

半期報告書

(第94期中)

自 平成17年4月1日
至 平成17年9月30日

三井不動産株式会社

東京都中央区日本橋室町二丁目1番1号

本文書は、E D I N E T (Electronic Disclosure for Investors' NETwork) システムを利用して金融庁に提出した半期報告書の記載事項を、P D F ファイルとして作成したものであります。

E D I N E T による提出書類は一部の例外を除きH T M L ファイルとして作成することとされており、当社ではワードプロセッサファイルの元データをH T M L ファイルに変換することにより提出書類を作成しております。

本文書はその変換直前のワードプロセッサファイルを元に作成されたものであります。

目 次

頁

表紙	
第一部 企業情報	1
第1 企業の概況	1
1. 主要な経営指標等の推移	1
2. 事業の内容	3
3. 関係会社の状況	6
4. 従業員の状況	6
第2 事業の状況	7
1. 業績等の概要	7
2. 生産、受注及び販売の状況	13
3. 対処すべき課題	13
4. 経営上の重要な契約等	16
5. 研究開発活動	16
第3 設備の状況	17
1. 主要な設備の状況	17
2. 設備の新設、除却等の計画	17
第4 提出会社の状況	18
1. 株式等の状況	18
(1) 株式の総数等	18
(2) 新株予約権等の状況	18
(3) 発行済株式総数、資本金等の状況	19
(4) 大株主の状況	19
(5) 議決権の状況	20
2. 株価の推移	20
3. 役員の状況	20
第5 経理の状況	21
1. 中間連結財務諸表等	22
(1) 中間連結財務諸表	22
(2) その他	55
2. 中間財務諸表等	56
(1) 中間財務諸表	56
(2) その他	74
第6 提出会社の参考情報	75
第二部 提出会社の保証会社等の情報	75

【表紙】

【提出書類】	半期報告書
【提出先】	関東財務局長
【提出日】	平成17年12月19日
【中間会計期間】	第94期中（自 平成17年4月1日 至 平成17年9月30日）
【会社名】	三井不動産株式会社
【英訳名】	Mitsui Fudosan Co., Ltd.
【代表者の役職氏名】	代表取締役社長 岩沙 弘道
【本店の所在の場所】	東京都中央区日本橋室町二丁目1番1号
【電話番号】	03（3246）3055
【事務連絡者氏名】	総務部文書グループ長 黒田 耕弘
【最寄りの連絡場所】	東京都中央区日本橋室町二丁目1番1号
【電話番号】	03（3246）3055
【事務連絡者氏名】	総務部文書グループ長 黒田 耕弘
【縦覧に供する場所】	三井不動産株式会社関西支社 （大阪市中央区備後町四丁目1番3号） 株式会社東京証券取引所 （東京都中央区日本橋兜町2番1号） 株式会社大阪証券取引所 （大阪市中央区北浜一丁目8番16号）

第一部【企業情報】

第1【企業の概況】

1【主要な経営指標等の推移】

(1)連結経営指標等

回次		第92期中	第93期中	第94期中	第92期	第93期
会計期間		自平成15年 4月1日 至平成15年 9月30日	自平成16年 4月1日 至平成16年 9月30日	自平成17年 4月1日 至平成17年 9月30日	自平成15年 4月1日 至平成16年 3月31日	自平成16年 4月1日 至平成17年 3月31日
売上高	百万円	486,098	456,512	492,982	1,102,844	1,111,359
経常利益	〃	33,448	28,796	36,832	87,236	94,637
中間（当期）純利益	〃	20,111	△7,490	23,246	14,454	28,693
純資産額	〃	664,252	640,203	720,566	659,165	687,717
総資産額	〃	2,934,839	2,866,225	2,972,434	2,916,582	2,928,199
1株当たり純資産額	円	807.67	778.65	876.75	801.47	836.48
1株当たり中間（当期）純利益	〃	24.46	△9.11	28.28	17.45	34.74
潜在株式調整後1株当たり中間（当期）純利益	〃	22.70	—	26.47	16.29	32.52
自己資本比率	%	22.6	22.3	24.2	22.6	23.5
営業活動によるキャッシュ・フロー	百万円	12,999	△96,565	△107,549	141,600	100,135
投資活動によるキャッシュ・フロー	〃	△36,826	△49,794	△18,737	△21,122	△76,870
財務活動によるキャッシュ・フロー	〃	1,295	83,700	79,899	△92,509	△52,081
現金及び現金同等物の中間期末（期末）残高	〃	92,547	79,359	66,707	141,717	113,078
従業員数 （外、平均臨時雇用者数）	人	12,965 (12,864)	12,748 (13,512)	12,861 (13,843)	12,808 (12,989)	12,707 (13,758)

(注) 1. 売上高には、消費税等は含まれていない。

2. 第93期中の潜在株式調整後1株当たり中間純利益については、1株当たり中間純損失が計上されているため、記載していない。

(2) 提出会社の経営指標等

回次		第92期中	第93期中	第94期中	第92期	第93期
会計期間		自平成15年 4月1日 至平成15年 9月30日	自平成16年 4月1日 至平成16年 9月30日	自平成17年 4月1日 至平成17年 9月30日	自平成15年 4月1日 至平成16年 3月31日	自平成16年 4月1日 至平成17年 3月31日
売上高	百万円	262,277	224,755	254,896	615,984	604,456
経常利益	〃	20,273	20,592	25,695	62,922	60,714
中間（当期）純利益	〃	11,553	△5,168	16,484	6,605	16,529
資本金	〃	134,433	134,433	134,433	134,433	134,433
発行済株式総数	千株	823,390	823,390	823,390	823,390	823,390
純資産額	百万円	668,416	664,420	711,518	671,859	688,638
総資産額	〃	2,612,989	2,589,056	2,643,633	2,611,093	2,613,534
1株当たり純資産額	円	812.72	808.09	865.74	816.91	837.61
1株当たり中間（当期）純利益	〃	14.05	△ 6.29	20.06	7.91	19.96
潜在株式調整後1株当たり中間（当期）純利益	〃	13.15	—	18.77	7.40	18.68
1株当たり中間（年間）配当額	〃	3.50	3.50	5.00	7.00	7.00
自己資本比率	%	25.6	25.7	26.9	25.7	26.3
従業員数	人	1,663	1,635	1,537	1,645	1,601

(注) 1. 売上高には、消費税等は含まれていない。

2. 第93期中の潜在株式調整後1株当たり中間純利益については、1株当たり中間純損失が計上されているため、記載していない。

2【事業の内容】

当社および当社の関係会社164社（うち、連結子会社119社、持分法適用関連会社45社）が営んでいる主な事業内容、当該事業に携わっている主要な会社名および各社の当該事業における位置付けは次のとおりである。

なお、当社グループが営んでいる事業内容と、「第5 経理の状況 1.（1）中間連結財務諸表 注記」に掲げる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㈱および㈱リテールアンドホテルプロパティーズ（連結子会社）はオフィスビルおよび商業施設等を賃貸している。また、三井不動産㈱は㈱アルパーク（連結子会社）が所有する商業施設および港エステート㈱（連結子会社）が所有するオフィスビルを賃借し、これらを転貸している。三井不動産住宅リース㈱（連結子会社）は三井不動産㈱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。㈱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㈱（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。三井不動産販売㈱（連結子会社）は時間貸および月極の駐車場（リパーク）事業を行っている。

<分譲事業>

三井不動産㈱は戸建・中高層住宅および業務施設等の分譲を行っている。T I D㈱（持分法適用関連会社）はシンガポールにおいて中高層住宅分譲を行っている。

<完成工事事業>

三井ホーム㈱（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。三井デザインテック㈱（連結子会社）は住宅・商業施設・オフィスの内装工事、インテリア工事等の請負を行っている。また、三井ホームリモデリング㈱（連結子会社）はリフォーム工事の請負を行っている。

<仲介・販売受託・コンサルティング事業>

三井不動産㈱は不動産の開発や流動化に関するコンサルティング業務を行っている。三井不動産販売㈱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㈱（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ファースト・ファシリティーズ㈱、ファースト・ファンリティアーズ・ウエスト㈱（いずれも連結子会社）が行っている。三井不動産㈱は、三井不動産ビルマネジメント㈱（連結子会社）、ファースト・ファシリティーズ・ウエスト㈱にオフィスビルの一部の運営委託を行っている。㈱ららぽーと（連結子会社）は商業施設の運営管理業務を行っている。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㈱、三井不動産住宅サービス関西㈱、㈱エム・エフ・住宅サービス札幌、㈱エム・エフ・住宅サービス仙台、㈱エム・エフ・住宅サービス広島および㈱エム・エフ・住宅サービス九州（すべて連結子会社）が行っている。

<住宅部材・商品等販売事業>

三井ホームコンポーネント㈱および三井ホームコンポーネント関西㈱（いずれも連結子会社）は住宅用部材の製造・販売等を行っている。第一園芸㈱（連結子会社）は花卉・種苗・園芸用品等の卸売および小売を、㈱ユニリビング（連結子会社）は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>

㈱ガーデンホテルズ（※1）（連結子会社）は、㈱リテールアンドホテルプロパティーズが所有するホテルを賃借し、ホテル営業を行っている。三井不動産アメリカ㈱は米国ハワイ州においてホテルの営業等を行っている。㈱キャニー（連結子会社）は飲食業を行っている。㈱オリエンタルランド（持分法適用関連会社）は東京ディズニーランド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㈱および㈱三井の森（いずれも

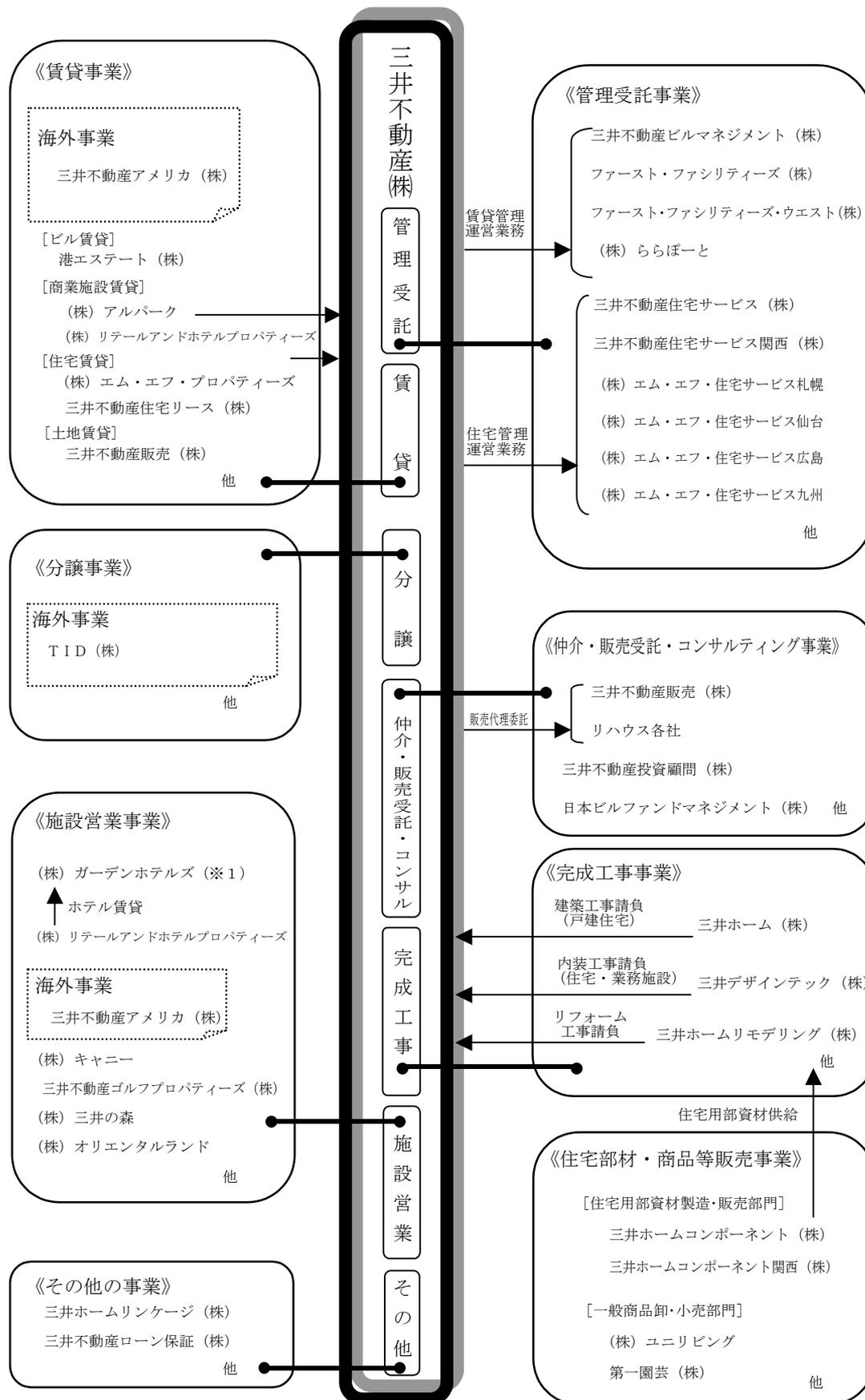
連結子会社)はゴルフ場事業を行っている。

<その他の事業>

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

(注)※1:「㈱ガーデンホテルズ」は、平成17年11月1日付にて「㈱三井不動産ホテルマネジメント」に社名変更した。

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。



(注) ※1 : 「(株)ガーデンホテルズ」は、平成17年11月1日付にて「(株)三井不動産ホテルマネジメント」に社名変更した。

3【関係会社の状況】

当中間連結会計期間において、重要な関係会社の異動はない。

4【従業員の状況】

(1) 連結会社の状況

平成17年9月30日現在

事業の種類別セグメントの名称	従業員数（人）	
賃貸事業	1,166	[503]
分譲事業	598	[65]
完成工事事業	2,670	[673]
仲介・販売受託・コンサルティング事業	3,111	[2,269]
管理受託事業	2,354	[6,297]
住宅部材・商品等販売事業	1,034	[1,411]
施設営業事業	1,279	[2,441]
その他の事業	335	[45]
全社（共通）	314	[139]
合計	12,861	[13,843]

- (注) 1. 従業員数は就業人員数であり、臨時従業員数は[]内に当中間連結会計期間の平均人員を外数で記載している。
2. 全社（共通）として、記載されている従業員数は、特定のセグメントに区分できない管理部門に所属しているものである。

(2) 提出会社の状況

平成17年9月30日現在

従業員数（人）	1,537
---------	-------

- (注) 従業員数は、就業人員数である。

(3) 労働組合の状況

当社の労働組合は三井不動産労働組合と称し、会社と組合との間に特記すべき事項はない。
なお、当社グループ全体での労働組合は組織されていない。

第2【事業の状況】

1【業績等の概要】

(1) 業績

当中間期の日本経済は、原油価格の高騰などの不安要素もあったが、企業収益の改善により設備投資は引き続き増加し、個人消費も堅調に推移するなど、回復を続けてきた。当社グループを取り巻く事業環境においても、オフィスビルについては、空室率が一層低下し、都心大規模ビルの一部において賃料水準の反転が見られるようになり、商業施設については、小売業全体の販売額に下げ止まりの兆しが見られ、顧客ニーズを的確に捉えた施設の売上は好調に推移した。分譲住宅についても、高水準の供給が続いたが、超高層物件を中心に堅調な販売状況が持続している。また、収益不動産の取引も活発に行われ、J-REITや私募型不動産ファンドをはじめとした不動産証券化市場も順調に成長した。

このような事業環境のもと、当社グループにおいては、長期経営計画「チャレンジ・プラン2008」（「3対処すべき課題 (1) 経営方針」参照）に掲げた戦略を着実に実行し、当中間期においては以下のとおりの業績をあげることができた。

当中間期の業績については、連結売上高4,929億8千2百万円（前中間期比364億6千9百万円、8.0%増）、連結営業利益460億3千7百万円（前中間期比71億9千3百万円、18.5%増）、連結経常利益368億3千2百万円（前中間期比80億3千5百万円、27.9%増）となり、これに特別利益として貸倒引当金戻入益など28億2千5百万円、特別損失として固定資産売却損など15億9千8百万円、法人税、住民税及び事業税151億1千6百万円などを計上した結果、連結中間純利益は232億4千6百万円（前中間期比307億3千6百万円増）となった。

なお、当社単体の当中間期業績は、売上高2,548億9千6百万円（前中間期比301億4千1百万円、13.4%増）、営業利益298億9千9百万円（前中間期比37億4千万円、14.3%増）、経常利益256億9千5百万円（前中間期比51億3百万円、24.8%増）、中間純利益164億8千4百万円（前中間期比216億5千3百万円増）となった。

(注) 本報告書の営業収益等は消費税等抜きで表示している。なお各セグメントの売上高は、外部顧客に対する売上高を記載している。

事業の種類別セグメントの業績は、次のとおりである。

① 賃貸事業

< 当中間期の業績 >

売上高	1,803億6千1百万円	（前中間期比	104億6千5百万円、6.2%増）
営業利益	353億4千9百万円	（前中間期比	34億5千2百万円、10.8%増）

< 期末空室率 >

2.9%	連結ベース（海外を含む）でのオフィスビル・商業施設の空室率（前期末2.8%）
2.7%	単体ベースでの首都圏オフィスビルの空室率（前期末3.0%）

< 当中間期における主要な異動物件 >

新規稼働（当期竣工稼働物件）

日本橋三井タワー	東京都中央区	平成17年7月竣工	オフィス
銀座三井ビルディング	東京都中央区	平成17年9月竣工	オフィス

通期稼働（前期竣工稼働物件）

LaLaテラス南千住	東京都荒川区	平成16年4月開業	商業施設
ステラタウン	埼玉県さいたま市	平成16年4月開業	商業施設
交詢ビルディング	東京都中央区	平成16年10月開業	商業施設
虎ノ門琴平タワー	東京都港区	平成16年11月竣工	オフィス
ららぽーと甲子園	兵庫県西宮市	平成16年11月開業	商業施設
オーバルコート大崎マークイースト	東京都品川区	平成16年12月竣工	オフィス
新木場第二センタービル	東京都江東区	平成17年1月竣工	オフィス
ZOE銀座	東京都中央区	平成17年3月開業	商業施設

◆当中間期は、前期下期に竣工した交詢ビルディング（東京都中央区、商業施設）、虎ノ門琴平タワー（東京都港区、オフィス）、ららぽーと甲子園（兵庫県西宮市、商業施設）、オーバルコート大崎マークイースト（東京都品川区、オフィス）、新木場第二センタービル（東京都江東区、オフィス）、ZOE銀座（東京都中央区、商業施設）などが新たに収益寄与したことに加え、三井不動産住宅リースの住宅賃貸事業や三井不動産販売のリパーク事業において管理戸数、管理台数を増加させ、売上高は対前中間期比で104億円の増収となった。また、増収に伴い、営業利益も対前中間期比で34億円の増益となった。

◆連結ベース（海外を含む）の全オフィスビル・商業施設の期末空室率は2.9%となり、前期末の2.8%とほぼ同水準となった。また、都心部好立地の大規模オフィスビルを中心に需給が逼迫しており、単体ベースの首都圏オフィスビルの期末空室率は2.7%と、引き続き低い水準で推移している。（前期末3.0%）

<事業別の内訳>

区分	摘要	前中間期	当中間期	前期	
オフィス 商業施設	収益（オフィス）	108,473 百万円	110,403 百万円	215,718 百万円	
	（商業施設）	23,486 百万円	28,472 百万円	50,957 百万円	
	貸付 面積	所有建物	1,841,992 m ²	2,006,620 m ²	1,957,426 m ²
		転貸建物	1,441,454 m ²	1,438,249 m ²	1,464,710 m ²
計		3,283,446 m ²	3,444,869 m ²	3,422,135 m ²	
住宅	収益	25,322 百万円	27,222 百万円	51,311 百万円	
	貸付 戸数	所有建物	272 戸	276 戸	258 戸
		転貸建物	46,775 戸	51,865 戸	50,081 戸
		計	47,047 戸	52,141 戸	50,339 戸
リパーク・その他	収益	12,613 百万円	14,263 百万円	25,732 百万円	
	収益合計	169,896 百万円	180,361 百万円	343,719 百万円	

②分譲事業

<当中間期の業績>

売上高 1,124億6千2百万円（前中間期比 152億4千6百万円、15.7%増）
 営業利益 92億3千万円（前中間期比 22億2百万円、31.3%増）

<計上戸数>

マンション 1,210戸（前中間期比 314戸増）
 戸建 450戸（前中間期比 134戸増）

<当中間期における主要計上物件（住宅分譲）>

パークタワー芝浦ベイワードオーシャンウィング	東京都港区	マンション
パークホームズ白金高輪アーバンレジデンス	東京都港区	マンション
パークホームズ鷺沼ガーデン	神奈川県川崎市	マンション
ファインコート武蔵境七番街	東京都武蔵野市	戸建
ファインコート東京ウエスト	東京都西東京市	戸建

◆当中間期の住宅分譲は、マンション1,210戸、戸建450戸、計1,660戸（前中間期はマンション896戸、戸建316戸、計1,212戸）を計上し、対前中間期比で増収となった。また、当中間期末における単体住宅分譲の完成在庫は245戸（マンション200戸、戸建45戸）まで減少（前期末はマンション490戸、戸建55戸、計545戸）し、マンションの通期計上予定戸数4,500戸に対する契約済み戸数も約80%まで進捗した。

◆投資家向け分譲（分譲セグメントの「その他」に計上）については、都心エリアで開発した賃貸マンションを投資家に売却するなど、当中間期も順調に進捗し、セグメント全体で増収増益となった。

<事業別の内訳>

(イ)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	258	13,489	5,229	387	20,879	5,395	560	30,399	5,428
	その他	58	1,263	2,179	63	2,684	4,262	116	2,610	2,250
	計	316	14,753	4,669	450	23,564	5,237	676	33,009	4,883
中高層 住宅	首都圏	451	36,716	8,141	963	44,300	4,600	3,445	170,601	4,952
	その他	445	13,531	3,041	247	7,977	3,230	1,685	52,016	3,087
	計	896	50,247	5,608	1,210	52,278	4,320	5,130	222,617	4,340
住宅 分譲 合計	首都圏	709	50,206	7,081	1,350	65,180	4,828	4,005	201,000	5,019
	その他	503	14,795	2,941	310	10,662	3,439	1,801	54,626	3,033
	計	1,212	65,001	5,363	1,660	75,842	4,569	5,806	255,627	4,403

(ロ)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	9,268	7,350	16,052
建物分譲	22,946	29,269	62,792
計	32,214	36,620	78,844

③完成工事業

<当中間期の業績>

売上高 746億1千3百万円 (前中間期比 44億4千4百万円、6.3%増)
 営業利益 △36億7千3百万円 (前中間期比 7億8千1百万円)

◆三井ホームの建築請負事業において建物の完成引渡しが下期、特に第4四半期に集中するため、営業赤字となっている。なお、当中間期は、前中間期に比べ三井ホームの期首受注工事残高が多く増収となり、営業損益も改善した。

<三井ホーム(連結)の建築請負事業の内訳>

(単位:百万円)

区 分	前中間期	当中間期	前期
期首受注工事残高(A)	105,874	108,223	105,874
期中受注工事高(B)	96,393	100,699	190,727
売上高(C)	71,653	78,286	189,418
期末受注工事残高(A)+(B)-(C)	131,654	130,637	108,223

