

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.mitsuifudosan.co.jp)

東京都

代表者 役 職 名 代表取締役社長

氏 名 岩 沙 弘 道

問合せ先 責任者役職名 執行役員広報部長

氏 名 登 張 信 實

TEL (03) 3246 - 3155

中間決算取締役会開催日 平成 14年 11月 8日

米国会計基準採用の有無 無

1. 14年 9月中間期の連結業績(平成 14年 4月 1日 ~ 平成 14年 9月 30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 9月中間期	491,113	11.4	37,984	19.4	23,543	19.3
13年 9月中間期	554,087	7.9	47,137	5.0	29,175	3.6
14年 3月期	1,152,483		102,950		72,800	

	中間(当期)純利益		1株当たり中間 (当期)純利益	潜在株式調整後1株当 たり中間(当期)純利益
	百万円	%	円 銭	円 銭
14年 9月中間期	6,189	72.0	7.62	7.13
13年 9月中間期	22,089	108.5	27.19	26.73
14年 3月期	29,806		36.68	36.22

(注) 持分法投資損益 14年 9月中間期 1,599 百万円 13年 9月中間期 119 百万円 14年 3月期 3,300 百万円
 期中平均株式数(連結) 14年9月中間期 812,403,364株 13年9月中間期 812,552,262株 14年3月期 812,531,493株
 会計処理の方法の変更 無
 売上高、営業利益、経常利益、中間(当期)純利益におけるパーセント表示は、対前年中間期増減率

(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 9月中間期	2,951,383	608,161	20.6	748.67
13年 9月中間期	2,777,008	433,549	15.6	533.56
14年 3月期	3,028,969	609,536	20.1	750.23

(注) 期末発行済株式数(連結) 14年9月中間期 812,322,343株 13年9月中間期 812,556,917株 14年3月期 812,466,780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 9月中間期	20,016	40,604	38,151	94,319
13年 9月中間期	8,772	31,515	6,329	112,930
14年 3月期	142,121	81,658	103,298	117,558

(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 139 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 59 社

(5)連結範囲及び持分法の適用の異動状況

連結(新規)2 社 (除外)6 社 持分法(新規)2 社 (除外)3 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
通 期	1,100,000	75,500	33,000

(参考) 1株当たり予想当期純利益(通期) 40 円 09 銭

(注) 上記予想は本資料の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。なお、上記の予想は三井不動産販売(株)の完全子会社化による影響を含めて算出しております。

企業集団の状況

当社および当社の関係会社203社（うち、連結子会社139社、持分法適用関連会社59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)ららぼーと（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(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・保守業務等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。

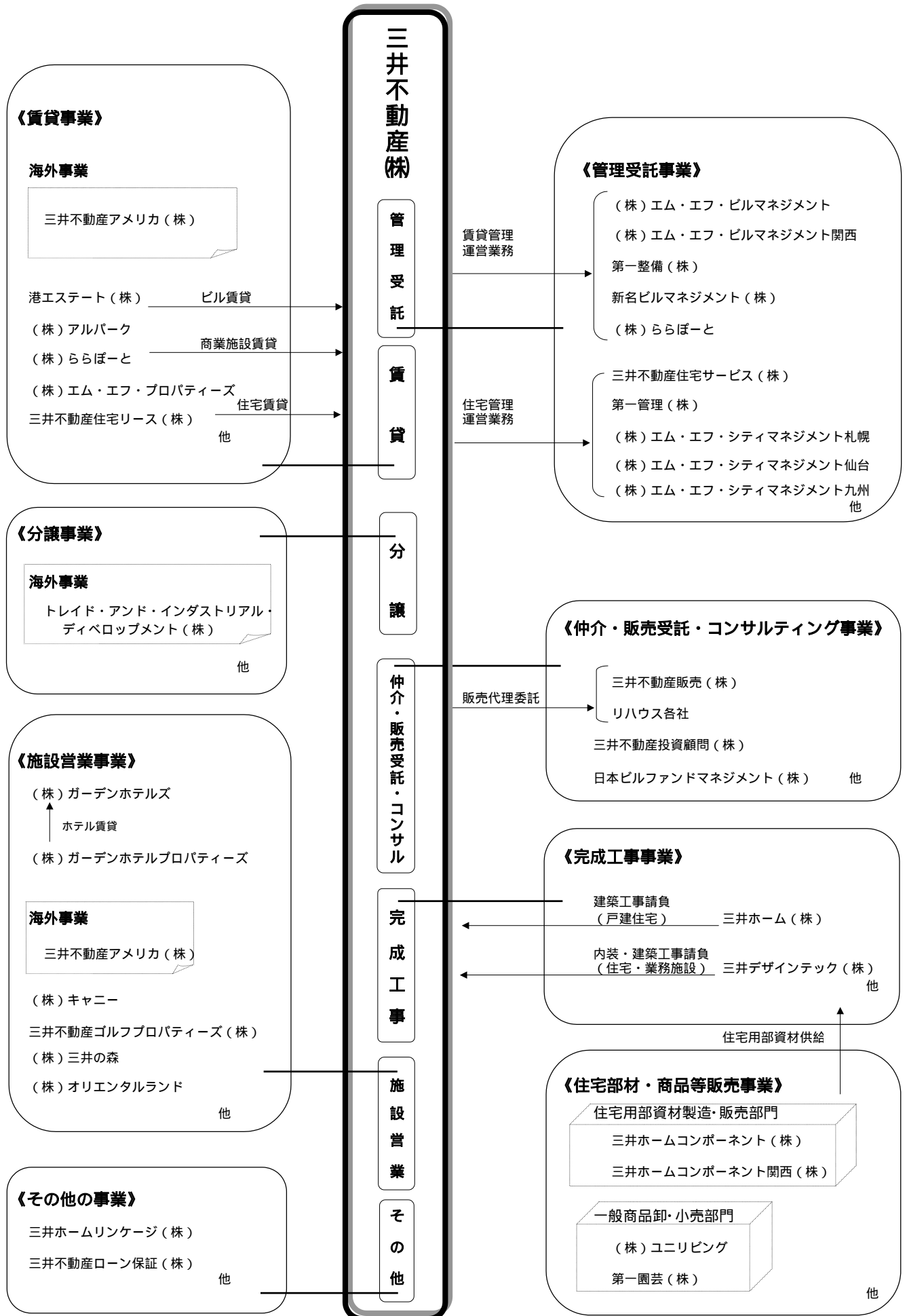
< 施設営業事業 >

(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 >

三井ホームリンケージ(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

1. 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ております。

2. グループ中期経営計画

「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つの戦略を掲げるとともに、「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. 利益配分に関する基本方針

当社は、安定的な配当水準を確保するとともに、収益性の高い事業機会に内部留保資金を再投資しながら、グループ総体としての企業価値の向上を通じて、株主の皆様へ利益を還元してまいりたいことを基本方針としております。

4. 投資単位引下げに関する考え方及び方針

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. 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、以下のような経営管理組織の整備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ことを目的として、執行役員制度を導入しております。

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、学識経験者や企業経営者など4名で構成されるアドバイザー・コミッティを設置しております。

コンプライアンス態勢の強化

顧客及び投資家から信認を得ながら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に努めております。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

近年の不動産投資市場の拡大発展とともに、投資手法やプレーヤー、対象となる不動産の多様性が高まるなか、当社は、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づいた不動産価値創造力を、あらゆる顧客に対し最大限に発揮することにより、様々なビジネスチャンスの獲得、創出に努めるとともに、日本経済の再生に必要な需要創造の一環として、公共財としての不動産の積極的活用を促す都市再生に貢献してまいりたい所存です。

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おります。

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。

7. グループ組織の再編

三井不動産グループ総体としての企業価値の最大化を図るべく、グループ内で重複する事業領域の再編成や経営資源の集約を計画、実行しております。

三井不動産販売(株)の完全子会社化

三井不動産(株)は、平成14年10月1日、三井不動産販売(株)を株式交換により完全子会社といたしました。なお、三井不動産(株)は、株式交換による新株式発行(10,830,383株)に伴い、資本剰余金が11億2千9百万円増加いたします。

賃貸住宅運営管理子会社の統合

平成15年4月1日を目途に、三井不動産販売(株)の「リースマンション事業」部門を、吸収分割により当社100%子会社である三井不動産住宅リース(株)と統合し、賃貸住宅事業分野における営業・管理・運営業務を、新しい賃貸住宅運営専門会社を集約いたします。

商業施設賃貸・運営子会社の再編

平成15年4月1日を目途に、(株)ららぽーとの賃貸事業部門を、吸収分割により当社100%子会社である(株)ガーデンホテルプロパティーズに移転し、(株)ららぽーとは、商業施設運営管理業務に特化いたします。なお、従来よりホテル賃貸事業を行っている(株)ガーデンホテルプロパティーズは、この再編に伴い「(株)リテールアンドホテルプロパティーズ」に商号変更する予定でございます。

