

平成 14年 3月期 決算短信 (連結)

平成 14年 5月 17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

(URL http://www.mitsufudosan.co.jp)

東京都

問合せ先 責任者役職名 執行役員広報部長

氏 登張信實 TEL (03) 3246 - 3155

決算取締役会開催日 平成 14年 5月 17日

米国会計基準採用の有無 無

1. 14年 3月期の連結業績 (平成 13年 4月 1日 ~ 平成 14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	%
14年 3月期	1,152,483	3.4	102,950	5.0	72,800	0.8
13年 3月期	1,193,080	0.1	108,334	32.2	73,420	40.5

	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	円 銭	%	%	%
14年 3月期	29,806	14.1	36.68	36.22		5.8	2.5	6.3
13年 3月期	26,112	-	32.14	31.78		6.5	2.5	6.2

(注) 持分法投資損益 14年 3月期 3,300 百万円 13年 3月期 509 百万円

期中平均株式数 (連結) 14年 3月期 812,531,493 株 13年 3月期 812,555,219 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
14年 3月期	3,028,969	609,536	20.1	750.23
13年 3月期	2,846,467	411,097	14.5	505.93

(注)期末発行済株式数 (連結) 14年 3月期 812,466,780 株 13年 3月期 812,555,637 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
14年 3月期	142,121	81,658	103,298	117,558
13年 3月期	173,664	32,088	150,001	158,435

(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 143 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 60 社

(5)連結範囲及び持分法の適用の異動状況

連結 (新規) 4 社 (除外) 11 社 持分法 (新規) 0 社 (除外) 5 社

2. 15年 3月期の連結業績予想 (平成 14年 4月 1日 ~ 平成 15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	485,000	18,500	6,500
通期	1,110,000	74,000	38,000

(参考) 1株当たり予想当期純利益 (通期) 46 円 77 銭

本資料及び添付資料記載の業績予想に関しましては、本資料発表日現在において入手可能な情報及び将来の業績に影響を与える不確実な要因に係る本資料発表日現在における仮定を前提としております。実際の業績は、今後様々な要因によって、大きく異なる結果となる可能性があります。

企業集団の状況

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

なお、当社グループが営んでいる事業内容と、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。トレイド・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F C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(株)（すべて連結子会社）にオフィスビルの一部の運営委託を行っている。また、住宅分譲後の管理・清掃・保守業務を三井不動産住宅サービス(株)、第一管理(株)、(株)エム・エフ・シティマネジメント札幌、(株)エム・エフ・シティマネジメント仙台および(株)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(株)、三井デザインテック(株)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(株)および三井ホームコンポーネント関西(株)(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(株)(連結子会社)は花卉・種苗・園芸用品等の卸売および小売を、(株)ユニリピング(連結子会社)はD I Y用品および食料品等の小売をそれぞれ行っている。

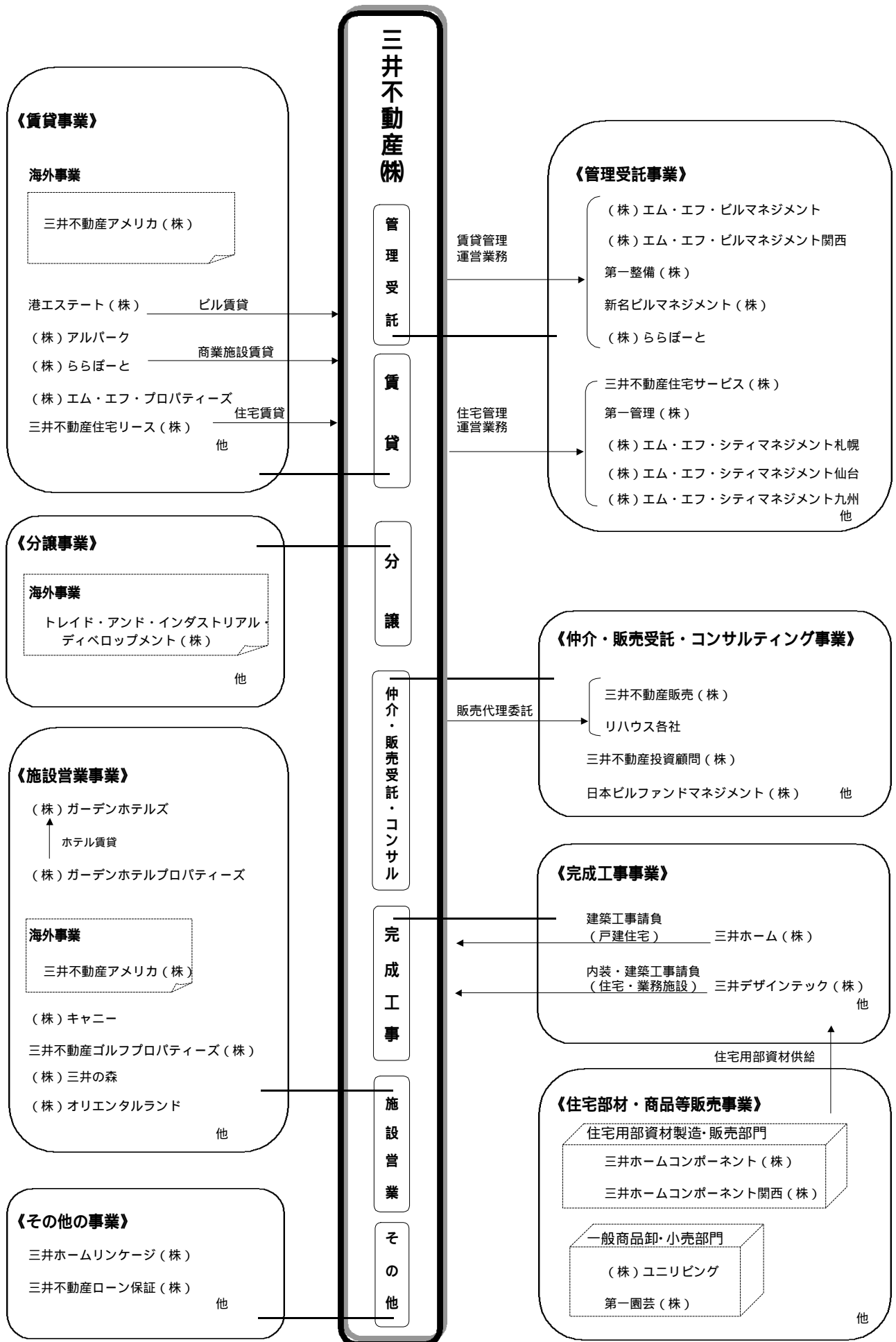
< 施設営業事業 >

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

三井ホームリンクージ(株)(連結子会社)は金融・リース事業を、三井不動産ローン保証(株)(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して系統図に表すと次のとおりとなる。