(注)前中間期および前期の期末受注工事残高には、前中間期末に連結対象となった東九州ホーム(株)分1,040百万円を含む。

④仲介・販売受託・コンサルティング事業

<当中間期の業績>

売上高 281億4千万円 (前中間期比 15億2千9百万円、5.7%増)
 営業利益 62億1千万円 (前中間期比 3億2千1百万円、5.5%増)

◆当中間期は、三井不動産販売の法人・個人仲介や販売受託が前中間期実績を上回って好調に推移し、増収増益となった。

<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	14,199	20,314	14,644	21,248	28,966	41,531
販売受託	1,816	2,195	1,869	2,815	6,653	8,809
コンサルティング	—	4,100	—	4,076	—	9,882
計	—	26,610	—	28,140	—	60,223

⑤管理受託事業

<当中間期の業績>

売上高 431億7千9百万円 (前中間期比 65億8千万円、18.0%増)
 営業利益 60億6千7百万円 (前中間期比 6億7千5百万円、12.5%増)

◆当中間期は、オフィスビル、商業施設などの新規稼働により、運営管理が増収したことに加え、日本橋三井タワーなどの新規オフィスビルへのテナント入居に伴い管理工事も増収した結果、対前中間期比で増収増益となった。

<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	27,423	29,310	56,145
管理工事受託	9,176	13,868	22,103
計	36,599	43,179	78,248

⑥住宅部材・商品等販売事業

<当中間期の業績>

売上高 321億8千6百万円 (前中間期比 △6億1千1百万円、1.9%減)
 営業利益 4億4千万円 (前中間期比 5億5千8百万円)

◆当中間期は、ユニリビングで増収したが、三井ホームの住宅部資材加工・販売事業での減収や第一園芸の営利栽培事業を営業譲渡（前期）した影響もあり、対前中間期比で減収となった。また、営業利益はユニリビングの増収による増益やその他各社のコスト削減により増益となった。

<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	9,699	9,315	20,416
その他商品等販売	23,098	22,870	44,812
計	32,797	32,186	65,228

⑦施設営業事業

<当中間期の業績>

売上高 188億9百万円 (前中間期比 △5億9千万円、3.0%減)
 営業利益 5億5千7百万円 (前中間期比 5千5百万円、11.0%増)

◆当中間期は、国内3ヶ所のホテルを売却したことに伴い、対前中間期比で減収しているが、各社のコスト改善により微増益となった。

<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)
ホテル施設	12,630	12,224	25,486
その他施設	6,770	6,585	13,023
計	19,400	18,809	38,509

⑧その他事業

<当中間期の業績>

売上高 32億2千7百万円 (前中間期比 △5億9千3百万円、15.5%減)
 営業利益 10億2千7百万円 (前中間期比 6千4百万円、6.7%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	770	724	1,549
その他	3,051	2,502	5,855
計	3,821	3,227	7,404

(2) キャッシュ・フロー

<営業活動によるキャッシュ・フロー>

当中間期は、営業活動により1,075億4千9百万円の減少となった。これは、税金等調整前中間純利益380億5千9百万円や減価償却費191億7千4百万円等の増加要因に対し、販売用不動産の取得や営業出資金の増加、仕入債務の減少等による支出が上回ったことによる。（前中間期は、965億6千5百万円の減少）

<投資活動によるキャッシュ・フロー>

当中間期は、投資活動により187億3千7百万円の減少となった。これは、有価証券の売却収入231億1千9百万円、有形無形固定資産の売却収入148億2千4百万円等があったものの、日本橋三井タワー等、有形無形固定資産の取得による605億8千4百万円の支出等があったことによる。（前中間期は、497億9千4百万円の減少）

<財務活動によるキャッシュ・フロー>

当中間期は、財務活動により798億9千9百万円の増加となった。これは、当中間期中の営業活動および投資活動における資金需要に対し借入金による調達を行ったこと等による。（前中間期は、837億円の増加）

2【生産、受注及び販売の状況】

生産、受注及び販売の状況については、「1 業績等の概要」における各事業の種類別セグメント業績に関連付けて示している。

3【対処すべき課題】

(1) 経営方針

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いる。

(2) 中長期的な会社の経営戦略および目標とする経営指標、対処すべき課題

当社グループは、平成20年度（2008年度）を最終年度とするグループ長期経営計画「チャレンジ・プラン2008」（平成15年5月策定）に掲げた目標の達成に向けて邁進している。

本計画の骨子は、総資産の増加を伴うことなく利益・キャッシュフローを増大させることにより、有利子負債の削減と株主資本の充実を推し進め、中長期的に安定した成長を可能にする堅固な経営基盤を作り上げることである。

当社グループを取り巻く経営環境は近年大きく変化しており、経済・社会の成熟化が進行する中、オフィスビルや商業施設のテナント、またマンションや戸建住宅の購入者や入居者のニーズは多様化・高度化の度合いを強める一方、個人投資家や機関投資家の投資ポートフォリオにおける不動産のポジションも年々高まってきており、高度な専門性を備えた不動産開発、不動産運営に対するニーズが増大している。

このような環境認識に基づき、「チャレンジ・プラン2008」においては、顧客志向に徹したマーケティングやネットワーク形成力が当社グループの競争力の源泉であると再認識し、改めて「顧客志向の経営」というストラテジーを第一に掲げた。

また、収益不動産を投資対象とする国内外の投資家に対し投資機会を提供するビジネスは当社グループの成長分野であり、順調な拡大を図るためには不動産投資市場における多様なニーズに即した多様な事業手法の創出とその活用が必要不可欠であるという認識のもと、「ビジネスモデルの革新」を第二のストラテジーとした。

さらに、第三のストラテジーは、フィー収益をベースとする非資本集約的なマネジメント事業を加速させるためのグループ組織体制の構築やビジネスプロセスのリエンジニアリングを通じて、「効率性の高いグループ経営」を遂行することである。

これら三つのストラテジーを着実に実践することにより、「チャレンジ・プラン2008」に掲げた当社グループのミッション、すなわち「不動産に関するソリューションとサービスの提供を通じた継続的な利益成長」を実現していく。

平成20年度（2008年度）に向けて目標とする経営指標（連結）

	目標	前期実績（参考）
売上高	1兆3,000億円	1兆1,113億円
営業利益	1,600億円	1,157億円
売上高営業利益率	12.3%	10.4%
営業キャッシュフロー	1,300億円	1,001億円
総資産残高	2兆7,000億円	2兆9,281億円
有利子負債残高	9,900億円	1兆2,790億円
ROA(*1)	6.0%	4.3%
D/Eレシオ	1.2	1.9

(*1) ROA = (営業利益 + 営業外収益) / 期末総資産残高

(3) コーポレート・ガバナンスに関する基本的な考え方およびその施策の実施状況

当社では、経営の健全性・透明性・効率性の確保という視点から、最適なコーポレート・ガバナンスの整備構築を目指しており、株主総会、取締役会、監査役会など法律上の必須機能に加え、それらを補完するための諸施策を講じている。

具体的には、「社外監査役の充実（社外比率の過半化）」、「執行役員制度の導入」、「アドバイザー・コミッティの設置」、「コンプライアンス担当役員の選任・コンプライアンス委員会の設置」、「リスクマネジメント委員会の設置」、「環境推進委員会の設置」など様々な制度を導入するとともに、株主や投資家の皆様への情報開示についても、法定開示にとどまることなく積極的なIR活動を継続推進している。

また、平成17年6月には、業務執行を監督する取締役会のより一層の機能強化を目的として、社外取締役1名を招聘した。

① 取締役会

取締役会は、取締役10名（社内9名、社外1名）で構成され、当社の重要事項を決定し、取締役の業務の執行状況を監督している。取締役会には監査役が出席し、必要に応じて意見を述べている。

なお、当社と社外取締役との間に特別の利害関係はない。

また、平成17年6月開催の定時株主総会における承認を経て、取締役の員数につき、従来の25名以内より15名以内に変更している。

② 監査役会

当社は「監査役制度」を採用している。監査役会は、監査役5名（社内2名、社外3名）で構成され、監査方針、業務の分担等の策定を行うとともに、その方針および分担に基づき行われた監査に関する重要な事項について報告を受け、協議を行っている。

なお、当社と社外監査役との間に特別の利害関係はない。

③ 執行役員制度

事業環境と業容に最適な業務執行体制を構築することを目的として、「執行役員制度」を導入しており、経営機能と執行機能の分離・強化を推進し、経営の健全性と効率性をより高めている。（執行役員21名（内取締役兼務者8名））

また、グループ長期経営計画「チャレンジ・プラン2008」の遂行にあたり、グループ全体での経営者層の幅や厚みを増すことにより、グループ経営をさらに強固なものとするべく、グループ企業の執行責任者にも従来の執行役員と同等の立場と使命を付与する「グループ執行役員制度」を導入している。（グループ執行役員6名）

④ 経営会議

役付取締役および役付執行役員を構成員とする「経営会議」を設置し、業務執行上の重要事項の審議ならびに報告を行っている。また、重要な意思決定の過程および業務の執行状況を把握するため、常勤の監査役が出席し、必要に応じて意見を述べている。

⑤ アドバイザリー・コミッティ

経営の多面的視野を確保するために、企業経営者・学識専門家等で構成される「アドバイザー・コミッティ」を設置し、コミッティ委員より客観的な立場から大局的かつ先見的な助言を受け、経営の多面的な視野の拡充を図っている。（コミッティ委員5名）

⑥ コンプライアンス委員会

コンプライアンス態勢の充実・強化に向け、取締役会においてコンプライアンスを管掌する取締役を任命し、同取締役を委員長とする「コンプライアンス委員会」を設置している。また、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いる。

⑦ リスクマネジメント委員会

リスクマネジメント機能の拡充・強化を目的として、「リスクマネジメント委員会」を設置し、課題の抽出・把握、対応策の検討ならびに全社への情報伝達など、リスク発生時の迅速・適切な対応を図っている。

⑧ 環境推進委員会

「三井不動産グループ環境方針」に謳われている環境理念を、恒常的な企業行動に反映させることを目的として、「環境推進委員会」を設置し、環境目的・環境目標・環境計画の評価や、社会貢献活動に関する方針策定などを行っている。

⑨ 内部監査体制

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

なお、監査役は、監査室及び会計監査人から定期的に内部監査に関する報告を受けるとともに情報交換を行うなど、相互の連携を図っている。

⑩ 会計監査の状況

当社は、商法に基づく監査と証券取引法に基づく会計監査についての監査契約を必ず監査法人と締結しており、期末だけではなく必要に応じて適宜監査が実施されている。

なお、同監査法人及び当社監査に従事する同監査法人の業務執行社員と当社との間に特別の利害関係はない。

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

業務を執行した公認会計士の氏名

指定社員 業務執行社員： 亀岡義一（9年）、村尾裕（1年）、壁谷恵嗣（3年）

※（ ）内は継続監査年数

会計監査業務に係る補助者の構成

公認会計士 12名、会計士補 4名

4 【経営上の重要な契約等】

該当事項はない。

5 【研究開発活動】

当社グループでは主に完成工事業に属する三井ホーム(株)等において、住生活の向上を図るための基礎的研究(住宅部資材・工法・性能等の研究)・商品開発等の研究開発活動を実施しており、耐力壁の基本性能の研究、構造用の接合金物についての性能確認・仕様整理や3層を生かしたプランニングで光と風を立体的に演出する都市型3階建てのフリー設計商品「フィル・ビエント」、コストパフォーマンスを追求した「マイレーヴ」などの開発において成果を具現化している。なお、当中間連結会計期間の研究開発費の総額は、264百万円となっており、事業の種類別セグメントごとの内訳は、完成工事業で257百万円、施設営業事業で7百万円である。

第3【設備の状況】

1【主要な設備の状況】

当中間連結会計期間において、主要な設備に重要な異動はない。

2【設備の新設、除却等の計画】

(1) 前連結会計年度末において計画中であった重要な設備の新設、拡充、改修、除却、売却等について、当中間連結会計期間に重要な変更があったものはない。

(2) 前連結会計年度末において計画中であった日本橋三井タワー計画の新設については、平成17年7月に次のとおり完了した。

新設

事業種別 セグメント	会社名	名称 (所在地)	用途	主たる構造及び規模	完成年月	金額(百万円)
						総額
賃貸	三井不動産(株)	日本橋三井タワー (東京都中央区)	オフィス ホテル	鉄骨造、一部鉄骨鉄筋 コンクリート造 地上39階、地下4階 延床面積 133,727㎡	平成17年7月	50,416

(3) 当中間連結会計期間において、新たに確定した重要な設備の新設、拡充、改修、除却、売却等の計画はない。

第4【提出会社の状況】

1【株式等の状況】

(1)【株式の総数等】

①【株式の総数】

種類	会社が発行する株式の総数（株）
普通株式	3,290,000,000
計	3,290,000,000

②【発行済株式】

種類	中間会計期間末現在発行数（株） （平成17年9月30日）	提出日現在発行数（株） （平成17年12月19日）	上場証券取引所名又は 登録証券業協会名	内容
普通株式	823,390,384	825,516,009	東京証券取引所 （市場第一部） 大阪証券取引所 （市場第一部）	—
計	823,390,384	825,516,009	—	—

（注）「提出日現在発行数」には、平成17年12月1日からこの半期報告書提出日までの新株予約権の行使により発行された株式数は含まれていない。

(2)【新株予約権等の状況】

商法第341条ノ2の規定に基づく新株予約権付社債

2010年満期円貨建転換社債型新株予約権付社債（平成14年7月29日発行）

	中間会計期間末現在 （平成17年9月30日）	提出日の前月末現在 （平成17年11月30日）
新株予約権付社債の残高（百万円）	80,000	同左
新株予約権の数（個）	40,000	同左
新株予約権の目的となる株式の種類	普通株式	同左
新株予約権の目的となる株式の数（株）	56,140,000	同左
新株予約権の行使時の払込金額（円/株）	1,425	同左
新株予約権の行使期間	平成14年9月17日～ 平成22年7月16日	同左
新株予約権の行使により株式を発行する場合の株式の発行価格及び資本組入額（円）	発行価格 1,425 資本組入額 713	同左
新株予約権の行使の条件	当社が本社債につき期限の利益を喪失した場合には、以後本新株予約権を行使することはできないものとする。また、各本新株予約権の一部行使はできないものとする。	同左
新株予約権の譲渡に関する事項	商法341条ノ2第4項の定めにより本社債と本新株予約権のうち一方のみを譲渡することはできないものとする。	同左

(3) 【発行済株式総数、資本金等の状況】

年月日	発行済株式 総数増減数 (千株)	発行済株式総数 残高 (千株)	資本金増減額 (百万円)	資本金残高 (百万円)	資本準備金 増減額 (百万円)	資本準備金残高 (百万円)
平成17年4月1日～ 平成17年9月30日	—	823,390	—	134,433	—	205,823

(注) 株式会社国際観光会館を完全子会社とするため、平成17年10月1日に新株発行による株式交換を行ったことに伴い、発行済株式総数が2,125,625株、資本準備金が2,641,793,788円増加した。

(4) 【大株主の状況】

平成17年9月30日現在

氏名又は名称	住所	所有株式数 (千株)	発行済株式総数に 対する所有株式数 の割合 (%)
日本マスタートラスト信託銀行株式会社 (信託口)	東京都港区浜松町二丁目11番3号	72,594	8.82
日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社 (信託口)	東京都中央区晴海一丁目8番11号	68,926	8.37
中央三井信託銀行株式会社 (常任代理人 日本トラスティ・サービス信託銀行(株))	東京都港区芝三丁目33番1号 (東京都中央区晴海一丁目8番11号)	21,965	2.67
ステート ストリート バンク アンド トラスト カンパニー 505103 (常任代理人 (株)みずほコーポレート銀行兜町証券決済業務室)	P. O. BOX 351 BOSTON MASSACHUSETTS 02101 U. S. A. (東京都中央区日本橋兜町6番7号)	20,764	2.52
株式会社三井住友銀行	東京都千代田区有楽町一丁目1番2号	18,546	2.25
三井生命保険株式会社 (常任代理人 日本トラスティ・サービス信託銀行(株))	東京都千代田区大手町一丁目2番3号 (東京都中央区晴海一丁目8番11号)	18,115	2.20
鹿島建設株式会社	東京都港区元赤坂一丁目2番7号	13,362	1.62
三井住友海上火災保険株式会社	東京都中央区新川二丁目27番2号	12,727	1.55
住友信託銀行株式会社 (信託B口) (常任代理人 日本トラスティ・サービス信託銀行(株))	大阪府大阪市中央区北浜四丁目5番33号 (東京都中央区晴海一丁目8番11号)	12,625	1.53
全国共済農業協同組合連合会	東京都千代田区平河町二丁目7番9号	11,945	1.45
計	—	271,570	32.98

(注) 日本マスタートラスト信託銀行株式会社 (信託口) 所有株式72,594千株は、すべて信託業務に係る株式である。

日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社 (信託口) 所有株式68,926千株は、すべて信託業務に係る株式である。

中央三井信託銀行株式会社所有株式21,965千株には、信託業務に係る株式はない。

住友信託銀行株式会社 (信託B口) 所有株式12,625千株は、すべて信託業務に係る株式である。

(5) 【議決権の状況】

① 【発行済株式】

平成17年9月30日現在

区分	株式数 (株)	議決権の数 (個)	内容
無議決権株式	—	—	—
議決権制限株式 (自己株式等)	—	—	—
議決権制限株式 (その他)	—	—	—
完全議決権株式 (自己株式等)	普通株式 1,541,000	—	—
完全議決権株式 (その他)	普通株式 816,030,000	816,027	—
単元未満株式	普通株式 5,819,384	—	一単元 (1,000株) 未満の株式
発行済株式総数	823,390,384	—	—
総株主の議決権	—	816,027	—

(注) 「完全議決権株式 (その他)」の「株式数」の欄には、証券保管振替機構名義の株式2,000株および株主名簿上は当社名義となっているが、実質的に所有していない株式1,000株が含まれており、「議決権の数」の欄には、当該株式に係る議決権の数3個は含まれていない。

② 【自己株式等】

平成17年9月30日現在

所有者の氏名又は名称	所有者の住所	自己名義所有 株式数 (株)	他人名義所有 株式数 (株)	所有株式数の 合計 (株)	発行済株式総数に 対する所有株式数 の割合 (%)
三井不動産株式会社	東京都中央区日本 橋室町二丁目1番 1号	1,531,000	—	1,531,000	0.19
四国中央ホーム株式会社	愛媛県松山市中村 二丁目8番18号	10,000	—	10,000	0.00
計	—	1,541,000	—	1,541,000	0.19

(注) このほか、株主名簿上は当社名義となっているが、実質的に所有していない株式が、1,000株ある。
なお、当該株式数は①「発行済株式」の「完全議決権株式 (その他)」の中を含めている。

2 【株価の推移】

【当該中間会計期間における月別最高・最低株価】

月別	平成17年 4月	5月	6月	7月	8月	9月
最高 (円)	1,270	1,248	1,251	1,284	1,478	1,778
最低 (円)	1,151	1,165	1,184	1,232	1,266	1,430

(注) 最高・最低株価は、東京証券取引所市場第一部におけるものである。

3 【役員状況】

前事業年度の有価証券報告書の提出日後、当半期報告書の提出日までにおいて、役員の変動はない。

第5【経理の状況】

1 中間連結財務諸表及び中間財務諸表の作成方法について

- (1) 当社の中間連結財務諸表は、「中間連結財務諸表の用語、様式及び作成方法に関する規則」（平成11年大蔵省令第24号。以下「中間連結財務諸表規則」という。）に基づいて作成している。
- (2) 当社の中間財務諸表は、「中間財務諸表の用語、様式及び作成方法に関する規則」（昭和52年大蔵省令第38号。以下「中間財務諸表等規則」という。）に基づいて作成している。

2 監査証明について

当社は、証券取引法第193条の2の規定に基づき、前中間連結会計期間（平成16年4月1日から平成16年9月30日まで）及び当中間連結会計期間（平成17年4月1日から平成17年9月30日まで）の中間連結財務諸表並びに前中間会計期間（平成16年4月1日から平成16年9月30日まで）及び当中間会計期間（平成17年4月1日から平成17年9月30日まで）の中間財務諸表について、あずさ監査法人により中間監査を受けている。

1 【中間連結財務諸表等】

(1) 【中間連結財務諸表】

① 【中間連結貸借対照表】

区分	注記 番号	前中間連結会計期間末 (平成16年9月30日)		当中間連結会計期間末 (平成17年9月30日)		前連結会計年度の 要約連結貸借対照表 (平成17年3月31日)		
		金額 (百万円)	構成比 (%)	金額 (百万円)	構成比 (%)	金額 (百万円)	構成比 (%)	
(資産の部)								
I 流動資産								
現金及び預金	(※2)	79,736		66,945		113,427		
受取手形及び売掛金	(※2)	20,722		24,411		28,533		
有価証券		328		106		304		
販売用不動産		353,119		402,171		351,888		
未成工事支出金		18,179		16,830		9,891		
その他のたな卸資産		9,699		9,766		9,548		
前渡金		19,934		21,003		23,330		
短期貸付金	(※2)	10,498		9,513		12,136		
営業出資金		—		103,841		91,850		
繰延税金資産		63,937		53,133		50,872		
その他の流動資産	(※2)	74,480		43,381		57,051		
貸倒引当金		△1,692		△1,098		△3,131		
流動資産合計		648,945	22.6	750,006	25.2	745,703	25.5	
II 固定資産								
有形固定資産								
建物及び構築物	(※1, ※2, ※3)	451,502		512,054		466,886		
機械装置及び運搬具	(※1, ※2)	4,491		5,688		4,830		
土地	(※2)	1,083,058		1,090,137		1,089,664		
建設仮勘定		34,479		4,378		30,692		
その他の有形固定資産	(※1, ※2)	22,856	1,596,388	24,162	1,636,421	23,545	1,615,619	55.2
無形固定資産								
借地権	(※2)	21,485		23,869		21,457		
その他の無形固定資産		8,103	29,589	7,667	31,536	8,127	29,585	1.0

区分	注記 番号	前中間連結会計期間末 (平成16年9月30日)		当中間連結会計期間末 (平成17年9月30日)		前連結会計年度の 要約連結貸借対照表 (平成17年3月31日)	
		金額 (百万円)	構成比 (%)	金額 (百万円)	構成比 (%)	金額 (百万円)	構成比 (%)
投資その他の資産							
投資有価証券	(※2, ※4, ※7)	272,214		254,747		235,813	
長期貸付金		10,616		8,692		11,264	
差入敷金・保証金		200,451		197,963		200,265	
繰延税金資産		11,767		30,796		30,708	
再評価に係る繰延税金資産		32,273		21,262		21,262	
その他の投資その他の資産	(※2)	83,351		50,921		49,708	
貸倒引当金		△19,372	591,302	20.7	△9,915	554,469	18.7
固定資産合計			2,217,280	77.4		2,222,427	74.8
III 繰延資産			0	0.0		0	0.0
資産合計			2,866,225	100.0		2,972,434	100.0
(負債の部)							
I 流動負債							
支払手形及び買掛金			51,855			78,162	114,236
短期借入金	(※2)		192,469			229,960	243,078
コマーシャルペーパー			171,000			135,000	29,000
短期償還社債			—			20,000	—
未払法人税等			4,981			19,448	16,754
未成工事受入金			21,556			19,564	15,170
完成工事補償引当金			1,801			1,469	1,593
債務保証損失引当金			249			207	252
繰延税金負債			0			—	—
その他の流動負債	(※2)		144,137			159,837	214,833
流動負債合計			588,051	20.5		663,649	22.3
II 固定負債							
社債			215,000			215,000	235,000
長期借入金	(※2)		829,500			765,265	771,971
預り敷金・保証金			284,750			292,348	288,251
退職給付引当金			26,068			29,354	26,978
役員退職慰労引当金			1,720			1,708	1,943
繰延税金負債			51,134			53,329	46,496
再評価に係る繰延税金負債			151,018			157,995	157,995
その他の固定負債	(※2, ※6)		64,170			54,357	56,945
固定負債合計			1,623,364	56.7		1,569,359	52.8
負債合計			2,211,415	77.2		2,233,008	75.1
(少数株主持分)							
少数株主持分			14,606	0.5		18,858	0.7

