	1.2	関係会社株式評価減	27.2	受取配当金等永久に益金に算入されない項目	△3.5	交際費等永久に損金に算入されない項目	1.0	抱合株式消滅差益	△12.7	抱合株式消滅差益	△6.4	その他	0.3	受取配当金等永久に益金に算入されない項目	△12.5	税効果会計適用後の法人税等の負担率	<u>26.0</u>	その他	△0.6			税効果会計適用後の法人税等の負担率	<u>49.5</u>
販売用不動産等評価損損金不算入額	37,870																																																																																																																								
有価証券等評価損損金不算入額	16,844																																																																																																																								
固定資産減損損失損金不算入額	13,519																																																																																																																								
貸倒引当金等損金算入限度超過額	7,421																																																																																																																								
退職給付引当金損金算入限度超過額	6,655																																																																																																																								
税務上の繰越欠損金	5,743																																																																																																																								
子会社株式等に係る一時差異	3,809																																																																																																																								
保証金時価会計損金不算入額	3,677																																																																																																																								
長期前払費用損金算入限度超過額	1,774																																																																																																																								
減価償却費損金算入限度超過額	1,213																																																																																																																								
未払賞与損金不算入額	1,182																																																																																																																								
その他有価証券評価差額金	633																																																																																																																								
その他	7,637																																																																																																																								
繰延税金資産合計	<u>107,981</u>																																																																																																																								
その他有価証券評価差額金	△49,137																																																																																																																								
代替資産積立金	△20,278																																																																																																																								
保証金時価会計益金不算入額	△3,455																																																																																																																								
退職給付信託設定益	△1,656																																																																																																																								
特別償却準備金	△114																																																																																																																								
その他	△9																																																																																																																								
繰延税金負債合計	<u>△74,651</u>																																																																																																																								
販売用不動産等評価損損金不算入額	33,607																																																																																																																								
有価証券等評価損損金不算入額	17,914																																																																																																																								
固定資産減損損失損金不算入額	12,501																																																																																																																								
貸倒引当金等損金算入限度超過額	7,605																																																																																																																								
退職給付引当金損金算入限度超過額	6,501																																																																																																																								
保証金時価会計損金不算入額	3,907																																																																																																																								
子会社株式等に係る一時差異	3,809																																																																																																																								
その他有価証券評価差額金	2,528																																																																																																																								
長期前払費用損金算入限度超過額	1,947																																																																																																																								
減価償却費損金算入限度超過額	1,544																																																																																																																								
匿名組合分譲配当留保分	1,497																																																																																																																								
その他	8,533																																																																																																																								
繰延税金資産合計	<u>101,897</u>																																																																																																																								
代替資産積立金	△25,439																																																																																																																								
その他有価証券評価差額金	△24,486																																																																																																																								
合併・分割時受入資産評価益	△11,311																																																																																																																								
保証金時価会計益金不算入額	△3,684																																																																																																																								
退職給付信託設定益	△1,656																																																																																																																								
特別償却準備金	△548																																																																																																																								
その他	△7																																																																																																																								
繰延税金負債合計	<u>△67,133</u>																																																																																																																								
	(%)		(%)																																																																																																																						
法定実効税率	40.7	法定実効税率	40.7																																																																																																																						
(調整)		(調整)																																																																																																																							
交際費等永久に損金に算入されない項目	1.2	関係会社株式評価減	27.2																																																																																																																						
受取配当金等永久に益金に算入されない項目	△3.5	交際費等永久に損金に算入されない項目	1.0																																																																																																																						
抱合株式消滅差益	△12.7	抱合株式消滅差益	△6.4																																																																																																																						
その他	0.3	受取配当金等永久に益金に算入されない項目	△12.5																																																																																																																						
税効果会計適用後の法人税等の負担率	<u>26.0</u>	その他	△0.6																																																																																																																						
		税効果会計適用後の法人税等の負担率	<u>49.5</u>																																																																																																																						

## (1株当たり情報)

前事業年度 (自 平成18年4月1日 至 平成19年3月31日)		当事業年度 (自 平成19年4月1日 至 平成20年3月31日)	
1株当たり純資産額	957円32銭	1株当たり純資産額	925円65銭
1株当たり当期純利益金額	47円46銭	1株当たり当期純利益金額	37円52銭
		潜在株式調整後1株当たり当期 純利益金額	37円52銭