経営方針、経営成績および財政状態

1. 経営方針

(1) 会社の経営の基本方針

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

(2) 中期的な会社の経営戦略

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

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

(3) 会社の利益配分に関する基本方針

利益配分につきましては、業績の推移を見据えたうえで安定的な配当水準を確保しながら、収益力の強化ならびにキャッシュフローの向上のための内部留保の充実に努めてまいりたいことを基本方針としております。

(4) 投資単位の引下げに関する考え方及び方針等

当社は、投資家層の拡大や当社株式の流動性向上等を考慮しながら、株主価値の最大化を目指しておりますが、当社株式の投資単位引下げに関する具体的な施策およびその時期等につきましては、現段階において未定であります。

(5) 会社の経営管理組織の整備等に関する施策

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

執行役員制度

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

アドバイザー・コミッティ

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

コンプライアンス態勢の強化

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

(6) 会社の対処すべき課題と目標とする経営指標

東京証券取引所において、優良な収益不動産と資本市場の資金とを直接結び付ける不動産投資信託証券 (J-REIT) 市場が創設され、昨年 9 月、当社が設立企画人として組成した「日本ビルファンド投資法人」が、その第一号として上場いたしました。近年、この J-REIT をはじめとして、不動産投資に関わる投資手法やプレーヤー、対象となる不動産の多様性は飛躍的に高まっており、不動産市場全体の活性化が、都市の再生ひいては日本経済全体の活性化を促す重要なひとつの要因になるものと期待しております。三井不動産グループは、今後とも不動産開発や不動産のマネジメントに関するスキルおよび専門性に基いた不動産価値創造力を最大限に発揮することで、不動産市場における様々なビジネスチャンスの獲得・創出に全力を尽くしていく所存でございます。

また、「環境との共生」という経営の基本姿勢のもと、昨年 11 月に「三井不動産グループ環境方針」を制定いたしました。今後も豊かで潤いのある都市を創り出していくため、環境効率性に配慮した事業を推進してまいります。さらに、市場・顧客動向を的確かつタイムリーに把握し、新たなビジネスチャンスに繋げていくための「IT の活用」につ

きまして、引き続き積極的に取り組んでまいります。

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

2. 経営成績

(1) 当期の業績概況

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

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

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結果、当期の業績につきましては、連結売上高1兆1,524億8千3百万円（前期比405億9千7百万円、3.4%減）、連結営業利益1,029億5千万円（前期比53億8千3百万円、5.0%減）、連結経常利益728億円（前期比6億2千万円、0.8%減）となり、これに特別利益として固定資産売却益など286億7千7百万円を、特別損失として保有株式の評価損など581億8百万円を計上し、法人税、住民税及び事業税146億8百万円などを計上した結果、連結当期純利益では298億6百万円（前期比36億9千4百万円、14.1%増）となりました。

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

(2) 事業種別セグメントの業績概況

賃貸

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

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

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

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

区 分	摘 要	当 期	前 期	
事務所・商業用 建 物	収 益	264,479 百万円	267,568 百万円	
	貸付 面積	所有建物	1,900,141 m ²	2,026,852 m ²
		転貸建物	1,326,281 m ²	1,276,948 m ²
	計	3,226,422 m ²	3,303,800 m ²	
居 住 用 建 物	収 益	44,601 百万円	42,923 百万円	
	貸付 戸数	所有建物	365 戸	909 戸
		転貸建物	31,832 戸	28,708 戸
	計	32,197 戸	29,617 戸	
そ の 他	収 益	22,419 百万円	19,343 百万円	
	収 益 合 計	331,501 百万円	329,834 百万円	

分譲

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

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

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

(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	697	38,118	5,468	542	33,927	6,260
	その他	203	8,167	4,023	227	9,319	4,106
	計	900	46,285	5,142	769	43,247	5,624
中 高 層 住 宅	首都圏	3,583	183,649	5,125	3,589	188,447	5,251
	その他	1,782	59,481	3,337	1,626	55,159	3,392
	計	5,365	243,131	4,531	5,215	243,607	4,671
住宅分譲 合 計	首都圏	4,280	221,767	5,181	4,131	222,374	5,384
	その他	1,985	67,649	3,408	1,853	64,479	3,480
	計	6,265	289,416	4,619	5,984	286,854	4,794

(口) 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	26,122	24,174
建 物 分 譲	21,102	17,252
計	47,224	41,426

完成工事

完成工事セグメントにつきましては、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、持家住宅着工戸数の激減等、市場環境の急速な悪化により、赤字決算となった影響が大きく、当セグメント全体で大幅な減収減益となりました。同社は、本年3月に「経営構造改革」を発表し、既に事業構造の抜本的見直しに着手しており、一層厳しさを増すことが予想される市場環境において、恒常的に利益を創出できる企業への変革に向け、鋭意邁進しております。

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

なお、当セグメントに属しております三井不動産建設株式会社につきましては、本年3月に、当社の保有する発行済全株式をみらい建設グループに譲渡いたしました。同社の当期の損益は連結しております。

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	96,007	139,102	235,109	140,811	94,298 (90,701)
	土木工事等	53,916	54,021	107,938	62,093	45,844 (-)
	計	149,923	193,124	343,048	202,905	140,142 (90,701)
前 期	建物建築工事	105,802	157,448	263,250	167,242	96,007
	土木工事等	65,832	59,421	125,253	71,337	53,916
	計	171,634	216,869	388,504	238,580	149,923