区分	注記 番号	前中間連結会計期間末 (平成16年9月30日)		当中間連結会計期間末 (平成17年9月30日)		前連結会計年度の 要約連結貸借対照表 (平成17年3月31日)	
		金額 (百万円)	構成比 (%)	金額 (百万円)	構成比 (%)	金額 (百万円)	構成比 (%)
(資本の部)							
I 資本金		134,433	4.7	134,433	4.5	134,433	4.6
II 資本剰余金		205,825	7.2	205,832	6.9	205,830	7.0
III 利益剰余金		122,697	4.3	170,225	5.7	155,097	5.3
IV 土地再評価差額金		182,373	6.3	188,743	6.3	183,625	6.3
V その他有価証券評価 差額金		27,188	0.9	43,344	1.5	33,348	1.1
VI 為替換算調整勘定		△31,188	△1.1	△20,451	△0.6	△23,255	△0.8
VII 自己株式		△1,125	△0.0	△1,561	△0.1	△1,360	△0.0
資本合計		640,203	22.3	720,566	24.2	687,717	23.5
負債、少数株主持分 及び資本合計		2,866,225	100.0	2,972,434	100.0	2,928,199	100.0

②【中間連結損益計算書】

区分	注記 番号	前中間連結会計期間 (自 平成16年4月1日 至 平成16年9月30日)			当中間連結会計期間 (自 平成17年4月1日 至 平成17年9月30日)			前連結会計年度 (自 平成16年4月1日 至 平成17年3月31日)		
		金額 (百万円)		百分比 (%)	金額 (百万円)		百分比 (%)	金額 (百万円)		百分比 (%)
I 営業収益			456,512	100.0		492,982	100.0		1,111,359	100.0
II 営業原価	(※3)		363,379	79.6		391,602	79.4		879,260	79.1
営業総利益			93,133	20.4		101,379	20.6		232,098	20.9
III 販売費及び一般管理 費	(※1, ※3)		54,289	11.9		55,342	11.3		116,334	10.5
営業利益			38,843	8.5		46,037	9.3		115,764	10.4
IV 営業外収益										
受取利息		536			376			1,065		
受取配当金		1,213			777			2,051		
持分法による投資 利益		1,410			999			3,595		
その他の営業外収 益		2,306	5,466	1.2	2,653	4,806	1.0	3,233	9,947	0.9
V 営業外費用										
支払利息		10,589			10,199			20,443		
その他の営業外費 用		4,924	15,513	3.4	3,811	14,011	2.8	10,631	31,074	2.8
経常利益			28,796	6.3		36,832	7.5		94,637	8.5
VI 特別利益										
投資有価証券売却 益		450			—			4,340		
関係会社株式売却 益		220			—			220		
貸倒引当金戻入益		—			1,899			—		
固定資産売却益	(※2)	—			856			—		
その他の特別利益		106	776	0.2	70	2,825	0.6	408	4,968	0.4
VII 特別損失										
減損損失	(※5)	33,806			—			33,806		
貸倒引当金繰入額		362			200			682		
固定資産除却損		—			—			1,053		
固定資産売却損	(※4)	—			606			3,294		
関係会社整理損		—			—			7,674		
その他の特別損失		526	34,695	7.6	792	1,598	0.3	1,252	47,764	4.3
税金等調整前中間 (当期) 純利益			—	—		38,059	7.8		51,841	4.6
税金等調整前中間 (当期) 純損失			5,122	1.1		—	—		—	—
法人税、住民税及 び事業税	(※6)	△3,376			15,116			26,489		
法人税等調整額		6,785	3,409	0.7	276	15,392	3.2	△4,847	21,642	1.9
少数株主利益			—	—		—	—		1,506	0.1
少数株主損失			1,041	0.2		579	0.1		—	—
中間(当期) 純利 益			—	—		23,246	4.7		28,693	2.6
中間(当期) 純損 失			7,490	1.6		—	—		—	—

③【中間連結剰余金計算書】

区分	注記 番号	前中間連結会計期間 (自 平成16年4月1日 至 平成16年9月30日)		当中間連結会計期間 (自 平成17年4月1日 至 平成17年9月30日)		前連結会計年度 (自 平成16年4月1日 至 平成17年3月31日)	
		金額 (百万円)		金額 (百万円)		金額 (百万円)	
(資本剰余金の部)							
I 資本剰余金期首残高			205,823		205,830		205,823
II 資本剰余金増加高							
自己株式処分差益		2	2	1	1	7	7
III 資本剰余金中間期末 (期末) 残高			205,825		205,832		205,830
(利益剰余金の部)							
I 利益剰余金期首残高			167,890		155,097		167,890
II 利益剰余金増加高							
中間(当期)純利益		—	—	23,246	—	28,693	—
連結子会社の固定資産 再評価に係る増加額		—	—	—	—	287	—
持分法適用会社の減少 による増加高		—	—	—	23,246	5	28,985
III 利益剰余金減少高							
配当金		2,878	—	2,877	—	5,755	—
役員賞与		105	—	123	—	105	—
土地再評価差額金取崩 額		25,177	—	5,117	—	26,376	—
連結子会社の合併によ る減少高		8,876	—	—	—	8,876	—
中間(当期)純損失		7,490	—	—	—	—	—
連結子会社の減少によ る減少高		664	45,192	—	8,118	664	41,778
IV 利益剰余金中間期末 (期末) 残高			122,697		170,225		155,097

④【中間連結キャッシュ・フロー計算書】

		前中間連結会計期間 (自平成16年4月1日 至平成16年9月30日)	当中間連結会計期間 (自平成17年4月1日 至平成17年9月30日)	前連結会計年度の要約 連結キャッシュ・フロー 計算書 (自平成16年4月1日 至平成17年3月31日)
区分	注記 番号	金額 (百万円)	金額 (百万円)	金額 (百万円)
I 営業活動による キャッシュ・フロー				
税金等調整前中間 (当期) 純利益		△5,122	38,059	51,841
減価償却費		18,866	19,174	38,512
減損損失		33,806	—	33,806
持分法投資損益		△1,410	△999	△3,595
関係会社整理損		—	—	7,674
有価証券売却損益		△670	—	△4,560
有形無形固定資産売却 損益		—	△249	3,294
有形無形固定資産除却 損		—	—	1,053
貸倒引当金繰入額		362	200	682
貸倒引当金戻入額		—	△1,899	—
受取利息配当金		△1,749	△1,153	△3,117
支払利息		10,589	10,199	20,443
売上債権の増減額		7,644	4,067	△60
仕入債務の増減額		△9,865	△10,321	3,182
販売用不動産等の取得	(※2)	△166,670	△164,887	△287,626
販売用不動産等の売却	(※2)	78,399	88,050	261,531
営業出資金の増減額		—	△11,990	△6,698
役員賞与の支払額		△109	△126	△109
その他		△35,684	△52,056	28,341
小計		△71,614	△83,934	144,596

		前中間連結会計期間 (自平成16年4月1日 至平成16年9月30日)	当中間連結会計期間 (自平成17年4月1日 至平成17年9月30日)	前連結会計年度の要約 連結キャッシュ・フロー 計算書 (自平成16年4月1日 至平成17年3月31日)
区分	注記 番号	金額 (百万円)	金額 (百万円)	金額 (百万円)
利息及び配当金の受取額		2,263	1,731	4,030
利息の支払額		△10,436	△9,667	△20,681
法人税等の支払額		△16,777	△15,679	△27,810
営業活動による キャッシュ・フロー		△96,565	△107,549	100,135
II 投資活動による キャッシュ・フロー				
有価証券の取得		△2,697	△2,895	△10,361
有価証券の売却		910	23,119	6,401
有形無形固定資産の取得		△44,857	△60,584	△70,400
有形無形固定資産の売却		4,567	14,824	8,709
貸付金の貸付		△4,489	△2,124	△8,886
貸付金の回収		4,211	6,536	6,389
預り敷金保証金の支出		△27,161	△20,478	△51,976
預り敷金保証金の収入		20,689	24,544	46,533
差入敷金保証金の支出		△7,332	△7,379	△18,606
差入敷金保証金の収入		8,529	9,201	18,105
連結範囲の変更を伴う株 式の取得		221	—	△3,825
連結範囲の変更を伴う株 式の売却		466	△71	532
その他		△2,853	△3,428	515
投資活動による キャッシュ・フロー		△49,794	△18,737	△76,870

		前中間連結会計期間 (自平成16年4月1日 至平成16年9月30日)	当中間連結会計期間 (自平成17年4月1日 至平成17年9月30日)	前連結会計年度の要約 連結キャッシュ・フロー 計算書 (自平成16年4月1日 至平成17年3月31日)
区分	注記 番号	金額 (百万円)	金額 (百万円)	金額 (百万円)
III 財務活動によるキャッ シュ・フロー				
短期借入金の増減額		161,126	105,975	9,323
長期借入による収入		123,834	51,106	106,266
長期借入金の返済による 支出		△188,042	△73,598	△171,251
社債発行による収入		—	—	20,000
社債償還による支出		△10,000	—	△10,000
配当金の支払額		△2,876	△2,876	△5,500
少数株主への配当金 の支払額		△341	△506	△538
自己株式の増減額		—	△200	△381
財務活動によるキャッ シュ・フロー		83,700	79,899	△52,081
IV 現金及び現金同等物に 係る換算差額		301	16	177
V 現金及び現金同等物の 増減額		△62,357	△46,371	△28,638
VI 現金及び現金同等物の 期首残高		141,717	113,078	141,717
VII 現金及び現金同等物の 中間期末(期末)残高	(※1)	79,359	66,707	113,078

(中間連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項)

	前中間連結会計期間 (自 平成16年4月1日 至 平成16年9月30日)	当中間連結会計期間 (自 平成17年4月1日 至 平成17年9月30日)	前連結会計年度 (自 平成16年4月1日 至 平成17年3月31日)
1. 連結の範囲に関する事項	<p>連結子会社数 121社</p> <p>主要な連結子会社名</p> <p>三井不動産販売㈱、三井ホーム㈱、㈱ららぽーと、三井不動産アメリカ㈱</p> <p>日本オートパーク㈱および東九州ホーム㈱は、株式の追加取得により、連結子会社となった。</p> <p>エム・ディ・エス㈱および㈱ピカは株式の売却により連結の範囲から除外している。エーゲブランテック花卉園芸㈱は出資持分の売却により連結の範囲から除外している。三井ホームアメリカ㈱ほか2社は、清算終了のため連結の範囲から除外している。また、南東京リハウス㈱ほか1社は、他の連結子会社との合併のため連結の範囲から除外している。</p>	<p>(1)連結子会社数 119社</p> <p>主要な連結子会社名</p> <p>三井不動産販売㈱、三井ホーム㈱、㈱ららぽーと、三井不動産アメリカ㈱</p> <p>㈱ホテルマネジメント、㈱KCプレミアホテル日立、㈱KCプレミアホテル長野および㈱KCプレミアホテル姫路は㈱ガーデンホテルズの会社分割により設立され、連結子会社となった。</p> <p>㈱KCプレミアホテル日立、㈱KCプレミアホテル長野および㈱KCプレミアホテル姫路は株式の売却のため、連結の範囲から除外している。米国三井不動産販売㈱は清算終了のため、連結の範囲から除外している。㈱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㈱は、他の連結子会社との合併のため、連結子会社数から除いている。</p> <p>(2)非連結子会社の名称等なし。</p>	<p>(1)連結子会社数 121社</p> <p>主要な連結子会社名は、「第1. 企業の概況」の「4. 関係会社の状況」に記載しているため省略した。</p> <p>東京ミッドタウンマネジメント㈱ほか3社は新規設立により連結子会社となった。日本オートパーク㈱、東九州ホーム㈱および㈱国際観光会館は、従来持分法適用会社であったが、株式の追加取得により、連結子会社となった。㈱観光事業社は㈱国際観光会館の子会社化に伴い、連結子会社となった。</p> <p>エム・ディ・エス㈱および㈱ピカは株式の売却により連結の範囲から除外している。エーゲブランテック花卉園芸㈱は出資持分の売却により連結の範囲から除外している。三井ホームアメリカ㈱ほか7社は、清算終了のため連結の範囲から除外している。また、南東京リハウス㈱ほか2社は、他の連結子会社との合併のため連結の範囲から除外している。</p> <p>(2) 同左</p>

	前中間連結会計期間 (自 平成16年4月1日 至 平成16年9月30日)	当中間連結会計期間 (自 平成17年4月1日 至 平成17年9月30日)	前連結会計年度 (自 平成16年4月1日 至 平成17年3月31日)
2. 持分法の適用に関する 事項	<p>(1)持分法適用会社数 関連会社 49社 主要な会社名 ㈱オリエンタルランド、T I D㈱、㈱国際観光会館 日本オートパーク㈱および東 九州ホーム㈱は、連結子会社と なったため、持分法適用の範囲か ら除外している。また、㈱大阪 ワールドトレードセンタービル ディングは、第三者割当増資によ り、関連会社ではなくなったた め、持分法適用の範囲から除外し ている。</p> <p>(2) _____</p> <p>(3) 持分法適用会社のうち、中間 決算日が中間連結決算日と異な る会社については、各社の中間 会計期間に係る中間財務諸表を 使用している。</p>	<p>(1)持分法適用会社数 関連会社 45社 主要な会社名 ㈱オリエンタルランド、T I D㈱ ㈱東京ミッドタウンメディスン は新規設立により、持分法適用の 関連会社となった。また、あきた 千秋ホーム㈱は清算結了のため、 持分法適用の範囲から除外してい る。</p> <p>(2)持分法を適用していない非連 結子会社及び持分法を適用して いない理由 なし。</p> <p>(3) 同左</p>	<p>(1)持分法適用会社数 関連会社 45社 主要な会社名 ㈱オリエンタルランド、T I D㈱ ミサワリゾート㈱は株式の取得 により、持分法適用関連会社と なった。 日本オートパーク㈱、東九州 ホーム㈱および㈱国際観光会館 は、連結子会社となったため、持 分法適用の範囲から除外してい る。㈱大阪ワールドトレードセン タービルディングは、第三者割当 増資により、関連会社ではなく なったため、持分法適用の範囲か ら除外している。西安唐華賓館お よび㈱フローラル・一花(旧新潟 第一園芸㈱)は出資持分の売却に より持分法適用の範囲から除外し ている。サッポロ都市開発㈱およ びCardoville Properties Pte.Ltd.は清算結了のため持分法 の範囲から除外している。</p> <p>(2) 同左</p> <p>(3) 持分法適用会社のうち、決算 日が連結決算日と異なる会社に ついては、各社の事業年度に係 る財務諸表を使用している。</p>

	前中間連結会計期間 (自 平成16年4月1日 至 平成16年9月30日)	当中間連結会計期間 (自 平成17年4月1日 至 平成17年9月30日)	前連結会計年度 (自 平成16年4月1日 至 平成17年3月31日)
3. 連結子会社の中間決算日(決算日)等に関する事項	<p>連結子会社のうち在外連結子会社20社と(株)益子カントリー倶楽部、成田スポーツ開発(株)、日本みどり開発(株)、(株)三井の森、三井不動産ゴルフプロパティーズ(株)、(株)エム・エフ・サービスアパートメント、(株)エム・エフ・プロパティーズ、(株)エヌ・ビー・エフ・オフィスマネジメント、白津開発(株)、(株)エム・エフ・クリエイト、e-デスク(株)、サンエスクロー(株)、(株)リハウスビジネスセンター、(株)リスペクト建物調査および(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、(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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p>	<p>連結子会社のうち在外連結子会社15社と(株)益子カントリー倶楽部、成田スポーツ開発(株)、日本みどり開発(株)、(株)三井の森、三井不動産ゴルフプロパティーズ(株)、(株)エム・エフ・サービスアパートメント、(株)エム・エフ・プロパティーズ、(株)エヌ・ビー・エフ・オフィスマネジメント、白津開発(株)、(株)エム・エフ・クリエイト、サンエスクロー(株)、(株)リハウスビジネスセンター、(株)リスペクト建物調査および(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、(株)エム・エフ・コンストラクション・アドバイザーズ、東京ミッドタウンマネジメント(株)は8月31日である。</p> <p>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。</p> <p>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。</p>	<p>連結子会社のうち在外連結子会社16社と(株)益子カントリー倶楽部、成田スポーツ開発(株)、日本みどり開発(株)、(株)三井の森、三井不動産ゴルフプロパティーズ(株)、(株)エム・エフ・サービスアパートメント、(株)エム・エフ・プロパティーズ、(株)エヌ・ビー・エフ・オフィスマネジメント、白津開発(株)、(株)エム・エフ・クリエイト、サンエスクロー(株)、(株)リハウスビジネスセンター、(株)リスペクト建物調査及び(有)常盤橋ガレーヂの決算日は12月31日、(株)ユニリビング、(株)ユーコーポレーション、(株)エム・エフ・コンストラクション・アドバイザーズ、東京ミッドタウンマネジメント(株)は2月28日である。</p> <p>連結財務諸表の作成にあたっては各社の決算日の財務諸表を使用しているが、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。</p> <p>また、レジデントファースト(株)(旧e-デスク(株))の決算日を12月31日から連結決算日に変更したため、当該連結子会社の事業年度の月数が15ヶ月となっている。</p> <p>他の連結子会社の決算日はすべて連結決算日と同一である。</p>

	前中間連結会計期間 (自 平成16年4月1日 至 平成16年9月30日)	当中間連結会計期間 (自 平成17年4月1日 至 平成17年9月30日)	前連結会計年度 (自 平成16年4月1日 至 平成17年3月31日)
4. 会計処理基準に関する事項	<p>(1) 重要な資産の評価基準及び評価方法</p> <p>[有価証券]</p> <ul style="list-style-type: none"> ・満期保有目的債券 償却原価法 ・其他有価証券 <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 <p>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。</p> <p><時価のないもの> 移動平均法による原価法</p> <p>[デリバティブ]</p> <p>時価法</p> <p>[たな卸資産]</p> <ul style="list-style-type: none"> ・販売用不動産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 <p>(2) 重要な減価償却資産の減価償却の方法</p> <p>[有形固定資産]</p> <p>主として定率法によっている。</p> <p>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。</p> <p>また、事業用定期借地権を設定して賃借した土地にある建物については、残存価額を0円として使用期限を耐用年数とした定額法を採用している。</p> <p>[無形固定資産]</p> <p>定額法によっている。</p> <p>ただし、自社利用のソフトウェアについては、社内における利用可能期間(5年)に基づく定額法を採用している。</p>	<p>(1) 重要な資産の評価基準及び評価方法</p> <p>[有価証券]</p> <ul style="list-style-type: none"> ・満期保有目的債券 同左 ・其他有価証券 <時価のあるもの> 同左 <p><時価のないもの> 同左</p> <p>[デリバティブ]</p> <p>同左</p> <p>[たな卸資産]</p> <ul style="list-style-type: none"> ・販売用不動産及び未成工事支出金 同左 ・その他のたな卸資産 同左 <p>(2) 重要な減価償却資産の減価償却の方法</p> <p>[有形固定資産]</p> <p>同左</p> <p>[無形固定資産]</p> <p>同左</p>	<p>(1) 重要な資産の評価基準及び評価方法</p> <p>[有価証券]</p> <ul style="list-style-type: none"> ・満期保有目的債券 同左 ・其他有価証券 <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 <p>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。</p> <p><時価のないもの> 同左</p> <p>[デリバティブ]</p> <p>同左</p> <p>[たな卸資産]</p> <ul style="list-style-type: none"> ・販売用不動産及び未成工事支出金 同左 ・その他のたな卸資産 同左 <p>(2) 重要な減価償却資産の減価償却の方法</p> <p>[有形固定資産]</p> <p>主として定率法によっている。</p> <p>ただし、連結財務諸表提出会社のオフィス用建物(建物附属設備を除く)、国内連結会社の平成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。</p> <p>また、事業用定期借地権を設定して賃借した土地にある建物については、残存価額を0円として使用期限を耐用年数とした定額法を採用している。</p> <p>[無形固定資産]</p> <p>同左</p>

	前中間連結会計期間 (自 平成16年4月1日 至 平成16年9月30日)	当中間連結会計期間 (自 平成17年4月1日 至 平成17年9月30日)	前連結会計年度 (自 平成16年4月1日 至 平成17年3月31日)
	<p>(3) 重要な引当金の計上基準</p> <p>[貸倒引当金] 売掛金、貸付金等の貸倒れによる損失に備えるため、一般債権については貸倒実績率により、貸倒懸念債権等特定の債権については個別に回収可能性を検討し、回収不能見込額を計上している。</p> <p>[債務保証損失引当金] 債務保証等による損失に備えるため、被保証先の財政状態等を勘案して、損失負担見込額を計上している。</p> <p>[退職給付引当金] 従業員の退職給付に備えるため、当連結会計年度末における退職給付債務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。</p> <p>過去勤務債務は、その発生時の従業員の平均残存勤務期間以内の一定の年数(1~10年)による定額法により処理することとしている。</p> <p>数理計算上の差異は、各連結会計年度の発生時における従業員の平均残存勤務期間内の一定の年数(5~10年)による定額法により按分した額をそれぞれ発生の翌連結会計年度から費用処理することとしている。</p> <p>[完成工事補償引当金] 主として引渡し物件の補修工事費の支出に備えるため、過年度補修実績率に基づく見積補修額を計上している。</p> <p>[役員退職慰労引当金] 中間連結財務諸表提出会社ほか22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。</p>	<p>(3) 重要な引当金の計上基準</p> <p>[貸倒引当金] 同左</p> <p>[債務保証損失引当金] 同左</p> <p>[退職給付引当金] 同左</p> <p>[完成工事補償引当金] 同左</p> <p>[役員退職慰労引当金] 中間連結財務諸表提出会社ほか23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。</p>	<p>(3) 重要な引当金の計上基準</p> <p>[貸倒引当金] 同左</p> <p>[債務保証損失引当金] 同左</p> <p>[退職給付引当金] 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、連結会計年度末において発生していると認められる額を計上している。</p> <p>過去勤務債務は、その発生時の従業員の平均残存勤務期間以内の一定の年数(1~10年)による定額法により処理することとしている。</p> <p>数理計算上の差異は、各連結会計年度の発生時における従業員の平均残存勤務期間内の一定の年数(5~10年)による定額法により按分した額をそれぞれ発生の翌連結会計年度から費用処理することとしている。</p> <p>[完成工事補償引当金] 同左</p> <p>[役員退職慰労引当金] 連結財務諸表提出会社ほか24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。</p>

