

平成 13年 3月期 決算短信 (連結)

平成13年 5月 22日

上場会社名 三井不動産株式会社

上場取引所 東大札

コード番号 8801

本社所在都道府県

問合せ先 責任者役職名 執行役員広報部長

東京都

氏名 登張 信實 TEL (03) 3246 - 3155

決算取締役会開催日 平成 13年 5月 22日

米国会計基準採用の有無 無

1. 13年 3月期の連結業績 (平成 12年 4月 1日 ~ 平成 13年 3月 31日)

(1)連結経営成績 (注) 百万円単位の記載金額は、百万円未満切捨てによる。(以下同じ)

	売上高		営業利益		経常利益	
	百万円	%	百万円	%	百万円	%
13年 3月期	1,193,080	0.1	108,334	32.2	73,420	40.5
12年 3月期	1,194,837	4.8	81,923	43.9	52,259	453.8

	当期純利益		1株当たり 当期純利益		潜在株式調整 後1株当たり 当期純利益	株主資本 当期純利益率	総資本 経常利益率	売上高 経常利益率
	百万円	%	円	銭	円	銭	%	%
13年 3月期	26,112	-	32.14		31.78		6.5	2.5
12年 3月期	58,417	-	71.89		-		13.2	1.7

(注) 持分法投資損益 13年 3月期 509 百万円 12年 3月期 4,768 百万円
 期中平均株式数 (連結) 13年 3月期 812,555,219 株 12年 3月期 812,554,120 株
 会計処理の方法の変更 無
 売上高、営業利益、経常利益、当期純利益におけるパーセント表示は、対前期増減率

(2)連結財政状態

	総資産	株主資本	株主資本比率	1株当たり株主資本
	百万円	百万円	%	円 銭
13年 3月期	2,846,467	411,097	14.5	505.93
12年 3月期	2,991,203	395,132	13.2	486.28

(注)期末発行済株式数 (連結) 13年 3月期 812,555,637 株 12年 3月期 812,553,177 株

(3)連結キャッシュ・フローの状況

	営業活動による キャッシュ・フロー	投資活動による キャッシュ・フロー	財務活動による キャッシュ・フロー	現金及び現金同等物 期末残高
	百万円	百万円	百万円	百万円
13年 3月期	173,664	32,088	150,001	158,435
12年 3月期	134,200	32,449	96,576	165,316

(4)連結範囲及び持分法の適用に関する事項

連結子会社数 150 社 持分法適用非連結子会社数 0 社 持分法適用関連会社数 65 社

(5)連結範囲及び持分法の適用の異動状況

連結 (新規) 15 社 (除外) 25 社 持分法 (新規) 1 社 (除外) 8 社

2. 14年 3月期の連結業績予想 (平成 13年 4月 1日 ~ 平成 14年 3月 31日)

	売上高	経常利益	当期純利益
	百万円	百万円	百万円
中間期	555,000	22,500	19,500
通期	1,200,000	73,000	39,000

(参考) 1株当たり予想当期純利益 (通期) 48円00銭

企業集団の状況

当社および当社の関係会社221社(うち、連結子会社150社、持分法適用関連会社65社)が営んでいる主な事業内容、当該事業に携わっている主要な会社名および各社の当該事業における位置付けは次のとおりである。

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

< 賃貸事業 >

三井不動産(株)および(株)ららぽーと(連結子会社)はオフィスビルおよび商業施設等を賃貸・運営している。また、三井不動産(株)は(株)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(株)(連結子会社)が所有するオフィスビルを賃借し、これらを転貸している。三井不動産住宅リース(株)(連結子会社)は三井不動産(株)が建築した共同事業者の中高層住宅等を一括賃借し、これを転貸している。(株)エム・エフ・プロパティーズ(連結子会社)は中高層住宅の賃貸を行っている。三井不動産アメリカ(株)(連結子会社)は米国において、英国三井不動産(株)(連結子会社)は英国においてそれぞれオフィスビル賃貸等を行っている。

< 分譲事業 >

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

< 完成工事事業 >

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

< 仲介・販売受託・コンサルティング事業 >

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

< 管理受託事業 >

賃貸事業における管理・清掃・保守業務等については主に第一整備(株)(連結子会社)が行っている。三井不動産(株)は、(株)エム・エフ・ビルマネジメント、(株)エム・エフ・ビルマネジメント関西および

新名ビルマネジメント㈱(すべて連結子会社)にオフィスビルの一部の運営委託を行っている。また、住宅分譲後のアフターサービス業務を三井不動産住宅サービス㈱、第一管理㈱、㈱エム・エフ・シティマネジメント仙台および㈱エム・エフ・シティマネジメント九州(すべて連結子会社)が行っている。

<住宅部材・商品等販売事業>

三井ホーム㈱、三井デザインテック㈱の戸建住宅建築工事等の請負に関して、三井ホームコンポーネント㈱および三井ホームコンポーネント関西㈱(いずれも連結子会社)は住宅用部材の製造・販売等を行っている。第一園芸㈱(連結子会社)は花卉・種苗・園芸用品等の卸売および小売を、㈱ユニリビング(連結子会社)はDIY用品および食料品等の小売をそれぞれ行っている。

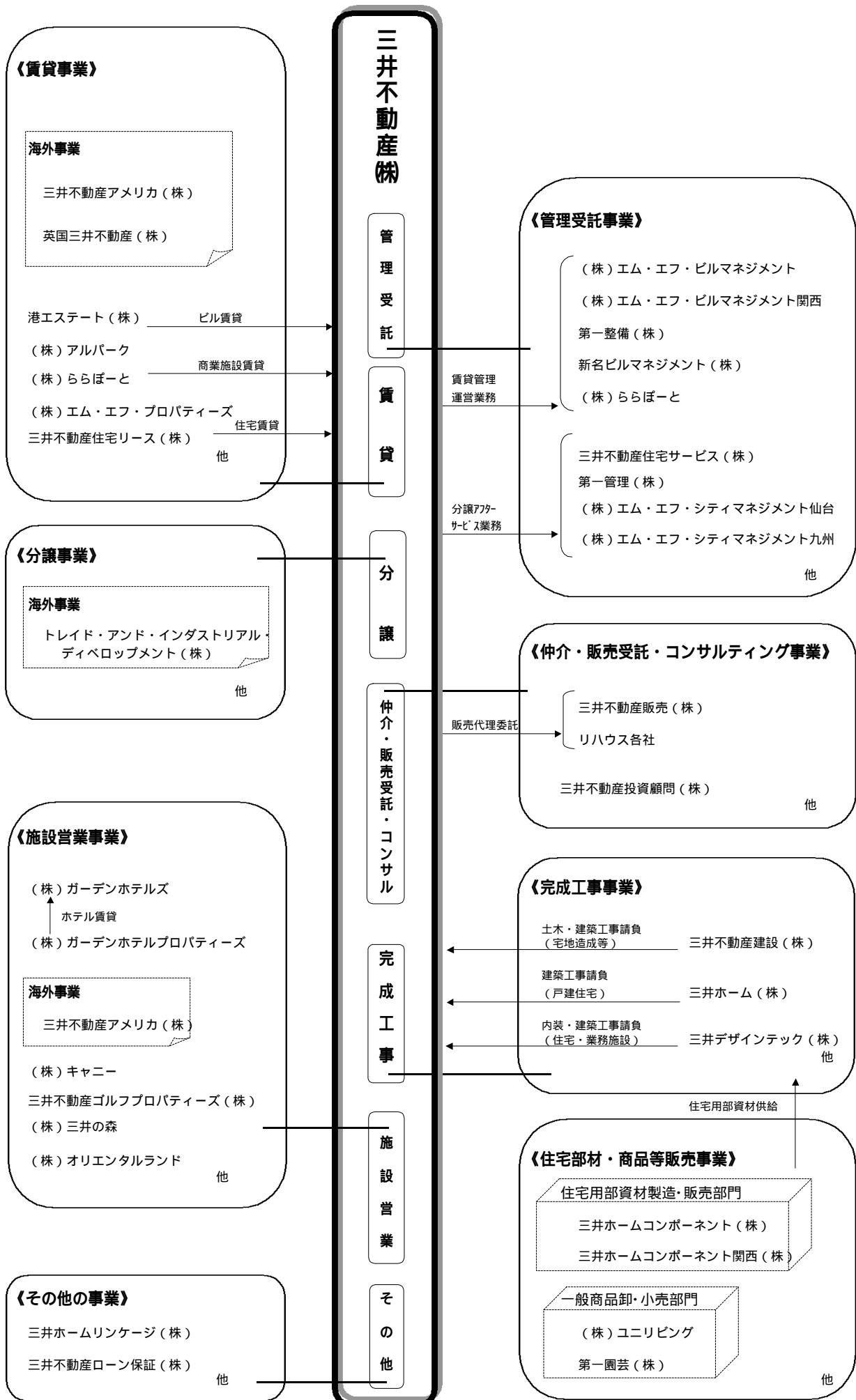
<施設営業事業>

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

<その他の事業>

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

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



経営方針および経営成績

1. 経営方針

(1) 会社の経営の基本方針

当社グループは、平成11年度に策定した「三井不動産グループのビジョン・ミッション」に則り、常に社会・顧客・市場と向き合い、自ら保有する価値創造力を最大限に発揮して、都市におけるベストの財・情報・サービスを提供し、顧客の満足を実現することによって最大の収益を達成し、グループ企業価値の拡大を目指しております。

(2) 中期的な会社の経営戦略

昨年5月、「成長性と収益性に富んだ21世紀の新しい三井不動産グループ」の実現に向け、平成12年度から平成14年度を対象期間とする「三井不動産グループ中期経営計画」を策定・公表いたしました。

当計画において、目標とする経営指標達成のために、「顧客志向の経営」、「安定的に収益を拡大する資産ポートフォリオの実現」、「ノンアセットビジネスの伸長・強化」、「最適なパリュチェーンの構築」、「新たなビジネスモデルの構築」の5つの戦略を掲げ、また「環境との共生」、「ITの活用」を、これらの戦略を実践していくにあたっての基本姿勢としております。