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

	前事業年度 (自 平成18年4月1日 至 平成19年3月31日)	当事業年度 (自 平成19年4月1日 至 平成20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)	841,763	813,667
純資産の部の合計額から控除する金額(百万円)	—	86
(うち新株予約権(百万円))	(—)	(86)
普通株式に係る純資産額(百万円)	841,763	813,581
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)	879,289	878,933
1株当たり当期純利益金額		
当期純利益(百万円)	41,737	32,985
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)	41,737	32,985
普通株式の期中平均株式数(千株)	879,488	879,066
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)	—	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 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。

## ④【附属明細表】

## 【有価証券明細表】

## 【株式】

銘柄		株式数 (株)	貸借対照表計上額 (百万円)	
投資有価証券	その他 有価証券	(株)三井住友フィナンシャルグループ	24,922	17,341
		三井物産(株)	6,493,466	13,991
		(株)東京放送	5,713,728	12,448
		三井住友海上火災保険(株)	9,975,179	10,693
		(株)T&Dホールディングス	1,564,780	8,311
		三井生命保険(株)	120,050	6,000
		中央三井トラスト・ホールディングス(株)	8,169,963	5,140
		東レ(株)	8,538,720	5,112
		(株)日本製鋼所	2,802,706	4,649
		(株)千葉銀行	5,600,250	3,730
		(株)東芝	4,969,500	3,515
		東日本旅客鉄道(株)	3,809	3,079
		(株)群馬銀行	4,047,004	2,843
		新日本製鐵(株)	4,904,000	2,401
		(株)商船三井	1,500,875	1,867
		富士フィルムホールディングス(株)	514,300	1,829
		(株)常陽銀行	3,614,693	1,824
その他(142銘柄)	67,395,338	25,156		
計		135,953,283	129,940	

## 【債券】

銘柄		券面総額 (百万円)	貸借対照表計上額 (百万円)	
有価証券	満期保有 目的の債券	譲渡性貯金	13,000	13,000
計		13,000	13,000	

## 【その他】

	種類および銘柄	株数・投資口数等	貸借対照表計上額 (百万円)
営 業 出 資 金	[優先出資証券] 新三郷デベロップメント・スリー特定 目的会社	116,960	5,848
	入間デベロップメント特定目的会社	108,000	5,400
	春日部デベロップメント特定目的会社	106,000	5,300
	M&K特定目的会社	80,000	4,000
	日本橋ファーストインベストメント特 定目的会社	70,000	3,500
	チョウカイ・プロパティーズ特定目的 会社	68,400	3,420
	トカチ・プロパティーズ特定目的会社	54,600	2,730
	クールスプリングインベストメント特 定目的会社	47,200	2,360
	ルネサンス特定目的会社	45,000	2,250
	その他優先出資証券 (3銘柄)	21,489	1,074
	[匿名組合出資金] ダイセツ・プロパティーズ合同会社	—	10,543
	アカン・プロパティーズ合同会社	—	10,412
	有限会社コーラス・プロパティ	—	5,445
	神戸・プロパティーズ合同会社	—	3,963
	エム・エフ・ベータ有限会社	—	3,905
	エム・エフ・エイト有限会社	—	3,626
	エム・エフ神戸有限会社	—	3,100
	有限会社鴨居プロパティーズ	—	2,800
	ジースリーデベロップメント有限会社	—	2,254
	レゾン・プロパティ有限会社	—	2,042
	ナニワ・プロパティーズ合同会社	—	2,000
	合同会社滝野川6丁目計画	—	1,819
	NS3有限会社	—	1,772
	その他の営業出資金 (16銘柄)	—	8,622
	小 計	—	98,191

種類および銘柄		株数・投資口数等	貸借対照表計上額 (百万円)	
投資有価 証券	その他 有価証 券	[優先出資証券] オーズヴィル特定目的会社	104,000	5,200
		アール・ピー・ベータ特定目的会社	55,700	2,785
		アール・ピー・ガンマ特定目的会社	55,700	2,785
		アール・ピー・デルタ特定目的会社	55,700	2,785
		その他優先出資証券(3銘柄)	59,532	2,976
		[匿名組合出資金] エイエムティー・ベンチャーズ・コー ポレーション	—	7,188
		東京ベイプロパティーズ有限会社	—	3,301
		ポルタチッタ有限会社	—	2,795
		その他匿名組合出資金(13銘柄)	—	6,269
		[その他] 日本ビルファンド投資法人	19,735	23,642
		フロンティア不動産投資法人	14,600	10,898
		日本アコモデーションファンド投資法 人	6,600	3,080
		ゴルフ会員権(14銘柄)	2,692	163
		その他の出資証券(3銘柄)	10,010	952
		小 計	—	74,823
計		—	173,015	