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

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

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

仲介・販売受託・コンサルティング

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

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

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

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

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

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

区 分	当 期		前 期	
	件数(件)	収益(百万円)	件数(件)	収益(百万円)
仲 介	24,121	28,580	22,941	26,909
販 売 受 託	5,236	8,075	5,436	8,469
コンサルティング	-	9,086	-	6,168
計	-	45,742	-	41,547

管理受託

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

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

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

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

区 分	当 期	前 期
	収益(百万円)	収益(百万円)
運 営 管 理 受 託	46,403	41,177
管 理 工 事 受 託	21,512	29,695
計	67,916	70,872

住宅部材・商品等販売

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

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

区 分	当 期	前 期
	収益(百万円)	収益(百万円)
住 宅 部 資 材 販 売	20,953	21,451
そ の 他 商 品 等 販 売	50,624	49,131
計	71,577	70,583

施設営業

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

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

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

区 分	当 期	前 期
	収益(百万円)	収益(百万円)
ホ テ ル 施 設	28,658	29,548
そ の 他 施 設	16,309	17,838
計	44,967	47,387

その他

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

区 分	当 期	前 期
	収益(百万円)	収益(百万円)
金 融 ・ リ ー ス 事 業	3,925	4,068
そ の 他	12,967	16,698
計	16,893	20,766

(3) 当期の利益配分

利益配分の基本方針を踏まえ、平成14年3月期の期末配当につきましては、1株につき3円50銭とすることを平成14年5月17日開催の取締役会において決議しております。

(4) 次事業年度の業績見通し

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

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

このような状況認識のなか当社グループは、市場変動の影響を最小限に抑えるため、ビルや商業施設の賃貸や住宅分譲といった既存のアセットビジネスに関しましては、常に顧客サイドに立ち、ダイヤモンド型ビジネスへの発想転換

を図りながら、事業性能の向上に取り組むとともに、鋭意伸長拡大に努めているノンアセットビジネスについては従前からの幅広い対応を継続しつつ、特に成長する不動産投資市場において、新規の事業機会を獲得するために、投資家等との共同投資を積極的に推進しながら、不動産のプロフェッショナルとしてのマネジメント能力や付加価値創造力を共同投資家に提供することによるサービス収益の拡大を目指します。

次期の業績見通しにつきましては、連結売上高1兆1,100億円(当期比424億8千3百万円減)、連結営業利益1,030億円(当期比5千万円増)、連結経常利益740億円(当期比12億円増)、連結当期純利益380億円(当期比81億9千4百万円増)と見込んでおります。

なお、当社単体では、売上高6,240億円(当期比246億9千5百万円増)、営業利益650億円(当期比8億5千1百万円減)、経常利益450億円(当期比7億6千4百万円減)、当期純利益230億円(当期比144億5千1百万円増)と見込んでおります。

< 次期のセグメント別業績見通し >

(単位：百万円)

区 分	平成15年3月期見通し		平成14年3月期実績	
	売上高	営業利益	売上高	営業利益
賃貸	334,000	65,500	331,501	71,718
分譲	339,000	26,000	336,641	26,668
完成工事	189,000	1,000	237,243	5,228
仲介・販売受託・コンサルティング	48,000	17,500	45,742	17,541
管理受託	72,000	8,000	67,916	7,665
住宅部材・商品等販売	70,000	1,000	71,577	1,342
施設営業	43,000	2,500	44,967	4,271
その他	15,000	500	16,893	858
全社又は消去	-	14,000	-	13,345
計	1,110,000	103,000	1,152,483	102,950

3. 財政状態

(1) 当期の財政状態

当社グループは、帳簿価格と時価との乖離を是正し資産の適正な評価を行うとともに、保有資産の有効な入替戦略を機動的に実行することを目的として、当期末をもって、土地の再評価に関する法律を適用し、鑑定評価に基づく事業用の土地の再評価を実施いたしました。これにより、資産の部において、「土地」が2,639億円、「再評価に係る繰延税金資産」が371億円それぞれ増加しました。また、負債の部において、「再評価に係る繰延税金負債」が1,609億円増加し、少数株主持分が、162億円減少した結果、資本の部に、「再評価差額金」を1,564億円計上いたしました。

また、一部子会社との間での子会社融資の制度化を含むキャッシュ・マネジメント・システムの導入、複数の銀行との間でのコミットメント・ラインの設定など資金効率向上のための方策も順次実施いたしました。その効果もあり、当期末の有利子負債残高は、1兆4,605億2千6百万円(前期末比938億3千4百万円減)となりました。

連結剰余金につきましては、当期純利益298億6百万円に、三井不動産建設株式会社の連結除外に伴う未実現利益の実現や事業用土地の再評価に係る未実現利益の実現等による増加と配当金支払い等による減少を加減した結果、1,370億2千6百万円(前期末比383億8千3百万円増)となりました。

当期末における当社連結のバランスシートの状況は、総資産3兆289億6千9百万円(前期末比1,825億2百万円増)、総負債2兆3,992億4千万円(前期末比16億2千2百万円増)、少数株主持分201億9千2百万円(前期末比175億5千9百万円減)、株主資本6,095億3千6百万円(前期末比1,984億3千9百万円増)となりました。

なお、当期末における当社単体のバランスシートの状況は、総資産2兆5,537億7千6百万円(前期末比5,664億6千7百万円増)、総負債1兆9,241億7千3百万円(前期末比3,556億4千3百万円増)、株主資本6,296億2百万円(前期末比2,108億2千4百万円増)となりました。

(2) キャッシュ・フロー

(営業活動によるキャッシュ・フロー)

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

(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、有形無形固定資産の売却による収入が393億1千万円あった一方で、有形無形固定資産の取得による支出が571億2千4百万円、有価証券の取得による支出が382億4千2百万円あったことなどにより、816億5千8百万円(前期比495億6千9百万円減)となりました。

(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、長期借入金の調達により2,993億9千2百万円増加した一方で、短期借入金が1,889億7百万円減少し、長期借入金の返済により1,879億8千1百万円減少したことなどにより、1,032億9千8百万円(前期比467億2百万円増)の減少となりました。