(3) 会社の利益配分に関する基本方針

配当政策につきましては、事業収益の安定的な向上のため内部留保の充実に努めるとともに、業績の推移を見据えたうえで安定的な配当水準を確保することを基本方針としております。

(4) 会社の経営管理組織の整備等に関する施策

グループ中期経営計画の目標達成に向けた経営機構の改革として、本年4月より、以下の施策を実施しております。

執行役員制度の導入

従来取締役が担ってきた経営機能と執行機能を分離し、経営の効率性や健全性をより高めるとともに、外部環境の変化に機敏に対応するために、執行役員制度を導入いたしました。

「アドバイザリー・コミッティ」の設置

経営の多面的視野の確保という観点から、学識専門家や企業経営者などで構成される「アドバイザリー・コミッティ」を設置することといたしました。

コンプライアンス態勢の強化

ノンアセットビジネスの伸長強化という観点から、コンプライアンス管掌役員を定め、またコンプライアンス・ルールの周知徹底、実行管理を推進するために、コンプライアンス管掌役員を委員長とする「コンプライアンス委員会」を設置いたしました。

「アセット本部」の新設

コンプライアンス態勢の強化の一環として、当社の主要な賃貸資産を集約管理し、自己勘定投資部門としてアセット戦略を展開していく「アセット本部」を新設し、ビル・商業施設の各本部をサービスプロバイダー部門として明確に位置付けました。

(5) 会社の対処すべき課題と目標とする経営指標

不動産投資信託市場の創設等により、不動産が資本市場と直結し、不動産の流動化の促進が期待されるなか、不動産証券化手法を活用した新しいビジネスモデルの確立に努めるとともに、ファンドや様々な投資家からのマネジメント業務の受託を図ることにより、ノンアセットビジネスの事業機会拡大に全力を尽くしてまいります。

賃貸事業は、多様化・高度化するテナントニーズに応えるべく、商品性能の向上に取り組むとともに、当社グループのマネジメント力の総合性、専門性を背景として、投資家との共同投資を推進することにより、最小投資による収益拡大を目指します。

分譲事業は、顧客ニーズを先取りし、商品企画の一層の充実を図るとともに、アフターサービスをより迅速かつ的確に実施するため「アフターサービスセンター」を設置するなど、さらなる顧客

志向の徹底に努めてまいります。

また、「環境との共生」が今後ますます重要視されていくなかで、豊かで潤いのある都市を創り出していくため、環境効率性に配慮した事業を推進するとともに、ITを活用しながら市場・顧客動向の変化を的確に捉えることにより、新たなビジネスモデルの構築にも鋭意取り組んでまいりたいと考えております。

なお、グループ中期経営計画の最終年度である平成14年度において目標とする、連結ベースの経営指標については下記のとおりです。

<連結目標指標：平成14年度>

営業利益	1,050 億円
有利子負債残高	14,500 億円
ROA(*)	3.9 %
総資産残高	28,500 億円
D/Eレシオ	3.2 倍
営業キャッシュフロー	1,100 億円

*ROA = (営業利益+営業外収益) ÷ 総資産

2. 経営成績

(1) 当期の業績概況

当期のわが国経済は、企業収益の回復を背景に設備投資は総じて堅調でしたが、個人消費は雇用環境の厳しさなどから全般的に横ばい傾向で推移し、公共投資や住宅投資に減少傾向が見られ、また、米国経済の減速による影響などもあり、全体としては緩やかな回復にとどまりました。

当不動産業界におきましては、ビル賃貸事業は、外資系企業やIT関連企業などによるオフィス需要の増加により、空室率は改善し、賃料水準は下げ止まりの傾向が見られ、住宅分譲事業は、住宅金融公庫の基準金利が引き続き低水準であったことや住宅ローン控除制度等の政策効果により、顧客の購買意欲が持続され、好調な市況を維持するなど、事業環境に明るさも見えました。

このような事業環境のもと、当社グループにおいては、経営方針に記載のとおり、グループ企業価値の拡大に全力を尽くしてまいりました。

また、平成11年度・12年度の二カ年にわたって進めた、一部保有資産の評価減と一部グループ企業の財務体質強化を含めたバランスシートの更なる構造改善についても順調に完了し、「21世紀の新しい三井不動産グループ」の実現に向けて、確固とした成長基盤が築かれました。

当期業績は、連結売上高1兆1,930億8千万円(前期比17億5千6百万円、0.1%減)、連結営業利益1,083億3千4百万円(前期比264億1千万円、32.2%増)、連結経常利益734億2千万円(前期比211億6千万円、40.5%増)となり、これに特別利益として保有株式の売却益など538億7千9百万円を、特別損失として保有株式の売却損、評価損など648億6千万円を、法人税等調整額257億8千4百万円などを計上した結果、連結当期純利益では261億1千2百万円(前期比845億3千万円増)となりました。

なお、当社単体の当期業績は、売上高5,957億9千3百万円(前期比269億5千8百万円、4.3%減)、営業利益670億3百万円(前期比184億4千7百万円、38.0%増)、経常利益487億7千1百万円(前期比185億7千5百万円、61.5%増)、当期純利益165億1千1百万円(前期比796億6千4百万円増)となりました。

(2) 当期のキャッシュ・フロー

(営業活動によるキャッシュ・フロー)

当期の営業活動による資金の増加は、1,736億6千4百万円(前期比394億6千3百万円増)となりました。これは、経常利益734億2千万円や減価償却費444億1千8百万円に加え販売用不動産等の売却による収入があったこと等によります。

(投資活動によるキャッシュ・フロー)

当期の投資活動による資金の減少は、有価証券の売却による収入が1,009億7百万円あった一方で、有形無形固定資産の取得による支出が801億9千8百万円、有価証券の取得による支出が485億3千9百万円あったことなどにより、320億8千8百万円(前期比3億6千1百万円減)となりました。

(財務活動によるキャッシュ・フロー)

当期の財務活動による資金は、長期借入金の調達や社債発行により845億7千5百万円増加した一方で、短期借入金が1,021億3千9百万円減少し長期借入金の返済により1,277億6百万円減少したことなどにより、1,500億1百万円(前期比534億2千4百万円増)の減少となりました。

以上の結果、現金および現金同等物の期末残高は、1,584億3千5百万円(前期比68億8千万円減)となりました。

(3) 事業の種類別セグメントの業績概況

賃貸事業

ビル賃貸事業は、機能性の高いビルへの需要増加に対応するため、「霞が関ビルディング」「日比谷三井ビルディング」(いずれも東京都千代田区)などのリニューアル工事を行うとともに、「中之島三井ビルディング」(大阪市)、「(仮称)広島袋町ビル」(広島市)「神保町一丁目南部地区第一種市街地再開発計画」における「(仮称)神保町三井ビルディング」(東京都千代田区)を着工し、また、「三井本館街区」「日本橋一丁目計画」(いずれも東京都中央区)における再開発計画を推進いたしました。商業施設賃貸事業は、投資効率の向上に資するため、事業用定期借地権を活用したアウトレットモール事業を推進するなか、「ラ・フェット多摩 南大沢」(東京都八王子市)「ガーデンウォーク幕張」(千葉市)をオープンさせ、「(仮称)長島アウトレットモール」(三重県桑名郡長島町)の開発計画を推進いたしました。既存施設におきましても、「アルパーク新館」(広島市)が新たに稼動し、「マリンピア神戸ポルトパザール」(神戸市)「TOKYO-BAYららぽーと」(千葉県船橋市)の増床を行うなど、集客力の強化に努めてまいりました。また、三井不動産販売株式会社、三井不動産住宅リース株式会社、三井ホームエステート株式会社と連携を図りながら、当社グループの賃貸住宅事業の強化にも努めてまいりました。

当期の賃貸事業収益は3,298億3千4百万円(前期比41億9千1百万円、1.3%増)、営業利益685億5千万円(前期比74億2百万円、12.1%増)となりました。

区分	摘要	当期	前期	
事務所・商業用 建 物	収 益	267,568 百万円	265,752 百万円	
	貸付 面積	所有建物	2,026,852 m ²	1,953,670 m ²
		転貸建物	1,276,948 m ²	1,311,403 m ²
		計	3,303,800 m ²	3,265,073 m ²
居住用建物	収 益	42,923 百万円	42,321 百万円	
	貸付 戸数	所有建物	909 戸	869 戸
		転貸建物	28,708 戸	26,551 戸
		計	29,617 戸	27,420 戸
そ の 他	収 益	19,343 百万円	17,569 百万円	
	収 益 合 計	329,834 百万円	325,643 百万円	

分譲事業

住宅分譲事業におきましては、顧客満足度の高い住まいを提供するため、モニター会員組織「MOC（三井オープン・コミュニケーション）」を通じて顧客ニーズの的確な把握に努めるなど、商品企画の向上に引き続き取り組んでまいりました。また、中高層住宅においては、商品が環境に与える負荷を客観的に評価する「LCA（ライフサイクル・アセスメント）」の手法を取り入れ、省エネルギー・ロングライフ・環境対応部資材の3つの視点から「ECO仕様」を策定・順次導入し、環境との共生にも努めてまいりました。

中高層住宅では「パーク・コート恵比寿ヒルトップレジデンス」（東京都渋谷区）「パーク・ハイム横濱山手」（横浜市）など、戸建住宅では「ファインコート荻窪北」（東京都杉並区）「けいはんな公園都市」（京都府相楽郡精華町）などを売上に計上しました。好調な市況を背景に住宅分譲事業収益は2,868億5千4百万円（前期比18億5千4百万円、0.6%減）、その他の分譲を加えた当期の分譲事業収益は、3,282億8千1百万円（前期比310億4千4百万円、8.6%減）、営業利益は206億6百万円（前期比117億2千4百万円、132.0%増）となりました。