【有形固定資産等明細表】

資産の種類	期首残高 (百万円)	当期増加額 (百万円)	当期減少額 (百万円)	期末残高 (百万円)	当期末減価償却累計額又は償却累計額 (百万円)	当期償却額 (百万円)	差引期末残高 (百万円)
有形固定資産							
建物※ 1、3	596,072	101,822	12,437	685,457	300,235	24,232	385,222
構築物	17,205	3,778	130	20,854	12,419	936	8,435
機械装置	6,547	973	170	7,350	4,567	408	2,783
車両・運搬具	129	10	—	140	124	5	16
工具・器具・備品	18,649	5,131	792	22,988	14,999	2,444	7,988
土地※ 2、3	934,462	291,787	12,508	1,213,741	—	—	1,213,741
建設仮勘定	7,516	8,449	3,755	12,210	—	—	12,210
その他の有形固定資産	1,299	—	—	1,299	—	—	1,299
計	1,581,883	411,953	29,795	1,964,042	332,345	28,027	1,631,697
無形固定資産							
借地権	14,605	—	—	14,605	—	—	14,605
ソフトウェア	7,301	721	141	7,881	6,344	656	1,536
その他の無形固定資産	535	26	0	561	295	20	265
計	22,442	748	142	23,048	6,640	676	16,407
長期前払費用※ 4、5	18,336 [15,686]	1,610 [900]	1,485 [1,108]	18,461 [15,479]	1,540	228	16,920 [15,479]

(注) 1. 当期増減額の主要内訳

※ 1 : グラントウキョウノースタワーの新規取得および建設仮勘定からの

振替による増加 23,100百万円  
 東京ミッドタウンの他者持分取得による増加 14,608百万円  
 淀屋橋三井ビルディングの新規取得による増加 10,778百万円

※ 2 : 三井生命大手町ビルディングの新規取得による増加 116,961百万円

東京ミッドタウンの他者持分取得による増加 35,916百万円

2. ※ 3 : 建物および土地の取得価額は、圧縮記帳累計額6,835百万円が控除されています。

3. ※ 4 : 長期前払費用のうち償却対象のものは、法人税法に規定する均等償却を行っています。

4. ※ 5 : 長期前払費用の〔 〕内の金額は内数で、前払賃借料等の期間配分に係るものであり、減価償却と性格が異なるため、償却累計額、当期償却額には含めていません。

【引当金明細表】

区分	前期末残高 (百万円)	当期増加額 (百万円)	当期減少額 (目的使用) (百万円)	当期減少額 (その他) (百万円)	当期末残高 (百万円)
貸倒引当金	18,893	519	80	160	19,172
役員退職慰労引当金	1,508	49	962	—	595

(注) 貸倒引当金の当期減少額(その他)は、一般債権の貸倒実績率による洗替額11百万円、債権回収に伴う減少額149百万円であります。

(2) 【主な資産および負債の内容】

① 資産の部

(イ) 現金および預金

種類	金額 (百万円)
現金	52
預金	
当座・普通預金	20,349
定期預金	110
計	20,459
現金・預金計	20,512

(ロ) 売掛金

(a) 相手先別内訳

相手先	金額 (百万円)
(株) 東京放送	1,146
(株) 三井不動産ホテルマネジメント	579
住友信託銀行 (株)	530
中央三井信託銀行 (株)	372
三井不動産レジデンシャル (株)	302
その他	4,853
計	7,785

(b) 期中発生・回収・滞留状況

摘要	金額 (百万円)
繰越高 a	10,688
期中発生高 b	481,551
期中回収高 c	484,453
期末残高 d	7,785
回収率(※1)	98.4 (%)
滞留日数(※2)	7.0 (日)

※1. 回収率 =  $c \div (a + b) \times 100$

※2. 滞留日数 =  $(a + d) \div b \div 2 \times 366$

## (ハ) 販売用不動産、仕掛不動産勘定および開発用土地

## (a) 科目別内訳

科目	摘要	面積 (千㎡)	金額 (百万円)
販売用不動産	土地	2,714	79,038
	建物	450	57,229
	計	3,164	136,267
仕掛不動産勘定	土地	197	31,691
	建物	—	2,873
	計	197	34,564
開発用土地	土地	268	51,134
	建物	31	5,390
	計	300	56,525
合計	土地	3,181	161,864
	建物	481	65,493
	計	3,663	227,357