経営成績

1. 当中間期の業績概況

<連結>

売上高	4,911億1千3百万円	(前中間期比	629億7千3百万円、11.4%減)
営業利益	379億8千4百万円	(前中間期比	91億5千2百万円、19.4%減)
経常利益	235億4千3百万円	(前中間期比	56億3千2百万円、19.3%減)
中間純利益	61億8千9百万円	(前中間期比	158億9千9百万円、72.0%減)

当中間期は、対前中間期比で減収減益となりましたが、これは主に、三井東三号館（日本橋室町新館再開発事業エリア内のオフィスビル）および銀座三井ビル（旧銀座第一ホテル）の解体除却大規模マンションの竣工計上が上期に集中した前期に対し、当期は下期に集中当社100%子会社であった三井不動産建設(株)のみらい建設グループへの譲渡等の理由によるものであります。

一方、これらの要素を織り込んで期初に公表した当中間期の業績予想に対しましては、売上、営業利益、経常利益ともに期初予想を上回る決算となりました。

中間純利益は期初予想を下回りましたが、これは、特別損失として株式市場低迷等による保有株式の評価損（58億6千2百万円）等を計上したことによります。

上記以外の特別損益として、セレスティン芝三井ビルディング建物持分の売却益、三井東三号館と銀座三井ビル等の解体に伴う除却損等を計上し、保有株式の減損を含めたネットの特別損益は123億9千1百万円となり、当期の中間純利益は61億8千9百万円となりました。

<単体>

売上高	2,671億8千万円	(前中間期比	343億8千6百万円、11.4%減)
営業利益	269億7千5百万円	(前中間期比	69億8千8百万円、20.6%減)
経常利益	173億7百万円	(前中間期比	78億3千4百万円、31.2%減)
中間純利益	42億4千6百万円	(前中間期比	85億5千4百万円、66.8%減)

利益配分の基本方針を踏まえ、平成14年9月期（第91期中）の中間期末配当につきましては、1株につき3円50銭とさせていただきます。

2. 連結セグメント別の業績概況

(1) 賃貸

< 当中間期の業績 >

売上高 1,655億2千9百万円 (前中間期比 27億6千9百万円、1.6%減)
 営業利益 342億9千7百万円 (前中間期比 26億4千2百万円、7.2%減)

< 期末空室率 >

5.2% (連結ベースでのオフィスビル・商業施設の空室率 (前期末4.1%))
 3.6% (単体ベースでの首都圏オフィスビルの空室率 (前期末2.4%))

< 当中間期における主要な異動物件 >

新規稼働

セレスティン芝三井ビルディング 東京都港区 平成14年4月竣工 オフィスビル
 中之島三井ビルディング 大阪市北区 平成14年8月竣工 オフィスビル

通期稼働

ららぽーとウェスト 千葉県船橋市 平成13年5月取得 商業施設
 ジャズドリーム長島 三重県長島町 平成14年3月稼働 商業施設 (アットモール)
 アルカキット錦糸町 東京都墨田区 平成14年3月稼働 商業施設

解体

三井東三号館 (東京都中央区) 銀座三井ビル (東京都中央区)

当中間期は、新規稼働および通期稼働による増収増益はあったものの、解体した2物件の減収減益影響が大きく、また既存ビルにおける若干の空室増加もあり、対前中間期比では売上高、営業利益ともに減少いたしました。

景気低迷が継続するなか、空室率は平成13年3月期を底に上昇傾向にありますが、当中間期においては、セレスティン芝三井ビルが全館満室で新規稼働するなど概ね堅調に推移しました。

< 事業別の内訳 >

区分	摘要	前中間期	当中間期	前期	
事務所・商業用 建 物	収 益	134,303 百万円	130,954 百万円	264,479 百万円	
	貸付面積	所有建物	2,046,531 m ²	1,881,261 m ²	1,900,141 m ²
		転貸建物	1,278,714 m ²	1,312,437 m ²	1,326,281 m ²
		計	3,325,245 m ²	3,193,698 m ²	3,226,422 m ²
居住用建物	収 益	22,847 百万円	23,508 百万円	44,601 百万円	
	貸付戸数	所有建物	350 戸	377 戸	365 戸
		転貸建物	29,717 戸	32,210 戸	31,832 戸
		計	30,067 戸	32,587 戸	32,197 戸
そ の 他	収 益	11,148 百万円	11,066 百万円	22,419 百万円	
	収 益 合 計	168,299 百万円	165,529 百万円	331,501 百万円	

(2) 分譲

<当中間期の業績>

売上高 1,290億3千万円 (前中間期比 385億4千7百万円、23.0%減)
 営業利益 96億7千7百万円 (前中間期比 30億9千5百万円、24.2%減)

<計上戸数>

マンション 1,987戸 (前中間期比 786戸)
 戸建 334戸 (前中間期比 30戸)

<当中間期における主要計上物件>

ニューシティ東戸塚	神奈川県横浜市	平成14年4月竣工	マンション
パークシティ新浦安	千葉県浦安市	平成14年4月竣工	マンション
パークシティ富田林(1~3期)	大阪府富田林市	平成14年9月竣工	戸建
ファインコート調布(1期)	東京都調布市	平成14年7月竣工	戸建

前期は、住宅取得促進税制への対応を含め、芝パークタワー(東京都港区)やザ・パークタワー東京サウス(東京都品川区)といった大規模マンションの竣工計上が前中間期に集中(分譲住宅計上戸数3,137戸)しましたが、当期は、下期に東京ツインパークス(東京都港区)や東京パークタワー(東京都千代田区)等大規模マンションの竣工計上を予定しており、当中間期の分譲住宅計上戸数は2,321戸となりました。計上戸数が816戸減少した結果、当中間期は、対前中間期比で、減収減益となりました。

当中間期末時点における単体ベースの完成在庫は、220戸(マンション130戸、戸建90戸)となり、前期末(220戸)と同水準を保っております。

<住宅分譲の内訳>

区分		前中間期			当中間期			前期		
		戸数(戸)	収益(百万円)	戸当り単価(万円)	戸数(戸)	収益(百万円)	戸当り単価(万円)	戸数(戸)	収益(百万円)	戸当り単価(万円)
戸建住宅	首都圏	277	14,833	5,355	250	14,310	5,724	697	38,118	5,468
	その他	87	3,899	4,482	84	2,842	3,384	203	8,167	4,023
	計	364	18,733	5,146	334	17,152	5,135	900	46,285	5,142
中高層住宅	首都圏	1,970	108,191	5,491	1,475	70,437	4,775	3,583	183,649	5,125
	その他	803	26,871	3,346	512	17,739	3,465	1,782	59,481	3,337
	計	2,773	135,062	4,870	1,987	88,176	4,437	5,365	243,131	4,531
住宅分譲合計	首都圏	2,247	123,024	5,475	1,725	84,747	4,913	4,280	221,767	5,181
	その他	890	30,770	3,457	596	20,581	3,453	1,985	67,649	3,408
	計	3,137	153,795	4,902	2,321	105,329	4,538	6,265	289,416	4,619

<その他の分譲の内訳>

区分	前中間期	当中間期	前期
	収益(百万円)	収益(百万円)	収益(百万円)
土地分譲	10,266	13,936	26,122
建物分譲	3,515	9,764	21,102
計	13,782	23,701	47,224

(3) 完成工事

<当中間期の業績>

売上高 790億1千3百万円（前中間期比 159億5千3百万円、16.8%減）
 営業利益 38億1千8百万円（前中間期比 30億3千5百万円増）

当中間期の減収は、当社100%子会社でありました、土木工事を主体とするゼネコン三井不動産建設(株)の発行済全株式を、前期末に日東大都工業(株)（現みらい建設グループ）に譲渡し、同社が連結除外となったことによるものであります。

前中間期は、三井ホーム(株)の受注減少の影響で、大幅な営業損失を計上しましたが、今年3月に同社が策定した経営構造改革に向けた諸施策の効果が現れ、当中間期の営業損失は30億改善いたしました。

<受注工事高、完成工事高及び次期繰越工事高の内訳>

（単位：百万円）

期別	区分	受注工事高			期中完成 工事高	次期繰越 工事高
		前期繰越 工事高	期中受注 工事高	計		
前中間期	建物建築工事	96,007	72,279	168,286	57,953	110,332 (100,935)
	土木工事等	53,916	18,452	72,368	13,610	58,758 (-)
	計	149,923	90,731	240,655	71,563	169,091 (100,935)
当中間期	建物建築工事 土木工事等	90,701 -	77,767 -	168,468 -	62,580 -	105,887 -
	計	90,701	77,767	168,468	62,580	105,887
前期	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)

（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、前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。

< 施工高の内訳 >

(単位:百万円)