	前中間連結会計期間 (自 平成16年4月1日 至 平成16年9月30日)	当中間連結会計期間 (自 平成17年4月1日 至 平成17年9月30日)	前連結会計年度 (自 平成16年4月1日 至 平成17年3月31日)
	<p>(4) 重要なリース取引の処理方法 リース物件の所有権が借主に移転すると認められるもの以外のファイナンス・リース取引については、通常の賃貸借取引に係る方法に準じた会計処理によっている。</p> <p>(5) 重要なヘッジ会計の方法</p> <p>① ヘッジ会計の方法 繰延ヘッジ処理を採用している。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。</p> <p>② 主な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</p> <p>③ 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なっている。また、各社の主要決済通貨と異なる通貨での借入、社債発行については上記目的に加え為替変動リスクをヘッジするために通貨スワップを行なっている。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なっている。</p>	<p>(4) 重要なリース取引の処理方法 同左</p> <p>(5) 重要なヘッジ会計の方法</p> <p>① ヘッジ会計の方法 同左</p> <p>② 主なヘッジ手段とヘッジ対象 同左</p> <p>③ ヘッジ方針 同左</p>	<p>(4) 重要なリース取引の処理方法 同左</p> <p>(5) 重要なヘッジ会計の方法</p> <p>① ヘッジ会計の方法 同左</p> <p>② 主なヘッジ手段とヘッジ対象 同左</p> <p>③ ヘッジ方針 同左</p>

	前中間連結会計期間 (自 平成16年4月1日 至 平成16年9月30日)	当中間連結会計期間 (自 平成17年4月1日 至 平成17年9月30日)	前連結会計年度 (自 平成16年4月1日 至 平成17年3月31日)
	<p>④ ヘッジ有効性評価の方法 ヘッジ手段の想定元本とヘッジ対象に関する重要な条件が同一であり、かつヘッジ開始時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。</p> <p>(6) 完成工事高の計上基準 主として工事完成基準による。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。</p> <p>(7) 消費税等の会計処理 消費税及び地方消費税の会計処理は、税抜方式を採用している。 なお、控除対象外消費税等は、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。</p> <p>(8) 英国三井不動産㈱は、賃貸資産等について時価で評価しており、各年度の評価差額は利益剰余金の増減として処理している。</p>	<p>④ ヘッジ有効性評価の方法 同左</p> <p>(6) 完成工事高の計上基準 同左</p> <p>(7) 消費税等の会計処理 同左</p> <p>(8) 同左</p>	<p>④ ヘッジ有効性評価の方法 同左</p> <p>(6) 完成工事高の計上基準 同左</p> <p>(7) 消費税等の会計処理 同左</p> <p>(8) 同左</p>
5. 中間連結キャッシュ・フロー計算書（連結キャッシュ・フロー計算書）における資金の範囲	<p>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。</p>	同左	<p>連結キャッシュ・フロー計算書における資金（現金及び現金同等物）は、手許現金、随時引き出し可能な預金及び容易に換金可能であり、かつ、価値の変動について僅少なリスクしか負わない取得日から3ヶ月以内に償還期限の到来する短期投資からなる。</p>

(会計処理の変更)

<p>前中間連結会計期間 (自 平成16年4月1日 至 平成16年9月30日)</p>	<p>当中間連結会計期間 (自 平成17年4月1日 至 平成17年9月30日)</p>	<p>前連結会計年度 (自 平成16年4月1日 至 平成17年3月31日)</p>
<p>(固定資産の減損に係る会計基準) 固定資産の減損に係る会計基準(「固定資産の減損に係る会計基準の設定に関する意見書」(企業会計審議会 平成14年8月9日))および「固定資産の減損に係る会計基準の適用指針」(企業会計基準適用指針第6号 平成15年10月31日)が平成16年3月31日に終了する連結会計年度に係る連結財務諸表から適用できることになったことに伴い、当中間連結会計期間から同会計基準および同適用指針を適用している。 これにより税金等調整前中間純利益は33,806百万円減少している。 なお、減損損失累計額については、改正後の中間連結財務諸表規則に基づき各資産の金額から直接控除している。</p>	<p>—————</p>	<p>(固定資産の減損に係る会計基準) 固定資産の減損に係る会計基準(「固定資産の減損に係る会計基準の設定に関する意見書」(企業会計審議会 平成14年8月9日))および「固定資産の減損に係る会計基準の適用指針」(企業会計基準適用指針第6号 平成15年10月31日)が平成16年3月31日に終了する連結会計年度に係る連結財務諸表から適用できることになったことに伴い、当連結会計年度から同会計基準および同適用指針を適用している。 これにより税金等調整前当期純利益は33,806百万円減少している。 なお、減損損失累計額については、改正後の連結財務諸表規則に基づき各資産の金額から直接控除している。 (不動産流動化関連事業に係る匿名組合出資金、優先出資証券等) 「証券取引法等の一部を改正する法律(以下「証券取引法」という)」(平成16年6月9日法律第97号)が平成16年12月1日に施行されたことおよび「金融商品会計に関する実務指針(以下「指針」という)」の改正(平成17年2月15日)を受け、当連結会計年度末より、不動産流動化関連事業に係る匿名組合出資金、優先出資証券等について、その投資対象となった不動産または当該出資金等の目的に応じ、販売目的のものは「営業出資金」として流動資産に、保有目的のものは「投資有価証券」として固定資産にそれぞれ区分して表示する方法に変更した。 不動産流動化関連事業を目的とした特定目的会社への優先出資証券は、従来、「金融商品会計基準」に規定される時価のない有価証券として、すべてを固定資産の「投資有価証券」に計上していたが、証券取引法および指針の改正を受け経済実態をより適切に反映させるため、当連結会計年度末より、その投資対象となった不動産または当該出資証券を販売することを目的とするもの(以下「販売目的優先出資証券」という)は流動資産の「営業出資金」に計上している。</p>

前中間連結会計期間 (自 平成16年4月1日 至 平成16年9月30日)	当中間連結会計期間 (自 平成17年4月1日 至 平成17年9月30日)	前連結会計年度 (自 平成16年4月1日 至 平成17年3月31日)
	<p>(不動産投資信託からの配当収益)</p> <p>不動産投資信託 (J-REIT) からの配当収益については、前連結会計年度までは営業外収益に計上していたが、当該収益は当社グループの主たる営業活動の成果であり、今後さらにその重要性が増すと見込まれるため、当中間連結会計期間より不動産投資信託 (J-REIT) に関連する配当を含む全ての収益については、営業収益として計上する方法に変更した。これにより営業収益および営業総利益は308百万円増加しているが、経常利益に与える影響はない。</p>	<p>なお、当連結会計年度の「営業出資金」に含まれる販売目的優先出資証券は42,417百万円、前連結会計年度の「投資有価証券」に含まれる販売目的優先出資証券は40,387百万円である。</p> <p>また、不動産流動化関連事業に係る匿名組合出資金のうち、その投資対象となった不動産または当該出資金を保有することを目的とするものは、従来、固定資産の「その他の投資その他の資産」に計上していたが、証券取引法および指針の改正により有価証券とみなされることとなったため、当連結会計年度末より、固定資産の「投資有価証券」に計上している。同様に、販売することを目的とするものは、従来、流動資産の「その他の流動資産」に含めて計上していたが、当連結会計年度末より、流動資産の「営業出資金」に計上している。</p> <p>当連結会計年度の「投資有価証券」に含まれる匿名組合出資金は13,105百万円、前連結会計年度の「その他の投資その他の資産」に含まれる匿名組合出資金は24,729百万円、当連結会計年度の「営業出資金」に含まれる匿名組合出資金は49,433百万円、前連結会計年度の「その他の流動資産」に含まれる匿名組合出資金は40,160百万円である。</p>

(表示方法の変更)

前中間連結会計期間 (自 平成16年4月1日 至 平成16年9月30日)	当中間連結会計期間 (自 平成17年4月1日 至 平成17年9月30日)
	<p>営業活動によるキャッシュ・フローの「営業出資金の増減額」は、前中間連結会計期間は「その他」に含めて表示していたが、重要性が増したため区分掲記している。</p> <p>なお、前中間連結会計期間の「その他」に含まれている「営業出資金の増減額」は3,381百万円である。</p>

(追加情報)

前中間連結会計期間 (自 平成16年4月1日 至 平成16年9月30日)	当中間連結会計期間 (自 平成17年4月1日 至 平成17年9月30日)	前連結会計年度 (自 平成16年4月1日 至 平成17年3月31日)
<p>(外形標準課税)</p> <p>「地方税法等の一部を改正する法律」(平成15年法律第9号)が平成15年3月31日に公布され、平成16年4月1日以降に開始する事業年度より外形標準課税制度が導入されたことに伴い、当中間連結会計期間から「法人事業税における外形標準課税部分の損益計算書上の表示についての実務上の取扱い」(平成16年2月13日 企業会計基準委員会 実務対応報告第12号)に従い、法人事業税の付加価値割及び資本割812百万円を販売費及び一般管理費として処理している。</p>	<p>(不動産流動化関連事業に係る匿名組合出資金、優先出資証券等)</p> <p>「証券取引法等の一部を改正する法律(以下「証券取引法」という)」(平成16年6月9日法律第97号)が平成16年12月1日に施行されたことおよび「金融商品会計に関する実務指針(以下「指針」という)」の改正(平成17年2月15日)を受け、前連結会計年度末より、不動産流動化関連事業に係る匿名組合出資金、優先出資証券等について、その投資対象となった不動産または当該出資金等の目的に応じ、販売目的のものは「営業出資金」として流動資産に、保有目的のものは「投資有価証券」として固定資産にそれぞれ区分して表示する方法に変更した。</p>	<p>(外形標準課税)</p> <p>「地方税法等の一部を改正する法律」(平成15年法律第9号)が平成15年3月31日に公布され、平成16年4月1日以降に開始する事業年度より外形標準課税制度が導入されたことに伴い、当連結会計年度から「法人事業税における外形標準課税部分の損益計算書上の表示についての実務上の取扱い」(平成16年2月13日 企業会計基準委員会 実務対応報告第12号)に従い、法人事業税の付加価値割および資本割1,568百万円を販売費及び一般管理費として処理している。</p>

前中間連結会計期間 (自 平成16年4月1日 至 平成16年9月30日)	当中間連結会計期間 (自 平成17年4月1日 至 平成17年9月30日)	前連結会計年度 (自 平成16年4月1日 至 平成17年3月31日)
	<p>不動産流動化関連事業を目的とした特定目的会社への優先出資証券は、従来、「金融商品会計基準」に規定される時価のない有価証券として、すべてを固定資産の「投資有価証券」に計上していたが、証券取引法および指針の改正を受け経済実態をより適切に反映させるため、前連結会計年度末より、その投資対象となった不動産または当該出資証券を販売することを目的とするもの（以下「販売目的優先出資証券」という）は流動資産の「営業出資金」に計上している。</p> <p>なお、当中間連結会計期間の「営業出資金」に含まれる販売目的優先出資証券は47,932百万円、前中間連結会計期間の「投資有価証券」に含まれる販売目的優先出資証券は41,221百万円である。</p> <p>また、不動産流動化関連事業に係る匿名組合出資金のうち、その投資対象となった不動産または当該出資金を保有することを目的とするものは、前中間連結会計期間においては固定資産の「その他の投資その他の資産」に計上していたが、証券取引法および指針の改正により有価証券とみなされることとなったため、前連結会計年度末より、固定資産の「投資有価証券」に計上している。同様に、販売することを目的とするものは、前中間連結会計期間においては流動資産の「その他の流動資産」に計上していたが、前連結会計年度末より、流動資産の「営業出資金」に計上している。</p> <p>当中間連結会計期間の「投資有価証券」に含まれる匿名組合出資金は13,429百万円、前中間連結会計期間の「その他の投資その他の資産」に含まれる匿名組合出資金は25,039百万円、当中間連結会計期間の「営業出資金」に含まれる匿名組合出資金は55,729百万円、前中間連結会計期間の「その他の流動資産」に含まれる匿名組合出資金は36,778百万円である。</p>	

注記事項

(中間連結貸借対照表関係)

前中間連結会計期間末 (平成16年9月30日)	当中間連結会計期間末 (平成17年9月30日)	前連結会計年度末 (平成17年3月31日)																																																																																												
<p>※1. 有形固定資産の減価償却累計額は、469,983百万円である。</p> <p>※2. 担保資産及び担保付債務 担保に供している資産は次のとおりである。</p> <table border="1"> <tr><td>現金及び預金</td><td>82百万円</td></tr> <tr><td>短期貸付金</td><td>93</td></tr> <tr><td>その他の流動資産</td><td>15</td></tr> <tr><td>建物及び構築物</td><td>74,521</td></tr> <tr><td>機械装置及び運搬具</td><td>0</td></tr> <tr><td>土地</td><td>38,051</td></tr> <tr><td>その他の有形固定資産</td><td>68</td></tr> <tr><td>借地権</td><td>45</td></tr> <tr><td>投資有価証券</td><td>5</td></tr> <tr><td>その他の投資 その他の資産</td><td>11,501</td></tr> <tr><td>計</td><td>124,583百万円</td></tr> </table> <p>担保付債務は次のとおりである。</p> <table border="1"> <tr><td>短期借入金</td><td>1,302百万円</td></tr> <tr><td>その他の流動負債</td><td>304</td></tr> <tr><td>長期借入金</td><td>58,134</td></tr> <tr><td>その他の固定負債</td><td>3,051</td></tr> <tr><td>計</td><td>62,793百万円</td></tr> </table>	現金及び預金	82百万円	短期貸付金	93	その他の流動資産	15	建物及び構築物	74,521	機械装置及び運搬具	0	土地	38,051	その他の有形固定資産	68	借地権	45	投資有価証券	5	その他の投資 その他の資産	11,501	計	124,583百万円	短期借入金	1,302百万円	その他の流動負債	304	長期借入金	58,134	その他の固定負債	3,051	計	62,793百万円	<p>※1. 有形固定資産の減価償却累計額は、488,491百万円である。</p> <p>※2. 担保資産及び担保付債務 担保に供している資産は次のとおりである。</p> <table border="1"> <tr><td>現金及び預金</td><td>29百万円</td></tr> <tr><td>受取手形及び売掛金</td><td>48</td></tr> <tr><td>建物及び構築物</td><td>76,498</td></tr> <tr><td>機械装置及び運搬具</td><td>81</td></tr> <tr><td>土地</td><td>47,722</td></tr> <tr><td>その他の有形固定資産</td><td>73</td></tr> <tr><td>投資有価証券</td><td>5</td></tr> <tr><td>その他の投資 その他の資産</td><td>11,169</td></tr> <tr><td>計</td><td>135,629百万円</td></tr> </table> <p>担保付債務は次のとおりである。</p> <table border="1"> <tr><td>短期借入金</td><td>1,298百万円</td></tr> <tr><td>その他の流動負債</td><td>149</td></tr> <tr><td>長期借入金</td><td>62,694</td></tr> <tr><td>その他の固定負債</td><td>1,866</td></tr> <tr><td>計</td><td>66,008百万円</td></tr> </table>	現金及び預金	29百万円	受取手形及び売掛金	48	建物及び構築物	76,498	機械装置及び運搬具	81	土地	47,722	その他の有形固定資産	73	投資有価証券	5	その他の投資 その他の資産	11,169	計	135,629百万円	短期借入金	1,298百万円	その他の流動負債	149	長期借入金	62,694	その他の固定負債	1,866	計	66,008百万円	<p>※1. 有形固定資産の減価償却累計額は、476,711百万円である。</p> <p>※2. 担保資産及び担保付債務 担保に供している資産は次のとおりである。</p> <table border="1"> <tr><td>現金及び預金</td><td>90百万円</td></tr> <tr><td>受取手形及び売掛金</td><td>139</td></tr> <tr><td>短期貸付金</td><td>6</td></tr> <tr><td>建物及び構築物</td><td>75,001</td></tr> <tr><td>機械装置及び運搬具</td><td>0</td></tr> <tr><td>土地</td><td>46,550</td></tr> <tr><td>その他の有形固定資産</td><td>55</td></tr> <tr><td>借地権</td><td>45</td></tr> <tr><td>投資有価証券</td><td>5</td></tr> <tr><td>その他の投資 その他の資産</td><td>10,578</td></tr> <tr><td>計</td><td>132,473百万円</td></tr> </table> <p>担保付債務は次のとおりである。</p> <table border="1"> <tr><td>短期借入金</td><td>1,237百万円</td></tr> <tr><td>その他の流動負債</td><td>152</td></tr> <tr><td>長期借入金</td><td>61,147</td></tr> <tr><td>その他の固定負債</td><td>3,051</td></tr> <tr><td>計</td><td>65,589百万円</td></tr> </table>	現金及び預金	90百万円	受取手形及び売掛金	139	短期貸付金	6	建物及び構築物	75,001	機械装置及び運搬具	0	土地	46,550	その他の有形固定資産	55	借地権	45	投資有価証券	5	その他の投資 その他の資産	10,578	計	132,473百万円	短期借入金	1,237百万円	その他の流動負債	152	長期借入金	61,147	その他の固定負債	3,051	計	65,589百万円
現金及び預金	82百万円																																																																																													
短期貸付金	93																																																																																													
その他の流動資産	15																																																																																													
建物及び構築物	74,521																																																																																													
機械装置及び運搬具	0																																																																																													
土地	38,051																																																																																													
その他の有形固定資産	68																																																																																													
借地権	45																																																																																													
投資有価証券	5																																																																																													
その他の投資 その他の資産	11,501																																																																																													
計	124,583百万円																																																																																													
短期借入金	1,302百万円																																																																																													
その他の流動負債	304																																																																																													
長期借入金	58,134																																																																																													
その他の固定負債	3,051																																																																																													
計	62,793百万円																																																																																													
現金及び預金	29百万円																																																																																													
受取手形及び売掛金	48																																																																																													
建物及び構築物	76,498																																																																																													
機械装置及び運搬具	81																																																																																													
土地	47,722																																																																																													
その他の有形固定資産	73																																																																																													
投資有価証券	5																																																																																													
その他の投資 その他の資産	11,169																																																																																													
計	135,629百万円																																																																																													
短期借入金	1,298百万円																																																																																													
その他の流動負債	149																																																																																													
長期借入金	62,694																																																																																													
その他の固定負債	1,866																																																																																													
計	66,008百万円																																																																																													
現金及び預金	90百万円																																																																																													
受取手形及び売掛金	139																																																																																													
短期貸付金	6																																																																																													
建物及び構築物	75,001																																																																																													
機械装置及び運搬具	0																																																																																													
土地	46,550																																																																																													
その他の有形固定資産	55																																																																																													
借地権	45																																																																																													
投資有価証券	5																																																																																													
その他の投資 その他の資産	10,578																																																																																													
計	132,473百万円																																																																																													
短期借入金	1,237百万円																																																																																													
その他の流動負債	152																																																																																													
長期借入金	61,147																																																																																													
その他の固定負債	3,051																																																																																													
計	65,589百万円																																																																																													
<p>※3. 国庫等補助金受入による圧縮記帳累計額は、建物607百万円である。</p> <p>※4. 関連会社の株式</p> <table border="1"> <thead> <tr><th></th><th>科目</th><th>金額 (百万円)</th></tr> </thead> <tbody> <tr><td>資産</td><td>投資有価証券 (関連会社株式)</td><td>74,072</td></tr> </tbody> </table>		科目	金額 (百万円)	資産	投資有価証券 (関連会社株式)	74,072	<p>※3. 国庫等補助金受入による圧縮記帳累計額は、建物607百万円である。</p> <p>※4. 関連会社の株式</p> <table border="1"> <thead> <tr><th></th><th>科目</th><th>金額 (百万円)</th></tr> </thead> <tbody> <tr><td>資産</td><td>投資有価証券 (関連会社株式)</td><td>80,161</td></tr> </tbody> </table>		科目	金額 (百万円)	資産	投資有価証券 (関連会社株式)	80,161	<p>※3. 国庫等補助金受入による圧縮記帳累計額は、建物607百万円である。</p> <p>※4. 関連会社の株式</p> <table border="1"> <thead> <tr><th></th><th>科目</th><th>金額 (百万円)</th></tr> </thead> <tbody> <tr><td>資産</td><td>投資有価証券 (関連会社株式)</td><td>79,059</td></tr> </tbody> </table>		科目	金額 (百万円)	資産	投資有価証券 (関連会社株式)	79,059																																																																										
	科目	金額 (百万円)																																																																																												
資産	投資有価証券 (関連会社株式)	74,072																																																																																												
	科目	金額 (百万円)																																																																																												
資産	投資有価証券 (関連会社株式)	80,161																																																																																												
	科目	金額 (百万円)																																																																																												
資産	投資有価証券 (関連会社株式)	79,059																																																																																												

前中間連結会計期間末 (平成16年9月30日)	当中間連結会計期間末 (平成17年9月30日)	前連結会計年度末 (平成17年3月31日)									
<p>5. 偶発債務</p> <p>連結会社以外の会社の金融機関等からの借入に対し、次のとおり債務保証を行っている。</p> <table border="1" data-bbox="183 469 577 655"> <thead> <tr> <th>被保証会社</th> <th>保証金額 (百万円)</th> <th>保証の内容</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>霞が関三井クラブ</td> <td>2</td> <td>借入保証</td> </tr> <tr> <td>合計</td> <td>2</td> <td>—</td> </tr> </tbody> </table> <p>保証金額には保証債務が含まれている。</p> <p>ほかに住宅ローン保証債務149,934百万円、住宅ローン保証予約1,153百万円がある。</p> <p>※6. その他の固定負債には連結調整勘定が、808百万円含まれている。</p> <p>※7. 投資有価証券</p> <p>投資有価証券には、不動産流動化関連事業を目的とした特定目的会社への優先出資証券のうち、その投資対象となった不動産または当該優先出資証券を販売目的とする優先出資証券が41,221百万円含まれている。</p> <p>当該優先出資証券は時価のない有価証券であるため、固定資産の「投資有価証券」に含めており、前期は40,387百万円、前中間期は27,985百万円含まれている。</p>	被保証会社	保証金額 (百万円)	保証の内容	霞が関三井クラブ	2	借入保証	合計	2	—	<p>5. 偶発債務</p> <p>連結会社以外の会社の金融機関等からの借入に対する債務保証は行っていないが、住宅ローン保証債務113,773百万円、住宅ローン保証予約272百万円がある。</p> <p>※6. その他の固定負債には連結調整勘定が、1,737百万円含まれている。</p> <p>※7. 投資有価証券</p> <p>投資有価証券には、不動産流動化関連事業を目的とした匿名組合出資金および、特定目的会社への優先出資証券が30,714百万円含まれている。</p>	<p>5. 偶発債務</p> <p>連結会社以外の会社の金融機関等からの借入に対する債務保証は行っていないが、住宅ローン保証債務122,771百万円、住宅ローン保証予約261百万円がある。</p> <p>※6. その他の固定負債には連結調整勘定が、2,038百万円含まれている。</p> <p>※7. _____</p>
被保証会社	保証金額 (百万円)	保証の内容									
霞が関三井クラブ	2	借入保証									
合計	2	—									

(中間連結損益計算書関係)