（イ）住宅分譲

区 分		当 期			前 期		
		戸 数 (戸)	収 益 (百万円)	戸当たり単価 (万円)	戸 数 (戸)	収 益 (百万円)	戸当たり単価 (万円)
戸 建 宅	首都圏	542	33,927	6,260	670	40,950	6,112
	その他	227	9,319	4,106	151	6,620	4,384
	計	769	43,247	5,624	821	47,571	5,794
中 高 層 住 宅	首都圏	3,589	188,447	5,251	3,553	185,735	5,228
	その他	1,626	55,159	3,392	1,697	55,402	3,265
	計	5,215	243,607	4,671	5,250	241,138	4,593
住宅分譲 合 計	首都圏	4,131	222,374	5,384	4,223	226,686	5,368
	その他	1,853	64,479	3,480	1,848	62,023	3,356
	計	5,984	286,854	4,794	6,071	288,709	4,756

（ロ）その他の分譲

区 分	当 期	前 期
	収 益(百万円)	収 益(百万円)
土 地 分 譲	24,174	33,018
建 物 分 譲	17,252	37,598
計	41,426	70,616

完成工事業

本事業におきましては、ツーバイフォー住宅のリーディングカンパニーである三井ホーム株式会社が、同社の強みであるデザイン力を最大限に活かした新たな営業提案システム「デザインステーション」を導入し、ブランド力の一層の強化を図るとともに、土木工事を主体とする三井不動産建設株式会社は、神戸空港関連工事であるポートアイランド沖係留施設整備工事を受注するなど、営業力の強化に努めてまいりました。当期の完成工事業収益は、2,838億6百万円（前期比106億6千4百万円、3.9%増）、営業利益は67億1千8百万円（前期比6億8千6百万円、11.4%増）となりました。

受注状況

(イ) 受注工事高、完成工事高及び次期繰越工事高

(単位：百万円)

期別	区分	受注工事高			当期 完成工事高	次期 繰越工事高
		前期繰越 工事高	当期 受注工事高	計		
当期	建物建築工事	105,802	157,448	263,250	167,242	96,007
	土木工事等	65,832	59,421	125,253	71,337	53,916
	計	171,634	216,869	388,504	238,580	149,923
前期	建物建築工事	106,058	169,862	275,920	170,118	105,802
	土木工事等	75,735	63,658	139,394	73,562	65,832
	計	181,794	233,520	415,315	243,680	171,634

(ロ) 施工高

(単位：百万円)

期別	区分	当期 完成工事高	次期繰越工事高		当期 施工高
			計	施工高	
当期	建物建築工事	167,242	96,007	12.5%	12,002
	土木工事等	71,337	53,916	17.6%	9,471
	計	238,580	149,923	14.3%	21,474
前期	建物建築工事	170,118	105,802	12.9%	13,624
	土木工事等	73,562	65,832	18.4%	12,102
	計	243,680	171,634	15.0%	25,727

(注) 三井ホーム㈱グループの関係会社(三井ホーム㈱を除く)は含まれていない。

仲介・販売受託・コンサルティング事業

本事業におきましては、「ノンアセットビジネス」の一環として、「汐留B街区」、「汐留E街区」、「東京都港区」 「飯田町プロジェクト」(東京都千代田区) などにおけるプロジェクトマネジメント業務を推進してまいりました。三井不動産販売株式会社では、顧客ニーズに迅速かつ柔軟に対応するため、リハウス会社や地域販売会社を中心としたエリアネットワークの強化を行うとともに、インターネットを活用した「e-リハウス」を展開するなど、ITの積極的な活用にも努めてまいりました。

当期の仲介・販売受託・コンサルティング事業収益は、415億4千7百万円(前期比13億7百万円、3.2%増) 営業利益は、136億7百万円(前期比2億5千4百万円、1.9%増) となりました。

区分	当期		前期	
	件数(件)	収益(百万円)	件数(件)	収益(百万円)
仲介	22,941	26,909	21,225	26,958
販売受託	5,436	8,469	4,805	7,026
コンサルティング	-	6,168	-	6,256
計	-	41,547	-	40,240

管理受託事業

本事業におきましては、第一整備株式会社、株式会社エム・エフ・ビルマネジメントなどのグループ企業各社と連携を図りながら、管理運営ノウハウを最大限に活かし、オフィスマネジメント業務、プロパティマネジメント業務受託の拡大に努めてまいりました。

さらに三井不動産住宅サービス株式会社や第一管理株式会社等によるマンション管理受託、株式会社ららぽーと等による商業施設の運営管理等をあわせ、グループ外からの業務受託の伸長等により、当期の管理受託事業収益は、708億7千2百万円（前期比106億5千2百万円、17.7%増）、営業利益は、72億9千8百万円（前期比14億2千6百万円、24.3%増）となりました。

区 分	当期	前期
	収益（百万円）	収益（百万円）
運 営 管 理 受 託	41,177	37,427
管 理 工 事 受 託	29,695	22,792
計	70,872	60,220

住宅部材・商品等販売事業

本事業におきましては、第一園芸株式会社は、ガーデニング需要の増加に対応するため、庭づくりの企画から商品販売までを行う「ガーデンスケッチ」事業を推進し、ホームセンターおよびスーパーマーケットを展開する株式会社ユニリピングは、「ユニディ狛江店」（東京都狛江市）「食賓鮮館ユニマート幸町店」（千葉市）をオープンさせるなど、顧客ニーズの的確な把握と販売力の強化に努めてまいりました。

当期の住宅部材・商品等販売事業収益は、705億8千3百万円（前期比6億4千6百万円、0.9%増）、営業利益は8億3千4百万円（前期比5億3千2百万円、176.7%増）となりました。

区 分	当期	前期
	収益（百万円）	収益（百万円）
住 宅 部 資 材 販 売	21,451	20,927
そ の 他 商 品 等 販 売	49,131	49,009
計	70,583	69,936

施設営業事業

本事業におきましては、国内ホテルチェーンの「ガーデンホテルズ」を展開する株式会社ガーデンホテルズは、15番目のホテルとなる「三井ガーデンホテル岡山」（岡山県岡山市）を開業し、株式会社キャニーは「旬菜酒房 Ginzaかなえ三丁目十字屋ビル店」（東京都中央区）等をオープンさせました。株式会社三井の森による「三井の森蓼科ゴルフ倶楽部」（長野県茅野市）などのスポーツ・レジャー施設の運営などを含め、当期の施設営業事業収益は、473億8千7百万（前期比11億5千3百万円、2.5%増）、営業損失は、5千5百万円（前期比2千9百万円減）となりました。

区 分	当期	前期
	収益（百万円）	収益（百万円）
ホ テ ル 施 設	29,548	27,235
そ の 他 施 設	17,838	18,999
計	47,387	46,234

その他の事業

三井ホームリンケージ株式会社によるリース事業、三井不動産ローン保証株式会社による住宅のローン保証事業などにより、当期のその他の事業収益は207億6千6百万円（前期比6億7千3百万円、3.4%増）、営業利益は、38億7百万円（前期比9億7千5百万円、34.5%増）となりました。

区 分	当期	前期
	収益（百万円）	収益（百万円）
金融・リース事業	4,068	4,599
そ の 他	16,698	15,493
計	20,766	20,093

（４）当期の利益配分

利益配分の基本方針を踏まえ、平成13年3月期（第89期）の期末配当につきましては、1株につき1円増配し3円50銭とすることを平成13年4月26日開催の取締役会において決議しております。

（５）次期の見通し

今後の経済の見通しにつきましては、公共投資や住宅投資の減少が見込まれ、米国経済の回復の遅れによる輸出の鈍化等から設備投資の減少が危惧され、雇用環境の厳しさや所得の伸び悩み等から個人消費の低迷が懸念されるなど、経済の本格的な回復にはなお時間を要するものと思われま。当不動産業界におきましては、ビル賃貸事業は、都心部の高性能ビルへのオフィス需要は依然根強いものの、景気の先行き不透明感によるオフィス市況の変化や新規大規模ビルの供給増加による影響が危惧され、住宅分譲事業は、好調な市況の持続が期待されるものの、雇用・所得環境が顧客の購買意欲に与える影響が懸念されるなど、予断を許さない状況が続くものと認識しております。

このような事業環境認識のもと、当社グループではグループ中期経営計画に掲げた目標達成に向けて、様々な対処すべき課題に鋭意取り組んでまいり所存です。

なお、次期の業績につきましては、連結売上高1兆2,000億円、連結営業利益1,060億円、連結経常利益730億円、連結当期純利益390億円（当社単体で売上高6,050億円、営業利益630億円、経常利益450億円、当期純利益205億円）を見込んでおります。

また、次期の配当につきましては、1株につき通期7円（中間3円50銭、期末3円50銭）を予定しております。

比較連結貸借対照表

科 目	当 期 (平成 13.3.31現在)		前 期 (平成 12.3.31現在)		増 減	
	金 額	構成比	金 額	構成比	金 額	前期比
(資産の部)	百万円	%	百万円	%	百万円	%
・流動資産	832,559	29.2	1,030,327	34.5	197,768	19.2
現金及び預金	159,405		157,970		1,434	
受取手形及び売掛金	60,611		79,713		19,102	
有価証券	315		102,695		102,380	
販売用不動産	421,855	14.8	455,313	15.2	33,457	7.3
未成工事支出金	21,528		28,418		6,890	
その他のたな卸資産	9,597		9,490		106	
前渡金	31,197		26,868		4,328	
短期貸付金	40,040		55,967		15,927	
繰延税金資産	47,740		66,135		18,395	
その他の流動資産	42,052		49,128		7,075	
貸倒引当金	1,785		1,374		410	
・固定資産	2,013,878	70.8	1,960,713	65.5	53,165	2.7
1.有形固定資産	1,428,676	50.2	1,433,042	47.9	4,365	0.3
建物及び構築物	543,182	19.1	542,710	18.1	471	0.1
機械装置及び運搬具	8,201		8,119		81	
土地	815,989	28.7	814,369	27.2	1,619	0.2
建設仮勘定	29,766		41,908		12,141	
その他の有形固定資産	31,536		25,933		5,603	
2.無形固定資産	28,016	1.0	34,013	1.1	5,997	17.6
借地権	21,693		28,534		6,841	
その他の無形固定資産	6,323		5,479		843	
3.投資その他の資産	557,186	19.6	493,657	16.5	63,529	12.9
投資有価証券	189,137		118,685		70,452	
長期貸付金	20,381		30,004		9,623	
差入敷金・保証金	238,967		247,599		8,631	
繰延税金資産	19,068		21,440		2,371	
その他の投資その他の資産	126,594		111,372		15,221	
貸倒引当金	36,962		35,444		1,518	
・繰延資産	28		162		133	
資産合計	2,846,467	100.0	2,991,203	100.0	144,735	4.8