期 別	区 分	期 中 完成工事高	次期繰越工事高			期 中 施 工 高
			計	施 工 高		
前中間期	建 物 建 築 工 事	57,953	110,332 (100,935)	15.9% (16.1%)	17,580 (16,269)	63,526
	土 木 工 事 等	13,610	58,758 (-)	31.6% (-)	18,578 (-)	22,717
	計	71,563	169,091 (100,935)	21.4% (16.1%)	36,158 (16,269)	86,244
当中間期	建 物 建 築 工 事	62,580	105,887	18.6%	19,737	67,934
	土 木 工 事 等	-	-	-	-	-
	計	62,580	105,887	18.6%	19,737	67,934
前期	建 物 建 築 工 事	140,811	94,298 (90,701)	15.5% (15.8%)	14,603 (14,358)	143,412
	土 木 工 事 等	62,093	45,844 (-)	21.0% (-)	9,646 (-)	62,268
	計	202,905	140,142 (90,701)	17.3% (15.8%)	24,249 (14,358)	205,680

(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、前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。

(4) 仲介・販売受託・コンサルティング

< 当中間期の業績 >

売上高 183億9千2百万円(前中間期比 15億2千3百万円、7.6%減)
営業利益 21億2千4百万円(前中間期比 41億3千8百万円、66.1%減)

当中間期は、三井不動産販売(株)の仲介部門が順調に増収したものの、販売受託部門が、分譲セグメント同様、住宅取得促進税制の影響で減収いたしました。

コンサルティング業務に関しましては、前中間期に、日本ビルファンド投資法人の上場組成に伴う各種フィーやその他の大型案件が計上されておりましたため、当中間期は、対前中間期比で減収となりました。

減収による減益に加え、当中間期には、三井不動産販売(株)の100%子会社に伴い、同社の事業毎のセグメント帰属を見直したことによる減益も含まれております。

< 事業別の内訳 >

区 分	前中間期		当中間期		前期	
	件数(件)	収益 (百万円)	件数(件)	収益 (百万円)	件数(件)	収益 (百万円)
仲 介	11,746	13,238	12,209	14,165	24,121	28,580
販 売 受 託	2,797	3,630	2,231	2,267	5,236	8,075
コンサルティング	-	3,047	-	1,960	-	9,086
計	-	19,916	-	18,392	-	45,742

(5) 管理受託

< 当中間期の業績 >

売上高 338億5千9百万円（前中間期比6億5千5百万円、2.0%増）
営業利益 39億3千5百万円（前中間期比4億6千2百万円、13.3%増）

当中間期は、運営管理受託部門で若干減収したものの、オフィスビルの新規稼働による受注増もあり、管理工事受託部門が増収した結果、セグメント全体では増収増益となりました。

< 事業別の内訳 >

区 分	前中間期	当中間期	前期
	収益（百万円）	収益（百万円）	収益（百万円）
運営管理受託	23,393	22,616	46,403
管理工事受託	9,810	11,242	21,512
計	33,203	33,859	67,916

(6) 住宅部材・商品等販売

< 当中間期の業績 >

売上高 352億1千6百万円（前中間期比24億6千9百万円、6.6%減）
営業利益 4億6千4百万円（前中間期比3億4千4百万円、42.6%減）

当中間期は、景気低迷の影響に加え一部の事業を整理したこと等により、減収減益となりました。

< 事業別の内訳 >

区 分	前中間期	当中間期	前期
	収益（百万円）	収益（百万円）	収益（百万円）
住宅部資材販売	10,109	10,067	20,953
その他商品等販売	27,577	25,149	50,624
計	37,686	35,216	71,577

(7) 施設営業

< 当中間期の業績 >

売上高 215億9千8百万円（前中間期比 24億1千6百万円、10.1%減）
営業利益 26億9千8百万円（前中間期比 24億9千4百万円）

当中間期は、ハワイのホテル事業が為替と米国テロの影響により減収したことに加え、柏ゴルフ場の営業終了、景気低迷の影響による国内ホテル事業の減収もあり、セグメント全体で減収となりました。

また、当中間期は対前中間期比で営業損失が大幅に増加いたしました。これは、ホテル事業の減収による減益に加え、スキードーム「ザウス」の営業終了（平成14年9月末日閉鎖）に伴う減価償却費の増加によるものであります。

< 事業別の内訳 >

区 分	前中間期	当中間期	前期
	収益（百万円）	収益（百万円）	収益（百万円）
ホテル施設	14,382	12,752	28,658
その他施設	9,632	8,846	16,309
計	24,015	21,598	44,967

(8) その他

< 当中間期の業績 >

売上高 84億7千3百万円（前中間期比5千2百万円、0.6%増）
営業利益 13億1千4百万円（前中間期比6億5千8百万円、100.5%増）

< 事業別の内訳 >

区 分	前中間期	当中間期	前期
	収益（百万円）	収益（百万円）	収益（百万円）
金融・リース事業	2,098	1,140	3,925
その他	6,322	7,332	12,967
計	8,421	8,473	16,893

3. 通期の業績見通し

当中間期の業績を織り込み、通期の業績見通しを下記のとおり変更いたします。

<連結>

(単位:百万円)

	平成14年5月 時点予想	今回予想	平成14年3月期 実績
売上高	1,110,000	1,100,000	1,152,483
営業利益	103,000	103,000	102,950
経常利益	74,000	75,500	72,800
当期純利益	38,000	33,000	29,806

<通期の連結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 5 月予想)		平成 15 年 3 月期見通し (今回予想)		平成 14 年 3 月期実績	
	売上高	営業利益	売上高	営業利益	売上高	営業利益
賃貸	334,000	65,500	331,000	67,000	331,501	71,718
分譲	339,000	26,000	340,000	27,000	336,641	26,668
完成工事	189,000	1,000	192,000	1,000	237,243	5,228
仲介・販売受託・コンサルティング	48,000	17,500	46,000	15,500	45,742	17,541
管理受託	72,000	8,000	69,000	7,500	67,916	7,665
住宅部材・商品等販売	70,000	1,000	66,000	500	71,577	1,342
施設営業	43,000	2,500	40,000	3,000	44,967	4,271
その他	15,000	500	16,000	1,500	16,893	858
全社又は消去	-	14,000	-	14,000	-	13,345
計	1,110,000	103,000	1,100,000	103,000	1,152,483	102,950

<単体>

(単位:百万円)

	平成14年5月 時点予想	今回予想	平成14年3月期 実績
売上高	624,000	618,000	599,305
営業利益	65,000	65,000	65,851
経常利益	45,000	46,000	45,764
当期純利益	23,000	19,500	8,549

財政状態

1. 当中間期末の資産、負債、資本

<連結>

総資産	2兆9,513億8千3百万円(前期末比	775億8千6百万円減)
総負債	2兆3,245億7千2百万円(前期末比	746億6千7百万円減)
少数株主持分	186億4千9百万円(前期末比	15億4千3百万円減)
株主資本	6,081億6千1百万円(前期末比	13億7千5百万円減)
有利子負債	1兆4,954億4千9百万円(前期末比	349億2千2百万円増)
D/Eレシオ	2.46倍(有利子負債/株主資本)	

<単体>

総資産	2兆5,574億2千8百万円(前期末比	36億5千1百万円増)
総負債	1兆9,254億1百万円(前期末比	12億2千7百万円増)
株主資本	6,320億2千6百万円(前期末比	24億2千3百万円増)
有利子負債	1兆2,788億4千2百万円(前期末比	587億8千2百万円増)
D/Eレシオ	2.02倍(有利子負債/株主資本)	

2. 当中間期のキャッシュ・フロー(連結)

<営業活動によるキャッシュ・フロー>

営業活動によるキャッシュ・フローは、経常利益235億4千3百万円や減価償却費194億円等の資金の増加に対し、販売用不動産等の取得や仕入債務の返済等による減少があったことにより、200億1千6百万円の資金の減少となりました。(前年同期は、87億7千2百万円の減少)

<投資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・フローは、有形無形固定資産の取得299億5千9百万円に加え、預り敷金保証金の返済等による減少があったことにより、406億4百万円の資金の減少となりました。(前年同期は、315億1千5百万円の減少)

<財務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・フローは、長期借入金の返済により1,058億8千4百万円減少した一方、長短借入金による調達や転換社債800億円の発行による増加があったこと等により、381億5千1百万円の資金の増加となりました。(前年同期は、63億2千9百万円の減少)

3. 通期の財政状態の見通し(連結)

通期の設備投資額は650億円、減価償却費は440億円、期末有利子負債残高は、1兆4,000億円と見込んでおります。(期初見込みのとおりです。)

注意事項

本資料及び添付資料記載の業績予想に関しましては、本資料発表日現在において入手可能な情報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。