前中間連結会計期間 (自 平成16年4月1日 至 平成16年9月30日)	当中間連結会計期間 (自 平成17年4月1日 至 平成17年9月30日)	前連結会計年度 (自 平成16年4月1日 至 平成17年3月31日)																																																												
<p>※1. 販売費及び一般管理費の主要な費目</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th>百万円</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>給料・手当</td> <td>17,031</td> </tr> <tr> <td>広告宣伝費</td> <td>4,890</td> </tr> <tr> <td>退職給付費用</td> <td>1,752</td> </tr> <tr> <td>研究開発費</td> <td>261</td> </tr> <tr> <td>貸倒引当金繰入額</td> <td>28</td> </tr> <tr> <td>役員退職慰労引当金繰入額</td> <td>141</td> </tr> </tbody> </table> <p>※2. _____</p> <p>※3. 販売費及び一般管理費及び営業原価に含まれる研究開発費は、265百万円である。</p> <p>※4. _____</p> <p>※5. 当中間連結会計期間において、当社グループは以下の資産グループについて減損損失を計上した。</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>主な用途</th> <th>種類</th> <th>場所</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>ゴルフ場 (計4ヶ所)</td> <td>建物、土地 その他の有形固定資産等</td> <td>千葉県成田市他</td> </tr> <tr> <td>賃貸資産 その他 (計18ヶ所)</td> <td>建物、土地 借地権等</td> <td>栃木県宇都宮市他</td> </tr> </tbody> </table> <p>当社グループは、他の資産又は資産グループのキャッシュ・フローから概ね独立したキャッシュ・フローを生み出す最小単位の拠って資産のグループ化を行った。なお、本社ビル等は共用資産としている。</p> <p>その結果、当中間連結会計期間において、地価の下落に伴い帳簿価額に対して著しく時価が下落している資産グループおよび賃料水準の低下や市況の悪化等により収益性が著しく低下した資産グループ22件について帳簿価額を回収可能価額まで減額し、当該減少額を減損損失(33,806百万円)として特別損失に計上した。その内訳は、土地・借地権12,384百万円、建物・構築物11,179百万円、その他10,243百万円である。</p> <p>なお、当資産グループの回収可能価額は正味売却価額あるいは使用価値により測定している。正味売却価額は主として不動産鑑定士による鑑定評価額を使用している。また、使用価値は、将来キャッシュ・フローを5%で割り引いて算定している。</p>		百万円	給料・手当	17,031	広告宣伝費	4,890	退職給付費用	1,752	研究開発費	261	貸倒引当金繰入額	28	役員退職慰労引当金繰入額	141	主な用途	種類	場所	ゴルフ場 (計4ヶ所)	建物、土地 その他の有形固定資産等	千葉県成田市他	賃貸資産 その他 (計18ヶ所)	建物、土地 借地権等	栃木県宇都宮市他	<p>※1. 販売費及び一般管理費の主要な費目</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th>百万円</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>給料・手当</td> <td>17,774</td> </tr> <tr> <td>広告宣伝費</td> <td>5,545</td> </tr> <tr> <td>退職給付費用</td> <td>1,821</td> </tr> <tr> <td>研究開発費</td> <td>264</td> </tr> <tr> <td>貸倒引当金繰入額</td> <td>6</td> </tr> <tr> <td>役員退職慰労引当金繰入額</td> <td>158</td> </tr> </tbody> </table> <p>※2. 土地等売却益230百万円、建物等売却益625百万円である。</p> <p>※3. 販売費及び一般管理費及び営業原価に含まれる研究開発費は、264百万円である。</p> <p>※4. 土地等売却損508百万円、建物等売却損98百万円である。</p> <p>※5. _____</p>		百万円	給料・手当	17,774	広告宣伝費	5,545	退職給付費用	1,821	研究開発費	264	貸倒引当金繰入額	6	役員退職慰労引当金繰入額	158	<p>※1. 販売費及び一般管理費の主要な費目</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th>百万円</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>給料・手当</td> <td>33,862</td> </tr> <tr> <td>広告宣伝費</td> <td>14,586</td> </tr> <tr> <td>退職給付費用</td> <td>3,612</td> </tr> <tr> <td>研究開発費</td> <td>624</td> </tr> <tr> <td>貸倒引当金繰入額</td> <td>1,437</td> </tr> <tr> <td>役員退職慰労引当金繰入額</td> <td>285</td> </tr> </tbody> </table> <p>※2. _____</p> <p>※3. 販売費及び一般管理費及び営業原価に含まれる研究開発費は、630百万円である。</p> <p>※4. 土地等売却損2,482百万円、建物等売却損811百万円である。</p> <p>※5. 当連結会計年度において、当社グループは以下の資産グループについて減損損失を計上した。</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>主な用途</th> <th>種類</th> <th>場所</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>ゴルフ場 (計4ヶ所)</td> <td>建物、土地 その他の有形固定資産等</td> <td>千葉県成田市他</td> </tr> <tr> <td>賃貸資産 その他 (計18ヶ所)</td> <td>建物、土地 借地権等</td> <td>栃木県宇都宮市他</td> </tr> </tbody> </table> <p>当社グループは、他の資産又は資産グループのキャッシュ・フローから概ね独立したキャッシュ・フローを生み出す最小単位の拠って資産のグループ化を行った。なお、本社ビル等は共用資産としている。</p> <p>その結果、当連結会計年度において、地価の下落に伴い帳簿価額に対して著しく時価が下落している資産グループおよび賃料水準の低下や市況の悪化等により収益性が著しく低下した資産グループ22件について帳簿価額を回収可能価額まで減額し、当該減少額を減損損失(33,806百万円)として特別損失に計上した。その内訳は、土地・借地権12,384百万円、建物・構築物11,179百万円、その他10,243百万円である。</p> <p>なお、当資産グループの回収可能価額は正味売却価額あるいは使用価値により測定している。正味売却価額は主として不動産鑑定士による鑑定評価額を使用している。また、使用価値は、将来キャッシュ・フローを5%で割り引いて算定している。</p>		百万円	給料・手当	33,862	広告宣伝費	14,586	退職給付費用	3,612	研究開発費	624	貸倒引当金繰入額	1,437	役員退職慰労引当金繰入額	285	主な用途	種類	場所	ゴルフ場 (計4ヶ所)	建物、土地 その他の有形固定資産等	千葉県成田市他	賃貸資産 その他 (計18ヶ所)	建物、土地 借地権等	栃木県宇都宮市他
	百万円																																																													
給料・手当	17,031																																																													
広告宣伝費	4,890																																																													
退職給付費用	1,752																																																													
研究開発費	261																																																													
貸倒引当金繰入額	28																																																													
役員退職慰労引当金繰入額	141																																																													
主な用途	種類	場所																																																												
ゴルフ場 (計4ヶ所)	建物、土地 その他の有形固定資産等	千葉県成田市他																																																												
賃貸資産 その他 (計18ヶ所)	建物、土地 借地権等	栃木県宇都宮市他																																																												
	百万円																																																													
給料・手当	17,774																																																													
広告宣伝費	5,545																																																													
退職給付費用	1,821																																																													
研究開発費	264																																																													
貸倒引当金繰入額	6																																																													
役員退職慰労引当金繰入額	158																																																													
	百万円																																																													
給料・手当	33,862																																																													
広告宣伝費	14,586																																																													
退職給付費用	3,612																																																													
研究開発費	624																																																													
貸倒引当金繰入額	1,437																																																													
役員退職慰労引当金繰入額	285																																																													
主な用途	種類	場所																																																												
ゴルフ場 (計4ヶ所)	建物、土地 その他の有形固定資産等	千葉県成田市他																																																												
賃貸資産 その他 (計18ヶ所)	建物、土地 借地権等	栃木県宇都宮市他																																																												

前中間連結会計期間 (自 平成16年 4月 1日 至 平成16年 9月30日)	当中間連結会計期間 (自 平成17年 4月 1日 至 平成17年 9月30日)	前連結会計年度 (自 平成16年 4月 1日 至 平成17年 3月31日)
※6. 当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。	※6. 同左	※6. _____

(中間連結キャッシュ・フロー計算書関係)

前中間連結会計期間 (自 平成16年 4月 1日 至 平成16年 9月30日)	当中間連結会計期間 (自 平成17年 4月 1日 至 平成17年 9月30日)	前連結会計年度 (自 平成16年 4月 1日 至 平成17年 3月31日)																		
<p>※1. 中間連結貸借対照表上の現金及び預金勘定中間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中間期末残高との調整</p> <p>(平成16年 9月30日現在)</p> <p>(百万円)</p> <table> <tr> <td>現金及び預金</td> <td>79,736</td> </tr> <tr> <td>預入期間が3ヶ月を超える定期預金</td> <td>△376</td> </tr> <tr> <td><u>現金及び現金同等物</u></td> <td><u>79,359</u></td> </tr> </table> <p>※2. 販売用不動産等の取得・売却は、中間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。</p>	現金及び預金	79,736	預入期間が3ヶ月を超える定期預金	△376	<u>現金及び現金同等物</u>	<u>79,359</u>	<p>※1. 中間連結貸借対照表上の現金及び預金勘定中間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中間期末残高との調整</p> <p>(平成17年 9月30日現在)</p> <p>(百万円)</p> <table> <tr> <td>現金及び預金</td> <td>66,945</td> </tr> <tr> <td>預入期間が3ヶ月を超える定期預金</td> <td>△237</td> </tr> <tr> <td><u>現金及び現金同等物</u></td> <td><u>66,707</u></td> </tr> </table> <p>※2. 同左</p>	現金及び預金	66,945	預入期間が3ヶ月を超える定期預金	△237	<u>現金及び現金同等物</u>	<u>66,707</u>	<p>※1. 連結貸借対照表上の現金及び預金勘定期末残高と連結キャッシュ・フロー計算書上の現金及び現金同等物期末残高との調整</p> <p>(平成17年 3月31日現在)</p> <p>(百万円)</p> <table> <tr> <td>現金及び預金</td> <td>113,427</td> </tr> <tr> <td>預入期間が3ヶ月を超える定期預金</td> <td>△348</td> </tr> <tr> <td><u>現金及び現金同等物</u></td> <td><u>113,078</u></td> </tr> </table> <p>※2. 販売用不動産等の取得・売却は、連結貸借対照表上の販売用不動産、前渡金の増減による資金の動きをあらわしている。</p>	現金及び預金	113,427	預入期間が3ヶ月を超える定期預金	△348	<u>現金及び現金同等物</u>	<u>113,078</u>
現金及び預金	79,736																			
預入期間が3ヶ月を超える定期預金	△376																			
<u>現金及び現金同等物</u>	<u>79,359</u>																			
現金及び預金	66,945																			
預入期間が3ヶ月を超える定期預金	△237																			
<u>現金及び現金同等物</u>	<u>66,707</u>																			
現金及び預金	113,427																			
預入期間が3ヶ月を超える定期預金	△348																			
<u>現金及び現金同等物</u>	<u>113,078</u>																			

(リース取引関係)

前中間連結会計期間 (自 平成16年4月1日 至 平成16年9月30日)	当中間連結会計期間 (自 平成17年4月1日 至 平成17年9月30日)	前連結会計年度 (自 平成16年4月1日 至 平成17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"> <thead> <tr> <th></th> <th>取得価額相当額 (百万円)</th> <th>減価償却累計額相当額 (百万円)</th> <th>中間期末残高相当額 (百万円)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>建物及び構築物</td> <td>2,209</td> <td>946</td> <td>1,262</td> </tr> <tr> <td>機械装置及び運搬具</td> <td>7,414</td> <td>2,848</td> <td>4,566</td> </tr> <tr> <td>その他</td> <td>1,853</td> <td>1,111</td> <td>741</td> </tr> <tr> <td>合計</td> <td>11,477</td> <td>4,906</td> <td>6,570</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 border="1"> <tbody> <tr> <td>1年内</td> <td>1,758百万円</td> </tr> <tr> <td>1年超</td> <td>4,812百万円</td> </tr> <tr> <td>合計</td> <td>6,570百万円</td> </tr> </tbody> </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 border="1"> <tbody> <tr> <td>支払リース料</td> <td>890百万円</td> </tr> <tr> <td>減価償却費相当額</td> <td>890百万円</td> </tr> </tbody> </table> <p>(4) 減価償却費相当額の算定方法</p> <p>リース期間を耐用年数とし、残存価額を零とする定額法によっている。</p> <p>2. オペレーティング・リース取引</p> <p>未経過リース料</p> <table border="1"> <tbody> <tr> <td>1年内</td> <td>17,080百万円</td> </tr> <tr> <td>1年超</td> <td>83,700百万円</td> </tr> <tr> <td>合計</td> <td>100,780百万円</td> </tr> </tbody> </table>		取得価額相当額 (百万円)	減価償却累計額相当額 (百万円)	中間期末残高相当額 (百万円)	建物及び構築物	2,209	946	1,262	機械装置及び運搬具	7,414	2,848	4,566	その他	1,853	1,111	741	合計	11,477	4,906	6,570	1年内	1,758百万円	1年超	4,812百万円	合計	6,570百万円	支払リース料	890百万円	減価償却費相当額	890百万円	1年内	17,080百万円	1年超	83,700百万円	合計	100,780百万円	<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"> <thead> <tr> <th></th> <th>取得価額相当額 (百万円)</th> <th>減価償却累計額相当額 (百万円)</th> <th>中間期末残高相当額 (百万円)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>建物及び構築物</td> <td>2,001</td> <td>957</td> <td>1,044</td> </tr> <tr> <td>機械装置及び運搬具</td> <td>9,784</td> <td>4,035</td> <td>5,749</td> </tr> <tr> <td>その他</td> <td>1,674</td> <td>982</td> <td>691</td> </tr> <tr> <td>合計</td> <td>13,460</td> <td>5,975</td> <td>7,485</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 border="1"> <tbody> <tr> <td>1年内</td> <td>2,043百万円</td> </tr> <tr> <td>1年超</td> <td>5,441百万円</td> </tr> <tr> <td>合計</td> <td>7,485百万円</td> </tr> </tbody> </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 border="1"> <tbody> <tr> <td>支払リース料</td> <td>1,076百万円</td> </tr> <tr> <td>減価償却費相当額</td> <td>1,076百万円</td> </tr> </tbody> </table> <p>(4) 減価償却費相当額の算定方法</p> <p>同左</p> <p>2. オペレーティング・リース取引</p> <p>未経過リース料</p> <table border="1"> <tbody> <tr> <td>1年内</td> <td>18,844百万円</td> </tr> <tr> <td>1年超</td> <td>95,936百万円</td> </tr> <tr> <td>合計</td> <td>114,781百万円</td> </tr> </tbody> </table>		取得価額相当額 (百万円)	減価償却累計額相当額 (百万円)	中間期末残高相当額 (百万円)	建物及び構築物	2,001	957	1,044	機械装置及び運搬具	9,784	4,035	5,749	その他	1,674	982	691	合計	13,460	5,975	7,485	1年内	2,043百万円	1年超	5,441百万円	合計	7,485百万円	支払リース料	1,076百万円	減価償却費相当額	1,076百万円	1年内	18,844百万円	1年超	95,936百万円	合計	114,781百万円	<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"> <thead> <tr> <th></th> <th>取得価額相当額 (百万円)</th> <th>減価償却累計額相当額 (百万円)</th> <th>期末残高相当額 (百万円)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>建物及び構築物</td> <td>2,209</td> <td>1,037</td> <td>1,171</td> </tr> <tr> <td>機械装置及び運搬具</td> <td>9,037</td> <td>3,398</td> <td>5,639</td> </tr> <tr> <td>その他</td> <td>1,769</td> <td>1,148</td> <td>621</td> </tr> <tr> <td>合計</td> <td>13,017</td> <td>5,584</td> <td>7,432</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 border="1"> <tbody> <tr> <td>1年内</td> <td>1,961百万円</td> </tr> <tr> <td>1年超</td> <td>5,470百万円</td> </tr> <tr> <td>合計</td> <td>7,432百万円</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> <p>(3) 支払リース料及び減価償却費相当額</p> <table border="1"> <tbody> <tr> <td>支払リース料</td> <td>1,787百万円</td> </tr> <tr> <td>減価償却費相当額</td> <td>1,787百万円</td> </tr> </tbody> </table> <p>(4) 減価償却費相当額の算定方法</p> <p>同左</p> <p>2. オペレーティング・リース取引</p> <p>未経過リース料</p> <table border="1"> <tbody> <tr> <td>1年内</td> <td>19,063百万円</td> </tr> <tr> <td>1年超</td> <td>102,988百万円</td> </tr> <tr> <td>合計</td> <td>122,051百万円</td> </tr> </tbody> </table>		取得価額相当額 (百万円)	減価償却累計額相当額 (百万円)	期末残高相当額 (百万円)	建物及び構築物	2,209	1,037	1,171	機械装置及び運搬具	9,037	3,398	5,639	その他	1,769	1,148	621	合計	13,017	5,584	7,432	1年内	1,961百万円	1年超	5,470百万円	合計	7,432百万円	支払リース料	1,787百万円	減価償却費相当額	1,787百万円	1年内	19,063百万円	1年超	102,988百万円	合計	122,051百万円
	取得価額相当額 (百万円)	減価償却累計額相当額 (百万円)	中間期末残高相当額 (百万円)																																																																																																											
建物及び構築物	2,209	946	1,262																																																																																																											
機械装置及び運搬具	7,414	2,848	4,566																																																																																																											
その他	1,853	1,111	741																																																																																																											
合計	11,477	4,906	6,570																																																																																																											
1年内	1,758百万円																																																																																																													
1年超	4,812百万円																																																																																																													
合計	6,570百万円																																																																																																													
支払リース料	890百万円																																																																																																													
減価償却費相当額	890百万円																																																																																																													
1年内	17,080百万円																																																																																																													
1年超	83,700百万円																																																																																																													
合計	100,780百万円																																																																																																													
	取得価額相当額 (百万円)	減価償却累計額相当額 (百万円)	中間期末残高相当額 (百万円)																																																																																																											
建物及び構築物	2,001	957	1,044																																																																																																											
機械装置及び運搬具	9,784	4,035	5,749																																																																																																											
その他	1,674	982	691																																																																																																											
合計	13,460	5,975	7,485																																																																																																											
1年内	2,043百万円																																																																																																													
1年超	5,441百万円																																																																																																													
合計	7,485百万円																																																																																																													
支払リース料	1,076百万円																																																																																																													
減価償却費相当額	1,076百万円																																																																																																													
1年内	18,844百万円																																																																																																													
1年超	95,936百万円																																																																																																													
合計	114,781百万円																																																																																																													
	取得価額相当額 (百万円)	減価償却累計額相当額 (百万円)	期末残高相当額 (百万円)																																																																																																											
建物及び構築物	2,209	1,037	1,171																																																																																																											
機械装置及び運搬具	9,037	3,398	5,639																																																																																																											
その他	1,769	1,148	621																																																																																																											
合計	13,017	5,584	7,432																																																																																																											
1年内	1,961百万円																																																																																																													
1年超	5,470百万円																																																																																																													
合計	7,432百万円																																																																																																													
支払リース料	1,787百万円																																																																																																													
減価償却費相当額	1,787百万円																																																																																																													
1年内	19,063百万円																																																																																																													
1年超	102,988百万円																																																																																																													
合計	122,051百万円																																																																																																													

前中間連結会計期間 (自 平成16年4月1日 至 平成16年9月30日)	当中間連結会計期間 (自 平成17年4月1日 至 平成17年9月30日)	前連結会計年度 (自 平成16年4月1日 至 平成17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"> <thead> <tr> <th></th> <th>取得価額 (百万円)</th> <th>減価償却累計額 (百万円)</th> <th>中間期末残高 (百万円)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>建物及び構築物</td> <td>2,181</td> <td>1,381</td> <td>799</td> </tr> <tr> <td>その他</td> <td>1,614</td> <td>990</td> <td>623</td> </tr> <tr> <td>合計</td> <td>3,795</td> <td>2,371</td> <td>1,423</td> </tr> </tbody> </table> <p>(2) 未経過リース料中間期末残高相当額</p> <table> <tr> <td>1年内</td> <td>569百万円</td> </tr> <tr> <td>1年超</td> <td>862百万円</td> </tr> <tr> <td>合計</td> <td>1,432百万円</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> <tr> <td>受取リース料</td> <td>312百万円</td> </tr> <tr> <td>減価償却費</td> <td>282百万円</td> </tr> </table> <p>2. オペレーティング・リース取引</p> <p>未経過リース料</p> <table> <tr> <td>1年内</td> <td>31,512百万円</td> </tr> <tr> <td>1年超</td> <td>147,651百万円</td> </tr> <tr> <td>合計</td> <td>179,164百万円</td> </tr> </table>		取得価額 (百万円)	減価償却累計額 (百万円)	中間期末残高 (百万円)	建物及び構築物	2,181	1,381	799	その他	1,614	990	623	合計	3,795	2,371	1,423	1年内	569百万円	1年超	862百万円	合計	1,432百万円	受取リース料	312百万円	減価償却費	282百万円	1年内	31,512百万円	1年超	147,651百万円	合計	179,164百万円	<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"> <thead> <tr> <th></th> <th>取得価額 (百万円)</th> <th>減価償却累計額 (百万円)</th> <th>中間期末残高 (百万円)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>建物及び構築物</td> <td>2,112</td> <td>1,346</td> <td>766</td> </tr> <tr> <td>その他</td> <td>1,761</td> <td>1,052</td> <td>708</td> </tr> <tr> <td>合計</td> <td>3,874</td> <td>2,399</td> <td>1,474</td> </tr> </tbody> </table> <p>(2) 未経過リース料中間期末残高相当額</p> <table> <tr> <td>1年内</td> <td>555百万円</td> </tr> <tr> <td>1年超</td> <td>976百万円</td> </tr> <tr> <td>合計</td> <td>1,531百万円</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>324百万円</td> </tr> <tr> <td>減価償却費</td> <td>293百万円</td> </tr> </table> <p>2. オペレーティング・リース取引</p> <p>未経過リース料</p> <table> <tr> <td>1年内</td> <td>32,312百万円</td> </tr> <tr> <td>1年超</td> <td>160,338百万円</td> </tr> <tr> <td>合計</td> <td>192,651百万円</td> </tr> </table>		取得価額 (百万円)	減価償却累計額 (百万円)	中間期末残高 (百万円)	建物及び構築物	2,112	1,346	766	その他	1,761	1,052	708	合計	3,874	2,399	1,474	1年内	555百万円	1年超	976百万円	合計	1,531百万円	受取リース料	324百万円	減価償却費	293百万円	1年内	32,312百万円	1年超	160,338百万円	合計	192,651百万円	<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"> <thead> <tr> <th></th> <th>取得価額 (百万円)</th> <th>減価償却累計額 (百万円)</th> <th>期末残高 (百万円)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>建物及び構築物</td> <td>2,134</td> <td>1,380</td> <td>753</td> </tr> <tr> <td>その他</td> <td>1,602</td> <td>1,008</td> <td>593</td> </tr> <tr> <td>合計</td> <td>3,737</td> <td>2,389</td> <td>1,347</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>578百万円</td> </tr> <tr> <td>1年超</td> <td>856百万円</td> </tr> <tr> <td>合計</td> <td>1,434百万円</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> <tr> <td>受取リース料</td> <td>636百万円</td> </tr> <tr> <td>減価償却費</td> <td>560百万円</td> </tr> </table> <p>2. オペレーティング・リース取引</p> <p>未経過リース料</p> <table> <tr> <td>1年内</td> <td>29,159百万円</td> </tr> <tr> <td>1年超</td> <td>150,099百万円</td> </tr> <tr> <td>合計</td> <td>179,258百万円</td> </tr> </table>		取得価額 (百万円)	減価償却累計額 (百万円)	期末残高 (百万円)	建物及び構築物	2,134	1,380	753	その他	1,602	1,008	593	合計	3,737	2,389	1,347	1年内	578百万円	1年超	856百万円	合計	1,434百万円	受取リース料	636百万円	減価償却費	560百万円	1年内	29,159百万円	1年超	150,099百万円	合計	179,258百万円
	取得価額 (百万円)	減価償却累計額 (百万円)	中間期末残高 (百万円)																																																																																															
建物及び構築物	2,181	1,381	799																																																																																															
その他	1,614	990	623																																																																																															
合計	3,795	2,371	1,423																																																																																															
1年内	569百万円																																																																																																	
1年超	862百万円																																																																																																	
合計	1,432百万円																																																																																																	
受取リース料	312百万円																																																																																																	
減価償却費	282百万円																																																																																																	
1年内	31,512百万円																																																																																																	
1年超	147,651百万円																																																																																																	
合計	179,164百万円																																																																																																	
	取得価額 (百万円)	減価償却累計額 (百万円)	中間期末残高 (百万円)																																																																																															
建物及び構築物	2,112	1,346	766																																																																																															
その他	1,761	1,052	708																																																																																															
合計	3,874	2,399	1,474																																																																																															
1年内	555百万円																																																																																																	
1年超	976百万円																																																																																																	
合計	1,531百万円																																																																																																	
受取リース料	324百万円																																																																																																	
減価償却費	293百万円																																																																																																	
1年内	32,312百万円																																																																																																	
1年超	160,338百万円																																																																																																	
合計	192,651百万円																																																																																																	
	取得価額 (百万円)	減価償却累計額 (百万円)	期末残高 (百万円)																																																																																															
建物及び構築物	2,134	1,380	753																																																																																															
その他	1,602	1,008	593																																																																																															
合計	3,737	2,389	1,347																																																																																															
1年内	578百万円																																																																																																	
1年超	856百万円																																																																																																	
合計	1,434百万円																																																																																																	
受取リース料	636百万円																																																																																																	
減価償却費	560百万円																																																																																																	
1年内	29,159百万円																																																																																																	
1年超	150,099百万円																																																																																																	
合計	179,258百万円																																																																																																	