(3) 次事業年度の財政状態の見通し

当社は、有利子負債の削減を図りながら、営業利益や営業キャッシュ・フローの水準を向上させていくことを基本方針としておりますが、次期についてもこの方針に則り、主に営業キャッシュ・フローを原資とし必要な設備投資を行い有利子負債の削減を図る予定です。

次期の設備投資額は650億円、減価償却費は440億円、期末有利子負債残高は、1兆4,000億円(当期末比605億円減)と見込んでおります。

本資料及び添付資料記載の業績予想に関しましては、本資料発表日現在において入手可能な情報及び将来の業績に影響を与える不確実な要因に係る本資料発表日現在における仮定を前提としております。実際の業績は、今後様々な要因によって、大きく異なる結果となる可能性があります。

比較連結貸借対照表

科 目	当 期 (平成 14.3.31現在)		前 期 (平成 13.3.31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	749,027	24.7	832,559	29.2	83,531	10.0
現金及び預金	119,225		159,405		40,179	
受取手形及び売掛金	32,237		60,611		28,373	
有価証券	149		315		165	
販売用不動産	447,619	14.8	421,855	14.8	25,763	6.1
未成工事支出金	11,593		21,528		9,934	
その他のたな卸資産	8,445		9,597		1,151	
前渡金	12,220		31,197		18,976	
短期貸付金	32,454		40,040		7,586	
繰延税金資産	41,896		47,740		5,843	
その他の流動資産	49,470		42,052		7,418	
貸倒引当金	6,285		1,785		4,500	
・固定資産	2,279,920	75.3	2,013,878	70.8	266,041	13.2
1.有形固定資産	1,662,770	54.9	1,428,676	50.2	234,094	16.4
建物及び構築物	487,711	16.1	543,182	19.1	55,471	10.2
機械装置及び運搬具	5,843		8,201		2,357	
土地	1,097,792	36.2	815,989	28.7	281,803	34.5
建設仮勘定	40,823		29,766		11,057	
その他の有形固定資産	30,598		31,536		937	
2.無形固定資産	36,070	1.2	28,016	1.0	8,054	28.7
借地権	28,294		21,693		6,600	
その他の無形固定資産	7,776		6,323		1,453	
3.投資その他の資産	581,079	19.2	557,186	19.6	23,892	4.3
投資有価証券	206,910		189,137		17,772	
長期貸付金	25,383		20,381		5,002	
差入敷金・保証金	224,543		238,967		14,423	
繰延税金資産	14,203		19,068		4,864	
再評価に係る繰延税金資産	37,191		-		37,191	
その他の投資その他の資産	100,966		126,594		25,627	
貸倒引当金	28,121		36,962		8,841	
・繰延資産	20		28		8	
資産合計	3,028,969	100.0	2,846,467	100.0	182,502	6.4

比較連結貸借対照表

科 目	当 期 (平成 14.3.31現在)		前 期 (平成 13.3.31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	654,896	21.6	775,499	27.2	120,603	15.6
支払手形及び買掛金	87,677		149,281		61,603	
短期借入金	223,409	7.4	393,763	13.8	170,354	43.3
コマーシャルペーパー	37,000		10,000		27,000	
短期償還社債	50,000		-		50,000	
未払法人税等	10,303		6,714		3,589	
未成工事受入金	17,607		27,898		10,291	
完成工事補償引当金	1,384		1,225		159	
債務保証損失引当金	282		678		396	
繰延税金負債	13		46		32	
その他の流動負債	227,218		185,891		41,327	
.固定負債	1,744,343	57.6	1,622,118	57.0	122,225	7.5
社 債	216,242		286,242		70,000	
長期借入金	933,875	30.8	864,354	30.4	69,520	8.0
預り敷金・保証金	327,359		345,101		17,741	
退職給付引当金	18,360		22,865		4,504	
役員退職慰労引当金	1,888		2,080		191	
繰延税金負債	15,042		14,731		310	
再評価に係る繰延税金負債	160,925		-		160,925	
その他の固定負債	70,650		86,743		16,092	
負債計	2,399,240	79.2	2,397,617	84.2	1,622	0.1
(少数株主持分)						
.少数株主持分	20,192	0.7	37,752	1.3	17,559	46.5
(資本の部)						
.資 本 金	134,433	4.4	134,433	4.7	-	-
.資 本 準 備 金	204,693	6.8	204,693	7.2	-	-
.再 評 価 差 額 金	156,404		-		156,404	
.連 結 剰 余 金	137,026	4.5	98,643	3.5	38,383	38.9
.その他有価証券評価差額金	2,905		728		3,634	
.為 替 換 算 調 整 勘 定	20,013		27,396		7,383	
	609,639	20.1	411,102	14.5	198,537	48.3
.自 己 株 式	102		5		97	
資本計	609,536	20.1	411,097	14.5	198,439	48.3
負債、少数株主持分及び資本合計	3,028,969	100.0	2,846,467	100.0	182,502	6.4