(注) 上記の土地には借地権が含まれています。

## (b) 地域別内訳

地域	面積 (千㎡)			金額 (百万円)
	土地	借地権	建物	
北海道地方	2	0	3	3,898
東北地方	575	—	8	2,559
関東地方	2,333	6	425	187,767
中部地方	95	—	4	1,958
近畿地方	104	—	34	22,427
中国・四国地方	0	—	1	622
九州地方	62	—	2	8,124
計	3,175	6	481	227,357



(二)関係会社株式

内容	金額 (百万円)
子会社株式	212,656
関連会社株式	62,677
計	275,333

(ホ)関係会社長期貸付金

内容	金額 (百万円)
子会社貸付金	193,991
関連会社貸付金	—
計	193,991

(ヘ)差入敷金・保証金

内容	金額 (百万円)
敷金	181,355
保証金	12,958
計	194,313

② 負債の部

(イ)買掛金

相手先	金額 (百万円)
清水建設 (株)	4,015
鹿島建設 (株)	2,858
大成建設 (株)	2,804
(株)ららぽーと	1,192
住友信託銀行 (株)	1,153
その他	12,291
合計	24,315

(ロ)社債

社債の明細については、「1. 連結財務諸表等」の「(1) 連結財務諸表」の「⑤連結附属明細表」の「社債明細表」に記載されています。

(ハ) 預り金

内容	金額 (百万円)
子会社預り金	126,394
その他	37,258
計	163,652

(ニ) 長期借入金

相手先	金額 (百万円)
(株) 三井住友銀行	92,000
中央三井信託銀行 (株)	87,000
日本生命保険 (相)	82,100
明治安田生命保険 (相)	72,000
三井生命保険 (株)	69,000
その他	569,477
計	971,577

(ホ) 預り敷金・保証金

内容	金額 (百万円)
敷金	325,144
保証金	20,045
計	345,190

(ヘ) 再評価に係る繰延税金負債

内容	金額 (百万円)
土地再評価に係る繰延税金負債	180,224
計	180,224

(3) 【その他】

該当事項はありません。

## 第6【提出会社の株式事務の概要】

事業年度	4月1日から3月31日まで
定時株主総会	6月中
基準日	3月31日
株券の種類	1,000株券、10,000株券 1,000株未満の表示株券
剰余金の配当の基準日	3月31日、9月30日
1単元の株式数	1,000株
株式の名義書換え	
取扱場所	東京都港区芝三丁目33番1号 中央三井信託銀行株式会社 本店
株主名簿管理人	東京都港区芝三丁目33番1号 中央三井信託銀行株式会社
取次所	中央三井信託銀行株式会社 全国各支店 日本証券代行株式会社 本店および全国各支店
名義書換手数料	無料
新券交付手数料	印紙税相当額およびこれに係る消費税額等の合計額（注1）
株券喪失登録に伴う手数料	1. 喪失登録 1件につき9,030円（消費税額等を含む） 2. 喪失登録株券 1枚につき525円（消費税額等を含む）
単元未満株式の買取り・買増し	
取扱場所	東京都港区芝三丁目33番1号 中央三井信託銀行株式会社 本店
株主名簿管理人	東京都港区芝三丁目33番1号 中央三井信託銀行株式会社
取次所	中央三井信託銀行株式会社 全国各支店 日本証券代行株式会社 本店および全国各支店
買取・買増手数料	株式の売買委託に係る手数料として別途定める金額およびこれに係る消費税額等の合計額
公告掲載方法	当会社の公告方法は、電子公告とします。ただし、事故その他やむを得ない事由によって電子公告による公告をすることができない場合は、東京都内において発行する日本経済新聞に掲載して行います。 なお、電子公告を掲載する当社ホームページのアドレスは次のとおりであります。 <a href="http://www.mitsuiufudosan.co.jp/">http://www.mitsuiufudosan.co.jp/</a>
株主に対する特典	なし

(注) 1 株券の併合、1,000株券への分割および株券の名義人欄の満欄による新券交付手数料は、無料としております。

2 当社定款の定めにより、単元未満株主は、会社法第189条第2項各号に掲げる権利、会社法第166条第1項の規定による請求をする権利、株主の有する株式数に応じて募集株式の割当ておよび募集新株予約権の割当てを受ける権利ならびに単元未満株式の売渡請求をする権利以外の権利を有しておりません。