比較連結貸借対照表

科 目	当 期 (平成 13.3.31現在)		前 期 (平成 12.3.31現在)		増 減	
	金 額	構成比	金 額	構成比	金 額	前期比
(負債の部)	百万円	%	百万円	%	百万円	%
・流動負債	775,499	27.2	857,755	28.7	82,256	9.6
支払手形及び買掛金	149,281		149,131		149	
短期借入金	393,763	13.8	456,391	15.3	62,627	13.7
コマーシャルペーパー	10,000		-		10,000	
未払法人税等	6,714		6,273		440	
未成工事受入金	27,898		32,342		4,443	
完成工事補償引当金	1,225		1,115		110	
債務保証損失引当金	678		-		678	
繰延税金負債	46		-		46	
その他の流動負債	185,891		212,501		26,610	
・固定負債	1,622,118	57.0	1,700,425	56.8	78,307	4.6
社 債	286,242		271,242		15,000	
長期借入金	864,354	30.4	932,493	31.2	68,139	7.3
預り敷金・保証金	345,101		367,959		22,858	
退職給与引当金	-		24,015		24,015	
退職給付引当金	22,865		-		22,865	
役員退職慰労引当金	2,080		1,744		335	
繰延税金負債	14,731		10,380		4,350	
その他の固定負債	86,743		92,589		5,845	
負債計	2,397,617	84.2	2,558,181	85.5	160,563	6.3
(少数株主持分)						
・少数株主持分	37,752	1.3	37,889	1.3	137	0.4
(資本の部)						
・資 本 金	134,433	4.7	134,433	4.5	-	-
・資本準備金	204,693	7.2	204,693	6.8	-	-
・連結剰余金	98,643	3.5	89,168	3.0	9,474	10.6
・その他有価証券評価差額金	728	0.0	-	-	728	-
・為替換算調整勘定	27,396		33,156		5,759	
自己株式	411,102	14.5	395,138	13.2	15,963	4.0
自己株式	5		6		1	
資本計	411,097	14.5	395,132	13.2	15,964	4.0
負債、少数株主持分及び資本合計	2,846,467	100.0	2,991,203	100.0	144,735	4.8

比較連結損益計算書

科 目	当 期 (平成12.4.1～13.3.31)		前 期 (平成11.4.1～12.3.31)		増 減	
	金 額	百分比	金 額	百分比	金 額	前期比
	百万円	%	百万円	%	百万円	%
・ 営 業 収 益	1,193,080	100.0	1,194,837	100.0	1,756	0.1
・ 営 業 原 価	950,293	79.7	983,810	82.3	33,516	3.4
営 業 総 利 益	242,787	20.3	211,027	17.7	31,760	15.1
・ 販 売 費 ・ 一 般 管 理 費	134,452	11.2	129,103	10.8	5,349	4.1
営 業 利 益	108,334	9.1	81,923	6.9	26,410	32.2
・ 営 業 外 収 益	7,835	0.7	14,219	1.2	6,384	44.9
受 取 利 息	2,536		2,478		57	
受 取 配 当 金	1,823		2,058		235	
持 分 法 に よ る 投 資 利 益	509		4,768		4,258	
そ の 他 の 営 業 外 収 益	2,965		4,913		1,948	
・ 営 業 外 費 用	42,749	3.6	43,883	3.7	1,133	2.6
支 払 利 息	34,591		38,985		4,394	
そ の 他 の 営 業 外 費 用	8,158		4,898		3,260	
経 常 利 益	73,420	6.2	52,259	4.4	21,160	40.5
・ 特 別 利 益	53,879	4.5	7,112	0.6	46,767	657.5
固 定 資 産 売 却 益	314		6,403		6,089	
関 係 会 社 株 式 売 却 益	30,531		-		30,531	
投 資 有 価 証 券 売 却 益	19,272		-		19,272	
退 職 給 付 信 託 設 定 益	2,713		-		2,713	
そ の 他 の 特 別 利 益	1,048		708		339	
・ 特 別 損 失	64,860	5.5	166,740	14.0	101,880	61.1
販 売 用 不 動 産 等 評 価 損	5,500		130,762		125,262	
退 職 給 与 引 当 金 繰 入 額	-		11,075		11,075	
固 定 資 産 売 却 損	7,604		6,473		1,130	
固 定 資 産 除 却 損	336		4,985		4,649	
貸 倒 引 当 金 繰 入 額	7,090		3,192		3,897	
役 員 退 職 慰 労 引 当 金 繰 入 額	-		948		948	
投 資 有 価 証 券 売 却 損	19,444		-		19,444	
投 資 有 価 証 券 評 価 損	8,886		-		8,886	
子 会 社 解 散 に よ る 整 理 損 失	7,611		-		7,611	
退 職 給 付 会 計 基 準 変 更 時 差 異 償 却	4,167		-		4,167	
そ の 他 の 特 別 損 失	4,219		9,302		5,083	
税金等調整前当期純利益（純損失）	62,439	5.2	107,368	9.0	169,807	-
法人税、住民税及び事業税	8,470		8,051		419	
法人税等調整額	25,784		56,853		82,638	
少数株主損益	2,071		148		2,219	
当期純利益（純損失）	26,112	2.2	58,417	4.9	84,530	-

比較連結剰余金計算書

科 目	当 期	前 期	増 減	
	(平成12.4.1～平成13.3.31)	(平成11.4.1～平成12.3.31)	金 額	前期比
	金 額	金 額	金 額	前期比
	百万円	百万円	百万円	%
・ 連結剰余金期首残高	89,168	153,469	64,300	41.9
・ 連結剰余金増加高	101	207	106	
合併による増加額	-	129	129	
連結子会社の固定資産再評価に係る増加額	101	78	22	
・ 連結剰余金減少高	16,738	6,089	10,648	174.9
新規連結による期首剰余金減少額	-	416	416	
連結子会社の合併による減少額	12,646	-	12,646	
連結子会社の固定資産売却に伴う固定資産再評価に係る期首剰余金減少額	-	1,499	1,499	
配 当 金	4,062	4,062	0	
取締役賞与	29	111	81	
・ 当期純利益（純損失）	26,112	58,417	84,530	-
・ 連結剰余金期末残高	98,643	89,168	9,474	10.6

比較連結キャッシュ・フロー計算書

(単位：百万円)

摘 要	当 期 (平成12.4.1～13.3.31)	前 期 (平成11.4.1～12.3.31)	増 減
	金 額	金 額	金 額
営業活動によるキャッシュ・フロー			
税金等調整前当期純利益	62,439	107,368	169,807
減価償却費	44,418	45,776	1,358
持分法投資損益	509	4,768	4,258
退職給付会計基準変更時差異償却	4,167	-	4,167
退職給付信託設定益	2,713	-	2,713
有価証券評価損	8,886	-	8,886
有価証券売却損益	30,360	-	30,360
子会社解散による整理損失	7,611	-	7,611
退職給与引当金繰入額	-	14,369	14,369
販売用不動産等評価損	5,500	130,762	125,262
有形無形固定資産売却損益	7,290	69	7,220
有形無形固定資産除却損	336	4,985	4,649
貸倒引当金繰入額	7,090	3,192	3,897
受取利息配当金	4,359	4,537	177
支払利息	34,591	38,985	4,394
売上債権の増減額	24,025	15,519	39,544
仕入債務の増減額	6,939	1,678	5,261
販売用不動産等の取得 1	257,038	267,674	10,635
販売用不動産等の売却 1	289,412	306,304	16,892
取締役賞与の支払額	52	137	85
その他	1,919	30,171	28,251
小 計	209,595	176,291	33,304
利息及び配当金の受取額	4,726	6,623	1,897
利息の支払額	33,259	42,009	8,750
法人税等の支払額	7,398	6,705	693
営業活動によるキャッシュ・フロー	173,664	134,200	39,463
投資活動によるキャッシュ・フロー			
有価証券の取得	48,539	2,504	46,035
有価証券の売却	100,907	1,810	99,096
有形無形固定資産の取得	80,198	87,870	7,671
有形無形固定資産の売却	16,425	51,514	35,088
貸付金の貸付	3,153	4,796	1,643
貸付金の回収	7,754	11,850	4,096
預り敷金保証金の支出	35,177	53,383	18,206
預り敷金保証金の収入	23,830	45,264	21,434
差入敷金保証金の支出	7,708	10,707	2,998
差入敷金保証金の収入	11,453	20,686	9,233
連結範囲の変更を伴う株式の取得	261	-	261
連結範囲の変更を伴う株式の売却	-	516	516
その他	17,943	4,831	13,111
投資活動によるキャッシュ・フロー	32,088	32,449	361
財務活動によるキャッシュ・フロー			
短期借入金の減少額	102,139	176,960	74,821
長期借入による収入	69,575	234,245	164,669
長期借入金の返済による支出	127,706	231,078	103,371
社債発行による収入	15,000	85,000	70,000
社債償還による支出	-	3,317	3,317
少数株主への株式発行による収入	29	-	29
配当金の支払額	4,069	4,464	394
少数株主への配当金の支払額	691	-	691
財務活動によるキャッシュ・フロー	150,001	96,576	53,424
現金および現金同等物に係る換算差額	1,545	6,123	7,669
現金および現金同等物の減少額	6,880	950	5,930
現金および現金同等物の期首残高	165,316	166,196	879
新規連結に伴う現金および現金同等物の増加	-	70	70
現金および現金同等物の期末残高	158,435	165,316	6,880

1 販売用不動産等の取得・売却は連結貸借対照表上の販売用不動産、前渡金の増減による資金の動きをあらわしている。

〔連結財務諸表作成のための基本となる事項〕

1. 連結の範囲に関する事項

(1) 連結子会社 150社

(三井不動産販売(株)、三井ホーム(株)、三井不動産建設(株)、(株)ららぼーと、三井不動産アメリカ(株)ほか)