比較連結損益計算書

科 目	当 期 (平成13.4.1～14.3.31)		前 期 (平成12.4.1～13.3.31)		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	1,152,483	100.0	1,193,080	100.0	40,597	3.4
・ 営 業 原 価	916,844	79.6	950,293	79.7	33,448	3.5
営 業 総 利 益	235,639	20.4	242,787	20.3	7,148	2.9
・ 販 売 費 ・ 一 般 管 理 費	132,688	11.5	134,452	11.2	1,764	1.3
営 業 利 益	102,950	8.9	108,334	9.1	5,383	5.0
・ 営 業 外 収 益	10,466	0.9	7,835	0.7	2,630	33.6
受 取 利 息	2,041		2,536		494	
受 取 配 当 金	1,787		1,823		35	
持 分 法 に よ る 投 資 利 益	3,300		509		2,790	
そ の 他 の 営 業 外 収 益	3,336		2,965		370	
・ 営 業 外 費 用	40,616	3.5	42,749	3.6	2,132	5.0
支 払 利 息	31,760		34,591		2,830	
そ の 他 の 営 業 外 費 用	8,856		8,158		697	
経 常 利 益	72,800	6.3	73,420	6.2	620	0.8
・ 特 別 利 益	28,677	2.5	53,879	4.5	25,202	46.8
関 係 会 社 株 式 売 却 益	584		30,531		29,946	
投 資 有 価 証 券 売 却 益	1,129		19,272		18,143	
退 職 給 付 信 託 設 定 益	-		2,713		2,713	
固 定 資 産 売 却 益	23,612		314		23,298	
受 入 補 償 金	3,015		-		3,015	
そ の 他 の 特 別 利 益	335		1,048		713	
・ 特 別 損 失	58,108	5.0	64,860	5.5	6,752	10.4
投 資 有 価 証 券 売 却 損	-		19,444		19,444	
投 資 有 価 証 券 評 価 損	21,296		8,886		12,409	
子 会 社 解 散 に よ る 整 理 損 失	-		7,611		7,611	
固 定 資 産 売 却 損	4,076		7,604		3,527	
貸 倒 引 当 金 繰 入 額	6,490		7,090		599	
販 売 用 不 動 産 等 評 価 損	443		5,500		5,056	
退 職 給 付 会 計 基 準 変 更 時 差 異 償 却	-		4,167		4,167	
固 定 資 産 除 却 損	418		336		82	
臨 時 償 却 費	18,477		-		18,477	
関 係 会 社 整 理 損	913		-		913	
そ の 他 の 特 別 損 失	5,991		4,219		1,772	
税 金 等 調 整 前 当 期 純 利 益	43,369	3.8	62,439	5.2	19,070	30.4
法 人 税 、 住 民 税 及 び 事 業 税	14,608		8,470		6,137	
法 人 税 等 調 整 額	1,106		25,784		24,678	
少 数 株 主 損 益	2,151		2,071		4,223	
当 期 純 利 益	29,806	2.6	26,112	2.2	3,694	14.1

比較連結剰余金計算書

科 目	当 期	前 期	増 減	
	(平成13.4.1～平成14.3.31)	(平成12.4.1～平成13.3.31)	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	98,643	89,168	9,474	10.6
・ 連 結 剰 余 金 増 加 高	14,432	101	14,331	14,182.9
連結子会社の固定資産 再評価に係る増加額	367	101	266	264.0
連結除外に伴う未実現利益の 実現による増加額	3,697	-	3,697	-
事業用土地の再評価に係る未実現 利益の実現による増加額	10,367	-	10,367	-
・ 連 結 剰 余 金 減 少 高	5,856	16,738	10,882	65.0
連 結 子 会 社 の 合 併 に よ る 減 少 額	-	12,646	12,646	-
配 当 金	5,688	4,062	1,625	40.0
取 締 役 賞 与	167	29	138	461.1
・ 当 期 純 利 益	29,806	26,112	3,694	14.1
・ 連 結 剰 余 金 期 末 残 高	137,026	98,643	38,383	38.9

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13.4.1～14.3.31)	前 期 (平成12.4.1～13.3.31)	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	43,369	62,439	19,070
減価償却費	47,540	44,418	3,122
持分法投資損益	3,300	509	2,790
臨時償却費	18,477	-	18,477
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	21,296	8,886	12,409
有価証券売却損益	1,715	30,360	28,644
子会社解散による整理損失	-	7,611	7,611
関係会社整理損	913	-	913
販売用不動産等評価損	443	5,500	5,056
有形無形固定資産売却損益	19,535	7,290	26,826
有形無形固定資産除却損	418	336	82
受入補償金	3,015	-	3,015
貸倒引当金繰入額	6,490	7,090	599
受取利息配当金	3,829	4,359	530
支払利息	31,760	34,591	2,830
売上債権の増減額	4,776	24,025	19,249
仕入債務の増減額	14,179	6,939	21,118
販売用不動産等の取得 1	257,606	257,038	567
販売用不動産等の売却 1	260,593	289,412	28,819
取締役賞与の支払額	192	52	139
その他	46,182	1,919	44,262
小 計	178,888	209,595	30,707
利息及び配当金の受取額	4,783	4,726	57
利息の支払額	32,155	33,259	1,104
法人税等の支払額	9,394	7,398	1,996
営業活動によるキャッシュ・フロー	142,121	173,664	31,542
投資活動によるキャッシュ・フロー			
有価証券の取得	38,242	48,539	10,297
有価証券の売却	4,642	100,907	96,264
有形無形固定資産の取得	57,124	80,198	23,074
有形無形固定資産の売却	39,310	16,425	22,884
貸付金の貸付	19,998	3,153	16,845
貸付金の回収	14,947	7,754	7,193
預り敷金保証金の支出	45,688	35,177	10,511
預り敷金保証金の収入	27,251	23,830	3,420
差入敷金保証金の支出	4,360	7,708	3,348
差入敷金保証金の収入	18,958	11,453	7,505
連結範囲の変更を伴う株式の取得	49	261	212
連結範囲の変更を伴う株式の売却	1,566	-	1,566
その他	19,836	17,943	1,892
投資活動によるキャッシュ・フロー	81,658	32,088	49,569
財務活動によるキャッシュ・フロー			
短期借入金の減少額	188,907	102,139	86,768
長期借入による収入	299,392	69,575	229,816
長期借入金の返済による支出	187,981	127,706	60,274
社債発行による収入	-	15,000	15,000
社債償還による支出	20,000	-	20,000
少数株主への株式発行による収入	285	29	255
配当金の支払額	5,690	4,069	1,620
少数株主への配当金の支払額	396	691	294
財務活動によるキャッシュ・フロー	103,298	150,001	46,702
現金および現金同等物に係る換算差額	1,958	1,545	412
現金および現金同等物の減少額	40,876	6,880	33,996
現金および現金同等物の期首残高	158,435	165,316	6,880
現金および現金同等物の期末残高	117,558	158,435	40,876

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 143 社

(三井不動産販売(株)、三井ホーム(株)、(株)ららぽーと、三井不動産アメリカ(株)ほか)

新規 4 社

(株)エム・エフ・シティマネジメント札幌、(株)ダブリュー・アイ・ピー・マネジメント、(株)リスペクト建物調査の3社は新規設立により、また函館ホーム(株)は、従来持分法適用の関連会社であったが、株式の追加取得により連結子会社となった。