中間比較連結貸借対照表

科 目	前 期 (平成14.3.31現在)		当 中 間 期 (平成14.9.30現在)		増 減		前 中 間 期 (平成13.9.30現在)	
	金 額	構成比	金 額	構成比	金 額	前期比	金 額	構成比
(資産の部)	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%
流動資産	749,027	24.7	686,080	23.2	62,947	8.4	771,785	27.8
現金及び預金	119,225		95,199		24,026		114,748	
受取手形及び売掛金	32,237		21,767		10,469		36,999	
有価証券	149		136		13		183	
販売用不動産	447,619	14.8	414,948	14.1	32,670	7.3	410,202	14.8
未成工事支出金	11,593		13,908		2,315		37,666	
その他のたな卸資産	8,445		8,303		141		9,695	
前渡金	12,220		6,615		5,604		25,652	
短期貸付金	32,454		25,699		6,755		41,267	
繰延税金資産	41,896		43,874		1,977		50,759	
その他の流動資産	49,470		62,403		12,932		46,449	
貸倒引当金	6,285		6,777		491		1,839	
固定資産	2,279,920	75.3	2,265,301	76.8	14,619	0.6	2,005,195	72.2
1.有形固定資産	1,662,770	54.9	1,659,492	56.2	3,278	0.2	1,431,702	51.6
建物及び構築物	487,711	16.1	493,219	16.7	5,508	1.1	533,029	19.2
機械装置及び運搬具	5,843		5,891		47		7,997	
土地	1,097,792	36.2	1,094,630	37.1	3,162	0.3	821,904	29.6
建設仮勘定	40,823		32,914		7,909		37,209	
その他の有形固定資産	30,598		32,835		2,237		31,562	
2.無形固定資産	36,070	1.2	34,348	1.2	1,721	4.8	28,564	1.0
借地権	28,294		25,985		2,309		21,706	
その他の無形固定資産	7,776		8,363		587		6,858	
3.投資その他の資産	581,079	19.2	571,460	19.4	9,619	1.7	544,927	19.6
投資有価証券	206,910		208,162		1,251		197,656	
長期貸付金	25,383		21,696		3,687		19,993	
差入敷金・保証金	224,543		221,351		3,192		230,250	
繰延税金資産	14,203		13,920		282		19,310	
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		99,747		1,219		108,230	
貸倒引当金	28,121		30,609		2,488		30,515	
繰延資産	20		1		18		27	
資産合計	3,028,969	100.0	2,951,383	100.0	77,586	2.6	2,777,008	100.0

中間比較連結貸借対照表

科 目	前 期 (平成14.3.31現在)		当中間期 (平成14.9.30現在)		増 減		前中間期 (平成13.9.30現在)	
	金 額	構成比	金 額	構成比	金 額	前期比	金 額	構成比
(負債の部)	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%
・流動負債	654,896	21.6	650,094	22.0	4,801	0.7	774,464	27.9
支払手形及び買掛金	87,677		55,348		32,328		81,323	
短期借入金	223,409	7.4	195,135	6.6	28,273	12.7	428,968	15.4
商業ペーパー	37,000		73,000		36,000		37,000	
短期償還社債	50,000		131,242		81,242		20,000	
未払法人税等	10,303		6,672		3,631		14,131	
未成工事受入金	17,607		20,062		2,454		37,735	
完成工事補償引当金	1,384		1,489		105		1,238	
債務保証損失引当金	282		263		19		323	
繰延税金負債	13		-		13		50	
その他の流動負債	227,218		166,881		60,337		153,693	
・固定負債	1,744,343	57.6	1,674,478	56.8	69,865	4.0	1,531,813	55.2
社債	216,242		215,000		1,242		266,242	
長期借入金	933,875	30.8	881,071	29.9	52,803	5.7	805,755	29.0
預り敷金・保証金	327,359		313,473		13,886		336,040	
退職給付引当金	18,360		20,350		1,989		24,186	
役員退職慰労引当金	1,888		1,883		4		1,702	
繰延税金負債	15,042		15,641		599		22,412	
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		66,132		4,518		75,474	
負債計	2,399,240	79.2	2,324,572	78.8	74,667	3.1	2,306,278	83.1
(少数株主持分)								
・少数株主持分	20,192	0.7	18,649	0.6	1,543	7.6	37,180	1.3
(資本の部)								
・資本金	134,433	4.4	-		134,433		134,433	4.8
・資本準備金	204,693	6.8	-		204,693		204,693	7.4
・再評価差額金	156,404		-		156,404		-	
・連結剰余金	137,026	4.5	-		137,026		117,785	4.2
・その他有価証券評価差額金	2,905		-		2,905		408	0.0
・為替換算調整勘定	20,013		-		20,013		22,948	
自己株式	609,639	20.1	-		609,639		433,553	15.6
自己株式	102		-		102		4	
資本計	609,536	20.1	-		609,536		433,549	15.6
・資本金	-		134,433	4.6	134,433		-	
・資本剰余金	-		204,693	6.9	204,693		-	
・利益剰余金	-		139,863	4.7	139,863		-	
・土地再評価差額金	-		156,871		156,871		-	
・その他有価証券評価差額金	-		1,618		1,618		-	
・為替換算調整勘定	-		25,830		25,830		-	
自己株式	-		608,412	20.6	608,412		-	
自己株式	-		250		250		-	
資本計	-		608,161	20.6	608,161		-	
負債、少数株主持分及び資本合計	3,028,969	100.0	2,951,383	100.0	77,586	2.6	2,777,008	100.0

中間比較連結損益計算書

科 目	前中間期 (平成13.4.1～13.9.30)		当中間期 (平成14.4.1～14.9.30)		増 減		前 期 (平成13.4.1～14.3.31)	
	金 額	百分比	金 額	百分比	金 額	前期比	金 額	百分比
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%
.営業 収 益	554,087	100.0	491,113	100.0	62,973	11.4	1,152,483	100.0
.営業 原 価	440,653	79.5	395,679	80.6	44,974	10.2	916,844	79.6
営業 総 利 益	113,433	20.5	95,434	19.4	17,998	15.9	235,639	20.4
.販 売 費 ・ 一 般 管 理 費	66,295	12.0	57,450	11.7	8,845	13.3	132,688	11.5
営業 利 益	47,137	8.5	37,984	7.7	9,152	19.4	102,950	8.9
.営業 外 収 益	3,200	0.6	4,909	1.0	1,708	53.4	10,466	0.9
受 取 利 息	991		635		356		2,041	
受 取 配 当 金	1,045		1,250		204		1,787	
持 分 法 に よ る 投 資 利 益	119		1,599		1,480		3,300	
そ の 他 の 営 業 外 収 益	1,043		1,423		380		3,336	
.営業 外 費 用	21,162	3.8	19,350	3.9	1,811	8.6	40,616	3.5
支 払 利 息 用	15,981		13,854		2,127		31,760	
そ の 他 の 営 業 外 費 用	5,180		5,496		315		8,856	
経 常 利 益	29,175	5.3	23,543	4.8	5,632	19.3	72,800	6.3
.特 別 利 益	16,109	2.9	1,705	0.4	14,404	89.4	28,677	2.5
固 定 資 産 売 却 益	15,432		1,065		14,367		23,612	
投 資 有 価 証 券 売 却 益	-		535		535		1,129	
受 入 補 償 金	-		-		-		3,015	
関 係 会 社 株 式 売 却 益	-		-		-		584	
そ の 他 の 特 別 利 益	677		104		572		335	
.特 別 損 失	4,747	0.9	14,097	2.9	9,349	196.9	58,108	5.0
投 資 有 価 証 券 評 価 損	3,087		5,862		2,775		21,296	
貸 倒 引 当 金 繰 入 額	996		831		165		6,490	
固 定 資 産 除 却 損	180		2,529		2,348		418	
固 定 資 産 売 却 損	123		-		123		4,076	
分 譲 事 業 に 係 る 整 理 損 失	-		2,332		2,332		-	
販 売 用 不 動 産 除 却 損	-		1,495		1,495		-	
関 係 会 社 整 理 損 費	-		493		493		913	
臨 時 償 却	-		-		-		18,477	
販 売 用 不 動 産 等 評 価 損	-		-		-		443	
そ の 他 の 特 別 損 失	360		552		192		5,991	
税金等調整前中間(当期)純利益	40,537	7.3	11,151	2.3	29,386	72.5	43,369	3.8
法人税、住民税及び事業税	11,026		5,995		5,031		14,608	
法人税等調整額	8,379		190		8,570		1,106	
少数株主損益	958		843		114		2,151	
中間(当期)純利益	22,089	4.0	6,189	1.3	15,899	72.0	29,806	2.6