新規 15社

エム・エフ資産運用(株)、(株)ユーコーポレーション、不動産インフォメディア(株)ほか7社は新規設立により、また広島港坂地区開発(株)、新宿リハウス(株)、三井ホーム岡山(株)(平成12年4月1日付で(株)てんまやホームより商号変更)ほか2社は、従来持分法適用の関連会社であったが、株式の追加取得により連結子会社となった。

除外 25社

香港三井不動産(株)、パシフィック不動産(株)ほか14社は清算終了のため連結の範囲から除外している。また三井不動産ニューヨーク(株)、三井不動産ハワイ(株)ほか7社は他の連結子会社との合併のため、連結子会社数から除外している。

非連結子会社 4社

(2) 主要な非連結子会社名 ミレスヘルスケアズ(株)

連結の範囲から除いた理由

非連結子会社は、資産、営業収益、当期純損益および剰余金等の観点から見ていずれも小規模であり、全体としても連結財務諸表に重要な影響を及ぼしていないためである。

2. 持分法の適用に関する事項

(1) 持分法適用会社 65社

(株)オリエンタルランド、トレード・アンド・インダストリアル・ディベロップメント(株)ほか)

新規 1社

三重リハウス(株)は新規設立により関連会社となったため、当連結会計期間より持分法を適用している。

除外 8社

(株)クリーン、緑園都市スポーツ(株)は株式の譲渡により関連会社でなくなったため、ティ・エム・ディベロップメント(株)は清算終了のため持分法適用の範囲から除外している。また、広島港坂地区開発(株)、新宿リハウス(株)、てんまやホーム(株)ほか2社は連結子会社となったため持分法適用会社数から除外している。

(2) 持分法を適用していない主要な非連結子会社及び関連会社

主要な非連結子会社名 ミレスヘルスケアズ(株)

主要な関連会社名 (株)サンピアホームズ

持分法を適用していない理由

持分法を適用していない非連結子会社及び関連会社は、それぞれ連結純損益及び連結剰余金に与える影響が軽微であり、全体としても連結財務諸表に重要な影響を及ぼしていないため、持分法の適用範囲から除外している。

3. 連結子会社の事業年度等に関する事項

連結子会社のうちホテルヒマラヤ(有)を除く在外連結子会社31社と港エステート(株)、(株)益子カントリー倶楽部、柏開発(株)、成田スポーツ開発(株)、日本みどり開発(株)、(株)三井の森、(株)三森リゾートサービス、三井不動産ゴルフプロパティーズ(株)、(株)エム・エフ・プロパティーズ、エム・エル・プロモーション(株)、エム・エフ・オフィスマネジメント(株)、サンエスクロー(株)、(株)サウル、エム・ディ・エス(株)、(株)リハウスビジネスセンター、(株)ピカ、及び(有)常盤橋ガレーヂの決算日は

12月31日、臼津開発(株)及び(株)エム・エフ・リテイリングは1月31日、(株)ユニリビング、(株)ユーコーポレーション、三井不動産投資顧問(株)、(株)エム・エフ・コンストラクション・アドバイザーズ、ビットキャット(株)、及びビットキャットコミュニケーションズ(株)は2月28日、(有)エム・エフ・インベストメントは6月30日、ホテルヒマラヤ(有)は7月15日である。

連結財務諸表の作成にあたっては(有)エム・エフ・インベストメント及びホテルヒマラヤ(有)以外の会社については各社の決算日の財務諸表を使用しているが、連結決算日との間に生じた重要な取引については連結上必要な調整が行なわれており、(有)エム・エフ・インベストメント及びホテルヒマラヤ(有)については連結決算日において仮決算を行なっている。

他の連結子会社の決算日はすべて連結決算日と同一である。

4. 会計処理基準に関する事項

(1) 重要な資産の評価基準及び評価方法

有価証券

- ・ 満期保有目的債券

償却原価法

- ・ その他有価証券

時価のあるもの

[株式] 期末前1カ月の市場価格の平均に基づく時価法

[債券] 期末日の市場価格に基づく時価法

評価差額は全部資本直入法により処理し、売却原価は移動平均法により算定。

時価のないもの

移動平均法による原価法

たな卸資産

- ・ 販売用不動産及び未成工事支出金

個別法による原価法

- ・ その他のたな卸資産

主として総平均法による原価法

(2) 重要な減価償却資産の減価償却の方法

有形固定資産

主として定率法によっている。

ただし、連結財務諸表提出会社のオフィス用建物及びスキードーム・ザウスの建物(建物附属設備を除く。)、国内連結会社の平成10年4月1日以降取得建物(建物附属設備を除く。))及び在外連結子会社は定額法を採用している。

また、事業用定期借地権を設定して賃借した土地にある建物については、残存価額を0円として使用期限を耐用年数とした定額法を採用している。

無形固定資産

定額法を採用している。

なお、自社利用のソフトウェアについては、社内における利用可能期間(5年)に基づく定額法を採用している。

(3) 重要な引当金の計上基準

貸倒引当金

貸倒引当金は、売掛金、貸付金等の貸倒れによる損失に備えるため、一般債権については貸倒実績率により、貸倒懸念債権等特定の債権については個別に回収可能性を検討し、回収不能見込額を計上している。

債務保証損失引当金

債務保証等による損失に備えるため、被保証先の財政状態等を勘案して、損失負担見込額を計上している。

退職給付引当金

従業員の退職給付に備えるため、当連結会計年度末における退職給付債務及び年金資産の見込額に基づき、期末において発生していると認められる額を計上している。

なお、会計基準変更時差異については当連結会計期間に一括償却しており、営業外収益に334百万円、特別損失に4,167百万円を計上している。

完成工事補償引当金

主として引渡し物件の補修工事費の支出に備えるため、過年度補修実績率に基づく見積補修額を計上している。

役員退職慰労引当金

連結財務諸表提出会社ほか10社は役員の退職慰労金支給に備えるため、内規に基づく期末退職慰労金要支給額を計上している。

(4) 重要なリース取引の処理方法

リース物件の所有権が借主に移転すると認められるもの以外のファイナンス・リース取引については、通常の賃貸借取引に係る方法に準じた会計処理によっている。

(5) 重要なヘッジ会計の方法

ヘッジ会計の方法

繰延ヘッジ処理を採用している。なお、通貨スワップについては振当処理の要件を満たしている場合は振当処理を、金利スワップについては特例処理の要件を満たしている場合は特例処理を採用している。

ヘッジ手段とヘッジ対象

<ヘッジ手段>	<ヘッジ対象>
為替予約	外貨建予定取引
通貨スワップ	外貨建借入金
金利スワップ	借入金及び社債

ヘッジ方針

金利変動による借入金及び社債の時価変動リスク及びキャッシュ・フロー変動リスクをヘッジする目的で金利スワップを行っている。また、各社の主要決済通貨と異なる通貨での借入、社債発行については上記目的に加え為替変動リスクをヘッジするために通貨スワップを行っている。また、将来実現確実な取引において各社の主要決済通貨と異なる通貨での決済が予定されている場合には、為替変動リスクをヘッジするため為替予約を行っている。

(6) 完成工事高の計上基準

主として工事完成基準による。ただし長期請負工事で、請負金額が一定金額以上のものについて、工事進行基準を採用している。

(7) 消費税等の会計処理について

消費税等の会計処理は、税抜方式を採用している。

なお、控除対象外消費税は、固定資産等に係るものは投資その他の資産の「その他の投資その他の資産」に計上し(5年償却)、それ以外は発生年度の期間費用としている。

5. 連結子会社の資産及び負債の評価に関する事項

連結子会社の資産及び負債の評価については全面時価評価法を採用している。

6. 連結調整勘定の償却に関する事項

連結調整勘定の償却に関しては原則として5年間の均等償却を行なっている。

但し、広島港坂地区開発㈱、新宿リハウス㈱、湘南リハウス㈱等については、当期において一括償却している。

7. 利益処分項目等の取扱いに関する事項

連結剰余金計算書は、連結会計年度中に確定した連結会社の利益処分に基いて作成している。

(確定方式)

8. 連結キャッシュ・フロー計算書における資金の範囲

連結キャッシュ・フロー計算書における資金(現金及び現金同等物)は、手許現金、随時引き出し可能な預金及び容易に換金可能であり、かつ、価値の変動について僅少なリスクしか負わない取得日から3ヶ月以内に償還期限の到来する短期投資からなる。

[表示方法の変更]

(連結貸借対照表)

前連結会計年度において建物および構築物については、それぞれ「建物」および「構築物」として区分掲記していたが、当連結会計年度より建物(当期末残高523,629百万円)と構築物(当期末残高19,552百万円)を「建物及び構築物」にまとめて表示している。

前連結会計年度において「工具・器具・備品」として表示していたものを、当連結会計年度より「その他の有形固定資産」と表示している。

なお、前期の数字については、組替えて表示している。

[追加情報]

(退職給付会計)

当連結会計年度から退職給付に係る会計基準(「退職給付に係る会計基準の設定に関する意見書」(企業会計審議会 平成10年6月16日))を適用している。この結果、従来の方法によった場合と比較して、退職給付費用が3,506百万円増加し、経常利益は258百万円減少し、税金等調整前純利益は3,506百万円減少している。

(金融商品会計)

当連結会計年度から金融商品に係る会計基準(「金融商品に係る会計基準の設定に関する意見書」(企業会計審議会 平成11年1月22日))を適用し、金融商品(主として、有価証券、投資有価証券、差入保証金、預り保証金及び金利スワップ)の会計処理方法を変更している。この変更による損益への影響は軽微である。

また、期首時点で保有する有価証券の保有目的を検討し売買目的有価証券、満期保有目的の債券及びその他有価証券に含まれている債券のうち1年以内に満期の到来するものは流動資産の有価証券として、それ以外は投資有価証券として表示している。期首時点で流動資産の有価証券から投資有価証券に振り替えた金額は93,846百万円である。