除外 11 社

三井不動産建設(株)、(株)エム・エフ・リテイリング、ホテルヒマラヤ(有)ほか3社は株式の譲渡のため、(株)サウルは清算終了のため連結の範囲から除外している。また、(株)シティズ・メイト、神奈川東リハウス(株)ほか2社は他の連結子会社との合併のため、連結子会社数から除外している。

非連結子会社 2 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 60 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)

除外 5 社

東京築地青果(株)、(株)ヒルベルダ・ブルーメン・トウキョウ、九州テクノフラワー(株)は株式の譲渡により関連会社でなくなったため、(株)メイズは第三者の増資により当社の持分割合が低下したため、持分法適用の範囲から除外している。また、函館ホーム(株)は連結子会社となったため持分法適用会社数から除外している。

(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

連結子会社のうち在外連結子会社 31 社と(株)益子カントリー倶楽部、柏開発(株)、成田スポーツ開発(株)、日本みどり開発(株)、(株)三井の森、(株)三森リゾートサービス、三井不動産ゴルフプロパティーズ(株)、(株)エム・エフ・プロパティーズ、エム・エル・プロモーション(株)、(株)エヌ・ピー・エフ・オフィスマネジメント(株)、サンエスクロー(株)、エム・ディ・エス(株)、(株)リハウスビジネスセンター、(株)ピカ、(株)ダブリュー・アイ・ピー・マネジメント、(株)リスペクト建物調査及び(有)常盤橋ガレーチの決算日は12月31日、臼津開発(株)は1月31日、(株)ユニリビング、(株)ユーコーボレーション、三井不動産投資顧問(株)、(株)エム・エフ・コンストラクション・アドバイザーズ、ピットキャット(株)、及びピットキャットコミュニケーションズ(株)は2月28日である。

連結財務諸表の作成にあたっては、各社の決算日の財務諸表を使用しているが、連結決算日と

の間に生じた重要な取引については連結上必要な調整が行なわれている。

また港エステート㈱の決算日を12月31日から連結決算日に変更したため、当該連結子会社の事業年度の月数が15ヶ月となっている。

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

[その他] 期末前1カ月の市場価格の平均に基づく時価法

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、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。

数理計算上の差異は、各連結会計年度の発生時における従業員の平均残存勤務期間内の一定の年数（5～10年）による定額法により按分した額をそれぞれ発生の翌連結会計年度から費用処理することとしている。

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及び社債発行については、上記目的に加え為替変動リスクをヘッジするために通貨スワップを行っている。また、将来実現確実な取引において各社の主要決済通貨と異なる通貨での決済が予定されている場合には、為替変動リスクをヘッジするため為替予約を行っている。

ヘッジ有効性評価の方法

ヘッジ手段の想定元本とヘッジ対象に関する重要な条件が同一であり、かつヘッジ開始時及びその後も継続して、相場変動又はキャッシュ・フロー変動を完全に相殺するものと想定することができるため、ヘッジの有効性の判定は省略している。

（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。

（８）固定資産の時価評価について

英国三井不動産㈱及びエーゲプランテック花卉園芸(有)は、賃貸資産等について時価で評価しており、各年度の評価差額は、連結剰余金の増減として処理している。

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、金額が僅少の場合は、発生した期の損益として処理している。

7．利益処分項目等の取扱いに関する事項

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

(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り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。

〔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	431,255 百万円	442,653 百万円
2. 自己株式の数	93,221 株	4,364 株
3. 偶発債務	4,122 百万円	18,133 百万円
うち、保証債務	3,885 百万円	5,845 百万円
うち、保証予約	237 百万円	12,287 百万円
なお、ほかに住宅ローン保証債務	213,740 百万円	240,600 百万円
保証予約	1,639 百万円	3,069 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	35 百万円	439 百万円
支払手形	3,140 百万円	4,701 百万円

6. 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）及び最終改正（平成13年6月29日公布法律第94号）に基づき、事業用土地の再評価を行い、再評価に係る繰延税金資産として37,191百万円を資産の部に計上し、再評価に係る繰延税金負債として160,925百万円を負債の部に計上し、当該繰延税金負債を控除した金額を再評価差額金として156,404百万円を資本の部に計上している。

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

再評価を行った年月日 平成14年3月31日

当該事業用土地の再評価前の帳簿価額 748,803百万円

当該事業用土地の再評価後の帳簿価額 1,012,703百万円

〔連結損益計算書に関する注記事項〕

	当 期	前 期
1. 販売費・一般管理費の主要な科目		
給料・手当	42,791 百万円	41,715 百万円
広告宣伝費	21,700 百万円	20,406 百万円
研究開発費	986 百万円	1,572 百万円
役員退職慰労引当金繰入額	385 百万円	393 百万円
貸倒引当金繰入額	1,169 百万円	721 百万円
退職給付費用	2,017 百万円	1,702 百万円
2. 臨時償却費は、ららぽーとスキードームSSAWS（ザウス）を平成14年9月に閉館する予定のため実施したものである。		

〔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	119,225 百万円	159,405 百万円
預入期間が3ヶ月を超える定期預金	1,666 百万円	1,120 百万円
運用期間が3ヶ月未満の短期投資	-	151 百万円
現金及び現金同等物	117,558 百万円	158,435 百万円