中間比較連結剰余金計算書

科 目	前中間期	当中間期	増 減		前 期
	(平成13.4.1~平成13.9.30)	(平成14.4.1~平成14.9.30)	金 額	前期比	(平成13.4.1~平成14.3.31)
	金 額	金 額	金 額	%	金 額
	百万円	百万円	百万円		百万円
. 連結剰余金期首残高	98,643	-	98,643		98,643
. 連結剰余金増加高	62	-	62		14,432
連結子会社の固定資産 再評価に係る増加額	62	-	62		367
連結除外に伴う未実現利益の 実現による増加額	-	-	-		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
. 連結剰余金減少高	3,010	-	3,010		5,856
配 当 金	2,843	-	2,843		5,688
取 締 役 賞 与	166	-	166		167
. 中間(当期)純利益	22,089	-	22,089		29,806
. 連結剰余金中間(当期)期末残高	117,785	-	117,785		137,026
(資 本 剰 余 金 の 部)					
. 資本剰余金期首残高	-	204,693	204,693		-
資本準備金期首残高	-	204,693	204,693		-
. 資本剰余金中間期末残高	-	204,693	204,693		-
(利 益 剰 余 金 の 部)					
. 利益剰余金期首残高	-	137,026	137,026		-
連結剰余金期首残高	-	137,026	137,026		-
. 利益剰余金増加高	-	6,248	6,248		-
中間純利益	-	6,189	6,189		-
固定資産再評価に係る増加額	-	58	58		-
. 利益剰余金減少高	-	3,411	3,411		-
配 当 金	-	2,840	2,840		-
取 締 役 賞 与	-	105	105		-
土地再評価差額金取崩額	-	466	466		-
. 利益剰余金中間期末残高	-	139,863	139,863		-

中間比較連結キャッシュ・フロー計算書

(単位:百万円)

摘 要	前中間期 (平成13.4.1～13.9.30)	当中間期 (平成14.4.1～14.9.30)	前 期 (平成13.4.1～14.3.31)
	金 額	金 額	金 額
営業活動によるキャッシュ・フロー			
税金等調整前中間(当期)純利益	40,537	11,151	43,369
減価償却費	20,938	19,400	47,540
持分法投資損益	119	1,599	3,300
臨時償却費	-	-	18,477
有価証券評価損	3,087	5,862	21,296
有価証券売却損益	-	535	1,715
固定資産売却損益	15,309	1,065	19,535
固定資産除却損	180	2,529	418
販売用不動産等評価損	-	-	443
販売用不動産除却損	-	1,495	-
関係会社整理損	-	493	913
貸倒引当金繰入額	996	831	6,490
分譲事業に係る整理損失	-	2,332	-
受入補償金	-	-	3,015
受取利息配当金	2,037	1,885	3,829
支払利息	15,981	13,854	31,760
売上債権の増減額	23,801	10,334	4,776
仕入債務の増減額	35,135	11,934	14,179
販売用不動産等の取得	150,635	95,173	257,606
販売用不動産等の売却	132,878	104,598	260,593
取締役賞与の支払額	415	110	192
その他	23,761	58,591	46,182
小 計	10,987	1,987	178,888
利息及び配当金の受取額	2,949	2,440	4,783
利息の支払額	16,580	13,974	32,155
法人税等の支払額	6,129	10,470	9,394
営業活動によるキャッシュ・フロー	8,772	20,016	142,121
投資活動によるキャッシュ・フロー			
有価証券の取得	4,827	7,299	38,242
有価証券の売却	336	607	4,642
有形無形固定資産の取得	34,396	29,959	57,124
有形無形固定資産の売却	28,221	8,419	39,310
貸付金の貸付	9,503	10,016	19,998
貸付金の回収	699	7,304	14,947
預り敷金保証金の支出	21,803	32,208	45,688
預り敷金保証金の収入	11,978	19,988	27,251
差入敷金保証金の支出	1,366	3,744	4,360
差入敷金保証金の収入	10,208	5,853	18,958
連結範囲の変更を伴う株式の取得	-	356	49
連結範囲の変更を伴う株式の売却	-	117	1,566
その他	11,063	21	19,836
投資活動によるキャッシュ・フロー	31,515	40,604	81,658
財務活動によるキャッシュ・フロー			
短期借入金の増減額	21,908	29,717	188,907
長期借入による収入	47,502	37,500	299,392
長期借入金の返済による支出	72,982	105,884	187,981
社債発行による収入	-	80,000	-
社債償還による支出	-	-	20,000
少数株主への株式発行による収入	285	-	285
配当金の支払額	2,843	2,842	5,690
少数株主への配当金の支払額	198	338	396
財務活動によるキャッシュ・フロー	6,329	38,151	103,298
現金および現金同等物に係る換算差額	1,112	770	1,958
現金および現金同等物の増減額	45,505	23,239	40,876
現金および現金同等物の期首残高	158,435	117,558	158,435
現金および現金同等物の中間(当期)末残高	112,930	94,319	117,558

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。

〔中間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 139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 2社

(株)エム・エフ・サービスアパートメントは新規設立により、いわて中央ホーム(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 6社

ビットキャット(株)、ビットキャットコミュニケーションズ(株)は株式の譲渡により、三井ホーム岡山(株)、三井ホーム山口(株)、山梨中央ホーム(株)は清算終了により、連結の範囲から除外している。また、三井都市開発(株)は三鋼都市開発(株)との合併のため、連結子会社数より除外している。なお合併後の三鋼都市開発(株)は三井都市開発(株)に名称変更している。

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も小規模であり、全体としても中間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 59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 2社

南青山アパートメント(株)、(株)メディヴァンスは新規設立により、持分法適用会社となった。

除外 3社

東海中央ホーム(株)は清算終了により、東京ベイシティ交通(株)は株式の譲渡により、持分法適用の範囲から除外している。また、いわて中央ホーム(株)は連結子会社となったため持分法適用会社数より除外している。

(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、それぞれ中間連結純損益及び連結剰余金に与える影響が軽微であり、全体としても中間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．連結子会社の中間決算日等に関する事項

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、(株)エム・エフ・クリエイティブ、(株)エヌ・ピー・エフ・オフィスマネジメント、(株)ダブリュー・アイ・ピー・マネジメント、エム・エフ・サービスアパートメント(株)、白津開発(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)リスベクト建物調査、及び(有)常盤橋ガレーヂの中間決算日は6月30日、(株)ユニリビング、(株)ユーコーポレーション、三井不動産投資顧問(株)、(株)エム・エフ・コンストラクション・アドバイザーズは8月31日である。

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

連結決算日との間に生じた重要な取引については連結上必要な調整が行なわれている。

他の連結子会社の中間決算日はすべて中間連結決算日と同一である。

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] 中間期末前1カ月の市場価格の平均に基づく時価法

[債券] 中間期末日の市場価格に基づく時価法

[その他] 中間期末前1カ月の市場価格の平均に基づく時価法

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

デリバティブ

時価法

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、中間連結財務諸表提出会社のオフィス用建物、国内連結会社の平成10年4月1日以降取得建物(建物附属設備を除く)及び在外連結子会社は定額法を採用している。

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為、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、当中間連結会計期間末において発生していると認められる額を計上している。

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

中間連結財務諸表提出会社ほか12社は役員の退職慰労金支給に備えるため、内規に基づく中間期末退職慰労金要支給額を計上している。

(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事ができるため、ヘッジの有効性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(株)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、利益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

中間連結剰余金計算書は、中間連結会計期間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. 中間連結キャッシュ・フロー計算書における資金の範囲

中間連結キャッシュ・フロー計算書における資金(現金及び現金同等物)は、手許現金、随時引き出し可能な預金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。

[追加情報]

(自己株式及び法定準備金取崩等会計)

当中間連結会計期間より「自己株式及び法定準備金の取崩等に関する会計基準」(企業会計基準第1号)を適用している。これによる当中間連結会計期間の損益に与える影響はない。

なお、中間連結財務諸表規則の改正により、当中間連結会計期間における中間連結貸借対照表の資本の部及び中間連結剰余金計算書については、改正後の中間連結財務諸表規則により作成している。

〔中間連結貸借対照表に関する注記事項〕

	前 期	当中間期	前中間期
1. 有形固定資産の減価償却累計額	431,255 百万円	432,125 百万円	459,487 百万円
2. 自己株式の数	93,221 株	237,658 株	3,084 株
3. 偶発債務	4,122 百万円	1,805 百万円	11,797 百万円
うち、保証債務	3,885 百万円	1,568 百万円	4,868 百万円
うち、保証予約	237 百万円	237 百万円	6,928 百万円
なお、他に住宅ローン保証債務	213,740 百万円	197,345 百万円	226,383 百万円
保証予約	1,639 百万円	1,602 百万円	1,872 百万円

がある。

4. 受取手形裏書譲渡高 - - 145 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、前中間連結会計期間の末日および前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前中間連結会計期間末残高及び前連結会計年度末残高に含まれている。