(外貨建取引等会計基準)

当連結会計年度から改訂後の外貨建取引等会計処理基準(「外貨建取引等会計処理基準の改訂に関する意見書」(企業会計審議会 平成11年10月22日))を適用している。この変更による損益への影響は軽微である。

〔連結貸借対照表に関する注記事項〕

	当 期	前 期
1. 有形固定資産の減価償却累計額	442,653 百万円	406,874 百万円
2. 自己株式の数	4,364 株	6,824 株
3. 偶発債務	18,133 百万円	81,801 百万円
うち、保証債務	5,845 百万円	13,170 百万円
うち、保証予約	12,287 百万円	68,631 百万円
なお、ほかに住宅ローン保証債務	240,600 百万円	280,310 百万円
保証予約	3,069 百万円	2,628 百万円
がある。		
4. 受取手形裏書譲渡高	334 百万円	-
5. 期末日満期手形の会計処理については、手形交換日をもって処理している。		
なお、当連結会計年度の末日が銀行休業日であったため、次の期末日満期手形が連結会計年度末残高に含まれている。		

	当 期	前 期
受取手形	439 百万円	-
支払手形	4,701 百万円	-

〔連結損益計算書に関する注記事項〕

	当 期	前 期
販売費・一般管理費の主要な科目		
給料・手当	41,715 百万円	42,846 百万円
広告宣伝費	20,406 百万円	17,201 百万円
退職給与引当金繰入額	-	1,534 百万円
研究開発費	1,572 百万円	1,379 百万円
役員退職慰労引当金繰入額	393 百万円	374 百万円
貸倒引当金繰入額	721 百万円	299 百万円
退職給付費用	1,702 百万円	-

[連結キャッシュ・フロー計算書に関する注記事項]

1. 連結貸借対照表上の現金及び預金勘定期末残高と連結キャッシュ・フロー計算書上の現金及び現金同等物期末残高との調整

	当 期	前 期
現金及び預金	159,405 百万円	157,970 百万円
預入期間が3ヶ月を超える定期預金	1,120 百万円	1,359 百万円
運用期間が3ヶ月未満の短期投資	151 百万円	8,705 百万円
現金及び現金同等物	158,435 百万円	165,316 百万円

2. 株式の取得により新たに連結したことに伴う連結開始時の資産及び負債の内訳ならびに株式の取得価額と取得に伴う収入（純額）との関係のうち主なものは次のとおりである。

(1) 広島港坂地区開発株

	当 期
流動資産	18,201 百万円
固定資産	7 百万円
連結調整勘定	2,237 百万円
流動負債	14,961 百万円
固定負債	9,075 百万円
少数株主持分	2,331 百万円
小計	1,259 百万円
支配獲得時までの持分法適用後の貸借対照表計上額	1,299 百万円
小計：広島港坂地区開発株の当連結会計年度の取得価額	39 百万円
広島港坂地区開発株の現金及び現金同等物	192 百万円
差引：広島港坂地区開発株の取得に伴う収入	152 百万円

(2) 湘南リハウス株

	当 期
流動資産	777 百万円
固定資産	1,638 百万円
連結調整勘定	827 百万円
流動負債	941 百万円
固定負債	1,914 百万円
小計	387 百万円
支配獲得時までの持分法適用後の貸借対照表計上額	12 百万円
小計：湘南リハウス株の当連結会計年度の取得価額	400 百万円
湘南リハウス株の現金及び現金同等物	495 百万円
差引：湘南リハウス株の取得に伴う収入	95 百万円

〔セグメント情報〕

1. 事業の種類別セグメント情報

前連結会計年度（平成11年4月1日～平成12年3月31日）

（単位：百万円）

	賃貸	分譲	完成工事	仲介・販売 受託・コンサルティング	管理受託	住宅部 材・商品 等販売	施設営 業	その他	計	消去又は 全社	連結
・売上高及び営業損益											
(1) 外部顧客に対する売上高	325,643	359,326	273,141	40,240	60,220	69,936	46,234	20,093	1,194,837		1,194,837
(2) 仕入間の内部売上高又は振替額	4,125		19,456	9,124	24,279	32,563		9,857	99,406	(99,406)	
計	329,768	359,326	292,598	49,364	84,500	102,500	46,234	29,950	1,294,244	(99,406)	1,194,837
営業費用	268,620	350,444	286,567	36,011	78,628	102,198	46,259	27,119	1,195,850	(82,936)	1,112,913
営業利益	61,147	8,881	6,031	13,353	5,871	301	25	2,831	98,393	(16,469)	81,923
・資産、減価償却費及び資本的支出											
資産	1,635,187	518,596	225,965	47,378	28,058	52,897	171,098	95,230	2,774,413	216,789	2,991,203
減価償却費	31,192	552	1,427	143	435	1,383	5,386	4,936	45,457	318	45,776
資本的支出	72,903	483	1,411	359	510	837	2,771	4,357	83,636	309	83,945

当連結会計年度（平成12年4月1日～平成13年3月31日）

（単位：百万円）

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

（注1） 事業区分の方法及び各区分に属する主要な製品等の名称

事業区分は事業内容を勘案して、次のとおり分類した。

賃貸：オフィスビル、商業施設および住宅等の賃貸

分譲：戸建住宅、中高層住宅、宅地およびオフィスビル等の業務施設の分譲

完成工事：戸建住宅、中高層住宅、オフィスビル等の建築、港湾土木、宅地造成等の工事の請負（企画、設計を含む）

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

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

住宅部材・商品等販売：住宅用部材の製造・販売、一般商品の卸・小売

施設営業：ホテル、ゴルフ場等の施設営業

その他：住宅ローン等の金融・リース事業など

(注2) 当連結会計年度の営業費用には、当連結会計年度にて一括償却した連結調整勘定償却額が分譲セグメントに2,237百万円、完成工事セグメントに143百万円、仲介・販売受託・コンサルティングセグメントに1,462百万円含まれております。

(注3) 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16,120百万円であり、親会社の一般管理部門に係る費用である。

当連結会計年度における営業費用のうち、消去又は全社の項目に含めた配賦不能営業費用の金額は13,627百万円であり、親会社の一般管理部門に係る費用である。

(注4) 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326,954百万円であり、その主なものは、親会社での余資運用資金(現金・預金及び有価証券)、長期投資資金(投資有価証券)及び管理部門に係る資産等である。

当連結会計年度における資産のうち、消去又は全社の項目に含めた全社資産の金額は261,340百万円であり、その主なものは、親会社での余資運用資金(現金・預金及び有価証券)、長期投資資金(投資有価証券)及び管理部門に係る資産等である。

(注5) 会計処理基準の変更等

(1) 退職給与引当金の計上基準の変更

前連結会計年度から退職給与引当金の計上基準を変更している。この変更によるセグメント情報に与える影響額は軽微である。

(2) 役員退職慰労引当金の計上基準の変更

前連結会計年度から役員退職慰労引当金の計上基準を変更している。この変更によるセグメント情報に与える影響額は軽微である。

2. 所在地別セグメント

前連結会計年度(平成11年4月1日~平成12年3月31日)

全セグメントの売上高の合計および全セグメントの資産の金額の合計額に占める「本邦」の割合がいずれも90%を超えているため、連結財務諸表規則第15条の2に基づき、所在地別セグメント情報の記載を省略した。

当連結会計年度(平成12年4月1日~平成13年3月31日)

全セグメントの売上高の合計および全セグメントの資産の金額の合計額に占める「本邦」の割合がいずれも90%を超えているため、連結財務諸表規則第15条の2に基づき、所在地別セグメント情報の記載を省略した。

3. 海外売上高

前連結会計年度(平成11年4月1日~平成12年3月31日)

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

当連結会計年度(平成12年4月1日~平成13年3月31日)