〔リース取引関係〕

	当期（平成 13.4.1～平成 14.3.31）	前期（平成 12.4.1～平成 13.3.31）																																															
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>2,211</td> <td>555</td> <td>1,655</td> </tr> <tr> <td>機械装置及び運搬具</td> <td>6,261</td> <td>3,294</td> <td>2,967</td> </tr> <tr> <td>その他</td> <td>2,963</td> <td>1,559</td> <td>1,404</td> </tr> <tr> <td>合計</td> <td>11,436</td> <td>5,408</td> <td>6,027</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	2,211	555	1,655	機械装置及び運搬具	6,261	3,294	2,967	その他	2,963	1,559	1,404	合計	11,436	5,408	6,027	<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) 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	1,855	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
	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	2,211	555	1,655																																														
機械装置及び運搬具	6,261	3,294	2,967																																														
その他	2,963	1,559	1,404																																														
合計	11,436	5,408	6,027																																														
	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																																														
	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>1,627 百万円</td> </tr> <tr> <td>1年超</td> <td>4,399 百万円</td> </tr> <tr> <td>合計</td> <td>6,027 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	1,627 百万円	1年超	4,399 百万円	合計	6,027 百万円	<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) 同左</p>	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	1,627 百万円																																																
1年超	4,399 百万円																																																
合計	6,027 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																																																
	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>1,931 百万円</td> </tr> <tr> <td>減価償却費相当額</td> <td>1,931 百万円</td> </tr> </tbody> </table>	支払リース料	1,931 百万円	減価償却費相当額	1,931 百万円	<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																																							
支払リース料	1,931 百万円																																																
減価償却費相当額	1,931 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																																																
	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 13.4.1～平成 14.3.31）	前期（平成 12.4.1～平成 13.3.31）																																																												
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>3,692</td> <td>2,110</td> <td>1,582</td> </tr> <tr> <td>その他</td> <td>1,106</td> <td>558</td> <td>547</td> </tr> <tr> <td>合計</td> <td>4,799</td> <td>2,669</td> <td>2,130</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>665百万円</td> </tr> <tr> <td>1年超</td> <td>1,380百万円</td> </tr> <tr> <td>合計</td> <td>2,045百万円</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>788百万円</td> </tr> <tr> <td>減価償却費</td> <td>537百万円</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	3,692	2,110	1,582	その他	1,106	558	547	合計	4,799	2,669	2,130	1年内	665百万円	1年超	1,380百万円	合計	2,045百万円	受取リース料	788百万円	減価償却費	537百万円	<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>3,184</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) 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>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
	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	3,692	2,110	1,582																																																											
その他	1,106	558	547																																																											
合計	4,799	2,669	2,130																																																											
1年内	665百万円																																																													
1年超	1,380百万円																																																													
合計	2,045百万円																																																													
受取リース料	788百万円																																																													
減価償却費	537百万円																																																													
	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																																																													
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>9,282百万円</td> </tr> <tr> <td>1年超</td> <td>51,548百万円</td> </tr> <tr> <td>合計</td> <td>60,830百万円</td> </tr> </table>	1年内	9,282百万円	1年超	51,548百万円	合計	60,830百万円	<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																																																
1年内	9,282百万円																																																													
1年超	51,548百万円																																																													
合計	60,830百万円																																																													
1年内	9,269百万円																																																													
1年超	48,147百万円																																																													
合計	57,416百万円																																																													
貸主側	<p>未経過リース料</p> <table> <tr> <td>1年内</td> <td>26,089百万円</td> </tr> <tr> <td>1年超</td> <td>169,081百万円</td> </tr> <tr> <td>合計</td> <td>195,171百万円</td> </tr> </table>	1年内	26,089百万円	1年超	169,081百万円	合計	195,171百万円	<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																																																
1年内	26,089百万円																																																													
1年超	169,081百万円																																																													
合計	195,171百万円																																																													
1年内	24,450百万円																																																													
1年超	168,218百万円																																																													
合計	192,669百万円																																																													

〔 有価証券関係 〕

前連結会計年度

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.前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	-

有価証券

1. 満期保有目的の債券で時価のあるもの(平成14年3月31日現在) (単位:百万円)

	種類	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	(1)国債・地方債等	314	319	4
	(2)社債	-	-	-
	(3)その他	-	-	-
	小計	314	319	4
時価が連結貸借対照表計上額を超えないもの	(1)国債・地方債等	230	230	-
	(2)社債	-	-	-
	(3)その他	-	-	-
	小計	230	230	-
合計		545	549	4

2. その他有価証券で時価のあるもの(平成14年3月31日現在) (単位:百万円)

	種類	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	13,286	16,390	3,104
	(2)債券			
	国債・地方債等	104	109	4
	社債	8	10	1
	その他	-	-	-
	(3)その他	8,190	8,557	366
	小計	21,590	25,067	3,476
連結貸借対照表計上額が取得原価を超えないもの	(1)株式	56,381	48,070	8,311
	(2)債券			
	国債・地方債等	-	-	-
	社債	-	-	-
	その他	-	-	-
	(3)その他	-	-	-
	小計	56,381	48,070	8,311
合計		77,972	73,137	4,835

3. 当連結会計年度中に売却したその他有価証券(自平成13年4月1日 至平成14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
2,407	1,169	187

4. 時価評価されていない主な有価証券の内容及び連結貸借対照表計上額(平成14年3月31日)

(1)その他有価証券

非上場株式(店頭売買株式を除く)	28,855百万円
その他(優先出資証券等)	33,869百万円

5. その他有価証券のうち満期があるもの及び満期保有目的の債券の今後の償還予定額(平成14年3月 (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
債券				
国債・地方債等	131	344	200	-
社債	2	40	-	-
その他	50	-	-	-
その他	-	-	-	-
合計	183	384	200	-

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

〔デリバティブ取引関係〕

(当連結会計年度)(平成14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。

〔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

(単位：百万円)

	当連結会計年度 (平成14年3月31日現在)	前連結会計年度 (平成13年3月31日現在)
イ.退職給付債務	62,954	57,228
ロ.年金資産	31,095	30,805
ハ.未積立退職給付債務(イ+ロ)	31,859	26,423
ニ.未認識数理計算上の差異	14,078	3,557
ホ.未認識過去勤務債務	579	-
ヘ.退職給付引当金(ハ+ニ+ホ)	18,360(注)1	22,865(注)1

当連結会計年度
(平成14年3月31日現在)

- (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、531百万円である。
- 2.一部の子会社は、退職給付債務の算定にあたり、簡便法を採用している。

前連結会計年度
(平成13年3月31日現在)

- (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、445百万円である。
- 2.同左

3. 退職給付費用に関する事項

(単位：百万円)

	当連結会計年度 自平成13年4月1日 至平成14年3月31日	前連結会計年度 自平成12年4月1日 至平成13年3月31日
イ.勤務費用	3,519	3,544
ロ.利息費用	1,866	1,827
ハ.期待運用収益	952	1,021
ニ.数理計算上の差異の費用処理額	355	-
ホ.会計基準変更時差異の費用処理額	256	3,833(注)1
ヘ.過去勤務債務の費用処理額	-	131
ト.退職給付費用(イ+ロ+ハ+ニ+ホ+ヘ)	5,045	8,052