(有価証券関係)

I 前中間連結会計期間末 (平成16年9月30日)

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	612	622	9

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	46,759	86,533	39,773
(2) 債券			
国債・地方債等	50	52	2
社債	—	—	—
(3) その他	9,744	15,104	5,360
合計	56,553	101,689	45,135

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)	37,980
その他 (優先出資証券等)	58,052

II 当中間連結会計期間末 (平成17年9月30日)

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	530	535	4

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	47,002	111,299	64,297
(2) 債券			
国債・地方債等	40	41	1
社債	—	—	—
(3) その他	9,766	16,882	7,115
合計	56,809	128,223	71,413

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) 営業出資金	103,841
(2) その他有価証券	
非上場株式	15,062
その他 (匿名組合出資金・優先出資証券等)	30,714

III 前連結会計年度末 (平成17年3月31日)

有価証券

1. 満期保有目的の債券で時価のあるもの

	連結貸借対照表計上額 (百万円)	時価 (百万円)	差額 (百万円)
(時価が連結貸借対照表計上額を 超えるもの)			
国債・地方債等	493	503	10
社債	—	—	—
その他	—	—	—
小計	493	503	10
(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	50	49	△0
社債	—	—	—
その他	—	—	—
小計	50	49	△0
合計	543	553	10

2. その他有価証券で時価のあるもの

	取得原価 (百万円)	連結貸借対照表計上額 (百万円)	差額 (百万円)
(連結貸借対照表計上額が、取得原価を超えるもの)			
(1) 株式	46,825	95,754	48,929
(2) 債券			
(国債・地方債等)	50	51	1
(社債)	—	—	—
(その他)	—	—	—
(3) その他	9,746	16,204	6,457
小計	56,622	112,011	55,388
(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	153	127	△25
(2) 債券			
(国債・地方債等)	—	—	—
(社債)	—	—	—
(その他)	—	—	—
(3) その他	19	16	△2
小計	173	144	△28
合計	56,795	112,155	55,359

3. 前連結会計年度中に売却したその他有価証券（自平成16年4月1日 至平成17年3月31日）

売却額 (百万円)	売却益の合計 (百万円)	売却損の合計 (百万円)
29,238	4,340	8

4. 時価のない主な有価証券の内容

	連結貸借対照表計上額（百万円）
(1) 営業出資金	91,850
(2) その他有価証券	
非上場株式	15,458
その他（匿名組合出資金・優先出資証券等）	28,741

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

	1年以内 (百万円)	1年超5年以内 (百万円)	5年超10年以内 (百万円)	10年超 (百万円)
(1) 債券				
(国債・地方債等)	324	255	15	—
(社債)	—	—	—	—
(その他)	—	—	—	—
(2) その他	—	—	—	—
合計	324	255	15	—

(デリバティブ取引関係)

(前中間連結会計期間) (平成16年9月30日)

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17年9月30日)

同上

(前連結会計年度) (平成17年3月31日)

同上

(セグメント情報)

【事業の種類別セグメント情報】

前中間連結会計期間（自平成16年4月1日 至平成16年9月30日）

	賃貸 (百万円)	分譲 (百万円)	完成工事 (百万円)	仲介・販売 受託・コン サルティン グ (百万円)	管理受託 (百万円)	住宅部 材・商品 等販売 (百万円)	施設営業 (百万円)	その他 (百万円)	計 (百万円)	消去又 は全社 (百万円)	連結 (百万円)
I. 売上高及び 営業損益											
(1) 外部顧客に 対する売上 高	169,896	97,216	70,169	26,610	36,599	32,797	19,400	3,821	456,512	—	456,512
(2) セグメント 間の内部 売上高又 は振替額	2,815	—	1,801	3,434	9,023	15,721	241	5,091	38,129	(38,129)	—
計	172,712	97,216	71,971	30,045	45,622	48,519	19,641	8,912	494,642	(38,129)	456,512
営業費用	140,815	90,188	76,426	24,157	40,230	48,637	19,139	7,949	447,545	(29,876)	417,669
営業利益	31,896	7,027	△4,455	5,888	5,392	△118	502	962	47,096	(8,252)	38,843
II. 資産、減価 償却費、減 損損失及び 資本的支出 資産	1,894,359	440,685	63,408	21,589	37,165	45,432	77,101	23,873	2,603,615	262,610	2,866,225
減価償却費	12,812	325	1,224	386	446	570	1,361	1,410	18,537	328	18,866
減損損失	8,272	2,475	83	—	—	—	22,975	—	33,806	—	33,806
資本的支出	31,735	157	1,673	315	409	1,013	1,698	1,478	38,480	194	38,675

当中間連結会計期間（自平成17年4月1日 至平成17年9月30日）

	賃貸 (百万円)	分譲 (百万円)	完成工事 (百万円)	仲介・販売 受託・コン サルティン グ (百万円)	管理受託 (百万円)	住宅部 材・商品 等販売 (百万円)	施設営業 (百万円)	その他 (百万円)	計 (百万円)	消去又 は全社 (百万円)	連結 (百万円)
I. 売上高及び 営業損益											
(1) 外部顧客に 対する売上 高	180,361	112,462	74,613	28,140	43,179	32,186	18,809	3,227	492,982	—	492,982
(2) セグメント 間の内部 売上高又 は振替額	2,477	—	3,717	3,791	10,210	15,736	143	5,141	41,218	(41,218)	—
計	182,839	112,462	78,331	31,931	53,389	47,922	18,953	8,368	534,201	(41,218)	492,982
営業費用	147,490	103,232	82,005	25,721	47,321	47,482	18,396	7,341	478,992	(32,046)	446,945
営業利益	35,349	9,230	△3,673	6,210	6,067	440	557	1,027	55,209	(9,172)	46,037
II. 資産、減価 償却費及び 資本的支出 資産	1,933,080	515,798	59,484	24,015	42,765	43,229	77,753	23,448	2,719,576	252,858	2,972,434
減価償却費	13,687	262	1,150	406	406	476	1,090	1,355	18,836	337	19,174
資本的支出	42,763	177	1,875	360	316	264	1,871	2,300	49,929	1,226	51,156

前連結会計年度（自平成16年4月1日 至平成17年3月31日）

	賃貸 (百万円)	分譲 (百万円)	完成工事 (百万円)	仲介・販売 受託・コン サルティン グ (百万円)	管理受託 (百万円)	住宅部 材・商品 等販売 (百万円)	施設営業 (百万円)	その他 (百万円)	計 (百万円)	消去又は 全社 (百万円)	連結 (百万円)
I. 売上高及び 営業損益											
(1)外部顧客に 対する売上 高	343,719	334,472	183,552	60,223	78,248	65,228	38,509	7,404	1,111,359	—	1,111,359
(2)セグメント 間の内部 売上高又は 振替額	5,970	—	6,226	10,578	19,306	34,620	472	10,297	87,472	(87,472)	—
計	349,689	334,472	189,778	70,802	97,555	99,848	38,981	17,702	1,198,831	(87,472)	1,111,359
営業費用	287,169	299,318	187,419	52,194	86,787	99,660	37,595	15,853	1,066,000	(70,405)	995,594
営業利益	62,520	35,153	2,359	18,607	10,767	187	1,386	1,849	132,831	(17,066)	115,764
II. 資産、減価 償却費、減 損損失及び 資本的支出											
資産	1,934,689	498,466	56,317	86,407	44,567	51,685	77,423	27,685	2,777,242	150,957	2,928,199
減価償却費	26,372	639	2,503	823	967	1,158	2,612	2,714	37,790	721	38,512
減損損失	8,272	2,475	83	—	—	—	22,975	—	33,806	—	33,806
資本的支出	67,182	430	2,760	747	957	1,413	2,385	2,556	78,434	463	78,898

(注1) 事業区分の方法およ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工事等の請負（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：住宅用部資材の製造・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
8,127百万円であり、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
8,902百万円であり、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17,421
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3) 前中間連結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392,729百万円
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。

当中間連結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354,872百万円
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366,738百万円であ

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。

【所在地別セグメント情報】

前中間連結会計期間（自平成16年4月1日 至平成16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。

当中間連結会計期間（自平成17年4月1日 至平成17年9月30日）

同 上

前連結会計年度（自平成16年4月1日 至平成17年3月31日）

同 上

【海外売上高】

前中間連結会計期間（自平成16年4月1日 至平成16年9月30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。

当中間連結会計期間（自平成17年4月1日 至平成17年9月30日）

同 上

前連結会計年度（自平成16年4月1日 至平成17年3月31日）

同 上

(1株当たり情報)

前中間連結会計期間 (自 平成16年4月1日 至 平成16年9月30日)	当中間連結会計期間 (自 平成17年4月1日 至 平成17年9月30日)	前連結会計年度 (自 平成16年4月1日 至 平成17年3月31日)
1株当たり純資産額 778円65銭 1株当たり中間純損失 金額 9円11銭 潜在株式調整後1株当たり中間純利益金額については、1株当たり中間純損失が計上されているため、記載していない。	1株当たり純資産額 876円75銭 1株当たり中間純利益 金額 28円28銭 潜在株式調整後1株当 たり中間純利益金額 26円47銭	1株当たり純資産額 836円48銭 1株当たり当期純利益 金額 34円74銭 潜在株式調整後1株当 たり当期純利益金額 32円52銭

(注) 1株当たり中間(当期)純利益金額及び潜在株式調整後1株当たり中間(当期)純利益金額の算定上の基礎は、以下のとおりである。

	前中間連結会計期間 (自 平成16年4月1日 至 平成16年9月30日)	当中間連結会計期間 (自 平成17年4月1日 至 平成17年9月30日)	前連結会計年度 (自 平成16年4月1日 至 平成17年3月31日)
1株当たり中間(当期)純利益金額			
中間(当期)純利益(百万円)	△7,490	23,246	28,693
普通株主に帰属しない金額 (百万円)	—	—	126
(うち利益処分による役員賞与金 (百万円))	(—)	(—)	(126)
普通株式に係る 中間(当期)純利益(百万円)	△7,490	23,246	28,566
普通株式の期中平均株式数(千株)	822,251	821,949	822,172
潜在株式調整後 1株当たり中間(当期)純利益金額			
中間(当期)純利益調整額 (百万円)	—	—	—
普通株式増加数(千株)	—	56,140	56,140
(うち転換社債型新株予約権付社債 (千株))	(—)	(56,140)	(56,140)
希薄化効果を有しないため潜在株式 調整後1株当たり中間(当期)純利 益金額の算定に含めなかった潜在株 式の概要	—	—	—

(重要な後発事象)

該当事項はない。

(2) 【その他】

該当事項はない。

2【中間財務諸表等】

(1)【中間財務諸表】

①【中間貸借対照表】

区分	注記 番号	前中間会計期間末 (平成16年9月30日)		当中間会計期間末 (平成17年9月30日)		前事業年度の要約貸借対照表 (平成17年3月31日)	
		金額 (百万円)	構成比 (%)	金額 (百万円)	構成比 (%)	金額 (百万円)	構成比 (%)
(資産の部)							
I 流動資産							
現金及び預金		24,561		40,045		46,086	
売掛金		5,548		7,930		10,349	
販売用不動産		139,869		144,962		146,547	
仕掛不動産勘定		144,211		131,736		111,985	
開発用土地		38,786		92,791		58,832	
前渡金		19,591		20,686		23,027	
短期貸付金		115,275		94,524		88,685	
営業出資金		36,778		104,584		91,899	
繰延税金資産		51,386		41,558		41,558	
その他の流動資産		30,754		36,970		86,840	
貸倒引当金		△548		△322		△1,991	
流動資産合計			606,215 23.4		715,471 27.1		703,823 26.9
II 固定資産							
1. 有形固定資産							
建物	(※1, ※2, ※4)	282,014		336,248		290,833	
土地	(※4)	869,373		844,950		850,289	
建設仮勘定		29,159		3,874		24,796	
その他の有形固定資産	(※1, ※4)	13,824		16,721		15,806	
有形固定資産合計		1,194,372	46.2	1,201,794	45.4	1,181,728	45.3
2. 無形固定資産		19,175	0.7	21,726	0.8	19,027	0.7
3. 投資その他の資産							
投資有価証券	(※5)	197,315		172,958		155,197	
関係会社株式	(※4)	178,816		191,129		191,525	
出資金		25,039		—		0	
関係会社出資金		5		5		5	
長期貸付金		9,378		8,336		10,038	
関係会社長期貸付金		161,888		137,377		156,703	
差入敷金・保証金		196,809		196,999		198,910	
その他の投資その他の資産		26,547		25,531		23,902	
貸倒引当金		△26,506		△27,696		△27,327	
投資その他の資産合計		769,294	29.7	704,641	26.7	708,955	27.1
固定資産合計			1,982,841 76.6		1,928,162 72.9		1,909,711 73.1
資産合計			2,589,056 100.0		2,643,633 100.0		2,613,534 100.0

区分	注記 番号	前中間会計期間末 (平成16年9月30日)		当中間会計期間末 (平成17年9月30日)		前事業年度の要約貸借対照表 (平成17年3月31日)	
		金額 (百万円)	構成比 (%)	金額 (百万円)	構成比 (%)	金額 (百万円)	構成比 (%)
(負債の部)							
I 流動負債							
買掛金		13,963		40,929		71,749	
短期借入金	(※4)	176,098		209,654		222,809	
コマーシャルペーパー		171,000		135,000		29,000	
短期償還社債		—		20,000		—	
未払金		2,300		10,650		18,364	
未払法人税等		456		12,565		12,275	
未払費用		8,026		7,443		7,541	
前受金		42,472		43,917		35,959	
預り金		54,404		61,424		127,124	
その他の流動負債		8,164		9,771		8,226	
流動負債合計			476,887 18.4		551,358 20.9		533,050 20.4
II 固定負債							
社債		135,000		135,000		155,000	
転換社債型新株予約権付社債		80,000		80,000		80,000	
長期借入金	(※4)	737,933		668,779		674,803	
預り敷金・保証金		264,536		273,317		268,380	
繰延税金負債		25,859		14,719		8,149	
再評価に係る繰延税金負債		151,018		157,995		157,995	
退職給付引当金		11,933		14,043		12,118	
役員退職慰労引当金		1,185		1,233		1,270	
その他の固定負債		40,280		35,668		34,127	
固定負債合計			1,447,748 55.9		1,380,756 52.2		1,391,845 53.3
負債合計			1,924,635 74.3		1,932,114 73.1		1,924,896 73.7

区分	注記 番号	前中間会計期間末 (平成16年9月30日)		当中間会計期間末 (平成17年9月30日)		前事業年度の要約貸借対照表 (平成17年3月31日)	
		金額 (百万円)	構成比 (%)	金額 (百万円)	構成比 (%)	金額 (百万円)	構成比 (%)
(資本の部)							
I 資本金		134,433	5.2	134,433	5.1	134,433	5.1
II 資本剰余金							
資本準備金		205,823		205,823		205,823	
その他資本剰余金		3		9		8	
資本剰余金合計		205,826	7.9	205,833	7.8	205,831	7.8
III 利益剰余金							
利益準備金		13,688		13,688		13,688	
代替資産積立金		48,844		48,454		48,844	
別途積立金		16,790		16,790		16,790	
中間(当期)未処分利益		—		17,051		7,448	
中間(当期)未処理損失		10,173		—		—	
利益剰余金合計		69,150	2.7	95,985	3.6	86,771	3.3
IV 土地再評価差額金		229,383	8.9	234,857	8.9	230,582	8.8
V その他有価証券評価差額金		26,736	1.0	41,967	1.6	32,377	1.2
VI 自己株式		△1,108	△0.0	△1,557	△0.1	△1,357	△0.1
資本合計		664,420	25.7	711,518	26.9	688,638	26.3
負債・資本合計		2,589,056	100.0	2,643,633	100.0	2,613,534	100.0

②【中間損益計算書】

区分	注記 番号	前中間会計期間 (自平成16年4月1日 至平成16年9月30日)			当中間会計期間 (自平成17年4月1日 至平成17年9月30日)			前事業年度の要約損益計算書 (自平成16年4月1日 至平成17年3月31日)		
		金額 (百万円)		百分比 (%)	金額 (百万円)		百分比 (%)	金額 (百万円)		百分比 (%)
I 営業収益										
賃貸事業収益		122,645			128,971			249,007		
分譲事業収益		79,822			102,070			307,707		
その他の事業収益		22,288	224,755	100.0	23,854	254,896	100.0	47,741	604,456	100.0
II 営業原価	(※1)									
賃貸事業費用		100,912			105,468			205,467		
分譲事業原価		73,306			91,227			262,791		
その他の事業原価		9,954	184,173	81.9	12,671	209,367	82.1	21,741	490,001	81.1
営業総利益			40,581	18.1		45,529	17.9		114,455	18.9
III 販売費及び一般管理費	(※1)		14,422	6.4		15,630	6.1		41,361	6.8
営業利益			26,159	11.7		29,899	11.8		73,093	12.1
IV 営業外収益										
受取利息		1,837			1,610			3,440		
受取配当金		2,308			4,090			5,316		
その他の営業外収益		1,554	5,699	2.5	1,533	7,234	2.8	2,451	11,208	1.8
V 営業外費用										
支払利息		6,891			6,117			13,144		
社債利息		1,443			1,598			2,995		
コマーシャルペーパー利息		7			5			16		
その他の営業外費用		2,923	11,266	5.0	3,715	11,437	4.5	7,430	23,587	3.9
経常利益			20,592	9.2		25,695	10.1		60,714	10.0
VI 特別利益										
投資有価証券売却益		450			—			4,324		
貸倒引当金戻入益		—	450	0.2	1,780	1,780	0.7	—	4,324	0.7
VII 特別損失	(※3)									
減損損失		13,323			—			13,323		
貸倒引当金繰入額		13,077			—			15,746		
関係会社株式評価損		3,226			—			4,926		
固定資産売却損		—	29,627	13.2	—	—	—	3,139	37,136	6.1
税引前中間(当期)純利益			—	—		27,475	10.8		27,902	4.6
税引前中間(当期)純損失			8,585	3.8		—	—		—	—
法人税、住民税及び事業税	(※2)	△3,417			10,991			19,560		
法人税等調整額		—	△3,417	△1.5	—	10,991	4.3	△8,186	11,373	1.9
中間(当期)純利益			—	—		16,484	6.5		16,529	2.7
中間(当期)純損失			5,168	2.3		—	—		—	—
前期繰越利益			3,978			4,841			3,978	
中間配当額			—			—			2,877	
土地再評価差額金取崩額			△8,983			△4,274			△10,182	
中間(当期)未処分利益			—			17,051			7,448	
中間(当期)未処理損失			10,173			—			—	

中間財務諸表作成の基本となる重要な事項

摘要	前中間会計期間 (自 平成16年4月1日 至 平成16年9月30日)	当中間会計期間 (自 平成17年4月1日 至 平成17年9月30日)	前事業年度 (自 平成16年4月1日 至 平成17年3月31日)
1. 資産の評価基準及び評価方法	<p>(1) 有価証券</p> <p>子会社株式及び関連会社株式 …移動平均法による原価法</p> <p>その他有価証券 (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)</p> <p>時価のあるもの</p> <p>[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</p> <p>[債券] …中間期末日の市場価格に基づく時価法</p> <p>[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</p> <p>時価のないもの …移動平均法による原価法</p> <p>(2) デリバティブ …時価法</p> <p>(3) たな卸資産</p> <p>販売用不動産 個別法による原価法</p> <p>仕掛不動産勘定 個別法による原価法</p> <p>開発用土地 個別法による原価法</p> <p>未成工事支出金 個別法による原価法</p>	<p>(1) 有価証券</p> <p>子会社株式及び関連会社株式 …同左</p> <p>その他有価証券 同左</p> <p>時価のあるもの</p> <p>[株式] …同左</p> <p>[債券] …同左</p> <p>[その他] …同左</p> <p>時価のないもの …同左</p> <p>(2) デリバティブ …同左</p> <p>(3) たな卸資産 同左</p>	<p>(1) 有価証券</p> <p>子会社株式及び関連会社株式 …同左</p> <p>その他有価証券 同左</p> <p>時価のあるもの</p> <p>[株式] …期末前1カ月の市場価格の平均に基づく時価法</p> <p>[債券] …期末日の市場価格に基づく時価法</p> <p>[その他] …期末前1カ月の市場価格の平均に基づく時価法</p> <p>時価のないもの …同左</p> <p>(2) デリバティブ …同左</p> <p>(3) たな卸資産 同左</p>

摘要	前中間会計期間 (自 平成16年4月1日 至 平成16年9月30日)	当中間会計期間 (自 平成17年4月1日 至 平成17年9月30日)	前事業年度 (自 平成16年4月1日 至 平成17年3月31日)
2. 固定資産の減価償却の方法	<p>① 建物（建物附属設備を除く）のうち、オフィス用建物および平成10年4月1日以降取得の商業用、住宅用およびその他の建物 …定額法を採用している。 なお、事業用定期借地権を設定し賃借した土地にある建物については、残存価額を0円として使用期限を耐用年数とした定額法を採用している。</p> <p>② ①以外の有形固定資産 …定率法を採用している。</p> <p>③ 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、社内における見込利用可能期間（5年）に基づく定額法を採用している。</p>	<p>① 建物（建物附属設備を除く）のうち、オフィス用建物および平成10年4月1日以降取得の商業用、住宅用およびその他の建物 …同左</p> <p>② ①以外の有形固定資産 …同左</p> <p>③ 無形固定資産 …同左</p>	<p>① 建物（建物附属設備を除く）のうち、オフィス用建物および平成10年4月1日以降取得の商業用、住宅用およびその他の建物 …同左</p> <p>② ①以外の有形固定資産 …同左</p> <p>③ 無形固定資産 …同左</p>
3. 引当金の計上基準	<p>[貸倒引当金] 売掛金、貸付金等の貸倒れによる損失に備えるため、一般債権については貸倒実績率により、貸倒懸念債権等特定の債権については個別に回収可能性を検討し、回収不能見込額を計上している。</p> <p>[退職給付引当金] 従業員の退職給付に備えるため、当事業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、その発生時の従業員の平均残存勤務期間以内の一定の年数（10年）による定額法により翌事業年度から費用処理することとしている。</p> <p>[役員退職慰労引当金] 役員の退職慰労金支給に備えるため、内規に基づく中間期末退職慰労金要支給額を計上している。</p>	<p>[貸倒引当金] 同左</p> <p>[退職給付引当金] 同左</p> <p>[役員退職慰労引当金] 同左</p>	<p>[貸倒引当金] 同左</p> <p>[退職給付引当金] 従業員の退職給付に備えるため、当事業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、当事業年度末において発生していると認められる額を計上している。 数理計算上の差異は、その発生時の従業員の平均残存勤務期間以内の一定の年数（10年）による定額法により翌事業年度から費用処理することとしている。</p> <p>[役員退職慰労引当金] 役員の退職慰労金支給に備えるため、内規に基づく期末退職慰労金要支給額を計上している。</p>