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

〔リース取引関係〕

	当期（平成 12.4.1～平成 13.3.31）	前期（平成 11.4.1～平成 12.3.31）																																															
1. リース物件の所有権が借主に移転すると認められるもの以外のファイナンス・リース取引 借主側	1. リース物件の取得価額相当額、減価償却累計額相当額及び期末残高相当額	1. リース物件の取得価額相当額、減価償却累計額相当額及び期末残高相当額																																															
	<table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th>取得価額相当額</th> <th>減価償却累計額相当額</th> <th>期末残高相当額</th> </tr> <tr> <th></th> <th>百万円</th> <th>百万円</th> <th>百万円</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>建物及び構築物</td> <td>1,855</td> <td>463</td> <td>1,392</td> </tr> <tr> <td>機械装置及び運搬具</td> <td>6,591</td> <td>3,525</td> <td>3,066</td> </tr> <tr> <td>その他</td> <td>2,636</td> <td>1,189</td> <td>1,447</td> </tr> <tr> <td>合計</td> <td>11,084</td> <td>5,178</td> <td>5,906</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る。</p>		取得価額相当額	減価償却累計額相当額	期末残高相当額		百万円	百万円	百万円	建物及び構築物	1,855	463	1,392	機械装置及び運搬具	6,591	3,525	3,066	その他	2,636	1,189	1,447	合計	11,084	5,178	5,906	<table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th>取得価額相当額</th> <th>減価償却累計額相当額</th> <th>期末残高相当額</th> </tr> <tr> <th></th> <th>百万円</th> <th>百万円</th> <th>百万円</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>建物及び構築物</td> <td>1,115</td> <td>331</td> <td>784</td> </tr> <tr> <td>機械装置及び運搬具</td> <td>5,237</td> <td>2,556</td> <td>2,681</td> </tr> <tr> <td>その他</td> <td>2,665</td> <td>1,294</td> <td>1,371</td> </tr> <tr> <td>合計</td> <td>9,018</td> <td>4,182</td> <td>4,836</td> </tr> </tbody> </table> <p>(注) 同左</p>		取得価額相当額	減価償却累計額相当額	期末残高相当額		百万円	百万円	百万円	建物及び構築物	1,115	331	784	機械装置及び運搬具	5,237	2,556	2,681	その他	2,665	1,294	1,371	合計	9,018	4,182
	取得価額相当額	減価償却累計額相当額	期末残高相当額																																														
	百万円	百万円	百万円																																														
建物及び構築物	1,855	463	1,392																																														
機械装置及び運搬具	6,591	3,525	3,066																																														
その他	2,636	1,189	1,447																																														
合計	11,084	5,178	5,906																																														
	取得価額相当額	減価償却累計額相当額	期末残高相当額																																														
	百万円	百万円	百万円																																														
建物及び構築物	1,115	331	784																																														
機械装置及び運搬具	5,237	2,556	2,681																																														
その他	2,665	1,294	1,371																																														
合計	9,018	4,182	4,836																																														
	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																																															
	<table> <tbody> <tr> <td>1年内</td> <td>1,809 百万円</td> </tr> <tr> <td>1年超</td> <td>4,096 百万円</td> </tr> <tr> <td>合計</td> <td>5,906 百万円</td> </tr> </tbody> </table> <p>(注) 未経過リース料期末残高相当額の算定は、未経過リース料期末残高が、有形固定資産の期末残高等に占める割合が低いため、支払利子込み法によっている。</p>	1年内	1,809 百万円	1年超	4,096 百万円	合計	5,906 百万円	<table> <tbody> <tr> <td>1年内</td> <td>1,542 百万円</td> </tr> <tr> <td>1年超</td> <td>3,294 百万円</td> </tr> <tr> <td>合計</td> <td>4,836 百万円</td> </tr> </tbody> </table> <p>(注) 同左</p>	1年内	1,542 百万円	1年超	3,294 百万円	合計	4,836 百万円																																			
1年内	1,809 百万円																																																
1年超	4,096 百万円																																																
合計	5,906 百万円																																																
1年内	1,542 百万円																																																
1年超	3,294 百万円																																																
合計	4,836 百万円																																																
	3. 支払リース料及び減価償却費相当額	3. 支払リース料及び減価償却費相当額																																															
	<table> <tbody> <tr> <td>支払リース料</td> <td>1,850 百万円</td> </tr> <tr> <td>減価償却費相当額</td> <td>1,850 百万円</td> </tr> </tbody> </table>	支払リース料	1,850 百万円	減価償却費相当額	1,850 百万円	<table> <tbody> <tr> <td>支払リース料</td> <td>1,690 百万円</td> </tr> <tr> <td>減価償却費相当額</td> <td>1,690 百万円</td> </tr> </tbody> </table>	支払リース料	1,690 百万円	減価償却費相当額	1,690 百万円																																							
支払リース料	1,850 百万円																																																
減価償却費相当額	1,850 百万円																																																
支払リース料	1,690 百万円																																																
減価償却費相当額	1,690 百万円																																																
	4. 減価償却費相当額の算定方法	4. 減価償却費相当額の算定方法																																															
	リース期間を耐用年数とし、残存価額を零とする定額法によっている。	同左																																															

	当期（平成 12.4.1～平成 13.3.31）	前期（平成 11.4.1～平成 12.3.31）																																																												
貸主側	<p>1. リース物件の取得価額、減価償却累計額及び期末残高</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th>取得価額</th> <th>減価償却累計額</th> <th>期末残高</th> </tr> <tr> <td></td> <td>百万円</td> <td>百万円</td> <td>百万円</td> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>建物及び構築物</td> <td>3,184</td> <td>1,966</td> <td>1,217</td> </tr> <tr> <td>その他</td> <td>1,171</td> <td>730</td> <td>441</td> </tr> <tr> <td>合計</td> <td>4,355</td> <td>2,696</td> <td>1,658</td> </tr> </tbody> </table> <p>2. 未経過リース料期末残高相当額</p> <table> <tr> <td>1年内</td> <td>598百万円</td> </tr> <tr> <td>1年超</td> <td>1,056百万円</td> </tr> <tr> <td>合計</td> <td>1,654百万円</td> </tr> </table> <p>(注) 未経過リース料期末残高相当額の算定は、未経過リース料期末残高及び見積残存価額の残高の合計額が、営業債権の期末残高等に占める割合が低いいため、受取利子込み法によっている。</p> <p>3. 受取リース料及び減価償却費</p> <table> <tr> <td>受取リース料</td> <td>706百万円</td> </tr> <tr> <td>減価償却費</td> <td>643百万円</td> </tr> </table>		取得価額	減価償却累計額	期末残高		百万円	百万円	百万円	建物及び構築物	3,184	1,966	1,217	その他	1,171	730	441	合計	4,355	2,696	1,658	1年内	598百万円	1年超	1,056百万円	合計	1,654百万円	受取リース料	706百万円	減価償却費	643百万円	<p>1. リース物件の取得価額、減価償却累計額及び期末残高</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th>取得価額</th> <th>減価償却累計額</th> <th>期末残高</th> </tr> <tr> <td></td> <td>百万円</td> <td>百万円</td> <td>百万円</td> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>建物及び構築物</td> <td>3,669</td> <td>2,551</td> <td>1,118</td> </tr> <tr> <td>その他</td> <td>1,365</td> <td>790</td> <td>575</td> </tr> <tr> <td>合計</td> <td>5,035</td> <td>3,341</td> <td>1,693</td> </tr> </tbody> </table> <p>2. 未経過リース料期末残高相当額</p> <table> <tr> <td>1年内</td> <td>676百万円</td> </tr> <tr> <td>1年超</td> <td>1,025百万円</td> </tr> <tr> <td>合計</td> <td>1,702百万円</td> </tr> </table> <p>(注) 同左</p> <p>3. 受取リース料及び減価償却費</p> <table> <tr> <td>受取リース料</td> <td>737百万円</td> </tr> <tr> <td>減価償却費</td> <td>652百万円</td> </tr> </table>		取得価額	減価償却累計額	期末残高		百万円	百万円	百万円	建物及び構築物	3,669	2,551	1,118	その他	1,365	790	575	合計	5,035	3,341	1,693	1年内	676百万円	1年超	1,025百万円	合計	1,702百万円	受取リース料	737百万円	減価償却費	652百万円
	取得価額	減価償却累計額	期末残高																																																											
	百万円	百万円	百万円																																																											
建物及び構築物	3,184	1,966	1,217																																																											
その他	1,171	730	441																																																											
合計	4,355	2,696	1,658																																																											
1年内	598百万円																																																													
1年超	1,056百万円																																																													
合計	1,654百万円																																																													
受取リース料	706百万円																																																													
減価償却費	643百万円																																																													
	取得価額	減価償却累計額	期末残高																																																											
	百万円	百万円	百万円																																																											
建物及び構築物	3,669	2,551	1,118																																																											
その他	1,365	790	575																																																											
合計	5,035	3,341	1,693																																																											
1年内	676百万円																																																													
1年超	1,025百万円																																																													
合計	1,702百万円																																																													
受取リース料	737百万円																																																													
減価償却費	652百万円																																																													
2. オペレーティング・リース取引 借主側	<p>未経過リース料</p> <table> <tr> <td>1年内</td> <td>9,269百万円</td> </tr> <tr> <td>1年超</td> <td>48,147百万円</td> </tr> <tr> <td>合計</td> <td>57,416百万円</td> </tr> </table>	1年内	9,269百万円	1年超	48,147百万円	合計	57,416百万円	<p>未経過リース料</p> <table> <tr> <td>1年内</td> <td>8,344百万円</td> </tr> <tr> <td>1年超</td> <td>42,215百万円</td> </tr> <tr> <td>合計</td> <td>50,559百万円</td> </tr> </table>	1年内	8,344百万円	1年超	42,215百万円	合計	50,559百万円																																																
1年内	9,269百万円																																																													
1年超	48,147百万円																																																													
合計	57,416百万円																																																													
1年内	8,344百万円																																																													
1年超	42,215百万円																																																													
合計	50,559百万円																																																													
貸主側	<p>未経過リース料</p> <table> <tr> <td>1年内</td> <td>24,450百万円</td> </tr> <tr> <td>1年超</td> <td>168,218百万円</td> </tr> <tr> <td>合計</td> <td>192,669百万円</td> </tr> </table>	1年内	24,450百万円	1年超	168,218百万円	合計	192,669百万円	<p>未経過リース料</p> <table> <tr> <td>1年内</td> <td>22,875百万円</td> </tr> <tr> <td>1年超</td> <td>162,845百万円</td> </tr> <tr> <td>合計</td> <td>185,720百万円</td> </tr> </table>	1年内	22,875百万円	1年超	162,845百万円	合計	185,720百万円																																																
1年内	24,450百万円																																																													
1年超	168,218百万円																																																													
合計	192,669百万円																																																													
1年内	22,875百万円																																																													
1年超	162,845百万円																																																													
合計	185,720百万円																																																													

〔関連当事者との取引〕

当連結会計年度（自 平成12年4月1日 至 平成13年3月31日）

(1) 役員及び個人主要株主等

(単位：百万円)

属性	氏名	住所	資本金	事業の内容又は職業	議決権等の所有(被所有)割合	関係内容		取引の内容	取引金額	科目	期末残高
						役員の兼任等	事業上の関係				
役員 の近親者	当社代表取締役副社長佐藤和男の長女	-	-	-	-	-	-	住宅の分譲(注1)	53	分譲事業収益	53
役員	当社代表取締役専務取締役椿原久光	-	-	当社代表取締役専務取締役	被所有直接0.00%	-	-	住宅の分譲(注2)	2	分譲事業収益	2
役員 の近親者	当社代表取締役社長岩沙弘道の長男	-	-	-	-	-	-	住宅の分譲(注2)	1	分譲事業収益	1

取引条件及び取引条件の決定方針等

(注1)住宅の分譲価格については、市場価格を勘案して一般的取引条件と同様に決定している。

(注2)住宅の分譲価格については、市場価格を勘案して一般的取引条件と同様に決定している。

なお、当該物件は共同事業であり、取引金額は当社持分相当額のみ記載している。

(2) 子会社等

(単位：百万円)

属性	会社等の名称	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	科目	期末残高
						役員の兼任等	事業上の関係				
関連会社	(株)国際観光会館	東京都千代田区	1,000	ホテル事業ほか	所有直接38.53%	兼任2人	当社から土地を賃借している。	土地の譲渡(注1)	13,000	特別損失	7,166