当連結会計年度
(自平成13年4月1日至平成14年3月31日)

- (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」に計上している。

前連結会計年度
(自平成12年4月1日至平成13年3月31日)

- (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

	当連結会計年度	前連結会計年度
	自 平成 13 年 4 月 1 日 至 平成 14 年 3 月 31 日	自 平成 12 年 4 月 1 日 至 平成 13 年 3 月 31 日
イ.退職給付見込額の期間按分方法	期間定額基準	同左
ロ.割引率	3.0%	3.5%
ハ.期待運用収益率	3.5%	3.5%
ニ.過去勤務債務の額の処理年数	1～10年(発生時の従業員の平均残存勤務期間以内の一定の年数による定額法による。)	同左
ホ.数理計算上の差異の処理年数	5～10年(発生時の従業員の平均残存勤務期間以内の一定の年数による定額法による。)	同左
ヘ.会計基準変更時差異の処理年数	1年	1年

〔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	30,248	33,063
有価証券等評価損損金不算入額	20,473	15,144
貸倒引当金等損金算入限度超過額	7,173	5,637
税務上の繰越欠損金	6,768	11,022
未実現取引に係る税効果	6,549	25,769
退職給付引当金損金算入限度超過額	6,065	6,980
減価償却費損金算入限度超過額	4,805	1,277
未払賞与税法限度超過額	2,719	2,236
その他有価証券評価差額金	2,160	2,015
長期前払費用損金算入限度超過額	1,501	1,154
その他	5,708	6,074
繰延税金資産小計	<u>94,174</u>	<u>110,376</u>
(繰延税金負債)		
代替資産積立金	31,768	34,123
連結子会社株式評価減消去に係る税効果	12,047	12,047
未実現取引に係る税効果	5,637	6,954
資本連結に係る投資差額の税効果	423	423
その他有価証券評価差額金	132	2,497
その他	3,121	2,300
繰延税金負債小計	<u>53,130</u>	<u>58,346</u>
繰延税金資産の純額	<u>41,043</u>	<u>52,030</u>
(注) 繰延税金資産から控除された評価性引当額	25,052	24,919

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	42.02
(調整)		
持分法適用関連会社株式売却による差異	0.39	11.33
子会社連結除外による差異	3.48	-
持分法投資損益	3.20	0.34
その他	0.50	1.85
税効果会計適用後の法人税等の負担率	<u>36.23</u>	<u>54.86</u>

〔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

当連結会計年度（平成13年4月1日～平成14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	331,501	336,641	237,243	45,742	67,916	71,577	44,967	16,893	1,152,483		1,152,483
(2) 仕入間の内部売上高又は振替額	5,896		10,456	9,436	18,484	29,361	590	11,636	85,862	(85,862)	
計	337,397	336,641	247,700	55,179	86,401	100,938	45,558	28,529	1,238,346	(85,862)	1,152,483
営業費用	265,678	309,972	252,928	37,637	78,735	99,595	49,829	27,671	1,122,049	(72,516)	1,049,533
営業利益	71,718	26,668	5,228	17,541	7,665	1,342	4,271	858	116,296	(13,345)	102,950
・資産、減価償却費及び資本的支出											
資産	1,984,495	454,826	60,244	57,273	34,802	48,771	133,920	57,921	2,832,254	196,714	3,028,969
減価償却費	28,435	399	2,313	687	756	1,211	26,785	4,142	64,731	1,286	66,017
資本的支出	47,186	363	3,923	933	862	473	3,041	4,088	60,872	1,229	62,101

（注1） 事業区分の方法及び各区分に属する主要な製品等の名称

事業区分は事業内容を勘案して、次のとおり分類した。

賃貸：オフィスビル、商業施設および住宅等の賃貸

分譲：戸建住宅、中高層住宅、宅地およびオフィスビル等の業務施設の分譲

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

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

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

住宅部材・商品等販売：住宅用部材の製造・販売、一般商品の卸・小売

施設営業：ホテル、ゴルフ場等の施設営業

その他：住宅ローン等の金融・リース事業など

- (注2) 前連結会計年度の営業費用には、前連結会計年度にて一括償却した連結調整勘定償却額が分譲セグメントに2,237百万円、完成工事セグメントに143百万円、仲介・販売受託・コンサルティングセグメントに1,462百万円含まれている。
- (注3) 当連結会計年度における施設営業セグメントの減価償却費には、平成14年9月に閉館する予定のららぽーとスキードームSSAWS(ザウス)の臨時償却費が含まれている。
- (注4) 前連結会計年度における営業費用のうち、消去又は全社の項目に含めた配賦不能営業費用の金額は13,627百万円であり、親会社の一般管理部門に係る費用である。
当連結会計年度における営業費用のうち、消去又は全社の項目に含めた配賦不能営業費用の金額は14,045百万円であり、親会社の一般管理部門に係る費用である。
- (注5) 前連結会計年度における資産のうち、消去又は全社の項目に含めた全社資産の金額は261,340百万円であり、その主なものは、親会社での余資運用資金(現金・預金及び有価証券)、長期投資資金(投資有価証券)及び管理部門に係る資産等である。
当連結会計年度における資産のうち、消去又は全社の項目に含めた全社資産の金額は292,838百万円であり、その主なものは、親会社での余資運用資金(現金・預金及び有価証券)、長期投資資金(投資有価証券)及び管理部門に係る資産等である。

2. 所在地別セグメント

前連結会計年度(平成12年4月1日~平成13年3月31日)

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

当連結会計年度(平成13年4月1日~平成14年3月31日)

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

3. 海外売上高

前連結会計年度(平成12年4月1日~平成13年3月31日)

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

当連結会計年度(平成13年4月1日~平成14年3月31日)

海外売上高が、連結売上高の10%未満のため、海外売上高の記載を省略した。

〔関連当事者との取引〕

当連結会計年度（自 平成13年4月1日 至 平成14年3月31日）

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斎藤盛也の長男	-	-	-	-	-	-	住宅の分譲 (注1)	67	前受金	6

取引条件及び取引条件の決定方針等

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