摘要	前中間会計期間 (自 平成16年4月1日 至 平成16年9月30日)	当中間会計期間 (自 平成17年4月1日 至 平成17年9月30日)	前事業年度 (自 平成16年4月1日 至 平成17年3月31日)
4. 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。	同左	同左
5. ヘッジ会計の方法	<p>① ヘッジ会計の方法 繰延ヘッジ処理を採用している。なお、金利スワップについては特例処理の要件を満たしている場合には特例処理を採用している。</p> <p>② 主なヘッジ手段とヘッジ対象 <ヘッジ手段>金利スワップ <ヘッジ対象>借入金及び社債</p> <p>③ 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。</p> <p>④ ヘッジ有効性評価の方法 ヘッジ手段の想定元本とヘッジ対象に関する重要な条件が同一であり、かつヘッジ開始時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。</p>	<p>① ヘッジ会計の方法 同左</p> <p>② 主なヘッジ手段とヘッジ対象 同左</p> <p>③ ヘッジ方針 同左</p> <p>④ ヘッジ有効性評価の方法 同左</p>	<p>① ヘッジ会計の方法 同左</p> <p>② 主なヘッジ手段とヘッジ対象 同左</p> <p>③ ヘッジ方針 同左</p> <p>④ ヘッジ有効性評価の方法 同左</p>
6. その他中間財務諸表作成のための基本となる重要な事項	<p>[不動産流動化関連事業に係る配当の損益処理]</p> <p>不動産流動化関連事業に係る匿名組合出資金の配当および投資有価証券に含まれる不動産流動化関連事業に係る優先出資証券の配当は営業損益に計上している。</p> <p>投資有価証券には、不動産流動化関連事業に係る優先出資証券のうち、その投資対象となった不動産または当該優先出資証券を販売目的とする優先出資証券（以下、「販売目的優先出資証券」という。）が含まれており、この販売目的優先出資証券の売却に係る損益は、売却利益または売却損失のみを営業損益に計上している。</p>	<p>[不動産流動化関連事業に係る配当の損益処理]</p> <p>投資有価証券に計上されている不動産流動化関連事業に係る匿名組合出資金および優先出資証券の配当は営業損益に計上している。</p>	<p>[不動産流動化関連事業に係る配当の損益処理]</p> <p>同左</p>

摘要	前中間会計期間 (自 平成16年4月1日 至 平成16年9月30日)	当中間会計期間 (自 平成17年4月1日 至 平成17年9月30日)	前事業年度 (自 平成16年4月1日 至 平成17年3月31日)
	<p>[消費税等の処理]</p> <p>消費税及び地方消費税の会計処理は税抜方式を採用している。</p> <p>なお、仮払消費税等及び仮受消費税等は相殺のうえ、流動負債の「その他の流動負債」に計上している。</p> <p>また、控除対象外消費税等は、中間会計期間を一事業年度とみなして、中間会計期間末時点の実績により、固定資産等に係わるものは投資その他の資産の「その他の投資その他の資産」に計上し（5年償却）、それ以外は発生年度の期間費用としている。</p>	<p>[消費税等の処理]</p> <p>消費税及び地方消費税の会計処理は税抜方式を採用している。</p> <p>なお、仮払消費税等及び仮受消費税等は相殺のうえ、流動資産の「その他の流動資産」に計上している。</p> <p>また、控除対象外消費税等は、中間会計期間を一事業年度とみなして、中間会計期間末時点の実績により、固定資産等に係わるものは投資その他の資産の「その他の投資その他の資産」に計上し（5年償却）、それ以外は発生年度の期間費用としている。</p>	<p>[消費税等の処理]</p> <p>消費税及び地方消費税の会計処理は税抜方式を採用している。</p> <p>なお、控除対象外消費税等は、固定資産等に係わるものは投資その他の資産の「その他の投資その他の資産」に計上し（5年償却）、それ以外は発生年度の期間費用としている。</p>

会計処理の変更

前中間会計期間 (自 平成16年4月1日 至 平成16年9月30日)	当中間会計期間 (自 平成17年4月1日 至 平成17年9月30日)	前事業年度 (自 平成16年4月1日 至 平成17年3月31日)
<p>(固定資産の減損に係る会計基準)</p> <p>固定資産の減損に係る会計基準(「固定資産の減損に係る会計基準の設定に関する意見書」(企業会計審議会 平成14年8月9日))および「固定資産の減損に係る会計基準の適用指針」(企業会計基準適用指針第6号 平成15年10月31日)が平成16年3月31日に終了する事業年度に係る財務諸表から適用できることになったことに伴い、当中間会計期間から同会計基準および同適用指針を適用している。これにより税引前中間純利益は13,323百万円減少している。なお、減損損失累計額については、改正後の中間財務諸表等規則に基づき各資産の金額から直接控除している。</p>	<p>—————</p> <p>(不動産投資信託からの配当収益)</p> <p>不動産投資信託(J-REIT)からの配当収益については、前事業年度までは営業外収益に計上していたが、当該収益は社の主たる営業活動の成果であり、今後さらにその重要性が増すと見込まれるため、当中間会計期間より不動産投資信託(J-REIT)に関連する配当を含む全ての収益については、営業収益として計上する方法に変更した。これにより営業収益および営業総利益は308百万円増加しているが、経常利益に与える影響はない。</p>	<p>(固定資産の減損に係る会計基準)</p> <p>固定資産の減損に係る会計基準(「固定資産の減損に係る会計基準の設定に関する意見書」(企業会計審議会 平成14年8月9日))および「固定資産の減損に係る会計基準の適用指針」(企業会計基準適用指針第6号 平成15年10月31日)が平成16年3月31日に終了する事業年度に係る財務諸表から適用できることになったことに伴い、当事業年度から同会計基準および同適用指針を適用している。これにより税引前当期純利益は13,323百万円減少している。なお、減損損失累計額については、改正後の財務諸表等規則に基づき各資産の金額から直接控除している。</p> <p>—————</p>

<p>前中間会計期間 (自 平成16年4月1日 至 平成16年9月30日)</p>	<p>当中間会計期間 (自 平成17年4月1日 至 平成17年9月30日)</p>	<p>前事業年度 (自 平成16年4月1日 至 平成17年3月31日)</p>
		<p>(不動産流動化関連事業に係る匿名組合出資金、優先出資証券等)</p> <p>「証券取引法等の一部を改正する法律(以下「証券取引法」という)」（平成16年6月9日法律第97号）が平成16年12月1日に施行されたことおよび「金融商品会計に関する実務指針(以下「指針」という)」の改正(平成17年2月15日)を受け、当事業年度末より、不動産流動化関連事業に係る匿名組合出資金、優先出資証券等について、その投資対象となった不動産または当該出資金等の目的に応じ、販売目的のものは「営業出資金」として流動資産に、保有目的のものは「投資有価証券」として固定資産にそれぞれ区分して表示する方法に変更した。</p> <p>不動産流動化関連事業を目的とした特定目的会社への優先出資証券は、従来、「金融商品会計基準」に規定される時価のない有価証券として、すべてを固定資産の「投資有価証券」に計上していたが、証券取引法および指針の改正を受け経済実態をより適切に反映させるため、当事業年度末より、その投資対象となった不動産または当該出資証券を販売することを目的とするもの(以下「販売目的優先出資証券」という)は流動資産の「営業出資金」に計上している。</p> <p>当事業年度の「営業出資金」に含まれる販売目的優先出資証券は42,417百万円、前事業年度の「投資有価証券」に含まれる販売目的優先出資証券は40,387百万円である。</p> <p>また、不動産流動化関連事業に係る匿名組合出資金のうち、その投資対象となった不動産または当該出資金を保有することを目的とするものは、従来、固定資産の「出資金」に計上していたが、証券取引法および指針の改正により有価証券とみなされることとなったため、当事業年度末より、固定資産の「投資有価証券」に計上している。</p> <p>当事業年度の「投資有価証券」に含まれる匿名組合出資金は13,105百万円、前事業年度の「出資金」に含まれる匿名組合出資金は24,729百万円である。</p>

表示方法の変更

<p>前中間会計期間 (自 平成16年4月1日 至 平成16年9月30日)</p>	<p>当中間会計期間 (自 平成17年4月1日 至 平成17年9月30日)</p>
<p>1. 前中間会計期間まで「その他の流動資産」に含めて表示していた営業出資金は、重要性が増したため当中間会計期間より区分掲記している。</p> <p>なお、営業出資金とは、不動産流動化関連事業に係る匿名組合出資金のうち、その投資対象となった不動産または当該出資金を販売目的とする出資金をいう。前中間会計期間は、流動資産の「その他の流動資産」に10,571百万円含まれている。</p>	<p>—————</p>
<p>2. 営業外収益に属する収益、営業外費用に属する費用、特別利益に属する利益および特別損失に属する損失は、前中間会計期間まではこれらを一括し、それぞれ営業外収益、営業外費用、特別利益および特別損失を示す名称を付した科目をもって掲記し、重要なものについては、その内容を注記していたが、中間連結損益計算書との整合性を考慮し、当中間会計期間から重要な営業外収益、営業外費用、特別利益および特別損失については、中間損益計算書上で、科目をもって区分掲記する方法に変更している。</p>	<p>—————</p>

追加情報

<p>前中間会計期間 (自 平成16年4月1日 至 平成16年9月30日)</p>	<p>当中間会計期間 (自 平成17年4月1日 至 平成17年9月30日)</p>	<p>前事業年度 (自 平成16年4月1日 至 平成17年3月31日)</p>
<p>(外形標準課税) 「地方税法等の一部を改正する法律」(平成15年法律第9号)が平成15年3月31日に公布され、平成16年4月1日以降に開始する事業年度より外形標準課税制度が導入されたことに伴い、当中間会計期間から「法人事業税における外形標準課税部分の損益計算書上の表示についての実務上の取扱い」(平成16年2月13日 企業会計基準委員会 実務対応報告第12号)に従い、法人事業税の付加価値割及び資本割456百万円を販売費及び一般管理費として処理している。</p>	<p>(不動産流動化関連事業に係る匿名組合出資金、優先出資証券等) 「証券取引法等の一部を改正する法律(以下「証券取引法」という)」(平成16年6月9日法律第97号)が平成16年12月1日に施行されたことおよび「金融商品会計に関する実務指針(以下「指針」という)」の改正(平成17年2月15日)を受け、前事業年度末より、不動産流動化関連事業に係る匿名組合出資金、優先出資証券等について、その投資対象となった不動産または当該出資金等の目的に応じ、販売目的のものは「営業出資金」として流動資産に、保有目的のものは「投資有価証券」として固定資産にそれぞれ区分して表示する方法に変更した。 不動産流動化関連事業を目的とした特定目的会社への優先出資証券は、従来、「金融商品会計基準」に規定される時価のない有価証券として、すべてを固定資産の「投資有価証券」に計上していたが、証券取引法および指針の改正を受け経済実態をより適切に反映させるため、前事業年度末より、その投資対象となった不動産または当該出資証券を販売することを目的とするもの(以下「販売目的優先出資証券」という)は流動資産の「営業出資金」に計上している。 当中間会計期間の「営業出資金」に含まれる販売目的優先出資証券は47,932百万円、前中間会計期間の「投資有価証券」に含まれる販売目的優先出資証券は41,221百万円である。 また、不動産流動化関連事業に係る匿名組合出資金のうち、その投資対象となった不動産または当該出資金を保有することを目的とするものは、前中間会計期間においては固定資産の「出資金」に計上していたが、証券取引法および指針の改正により有価証券とみなされることとなったため、前事業年度末より、固定資産の「投資有価証券」に計上している。 当中間会計期間の「投資有価証券」に含まれる匿名組合出資金は13,429百万円、前中間会計期間の「出資金」に含まれる匿名組合出資金は25,039百万円である。</p>	<p>(外形標準課税) 「地方税法等の一部を改正する法律」(平成15年法律第9号)が平成15年3月31日に公布され、平成16年4月1日以降に開始する事業年度より外形標準課税制度が導入されたことに伴い、当事業年度から「法人事業税における外形標準課税部分の損益計算書上の表示についての実務上の取扱い」(平成16年2月13日 企業会計基準委員会 実務対応報告第12号)に従い、法人事業税の付加価値割および資本割865百万円を販売費及び一般管理費として処理している。</p>

注記事項

(中間貸借対照表関係)

前中間会計期間末 (平成16年9月30日)	当中間会計期間末 (平成17年9月30日)	前事業年度末 (平成17年3月31日)																																																																			
<p>※1. 有形固定資産から直接控除した減価償却累計額</p> <p>(百万円)</p> <p>322,793</p>	<p>※1. 有形固定資産から直接控除した減価償却累計額</p> <p>(百万円)</p> <p>335,336</p>	<p>※1. 有形固定資産から直接控除した減価償却累計額</p> <p>(百万円)</p> <p>327,678</p>																																																																			
<p>※2. 国庫等補助金受入による圧縮記帳累計額</p> <p>国庫等補助金受入によるもの</p> <p>(百万円)</p> <p>建物 607</p>	<p>※2. 国庫等補助金受入による圧縮記帳累計額</p> <p>国庫等補助金受入によるもの</p> <p>(百万円)</p> <p>建物 607</p>	<p>※2. 国庫等補助金受入による圧縮記帳累計額</p> <p>国庫等補助金受入によるもの</p> <p>(百万円)</p> <p>建物 607</p>																																																																			
<p>3. 偶発債務</p> <p>保証債務及び保証予約</p> <p>(百万円)</p> <table border="1"> <tr><td>㈱アルパーク</td><td>15,986</td></tr> <tr><td>大崎新都心ビル㈱</td><td>12,921</td></tr> <tr><td>大崎プロパティ㈱</td><td>12,493</td></tr> <tr><td>英国三井不動産㈱</td><td>4,354</td></tr> <tr><td>三井不動産アメリカ㈱</td><td>3,000</td></tr> <tr><td>広島港坂地区開発㈱</td><td>1,558</td></tr> <tr><td>その他2件</td><td>62</td></tr> <tr><td>小計</td><td>50,375</td></tr> </table> <p>(上記に含まれる保証予約残高 小計 20,440)</p> <p>(百万円)</p> <table border="1"> <tr><td>住宅ローン保証債務</td><td>431</td></tr> <tr><td>住宅ローン保証予約</td><td>62,307</td></tr> <tr><td>合計</td><td>113,115</td></tr> </table> <p>住宅ローン保証予約には三井不動産ローン保証㈱の保証債務に対する共同保証予約が含まれており、その残高は61,025百万円である。</p>	㈱アルパーク	15,986	大崎新都心ビル㈱	12,921	大崎プロパティ㈱	12,493	英国三井不動産㈱	4,354	三井不動産アメリカ㈱	3,000	広島港坂地区開発㈱	1,558	その他2件	62	小計	50,375	住宅ローン保証債務	431	住宅ローン保証予約	62,307	合計	113,115	<p>3. 偶発債務</p> <p>次のとおり保証を行っている。</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>被保証会社</th> <th>保証金額 (百万円)</th> <th>保証の内容</th> </tr> </thead> <tbody> <tr><td>英国三井不動産㈱</td><td>15,142</td><td>借入保証</td></tr> <tr><td>㈱アルパーク</td><td>13,998</td><td>借入保証</td></tr> <tr><td>大崎新都心ビル㈱</td><td>12,599</td><td>借入保証</td></tr> <tr><td>大崎プロパティ㈱</td><td>12,156</td><td>借入保証</td></tr> <tr><td>その他2件</td><td>3,388</td><td>借入保証2件</td></tr> <tr><td>小計</td><td>57,285</td><td>-</td></tr> </tbody> </table> <p>保証金額には保証債務及び保証予約が含まれており、保証予約の残高は合計29,800百万円である。</p> <p>他に、住宅ローン保証債務1,203百万円、住宅ローン保証予約31,646百万円がある。</p> <p>住宅ローン保証予約には三井不動産ローン保証㈱の保証債務に対する共同保証予約が含まれており、その残高は31,374百万円である。</p>	被保証会社	保証金額 (百万円)	保証の内容	英国三井不動産㈱	15,142	借入保証	㈱アルパーク	13,998	借入保証	大崎新都心ビル㈱	12,599	借入保証	大崎プロパティ㈱	12,156	借入保証	その他2件	3,388	借入保証2件	小計	57,285	-	<p>3. 偶発債務</p> <p>次のとおり保証を行っている。</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>被保証会社</th> <th>保証金額 (百万円)</th> <th>保証の内容</th> </tr> </thead> <tbody> <tr><td>英国三井不動産㈱</td><td>15,501</td><td>借入保証</td></tr> <tr><td>㈱アルパーク</td><td>14,092</td><td>借入保証</td></tr> <tr><td>大崎新都心ビル㈱</td><td>12,765</td><td>借入保証</td></tr> <tr><td>大崎プロパティ㈱</td><td>12,325</td><td>借入保証</td></tr> <tr><td>三井不動産アメリカ㈱</td><td>3,440</td><td>借入保証</td></tr> <tr><td>広島港坂地区開発㈱</td><td>1,473</td><td>借入保証</td></tr> <tr><td>小計</td><td>59,598</td><td>-</td></tr> </tbody> </table> <p>保証金額には保証債務及び保証予約が含まれており、保証予約の残高は合計31,657百万円である。</p> <p>他に、住宅ローン保証債務1,179百万円、住宅ローン保証予約34,077百万円がある。</p> <p>住宅ローン保証予約には三井不動産ローン保証㈱の保証債務に対する共同保証予約が含まれており、その残高は33,816百万円である。</p>	被保証会社	保証金額 (百万円)	保証の内容	英国三井不動産㈱	15,501	借入保証	㈱アルパーク	14,092	借入保証	大崎新都心ビル㈱	12,765	借入保証	大崎プロパティ㈱	12,325	借入保証	三井不動産アメリカ㈱	3,440	借入保証	広島港坂地区開発㈱	1,473	借入保証	小計	59,598	-
㈱アルパーク	15,986																																																																				
大崎新都心ビル㈱	12,921																																																																				
大崎プロパティ㈱	12,493																																																																				
英国三井不動産㈱	4,354																																																																				
三井不動産アメリカ㈱	3,000																																																																				
広島港坂地区開発㈱	1,558																																																																				
その他2件	62																																																																				
小計	50,375																																																																				
住宅ローン保証債務	431																																																																				
住宅ローン保証予約	62,307																																																																				
合計	113,115																																																																				
被保証会社	保証金額 (百万円)	保証の内容																																																																			
英国三井不動産㈱	15,142	借入保証																																																																			
㈱アルパーク	13,998	借入保証																																																																			
大崎新都心ビル㈱	12,599	借入保証																																																																			
大崎プロパティ㈱	12,156	借入保証																																																																			
その他2件	3,388	借入保証2件																																																																			
小計	57,285	-																																																																			
被保証会社	保証金額 (百万円)	保証の内容																																																																			
英国三井不動産㈱	15,501	借入保証																																																																			
㈱アルパーク	14,092	借入保証																																																																			
大崎新都心ビル㈱	12,765	借入保証																																																																			
大崎プロパティ㈱	12,325	借入保証																																																																			
三井不動産アメリカ㈱	3,440	借入保証																																																																			
広島港坂地区開発㈱	1,473	借入保証																																																																			
小計	59,598	-																																																																			
<p>※4. 担保資産及び担保付債務</p> <p>担保に供している資産は次のとおりである。</p> <table border="1"> <tr><td>土地</td><td>5,531百万円</td></tr> <tr><td>建物</td><td>6,146百万円</td></tr> <tr><td>構築物</td><td>50百万円</td></tr> <tr><td>工具・器具・備品</td><td>68百万円</td></tr> <tr><td>関係会社株式</td><td>5百万円</td></tr> <tr><td>機械装置</td><td>0百万円</td></tr> </table> <p>担保付債務は次のとおりである。</p> <table border="1"> <tr><td>短期借入金</td><td>5百万円</td></tr> <tr><td>長期借入金</td><td>345百万円</td></tr> </table>	土地	5,531百万円	建物	6,146百万円	構築物	50百万円	工具・器具・備品	68百万円	関係会社株式	5百万円	機械装置	0百万円	短期借入金	5百万円	長期借入金	345百万円	<p>※4. 担保資産及び担保付債務</p> <p>担保に供している資産は次のとおりである。</p> <table border="1"> <tr><td>土地</td><td>5,531百万円</td></tr> <tr><td>建物</td><td>5,737百万円</td></tr> <tr><td>構築物</td><td>43百万円</td></tr> <tr><td>工具・器具・備品</td><td>48百万円</td></tr> <tr><td>関係会社株式</td><td>5百万円</td></tr> <tr><td>機械装置</td><td>0百万円</td></tr> </table> <p>担保付債務は次のとおりである。</p> <table border="1"> <tr><td>短期借入金</td><td>11百万円</td></tr> <tr><td>長期借入金</td><td>327百万円</td></tr> </table>	土地	5,531百万円	建物	5,737百万円	構築物	43百万円	工具・器具・備品	48百万円	関係会社株式	5百万円	機械装置	0百万円	短期借入金	11百万円	長期借入金	327百万円	<p>※4. 担保資産及び担保付債務</p> <p>担保に供している資産は次のとおりである。</p> <table border="1"> <tr><td>土地</td><td>5,531百万円</td></tr> <tr><td>建物</td><td>5,913百万円</td></tr> <tr><td>構築物</td><td>46百万円</td></tr> <tr><td>工具・器具・備品</td><td>54百万円</td></tr> <tr><td>関係会社株式</td><td>5百万円</td></tr> <tr><td>機械装置</td><td>0百万円</td></tr> </table> <p>担保付債務は次のとおりである。</p> <table border="1"> <tr><td>短期借入金</td><td>11百万円</td></tr> <tr><td>長期借入金</td><td>333百万円</td></tr> </table>	土地	5,531百万円	建物	5,913百万円	構築物	46百万円	工具・器具・備品	54百万円	関係会社株式	5百万円	機械装置	0百万円	短期借入金	11百万円	長期借入金	333百万円																			
土地	5,531百万円																																																																				
建物	6,146百万円																																																																				
構築物	50百万円																																																																				
工具・器具・備品	68百万円																																																																				
関係会社株式	5百万円																																																																				
機械装置	0百万円																																																																				
短期借入金	5百万円																																																																				
長期借入金	345百万円																																																																				
土地	5,531百万円																																																																				
建物	5,737百万円																																																																				
構築物	43百万円																																																																				
工具・器具・備品	48百万円																																																																				
関係会社株式	5百万円																																																																				
機械装置	0百万円																																																																				
短期借入金	11百万円																																																																				
長期借入金	327百万円																																																																				
土地	5,531百万円																																																																				
建物	5,913百万円																																																																				
構築物	46百万円																																																																				
工具・器具・備品	54百万円																																																																				
関係会社株式	5百万円																																																																				
機械装置	0百万円																																																																				
短期借入金	11百万円																																																																				
長期借入金	333百万円																																																																				