取引条件及び取引条件の決定方針等

(注1)土地は東京都港区芝三丁目所在(仮称)芝三丁目東地区A-2街区の一部を売却したものであり、

譲渡価格は市場価格を勘案して交渉により決定している。

〔税効果会計関係〕

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

	(単位：百万円)	
	当 期	前 期
(繰延税金資産)		
販売用不動産等評価損損金不算入額	33,063	55,139
未実現取引に係る税効果	25,769	26,020
有価証券等評価損損金不算入額	15,144	
税務上の繰越欠損金	11,022	20,254
退職給付引当金損金算入限度超過額	6,980	
退職給与引当金損金算入限度超過額		5,410
貸倒引当金等損金算入限度超過額	5,637	4,997
未払賞与税法限度超過額	2,236	1,579
その他有価証券評価差額金	2,015	
減価償却費損金算入限度超過額	1,277	1,128
長期前払費用損金算入限度超過額	1,154	903
その他	6,074	6,471
繰延税金資産小計	<u>110,376</u>	<u>121,901</u>
(繰延税金負債)		
代替資産積立金	34,123	34,209
連結子会社株式評価減消去に係る税効果	12,047	
未実現取引に係る税効果	6,954	7,129
その他有価証券評価差額金	2,497	
資本連結に係る投資差額の税効果	423	3,168
その他	2,300	201
繰延税金負債小計	<u>58,346</u>	<u>44,707</u>
繰延税金資産の純額	<u>52,030</u>	<u>77,194</u>
(注) 繰延税金資産から控除された評価性引当額	24,919	18,539

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

	(単位：%)	
	当 期	前 期
法定実効税率	42.02	
(調整)		
持分法適用関連会社株式売却による差異	11.33	
その他	1.51	
税効果会計適用後の法人税等の負担率	<u>54.86</u>	<u> </u>

[有価証券関係]

前連結会計年度(平成12年3月31日現在)

有価証券の時価等

(単位：百万円)

種 類	前連結会計年度(平成12年3月31日現在)		
	連結貸借対照表計上額	時 価	評価損益
流動資産に属するもの			
株 式	93,781	108,200	14,419
債 券	165	167	1
そ の 他	1	0	0
小 計	93,948	108,368	14,420
固定資産に属するもの			
株 式	76,302	237,499	161,196
(うち関係会社)	(67,982)	(231,730)	(163,748)
債 券	348	361	12
小 計	76,651	237,860	161,209
(うち関係会社)	(67,982)	(231,730)	(163,748)
合 計	170,599	346,229	175,630
(うち関係会社)	(67,982)	(231,730)	(163,748)

(注) 1. 時価(時価相当額を含む)の算定方法

(1) 上場有価証券

主として、東京証券取引所の最終価格による。

ただし、上場国債等については、日本証券業協会が公表する基準気配による。

(2) 店頭売買有価証券

日本証券業協会が公表する売買価格等による。

(3) 気配等を有する有価証券(上場、店頭売買有価証券を除く)

日本証券業協会が発表する公社債店頭基準気配等による。

(4) 非上場の証券投資信託の受益証券

基準価格による。

2. 開示の対象から除いた有価証券の連結貸借対照表計上額

		前連結会計年度
流動資産に属するもの	残存期間が1年以内の債券	43百万円
	コマーシャル・ペーパー	8,651百万円
	マネー・マネジメント・ファンド	33百万円
	中期国債ファンド	20百万円
固定資産に属するもの	残存期間が1年以内の債券	96百万円
	非上場株式	41,820百万円
	(店頭売買株式を除く。)	11,534百万円
	その他	117百万円

[うち、関係会社株式]

当連結会計年度

有価証券

1.満期保有目的の債券で時価のあるもの（平成13年3月31日現在）（単位：百万円）

	連結貸借対照表 計上額	時 価	差 額
(時価が連結貸借対照表計上額を超えるもの)			
国債・地方債等	503	511	7
社 債	-	-	-
そ の 他	-	-	-
小 計	503	511	7
(時価が連結貸借対照表計上額を超えないもの)			
国債・地方債等	30	29	0
社 債	-	-	-
そ の 他	-	-	-
小 計	30	29	0
合 計	533	541	7

2.その他有価証券で時価のあるもの（平成13年3月31日現在）（単位：百万円）

	取得原価	連結貸借対照表 計上額	差 額
(連結貸借対照表計上額が取得原価を超えるもの)			
(1) 株 式	51,623	57,580	5,956
(2) 債 券			
(国債・地方債等)	114	119	5
(社 債)	9	12	2
(そ の 他)	-	-	-
(3) そ の 他	-	-	-
小 計	51,748	57,712	5,964
(連結貸借対照表計上額が取得原価を超えないもの)			
(1) 株 式	35,626	30,884	4,742
(2) 債 券			
(国債・地方債等)	-	-	-
(社 債)	-	-	-
(そ の 他)	1	1	-
(3) そ の 他	-	-	-
小 計	35,627	30,885	4,742
合 計	87,375	88,597	1,221

3.当連結会計年度中に売却したその他有価証券(自平成12年4月1日 至平成13年3月31日) (単位：百万円)

売 却 額	売却益の合計	売却損の合計
54,371	19,272	19,444

4.時価のない主な有価証券の内容及び連結貸借対照表計上額

(1)その他有価証券

非上場株式(店頭売買株式を除く) 28,686百万円

5.その他有価証券のうち満期があるもの及び満期保有目的の債券の今後の償還予定額 (単位：百万円)

	1年以内	1年超5年以内	5年超10年以内	10年超
(1) 債 券				
(国債・地方債等)	90	380	190	-
(社 債)	2	40	-	-
(そ の 他)	71	0	-	-
(2) そ の 他	-	-	-	-
合 計	163	420	190	-

〔デリバティブ取引関係〕

(当連結会計年度)(平成13年3月31日現在)

デリバティブ取引には、ヘッジ会計を適用しており、該当事項はない。

(前連結会計年度)(平成12年3月31日現在)

デリバティブ取引の契約額等、時価及び評価損益

(1) 通貨関連

(単位：百万円)

区 分	種 類	前連結会計年度			
		契 約 額 等	う ち 1 年 超	時 価	評 価 損 益
市場取引以外の取引	為替予約取引				
	買建 米ドル	933	-	939	6
合計		933	-	939	6

(注) 時価の算定方法

先物為替相場による。

(2) 金利関連

(単位：百万円)

区 分	種 類	前連結会計年度			
		契 約 額 等	う ち 1 年 超	時 価	評 価 損 益
市場取引以外の取引	金利スワップ取引				
	受取固定・支払変動	140,100	140,100	16,505	16,505
	支払固定・受取変動	102,489	92,209	4,090	4,090
	受取変動・支払変動	530	530	1	1
合計		243,119	232,839	12,416	12,416

(注) 1. 時価の算定方法

主として、期末日現在の金利を基に将来予想されるキャッシュフローを現在価値に割り引いて算出している。

2. 「デリバティブ取引の契約額等、時価及び評価損益」の記載にあたっては、「外貨建取引等会計処理基準」により外貨建金銭債権債務に振り当てたデリバティブ取引として、通貨スワップを対象から除外している。

〔退職給付関係〕

1. 採用している退職給付制度の概要

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

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

2. 退職給付債務に関する事項（平成13年3月31日現在）

（単位：百万円）

イ.退職給付債務	57,228
ロ.年金資産	30,805
ハ.未積立退職給付債務（イ+ロ）	26,423
ニ.未認識数理計算上の差異	3,557
ホ.退職給付引当金（ハ+ニ）(注)1	22,865

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

2.一部の子会社は、退職給付債務の算定にあたり、簡便法を採用している。

3. 退職給付費用に関する事項（自平成12年4月1日 至平成13年3月31日）

（単位：百万円）

イ.勤務費用	3,544
ロ.利息費用	1,827
ハ.期待運用収益	1,021
ニ.会計基準変更時差異の費用処理額（注）1	3,833
ホ.過去勤務債務の費用処理額	131
ヘ.退職給付費用（イ+ロ+ハ+ニ+ホ）	8,052

(注)1.退職給付会計の導入初年度である当連結会計年度上期に退職給付信託を設定したことにより、信託財産の拠出時の時価に相当する期首退職給付債務を一括費用処理した額4,102百万円を含んでいる。

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

4. 退職給付債務等の計算の基礎に関する事項

イ.退職給付見込額の期間按分方法	期間定額基準	
ロ.割引率	3.5%	
ハ.期待運用収益率	3.5%	
ニ.過去勤務債務の額の処理年数	1～10年	（発生時の従業員の平均残存勤務期間以内の一定の年数による定額法により、当連結会計年度もしくは翌連結会計年度から費用処理することとしている。）
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、当連結会計年度もしくは翌連結会計年度から費用処理することとしている。）
ヘ.会計基準変更時差異の処理年数	1年	

〔重要な後発事象〕

当社の連結子会社である株式会社エム・エフ・プロパティーズは、当社グループにおける証券化事業の伸長強化および連結有利子負債の削減等による連結財務体質の改善を図るため、平成13年4月2日付けにて、下記のとおり固定資産を譲渡した。

譲渡資産概要

名称 大川端リバーシティ21「パークサイドウィングス他」

所在地 東京都中央区

	パークサイドウィングス	リバーポイントタワー	住宅管理施設
総戸数	154戸	390戸	-
建物延床面積	15,737.63 m ²	42,177.83 m ²	847.27 m ²
土地()	2,605.10 m ²	7,025.49 m ²	491.93 m ²

印の土地は同社の持分面積のみを記載している。

譲渡相手先 アール・ツー・ワン特定目的会社

(平成13年1月22日設立の「資産の流動化に関する法律」に基づく特定目的会社)

譲渡の時期 平成13年4月2日引渡し

譲渡価額 277億円(税抜き)

譲渡利益見込額 153億円

上記固定資産の譲渡により発生する譲渡利益見込額は、平成13年9月期および平成14年3月期の特別利益として計上する予定である。