	前 期	当中間期	前中間期
受取手形	35 百万円	-	2,809 百万円
支払手形	3,140 百万円	-	6,686 百万円

〔中間連結損益計算書に関する注記事項〕

1. 販売費・一般管理費の主要な科目

	前中間期	当中間期	前 期
給料・手当	20,618 百万円	17,107 百万円	42,791 百万円
広告宣伝費	10,627 百万円	8,473 百万円	21,700 百万円
研究開発費	519 百万円	361 百万円	986 百万円
役員退職慰労引当金繰入額	193 百万円	146 百万円	385 百万円
貸倒引当金繰入額	390 百万円	694 百万円	1,169 百万円
退職給付費用	995 百万円	1,278 百万円	2,017 百万円

2. 特別損失における分譲事業に係る整理損失は、神戸市東灘区所在のオーキッドコート分譲事業変更に伴う事業整理損失である。

3. 法人税等の表示方法

当中間連結会計期間および前中間連結会計期間における連結会社の個別財務諸表上の税金費用については、簡便法により計算しているため、「法人税、住民税及び事業税」に一括して表示している。

〔中間連結キャッシュ・フロー計算書に関する注記事項〕

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

	前中間期	当中間期	前 期
現金及び預金	114,748 百万円	95,199 百万円	119,225 百万円
預入期間が3ヶ月を超える定期預金	1,819 百万円	880 百万円	1,666 百万円
運用期間が3ヶ月未満の短期投資	1 百万円	-	-
現金及び現金同等物	112,930 百万円	94,319 百万円	117,558 百万円

(リース取引関係)

前中間連結会計期間 〔 自平成13年4月1日 至平成13年9月30日 〕	当中間連結会計期間 〔 自平成14年4月1日 至平成14年9月30日 〕	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 〕																																																																																																																								
<p><借主側></p> <p>1.リース物件の所有権が借主に移転すると認められるもの以外のファイナンス・リース取引</p> <p>(1)リース物件の取得価額相当額、減価償却累計額相当額及び中間期末残高相当額</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th></th> <th style="text-align: center;">取得価額 相当額</th> <th style="text-align: center;">減価償却 累計額 相当額</th> <th style="text-align: center;">中間期末 残高 相当額</th> </tr> <tr> <td></td> <td style="text-align: center;">百万円</td> <td style="text-align: center;">百万円</td> <td style="text-align: center;">百万円</td> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>建物及び構築物</td> <td style="text-align: center;">1,888</td> <td style="text-align: center;">618</td> <td style="text-align: center;">1,270</td> </tr> <tr> <td>機械装置及び運搬具</td> <td style="text-align: center;">6,626</td> <td style="text-align: center;">3,610</td> <td style="text-align: center;">3,015</td> </tr> <tr> <td>その他</td> <td style="text-align: center;">3,171</td> <td style="text-align: center;">1,612</td> <td style="text-align: center;">1,559</td> </tr> <tr> <td>合計</td> <td style="text-align: center;">11,686</td> <td style="text-align: center;">5,840</td> <td style="text-align: center;">5,846</td> </tr> </tbody> </table> <p>(注) 取得価額相当額の算定は、未経過リース料中間期末残高が有形固定資産の中間期末残高等に占める割合が低いため、支払利子込み法によっている。</p> <p>(2) 未経過リース料中間期末残高相当額</p> <table style="width: 100%;"> <tr> <td style="padding-left: 20px;">1年内</td> <td style="text-align: right;">1,773 百万円</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">1年超</td> <td style="text-align: right;">4,073 百万円</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">合計</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">5,846 百万円</td> </tr> </table> <p>(注) 未経過リース料中間期末残高相当額の算定は、未経過リース料中間期末残高が有形固定資産の中間期末残高等に占める割合が低いため、支払利子込み法によっている。</p> <p>(3) 支払リース料及び減価償却費相当額</p> <table style="width: 100%;"> <tr> <td style="padding-left: 20px;">支払リース料</td> <td style="text-align: right;">1,048 百万円</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">減価償却費相当額</td> <td style="text-align: right;">1,048 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る。</p> <p>2.オペレーティング・リース取引 未経過リース料</p> <table style="width: 100%;"> <tr> <td style="padding-left: 20px;">1年内</td> <td style="text-align: right;">9,583 百万円</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">1年超</td> <td style="text-align: right;">48,125 百万円</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">合計</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">57,709 百万円</td> </tr> </table>		取得価額 相当額	減価償却 累計額 相当額	中間期末 残高 相当額		百万円	百万円	百万円	建物及び構築物	1,888	618	1,270	機械装置及び運搬具	6,626	3,610	3,015	その他	3,171	1,612	1,559	合計	11,686	5,840	5,846	1年内	1,773 百万円	1年超	4,073 百万円	合計	5,846 百万円	支払リース料	1,048 百万円	減価償却費相当額	1,048 百万円	1年内	9,583 百万円	1年超	48,125 百万円	合計	57,709 百万円	<p><借主側></p> <p>1.リース物件の所有権が借主に移転すると認められるもの以外のファイナンス・リース取引</p> <p>(1)リース物件の取得価額相当額、減価償却累計額相当額及び中間期末残高相当額</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th></th> <th style="text-align: center;">取得価額 相当額</th> <th style="text-align: center;">減価償却 累計額 相当額</th> <th style="text-align: center;">中間期末 残高 相当額</th> </tr> <tr> <td></td> <td style="text-align: center;">百万円</td> <td style="text-align: center;">百万円</td> <td style="text-align: center;">百万円</td> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>建物及び構築物</td> <td style="text-align: center;">2,106</td> <td style="text-align: center;">560</td> <td style="text-align: center;">1,546</td> </tr> <tr> <td>機械装置及び運搬具</td> <td style="text-align: center;">6,136</td> <td style="text-align: center;">2,850</td> <td style="text-align: center;">3,285</td> </tr> <tr> <td>その他</td> <td style="text-align: center;">2,682</td> <td style="text-align: center;">1,406</td> <td style="text-align: center;">1,276</td> </tr> <tr> <td>合計</td> <td style="text-align: center;">10,926</td> <td style="text-align: center;">4,817</td> <td style="text-align: center;">6,108</td> </tr> </tbody> </table> <p>(注) 同左</p> <p>(2) 未経過リース料中間期末残高相当額</p> <table style="width: 100%;"> <tr> <td style="padding-left: 20px;">1年内</td> <td style="text-align: right;">1,524 百万円</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">1年超</td> <td style="text-align: right;">4,583 百万円</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">合計</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">6,108 百万円</td> </tr> </table> <p>(注) 同左</p> <p>(3) 支払リース料及び減価償却費相当額</p> <table style="width: 100%;"> <tr> <td style="padding-left: 20px;">支払リース料</td> <td style="text-align: right;">860 百万円</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">減価償却費相当額</td> <td style="text-align: right;">860 百万円</td> </tr> </table> <p>(4) 減価償却費相当額の算定方法 同左</p> <p>2.オペレーティング・リース取引 未経過リース料</p> <table style="width: 100%;"> <tr> <td style="padding-left: 20px;">1年内</td> <td style="text-align: right;">10,601 百万円</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">1年超</td> <td style="text-align: right;">64,674 百万円</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">合計</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">75,276 百万円</td> </tr> </table>		取得価額 相当額	減価償却 累計額 相当額	中間期末 残高 相当額		百万円	百万円	百万円	建物及び構築物	2,106	560	1,546	機械装置及び運搬具	6,136	2,850	3,285	その他	2,682	1,406	1,276	合計	10,926	4,817	6,108	1年内	1,524 百万円	1年超	4,583 百万円	合計	6,108 百万円	支払リース料	860 百万円	減価償却費相当額	860 百万円	1年内	10,601 百万円	1年超	64,674 百万円	合計	75,276 百万円	<p><借主側></p> <p>1.リース物件の所有権が借主に移転すると認められるもの以外のファイナンス・リース取引</p> <p>(1)リース物件の取得価額相当額、減価償却累計額相当額及び期末残高相当額</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th></th> <th style="text-align: center;">取得価額 相当額</th> <th style="text-align: center;">減価償却 累計額 相当額</th> <th style="text-align: center;">期末残高 相当額</th> </tr> <tr> <td></td> <td style="text-align: center;">百万円</td> <td style="text-align: center;">百万円</td> <td style="text-align: center;">百万円</td> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>建物及び構築物</td> <td style="text-align: center;">2,211</td> <td style="text-align: center;">555</td> <td style="text-align: center;">1,655</td> </tr> <tr> <td>機械装置及び運搬具</td> <td style="text-align: center;">6,261</td> <td style="text-align: center;">3,294</td> <td style="text-align: center;">2,967</td> </tr> <tr> <td>その他</td> <td style="text-align: center;">2,963</td> <td style="text-align: center;">1,559</td> <td style="text-align: center;">1,404</td> </tr> <tr> <td>合計</td> <td style="text-align: center;">11,436</td> <td style="text-align: center;">5,408</td> <td style="text-align: center;">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> <p>(2) 未経過リース料期末残高相当額</p> <table style="width: 100%;"> <tr> <td style="padding-left: 20px;">1年内</td> <td style="text-align: right;">1,627 百万円</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">1年超</td> <td style="text-align: right;">4,399 百万円</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">合計</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">6,027 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る。</p> <p>(3) 支払リース料及び減価償却費相当額</p> <table style="width: 100%;"> <tr> <td style="padding-left: 20px;">支払リース料</td> <td style="text-align: right;">1,931 百万円</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">減価償却費相当額</td> <td style="text-align: right;">1,931 百万円</td> </tr> </table> <p>(4) 減価償却費相当額の算定方法 同左</p> <p>2.オペレーティング・リース取引 未経過リース料</p> <table style="width: 100%;"> <tr> <td style="padding-left: 20px;">1年内</td> <td style="text-align: right;">9,282 百万円</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">1年超</td> <td style="text-align: right;">51,548 百万円</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">合計</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">60,830 百万円</td> </tr> </table>		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	1年内	1,627 百万円	1年超	4,399 百万円	合計	6,027 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	1年内	9,282 百万円	1年超	51,548 百万円	合計	60,830 百万円
	取得価額 相当額	減価償却 累計額 相当額	中間期末 残高 相当額																																																																																																																							
	百万円	百万円	百万円																																																																																																																							
建物及び構築物	1,888	618	1,270																																																																																																																							
機械装置及び運搬具	6,626	3,610	3,015																																																																																																																							
その他	3,171	1,612	1,559																																																																																																																							
合計	11,686	5,840	5,846																																																																																																																							
1年内	1,773 百万円																																																																																																																									
1年超	4,073 百万円																																																																																																																									
合計	5,846 百万円																																																																																																																									
支払リース料	1,048 百万円																																																																																																																									
減価償却費相当額	1,048 百万円																																																																																																																									
1年内	9,583 百万円																																																																																																																									
1年超	48,125 百万円																																																																																																																									
合計	57,709 百万円																																																																																																																									
	取得価額 相当額	減価償却 累計額 相当額	中間期末 残高 相当額																																																																																																																							
	百万円	百万円	百万円																																																																																																																							
建物及び構築物	2,106	560	1,546																																																																																																																							
機械装置及び運搬具	6,136	2,850	3,285																																																																																																																							
その他	2,682	1,406	1,276																																																																																																																							
合計	10,926	4,817	6,108																																																																																																																							
1年内	1,524 百万円																																																																																																																									
1年超	4,583 百万円																																																																																																																									
合計	6,108 百万円																																																																																																																									
支払リース料	860 百万円																																																																																																																									
減価償却費相当額	860 百万円																																																																																																																									
1年内	10,601 百万円																																																																																																																									
1年超	64,674 百万円																																																																																																																									
合計	75,276 百万円																																																																																																																									
	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																																																																																																																							
1年内	1,627 百万円																																																																																																																									
1年超	4,399 百万円																																																																																																																									
合計	6,027 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																																																																																																																									
1年内	9,282 百万円																																																																																																																									
1年超	51,548 百万円																																																																																																																									
合計	60,830 百万円																																																																																																																									