## 第7【提出会社の参考情報】

### 1【提出会社の親会社等の情報】

該当事項はありません。

### 2【その他の参考情報】

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

- (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) 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) 平成19年12月21日  
関東財務局長に提出
- (4) 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に基づく臨時報告書であります。  
平成20年3月21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号に基づく臨時報告書であります。
- (5) 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。
- (6) 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  
平成20年5月22日  
関東財務局長に提出
- (7) 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  
平成19年12月21日  
平成20年3月21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。

## 独立監査人の監査報告書

三井不動産株式会社  
取締役会 御中

平成19年 6月28日

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 惠嗣 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連結財務諸表、すなわち、連結貸借対照表、連結損益計算書、連結株主資本等変動計算書、連結キャッシュ・フロー計算書及び連結附属明細表について監査を行った。この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、我が国において一般に公正妥当と認められる監査の基準に準拠して監査を行った。監査の基準は、当監査法人に連結財務諸表に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。監査は、試査を基礎として行われ、経営者が採用した会計方針及びその適用方法並びに経営者によって行われた見積りの評価も含め全体としての連結財務諸表の表示を検討することを含んでいる。当監査法人は、監査の結果として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企業会計の基準に準拠して、三井不動産株式会社及び連結子会社の平成19年3月31日現在の財政状態並びに同日をもって終了する連結会計年度の経営成績及びキャッシュ・フローの状況をすべての重要な点において適正に表示しているものと認める。

### 追記情報

会計処理の変更に記載されているとおり、会社は当連結会計年度より棚卸資産の評価に関する会計基準を適用しているため、この会計基準により連結財務諸表を作成している。

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

## 独立監査人の監査報告書

三井不動産株式会社  
取締役会 御中

平成20年 6月27日

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 惠嗣 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連結財務諸表、すなわち、連結貸借対照表、連結損益計算書、連結株主資本等変動計算書、連結キャッシュ・フロー計算書及び連結附属明細表について監査を行った。この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、我が国において一般に公正妥当と認められる監査の基準に準拠して監査を行った。監査の基準は、当監査法人に連結財務諸表に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。監査は、試査を基礎として行われ、経営者が採用した会計方針及びその適用方法並びに経営者によって行われた見積りの評価も含め全体としての連結財務諸表の表示を検討することを含んでいる。当監査法人は、監査の結果として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企業会計の基準に準拠して、三井不動産株式会社及び連結子会社の平成20年3月31日現在の財政状態並びに同日をもって終了する連結会計年度の経営成績及びキャッシュ・フローの状況をすべての重要な点において適正に表示しているものと認める。

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

## 独立監査人の監査報告書

三井不動産株式会社

平成19年 6月28日

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 惠嗣 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期事業年度の財務諸表、すなわち、貸借対照表、損益計算書、株主資本等変動計算書及び附属明細表について監査を行った。この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、我が国において一般に公正妥当と認められる監査の基準に準拠して監査を行った。監査の基準は、当監査法人に財務諸表に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。監査は、試査を基礎として行われ、経営者が採用した会計方針及びその適用方法並びに経営者によって行われた見積りの評価も含め全体としての財務諸表の表示を検討することを含んでいる。当監査法人は、監査の結果として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企業会計の基準に準拠して、三井不動産株式会社の平成19年3月31日現在の財政状態及び同日をもって終了する事業年度の経営成績をすべての重要な点において適正に表示しているものと認める。

### 追記情報

1. 会計処理の変更に記載されているとおり、会社は当事業年度より棚卸資産の評価に関する会計基準を適用しているため、この会計基準により財務諸表を作成している。
2. 会計処理の変更に記載されているとおり、会社は当事業年度より企業結合に係る会計基準、事業分離等に関する会計基準、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を適用しているため、この会計基準により財務諸表を作成している。

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

## 独立監査人の監査報告書

三井不動産株式会社

平成20年 6 月27日

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 惠嗣 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期事業年度の財務諸表、すなわち、貸借対照表、損益計算書、株主資本等変動計算書及び附属明細表について監査を行った。この財務諸表の作成責任は経営者であり、当監査法人の責任は独立の立場から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、我が国において一般に公正妥当と認められる監査の基準に準拠して監査を行った。監査の基準は、当監査法人に財務諸表に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。監査は、試査を基礎として行われ、経営者が採用した会計方針及びその適用方法並びに経営者によって行われた見積りの評価も含め全体としての財務諸表の表示を検討することを含んでいる。当監査法人は、監査の結果として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企業会計の基準に準拠して、三井不動産株式会社の平成20年3月31日現在の財政状態及び同日をもって終了する事業年度の経営成績をすべての重要な点において適正に表示しているものと認める。

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