〔 前中間連結会計期間 自平成13年4月1日 至平成13年9月30日 〕	〔 当中間連結会計期間 自平成14年4月1日 至平成14年9月30日 〕	〔 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 〕																																																																																																												
<p>< 貸主側 ></p> <p>1. リース物件の所有権が借主に移転すると認められるもの以外のファイナンス・リース取引</p> <p>(1) リース物件の取得価額、減価償却累計額及び中間期末残高</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th></th> <th style="text-align: center;">取得価額</th> <th style="text-align: center;">減価償却 累計額</th> <th style="text-align: center;">中間期末 残高</th> </tr> <tr> <td></td> <th style="text-align: center;">百万円</th> <th style="text-align: center;">百万円</th> <th style="text-align: center;">百万円</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>建物及び 構築物</td> <td style="text-align: right;">3,630</td> <td style="text-align: right;">1,993</td> <td style="text-align: right;">1,637</td> </tr> <tr> <td>その他</td> <td style="text-align: right;">1,262</td> <td style="text-align: right;">741</td> <td style="text-align: right;">520</td> </tr> <tr> <td>合計</td> <td style="text-align: right;">4,892</td> <td style="text-align: right;">2,735</td> <td style="text-align: right;">2,157</td> </tr> </tbody> </table> <p>(2) 未経過リース料中間期末残高相当額</p> <table style="width: 100%;"> <tr> <td style="padding-left: 20px;">1年内</td> <td style="text-align: right;">661 百万円</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">1年超</td> <td style="text-align: right;">1,418 百万円</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 40px;">合計</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">2,080 百万円</td> </tr> </table> <p>(注) 未経過リース料中間期末残高相当額の算定は、未経過リース料中間期末残高及び見積残存価額の残高の合計額が、営業債権の中間期末残高等に占める割合が低いため、受取利子込み法によっている。</p> <p>(3) 受取リース料及び減価償却費</p> <table style="width: 100%;"> <tr> <td style="padding-left: 20px;">受取リース料</td> <td style="text-align: right;">394 百万円</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">減価償却費</td> <td style="text-align: right;">357 百万円</td> </tr> </table> <p>2. オペレーティング・リース取引 未経過リース料</p> <table style="width: 100%;"> <tr> <td style="padding-left: 20px;">1年内</td> <td style="text-align: right;">24,791 百万円</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">1年超</td> <td style="text-align: right;">178,345 百万円</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 40px;">合計</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">203,136 百万円</td> </tr> </table>		取得価額	減価償却 累計額	中間期末 残高		百万円	百万円	百万円	建物及び 構築物	3,630	1,993	1,637	その他	1,262	741	520	合計	4,892	2,735	2,157	1年内	661 百万円	1年超	1,418 百万円	合計	2,080 百万円	受取リース料	394 百万円	減価償却費	357 百万円	1年内	24,791 百万円	1年超	178,345 百万円	合計	203,136 百万円	<p>< 貸主側 ></p> <p>1. リース物件の所有権が借主に移転すると認められるもの以外のファイナンス・リース取引</p> <p>(1) リース物件の取得価額、減価償却累計額及び中間期末残高</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th></th> <th style="text-align: center;">取得価額</th> <th style="text-align: center;">減価償却 累計額</th> <th style="text-align: center;">中間期末 残高</th> </tr> <tr> <td></td> <th style="text-align: center;">百万円</th> <th style="text-align: center;">百万円</th> <th style="text-align: center;">百万円</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>建物及び 構築物</td> <td style="text-align: right;">3,660</td> <td style="text-align: right;">2,213</td> <td style="text-align: right;">1,446</td> </tr> <tr> <td>その他</td> <td style="text-align: right;">1,405</td> <td style="text-align: right;">676</td> <td style="text-align: right;">729</td> </tr> <tr> <td>合計</td> <td style="text-align: right;">5,066</td> <td style="text-align: right;">2,889</td> <td style="text-align: right;">2,176</td> </tr> </tbody> </table> <p>(2) 未経過リース料中間期末残高相当額</p> <table style="width: 100%;"> <tr> <td style="padding-left: 20px;">1年内</td> <td style="text-align: right;">752 百万円</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">1年超</td> <td style="text-align: right;">1,338 百万円</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 40px;">合計</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">2,091 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 style="width: 100%;"> <tr> <td style="padding-left: 20px;">受取リース料</td> <td style="text-align: right;">440 百万円</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">減価償却費</td> <td style="text-align: right;">713 百万円</td> </tr> </table> <p>2. オペレーティング・リース取引 未経過リース料</p> <table style="width: 100%;"> <tr> <td style="padding-left: 20px;">1年内</td> <td style="text-align: right;">25,515 百万円</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">1年超</td> <td style="text-align: right;">157,275 百万円</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 40px;">合計</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">182,790 百万円</td> </tr> </table>		取得価額	減価償却 累計額	中間期末 残高		百万円	百万円	百万円	建物及び 構築物	3,660	2,213	1,446	その他	1,405	676	729	合計	5,066	2,889	2,176	1年内	752 百万円	1年超	1,338 百万円	合計	2,091 百万円	受取リース料	440 百万円	減価償却費	713 百万円	1年内	25,515 百万円	1年超	157,275 百万円	合計	182,790 百万円	<p>< 貸主側 ></p> <p>1. リース物件の所有権が借主に移転すると認められるもの以外のファイナンス・リース取引</p> <p>(1) リース物件の取得価額、減価償却累計額及び期末残高</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th></th> <th style="text-align: center;">取得価額</th> <th style="text-align: center;">減価償却 累計額</th> <th style="text-align: center;">期末残高</th> </tr> <tr> <td></td> <th style="text-align: center;">百万円</th> <th style="text-align: center;">百万円</th> <th style="text-align: center;">百万円</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>建物及び 構築物</td> <td style="text-align: right;">3,692</td> <td style="text-align: right;">2,110</td> <td style="text-align: right;">1,582</td> </tr> <tr> <td>その他</td> <td style="text-align: right;">1,106</td> <td style="text-align: right;">558</td> <td style="text-align: right;">547</td> </tr> <tr> <td>合計</td> <td style="text-align: right;">4,799</td> <td style="text-align: right;">2,669</td> <td style="text-align: right;">2,130</td> </tr> </tbody> </table> <p>(2) 未経過リース料期末残高相当額</p> <table style="width: 100%;"> <tr> <td style="padding-left: 20px;">1年内</td> <td style="text-align: right;">665 百万円</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">1年超</td> <td style="text-align: right;">1,380 百万円</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 40px;">合計</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">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 style="width: 100%;"> <tr> <td style="padding-left: 20px;">受取リース料</td> <td style="text-align: right;">788 百万円</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">減価償却費</td> <td style="text-align: right;">537 百万円</td> </tr> </table> <p>2. オペレーティング・リース取引 未経過リース料</p> <table style="width: 100%;"> <tr> <td style="padding-left: 20px;">1年内</td> <td style="text-align: right;">27,248 百万円</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">1年超</td> <td style="text-align: right;">171,369 百万円</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 40px;">合計</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">198,617 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	1年内	27,248 百万円	1年超	171,369 百万円	合計	198,617 百万円
	取得価額	減価償却 累計額	中間期末 残高																																																																																																											
	百万円	百万円	百万円																																																																																																											
建物及び 構築物	3,630	1,993	1,637																																																																																																											
その他	1,262	741	520																																																																																																											
合計	4,892	2,735	2,157																																																																																																											
1年内	661 百万円																																																																																																													
1年超	1,418 百万円																																																																																																													
合計	2,080 百万円																																																																																																													
受取リース料	394 百万円																																																																																																													
減価償却費	357 百万円																																																																																																													
1年内	24,791 百万円																																																																																																													
1年超	178,345 百万円																																																																																																													
合計	203,136 百万円																																																																																																													
	取得価額	減価償却 累計額	中間期末 残高																																																																																																											
	百万円	百万円	百万円																																																																																																											
建物及び 構築物	3,660	2,213	1,446																																																																																																											
その他	1,405	676	729																																																																																																											
合計	5,066	2,889	2,176																																																																																																											
1年内	752 百万円																																																																																																													
1年超	1,338 百万円																																																																																																													
合計	2,091 百万円																																																																																																													
受取リース料	440 百万円																																																																																																													
減価償却費	713 百万円																																																																																																													
1年内	25,515 百万円																																																																																																													
1年超	157,275 百万円																																																																																																													
合計	182,790 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																																																																																																													
1年内	27,248 百万円																																																																																																													
1年超	171,369 百万円																																																																																																													
合計	198,617 百万円																																																																																																													

[有価証券関係]

前中間連結会計期間末 (平成 13 年 9 月 30 日現在)

有価証券

1. 満期保有目的の債券で時価のあるもの

	中間連結貸借対照表 計上額 (百万円)	時価 (百万円)	差額 (百万円)
(1) 国債・地方債等	541	558	16

2. その他有価証券で時価のあるもの

	取得原価 (百万円)	中間連結貸借対照表 計上額 (百万円)	差額 (百万円)
(1) 株式	88,702	86,875	1,827
(2) 債券			
国債・地方債等	114	119	4
社債	2	2	0
(3) その他	8,190	9,308	1,118
合計	97,010	96,304	705

3. 時価のない主な有価証券の内容

	中間連結貸借対照表計上額(百万円)
(1) その他有価証券 非上場株式 (店頭売買株式を除く)	28,683

(注) 前中間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 3,093 百万円減損処理を行っている。

当中間連結会計期間末 (平成 14 年 9 月 30 日現在)

有価証券

1. 満期保有目的の債券で時価のあるもの

	中間連結貸借対照表 計上額 (百万円)	時価 (百万円)	差額 (百万円)
(1) 国債・地方債等	542	556	14

2. その他有価証券で時価のあるもの

	取得原価 (百万円)	中間連結貸借対照表 計上額 (百万円)	差額 (百万円)
(1) 株式	65,770	62,273	3,496
(2) 債券			
国債・地方債等	90	93	3
社債	9	10	0
(3) その他	8,191	8,904	713
合計	74,061	71,281	2,779

3. 時価のない主な有価証券の内容

	中間連結貸借対照表計上額(百万円)
(1) その他有価証券	
非上場株式(店頭売買株式を除く)	32,218
その他(優先出資証券等)	33,841

(注) 当中間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5,690百万円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。

前連結会計年度末(平成14年3月31日現在)

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. 前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. 時価のない主な有価証券の内容及び連結貸借対照表計上額

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

(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) 前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]

(前中間連結会計期間)(平成 13 年 9 月 30 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。

(当中間連結会計期間)(平成 14 年 9 月 30 日現在)

同上

(前連結会計年度)(平成 14 年 3 月 31 日現在)

同上

(セグメント情報)

1. 事業の種類別セグメント情報

前中間連結会計期間(平成13年4月1日~平成13年9月30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	168,299	167,577	94,966	19,916	33,203	37,686	24,015	8,421	554,087		554,087
(2) 社外間の内部 売上高又は振 替高	1,528		1,988	4,671	8,756	12,542		4,731	34,220	(34,220)	
計	169,827	167,577	96,955	24,587	41,960	50,229	24,015	13,152	588,307	(34,220)	554,087
営業費用	132,888	154,805	103,808	18,325	38,488	49,420	24,219	12,496	534,452	(27,502)	506,949
営業利益	36,939	12,772	6,853	6,262	3,472	808	204	655	53,855	(6,717)	47,137
.資産、減価償却 費及び資本的 支出											
資産	1,630,241	449,716	145,731	36,409	30,236	51,569	166,886	59,828	2,570,621	206,386	2,777,008
減価償却費	13,709	200	990	343	288	603	2,627	2,002	20,766	171	20,938
資本的支出	22,697	200	2,070	645	353	397	1,566	2,394	30,327	260	30,587

当中間連結会計期間(平成14年4月1日~平成14年9月30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	165,529	129,030	79,013	18,392	33,859	35,216	21,598	8,473	491,113	-	491,113
(2) 社外間の内部 売上高又は振 替高	2,700	-	3,649	3,548	10,916	14,378	57	4,855	40,105	(40,105)	-
計	168,229	129,030	82,662	21,941	44,775	49,595	21,656	13,328	531,219	(40,105)	491,113
営業費用	133,932	119,353	86,481	19,816	40,840	49,130	24,354	12,013	485,922	(32,792)	453,129
営業利益	34,297	9,677	3,818	2,124	3,935	464	2,698	1,314	45,296	(7,312)	37,984
.資産、減価償却 費及び資本的 支出											
資産	1,972,324	406,159	52,846	27,881	32,784	47,504	126,212	43,920	2,709,634	241,748	2,951,383
減価償却費	13,073	210	879	327	413	621	1,792	1,805	19,122	277	19,400
資本的支出	28,171	439	1,218	570	301	267	1,217	1,344	33,530	299	33,829

前連結会計年度(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) 社外間の内部 売上高又は振 替高	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、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月に閉館した、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3) 前中間連結会計期間における営業費用のうち、消去又は全社の項目に含めた配賦不能営業費用の金額は7,286百万円であり、親会社の一般管理部門に係る費用である。
 当中間連結会計期間における営業費用のうち、消去又は全社の項目に含めた配賦不能営業費用の金額は7,308百万円であり、親会社の一般管理部門に係る費用である。
 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4) 前連結中間会計期間における資産のうち、消去又は全社の項目に含めた全社資産の金額は265,703百万円であり、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。
 当連結中間会計期間における資産のうち、消去又は全社の項目に含めた全社資産の金額は322,250百万円であり、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。
 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

前中間連結会計期間（平成13年4月1日～平成13年9月30日）

全セグメントの売上高の合計および全セグメントの資産の金額の合計額に占める「本邦」の割合がいずれも90%を超えているため、中間連結財務諸表規則第14条第2項に基づき、所在地別セグメント情報の記載を省略した。

当中間連結会計期間（平成14年4月1日～平成14年9月30日）

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

前連結会計年度（平成13年4月1日～平成14年3月31日）

同 上

3. 海外売上高

前中間連結会計期間（平成13年4月1日～平成13年9月30日）

海外売上高が、連結売上高の10%未満のため、中間連結財務諸表規則第14条第3項に基づき、海外売上高の記載を省略した。

当中間連結会計期間（平成14年4月1日～平成14年9月30日）

同 上

前連結会計年度（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、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。