前中間会計期間末 (平成16年9月30日)	当中間会計期間末 (平成17年9月30日)	前事業年度末 (平成17年3月31日)
<p>※5. 投資有価証券</p> <p>投資有価証券には、不動産流動化関連事業を目的とした特定目的会社への優先出資証券のうち、販売目的優先出資証券が41,221百万円含まれている。</p> <p>当該優先出資証券は時価のない有価証券であるため、固定資産の「投資有価証券」に含めており、前期は40,387百万円、前中間期は27,985百万円含まれている。</p>	<p>※5. 投資有価証券</p> <p>投資有価証券には、不動産流動化関連事業を目的とした匿名組合出資金及び、特定目的会社への優先出資証券が30,714百万円含まれている。</p>	<p>—————</p>

(中間損益計算書関係)

前中間会計期間 (自 平成16年4月1日 至 平成16年9月30日)	当中間会計期間 (自 平成17年4月1日 至 平成17年9月30日)	前事業年度 (自 平成16年4月1日 至 平成17年3月31日)																		
<p>※1. 減価償却額</p> <p style="text-align: right;">(百万円)</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">有形固定資産</td> <td style="text-align: right;">9,886</td> </tr> <tr> <td>無形固定資産</td> <td style="text-align: right;">570</td> </tr> <tr> <td style="border-top: 1px solid black;">合計</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">10,457</td> </tr> </table>	有形固定資産	9,886	無形固定資産	570	合計	10,457	<p>※1. 減価償却額</p> <p style="text-align: right;">(百万円)</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">有形固定資産</td> <td style="text-align: right;">10,549</td> </tr> <tr> <td>無形固定資産</td> <td style="text-align: right;">591</td> </tr> <tr> <td style="border-top: 1px solid black;">合計</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">11,141</td> </tr> </table>	有形固定資産	10,549	無形固定資産	591	合計	11,141	<p>※1. 減価償却額</p> <p style="text-align: right;">(百万円)</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">有形固定資産</td> <td style="text-align: right;">20,419</td> </tr> <tr> <td>無形固定資産</td> <td style="text-align: right;">1,157</td> </tr> <tr> <td style="border-top: 1px solid black;">合計</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">21,576</td> </tr> </table>	有形固定資産	20,419	無形固定資産	1,157	合計	21,576
有形固定資産	9,886																			
無形固定資産	570																			
合計	10,457																			
有形固定資産	10,549																			
無形固定資産	591																			
合計	11,141																			
有形固定資産	20,419																			
無形固定資産	1,157																			
合計	21,576																			
<p>※2. 法人税等の表示方法</p> <p>当中間会計期間については、税効果会計の適用にあたり「簡便法」を採用しており、法人税等調整額は「法人税、住民税及び事業税」に含めて記載している。</p>	<p>※2. 法人税等の表示方法</p> <p style="text-align: center;">同左</p>	<p>—————</p>																		

前中間会計期間 (自 平成16年4月1日 至 平成16年9月30日)	当中間会計期間 (自 平成17年4月1日 至 平成17年9月30日)	前事業年度 (自 平成16年4月1日 至 平成17年3月31日)																		
<p>※3. 当中間会計期間において、当社は以下の資産グループについて減損損失を計上した。</p> <table border="1" data-bbox="225 384 536 683"> <thead> <tr> <th>主な用途</th> <th>種類</th> <th>場所</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>ゴルフ場 (計1ヶ所)</td> <td>建物、土地、その他の有形固定資産等</td> <td>長野県北佐久郡軽井沢町</td> </tr> <tr> <td>賃貸資産 その他 (計4ヶ所)</td> <td>建物、土地、借地権等</td> <td>栃木県宇都宮市他</td> </tr> </tbody> </table> <p>当社は、他の資産又は資産グループのキャッシュ・フローから概ね独立したキャッシュ・フローを生み出す最小単位に拠って資産のグループ化を行った。なお、本社ビル等は共用資産としている。</p> <p>その結果、当中間会計期間において、地価の下落に伴い帳簿価額に対して著しく時価が下落している資産グループおよび賃料水準の低下や市況の悪化等により収益性が著しく低下した資産グループ5件について帳簿価額を回収可能価額まで減額し、当該減少額を減損損失(13,323百万円)として特別損失に計上した。その内訳は、土地・借地権5,198百万円、建物・構築物4,422百万円、その他3,702百万円である。</p> <p>なお、当資産グループの回収可能価額は正味売却価額あるいは使用価値により測定しており、正味売却価額は主として不動産鑑定士による鑑定評価額を使用している。また、使用価値は、将来キャッシュ・フローを5%で割り引いて算定している。</p>	主な用途	種類	場所	ゴルフ場 (計1ヶ所)	建物、土地、その他の有形固定資産等	長野県北佐久郡軽井沢町	賃貸資産 その他 (計4ヶ所)	建物、土地、借地権等	栃木県宇都宮市他	<p>—————</p>	<p>※3. 当事業年度において、当社は以下の資産グループについて減損損失を計上した。</p> <table border="1" data-bbox="1062 384 1374 683"> <thead> <tr> <th>主な用途</th> <th>種類</th> <th>場所</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>ゴルフ場 (計1ヶ所)</td> <td>建物、土地、その他の有形固定資産等</td> <td>長野県北佐久郡軽井沢町</td> </tr> <tr> <td>賃貸資産 その他 (計4ヶ所)</td> <td>建物、土地、借地権等</td> <td>栃木県宇都宮市他</td> </tr> </tbody> </table> <p>当社は、他の資産又は資産グループのキャッシュ・フローから概ね独立したキャッシュ・フローを生み出す最小単位に拠って資産のグループ化を行った。なお、本社ビル等は共用資産としている。</p> <p>その結果、当事業年度において、地価の下落に伴い帳簿価額に対して著しく時価が下落している資産グループおよび賃料水準の低下や市況の悪化等により収益性が著しく低下した資産グループ5件について帳簿価額を回収可能価額まで減額し、当該減少額を減損損失(13,323百万円)として特別損失に計上した。その内訳は、土地・借地権5,198百万円、建物・構築物4,422百万円、その他3,702百万円である。</p> <p>なお、当資産グループの回収可能価額は正味売却価額あるいは使用価値により測定しており、正味売却価額は主として不動産鑑定士による鑑定評価額を使用している。また、使用価値は、将来キャッシュ・フローを5%で割り引いて算定している。</p>	主な用途	種類	場所	ゴルフ場 (計1ヶ所)	建物、土地、その他の有形固定資産等	長野県北佐久郡軽井沢町	賃貸資産 その他 (計4ヶ所)	建物、土地、借地権等	栃木県宇都宮市他
主な用途	種類	場所																		
ゴルフ場 (計1ヶ所)	建物、土地、その他の有形固定資産等	長野県北佐久郡軽井沢町																		
賃貸資産 その他 (計4ヶ所)	建物、土地、借地権等	栃木県宇都宮市他																		
主な用途	種類	場所																		
ゴルフ場 (計1ヶ所)	建物、土地、その他の有形固定資産等	長野県北佐久郡軽井沢町																		
賃貸資産 その他 (計4ヶ所)	建物、土地、借地権等	栃木県宇都宮市他																		

(リース取引関係)

前中間会計期間 (自 平成16年4月1日 至 平成16年9月30日)	当中間会計期間 (自 平成17年4月1日 至 平成17年9月30日)	前事業年度 (自 平成16年4月1日 至 平成17年3月31日)																																																												
1. リース物件の所有権が借主に移転すると認められるもの以外のファイナンス・リース取引<借主側> (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	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中間期末残高相当額	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																																																												
<table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th>取得価額相当額 (百万円)</th> <th>減価償却累計額相当額 (百万円)</th> <th>中間期末残高相当額 (百万円)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>建物</td> <td>2,076</td> <td>882</td> <td>1,193</td> </tr> <tr> <td>工具・器具・備品</td> <td>202</td> <td>144</td> <td>57</td> </tr> <tr> <td>その他</td> <td>213</td> <td>77</td> <td>135</td> </tr> <tr> <td>合計</td> <td>2,491</td> <td>1,105</td> <td>1,386</td> </tr> </tbody> </table>		取得価額相当額 (百万円)	減価償却累計額相当額 (百万円)	中間期末残高相当額 (百万円)	建物	2,076	882	1,193	工具・器具・備品	202	144	57	その他	213	77	135	合計	2,491	1,105	1,386	<table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th>取得価額相当額 (百万円)</th> <th>減価償却累計額相当額 (百万円)</th> <th>中間期末残高相当額 (百万円)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>建物</td> <td>1,980</td> <td>933</td> <td>1,047</td> </tr> <tr> <td>工具・器具・備品</td> <td>76</td> <td>32</td> <td>44</td> </tr> <tr> <td>その他</td> <td>389</td> <td>86</td> <td>303</td> </tr> <tr> <td>合計</td> <td>2,446</td> <td>1,051</td> <td>1,394</td> </tr> </tbody> </table>		取得価額相当額 (百万円)	減価償却累計額相当額 (百万円)	中間期末残高相当額 (百万円)	建物	1,980	933	1,047	工具・器具・備品	76	32	44	その他	389	86	303	合計	2,446	1,051	1,394	<table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th>取得価額相当額 (百万円)</th> <th>減価償却累計額相当額 (百万円)</th> <th>期末残高相当額 (百万円)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>建物</td> <td>2,149</td> <td>975</td> <td>1,173</td> </tr> <tr> <td>工具・器具・備品</td> <td>118</td> <td>67</td> <td>51</td> </tr> <tr> <td>その他</td> <td>288</td> <td>76</td> <td>211</td> </tr> <tr> <td>合計</td> <td>2,556</td> <td>1,119</td> <td>1,436</td> </tr> </tbody> </table>		取得価額相当額 (百万円)	減価償却累計額相当額 (百万円)	期末残高相当額 (百万円)	建物	2,149	975	1,173	工具・器具・備品	118	67	51	その他	288	76	211	合計	2,556	1,119	1,436
	取得価額相当額 (百万円)	減価償却累計額相当額 (百万円)	中間期末残高相当額 (百万円)																																																											
建物	2,076	882	1,193																																																											
工具・器具・備品	202	144	57																																																											
その他	213	77	135																																																											
合計	2,491	1,105	1,386																																																											
	取得価額相当額 (百万円)	減価償却累計額相当額 (百万円)	中間期末残高相当額 (百万円)																																																											
建物	1,980	933	1,047																																																											
工具・器具・備品	76	32	44																																																											
その他	389	86	303																																																											
合計	2,446	1,051	1,394																																																											
	取得価額相当額 (百万円)	減価償却累計額相当額 (百万円)	期末残高相当額 (百万円)																																																											
建物	2,149	975	1,173																																																											
工具・器具・備品	118	67	51																																																											
その他	288	76	211																																																											
合計	2,556	1,119	1,436																																																											
(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。 (2) 未経過リース料中間期末残高相当額 1年内 278百万円 1年超 1,108百万円 合計 1,386百万円	(注) 同左 (2) 未経過リース料中間期末残高相当額 1年内 290百万円 1年超 1,104百万円 合計 1,394百万円	(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いため、支払利子込み法によっている。 (2) 未経過リース料期末残高相当額 1年内 299百万円 1年超 1,137百万円 合計 1,436百万円																																																												
(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。 (3) 支払リース料及び減価償却費相当額 支払リース料 150百万円 減価償却費相当額 150百万円 (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。	(注) 同左 (3) 支払リース料及び減価償却費相当額 支払リース料 145百万円 減価償却費相当額 145百万円 (4) 減価償却費相当額の算定方法 同左	(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。 (3) 支払リース料及び減価償却費相当額 支払リース料 282百万円 減価償却費相当額 282百万円 (4) 減価償却費相当額の算定方法 同左																																																												

前中間会計期間 (自 平成16年4月1日 至 平成16年9月30日)	当中間会計期間 (自 平成17年4月1日 至 平成17年9月30日)	前事業年度 (自 平成16年4月1日 至 平成17年3月31日)
2. オペレーティング・リース取引 <借主側> 未経過リース料 1年内 16,629百万円 1年超 75,906百万円 <hr/> 合計 92,536百万円 <貸主側> 未経過リース料 1年内 17,807百万円 1年超 51,107百万円 <hr/> 合計 68,914百万円	2. オペレーティング・リース取引 <借主側> 未経過リース料 1年内 18,423百万円 1年超 88,609百万円 <hr/> 合計 107,033百万円 <貸主側> 未経過リース料 1年内 18,314百万円 1年超 60,663百万円 <hr/> 合計 78,978百万円	2. オペレーティング・リース取引 <借主側> 未経過リース料 1年内 18,644百万円 1年超 95,826百万円 <hr/> 合計 114,471百万円 <貸主側> 未経過リース料 1年内 16,791百万円 1年超 67,116百万円 <hr/> 合計 83,908百万円

(有価証券関係)

子会社株式及び関連会社株式で時価のあるもの

I. 前中間会計期間末 (平成16年9月30日)

	中間貸借対照表計上額 (百万円)	時価 (百万円)	差額 (百万円)
子会社株式	9,999	21,844	11,845
関連会社株式	1,845	106,689	104,844
合計	11,844	128,534	116,689

II. 当中間会計期間末 (平成17年9月30日)

	中間貸借対照表計上額 (百万円)	時価 (百万円)	差額 (百万円)
子会社株式	9,999	23,384	13,385
関連会社株式	6,714	108,374	101,659
合計	16,713	131,758	115,045

III. 前事業年度末 (平成17年3月31日)

	貸借対照表計上額 (百万円)	時価 (百万円)	差額 (百万円)
子会社株式	15,973	32,770	16,797
関連会社株式	6,679	115,764	109,084
合計	22,652	148,535	125,882

(1株当たり情報)

前中間会計期間 (自 平成16年4月1日 至 平成16年9月30日)	当中間会計期間 (自 平成17年4月1日 至 平成17年9月30日)	前事業年度 (自 平成16年4月1日 至 平成17年3月31日)
1株当たり純資産額 808円09銭 1株当たり中間純損失 6円29銭 金額 潜在株式調整後1株当たり中間純利益金額については、1株当たり中間純損失が計上されているため、記載していない。	1株当たり純資産額 865円74銭 1株当たり中間純利益 20円06銭 金額 潜在株式調整後1株当たり中間純利益金額 18円77銭	1株当たり純資産額 837円61銭 1株当たり当期純利益 19円96銭 金額 潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額 18円68銭

(注) 1株当たり中間(当期)純利益金額及び潜在株式調整後1株当たり中間(当期)純利益金額の算定上の基礎は、以下のとおりである。

	前中間会計期間 (自 平成16年4月1日 至 平成16年9月30日)	当中間会計期間 (自 平成17年4月1日 至 平成17年9月30日)	前事業年度 (自 平成16年4月1日 至 平成17年3月31日)
1株当たり中間(当期)純利益金額			
中間(当期)純利益(百万円)	△5,168	16,484	16,529
普通株主に帰属しない金額(百万円)	—	—	119
(うち利益処分による役員賞与金(百万円))	(—)	(—)	(119)
普通株式に係る中間(当期)純利益(百万円)	△5,168	16,484	16,410
普通株式の期中平均株式数(千株)	822,260	821,952	822,180
潜在株式調整後1株当たり中間(当期)純利益金額			
中間(当期)純利益調整額(百万円)	—	—	—
普通株式増加数(千株)	—	56,140	56,140
(うち転換社債型新株予約権付社債(千株))	(—)	(56,140)	(56,140)
希薄化効果を有しないため、潜在株式調整後1株当たり中間(当期)純利益金額の算定に含めなかった潜在株式の概要	—	—	—

(重要な後発事象)

該当事項はない。

(2) 【その他】

平成17年10月31日開催の取締役会において、第94期の中間配当を平成17年9月30日最終の株主名簿（実質株主名簿を含む。）に記載又は記録された株主及び登録質権者に対し、次のとおり支払うことを決議した。

1株当りの中間配当金	5円
中間配当金の総額	4,109百万円
支払請求権の効力発生日及び支払開始日	平成17年12月6日

第6【提出会社の参考情報】

当中間会計期間の開始日から半期報告書提出日までの間に、次の書類を提出している。

- (1) 有価証券報告書及びその添付書類
平成17年6月29日
(事業年度(第93期) 自平成16年4月1日 至平成17年3月31日) 関東財務局長に提出
- (2) 臨時報告書
平成17年5月19日
関東財務局長に提出
企業内容等の開示に関する内閣府令第19条第2項第2号の規定に基づく臨時報告書である。
- (3) 発行登録追補書類及びその添付書類
平成17年12月2日
関東財務局長に提出
- (4) 訂正発行登録書
平成17年5月19日
平成17年6月29日
関東財務局長に提出

第二部【提出会社の保証会社等の情報】

該当事項はない。

独立監査人の中間監査報告書

平成16年12月17日

三井不動産株式会社

取締役会 御中

あずさ監査法人

指定社員
業務執行社員 公認会計士 亀岡 義一 印

指定社員
業務執行社員 公認会計士 宮 裕 印

指定社員
業務執行社員 公認会計士 壁谷 惠嗣 印

当監査法人は、証券取引法第193条の2の規定に基づく監査証明を行うため、「経理の状況」に掲げられている三井不動産株式会社の平成16年4月1日から平成17年3月31日までの連結会計年度の中間連結会計期間（平成16年4月1日から平成16年9月30日まで）に係る中間連結財務諸表、すなわち、中間連結貸借対照表、中間連結損益計算書、中間連結剰余金計算書及び中間連結キャッシュ・フロー計算書について中間監査を行った。この中間連結財務諸表の作成責任は経営者にあり、当監査法人の責任は独立の立場から中間連結財務諸表に対する意見を表明することにある。

当監査法人は、我が国における中間監査の基準に準拠して中間監査を行った。中間監査の基準は、当監査法人に中間連結財務諸表には全体として中間連結財務諸表の有用な情報の表示に関して投資者の判断を損なうような重要な虚偽の表示がないかどうかの合理的な保証を得ることを求めている。中間監査は分析的手続等を中心とした監査手続に必要な応じて追加の監査手続を適用して行われている。当監査法人は、中間監査の結果として中間連結財務諸表に対する意見表明のための合理的な基礎を得たと判断している。

当監査法人は、上記の中間連結財務諸表が、我が国において一般に公正妥当と認められる中間連結財務諸表の作成基準に準拠して、三井不動産株式会社及び連結子会社の平成16年9月30日現在の財政状態並びに同日をもって終了する中間連結会計期間（平成16年4月1日から平成16年9月30日まで）の経営成績及びキャッシュ・フローの状況に関する有用な情報を表示しているものと認める。

追記情報

会計処理の変更に記載されているとおり、会社は当中間連結会計期間から固定資産の減損に係る会計基準を適用しているため、当該会計基準により中間連結財務諸表を作成している。

会社と当監査法人又は業務執行社員との間には、公認会計士法の規定により記載すべき利害関係はない。

以 上

※ 上記は、当社（半期報告書提出会社）が中間監査報告書の原本に記載された事項を電子化したものであり、その原本は当社（半期報告書提出会社）が別途保管しております。

独立監査人の中間監査報告書

平成17年12月19日

三井不動産株式会社

取締役会 御中

あずさ監査法人

指定社員
業務執行社員 公認会計士 亀岡 義一 印

指定社員
業務執行社員 公認会計士 村尾 裕 印

指定社員
業務執行社員 公認会計士 壁谷 惠嗣 印

当監査法人は、証券取引法第193条の2の規定に基づく監査証明を行うため、「経理の状況」に掲げられている三井不動産株式会社の平成17年4月1日から平成18年3月31日までの連結会計年度の中間連結会計期間（平成17年4月1日から平成17年9月30日まで）に係る中間連結財務諸表、すなわち、中間連結貸借対照表、中間連結損益計算書、中間連結剰余金計算書及び中間連結キャッシュ・フロー計算書について中間監査を行った。この中間連結財務諸表の作成責任は経営者にあり、当監査法人の責任は独立の立場から中間連結財務諸表に対する意見を表明することにある。

当監査法人は、我が国における中間監査の基準に準拠して中間監査を行った。中間監査の基準は、当監査法人に中間連結財務諸表には全体として中間連結財務諸表の有用な情報の表示に関して投資者の判断を損なうような重要な虚偽の表示がないかどうかの合理的な保証を得ることを求めている。中間監査は分析的手続等を中心とした監査手続に必要に応じて追加の監査手続を適用して行われている。当監査法人は、中間監査の結果として中間連結財務諸表に対する意見表明のための合理的な基礎を得たと判断している。

当監査法人は、上記の中間連結財務諸表が、我が国において一般に公正妥当と認められる中間連結財務諸表の作成基準に準拠して、三井不動産株式会社及び連結子会社の平成17年9月30日現在の財政状態並びに同日をもって終了する中間連結会計期間（平成17年4月1日から平成17年9月30日まで）の経営成績及びキャッシュ・フローの状況に関する有用な情報を表示しているものと認める。

会社と当監査法人又は業務執行社員との間には、公認会計士法の規定により記載すべき利害関係はない。

以 上

※ 上記は、当社（半期報告書提出会社）が中間監査報告書の原本に記載された事項を電子化したものであり、その原本は当社（半期報告書提出会社）が別途保管しております。

独立監査人の中間監査報告書

平成16年12月17日

三井不動産株式会社

取締役会 御中

あずさ監査法人

指定社員
業務執行社員 公認会計士 亀岡 義一 印

指定社員
業務執行社員 公認会計士 宮 裕 印

指定社員
業務執行社員 公認会計士 壁谷 惠嗣 印

当監査法人は、証券取引法第193条の2の規定に基づく監査証明を行うため、「経理の状況」に掲げられている三井不動産株式会社の平成16年4月1日から平成17年3月31日までの第93期事業年度の中間会計期間（平成16年4月1日から平成16年9月30日まで）に係る中間財務諸表、すなわち、中間貸借対照表及び中間損益計算書について中間監査を行った。この中間財務諸表の作成責任は経営者にあり、当監査法人の責任は独立の立場から中間財務諸表に対する意見を表明することにある。

当監査法人は、我が国における中間監査の基準に準拠して中間監査を行った。中間監査の基準は、当監査法人に中間財務諸表には全体として中間財務諸表の有用な情報の表示に関して投資者の判断を損なうような重要な虚偽の表示がないかどうかの合理的な保証を得ることを求めている。中間監査は分析的手続等を中心とした監査手続に必要な応じて追加の監査手続を適用して行われている。当監査法人は、中間監査の結果として中間財務諸表に対する意見表明のための合理的な基礎を得たと判断している。

当監査法人は、上記の中間財務諸表が、我が国において一般に公正妥当と認められる中間財務諸表の作成基準に準拠して、三井不動産株式会社の平成16年9月30日現在の財政状態及び同日をもって終了する中間会計期間（平成16年4月1日から平成16年9月30日まで）の経営成績に関する有用な情報を表示しているものと認める。

追記情報

会計処理の変更に記載されているとおり、会社は当中間会計期間から固定資産の減損に係る会計基準を適用しているため、当該会計基準により中間財務諸表を作成している。

会社と当監査法人又は業務執行社員との間には、公認会計士法の規定により記載すべき利害関係はない。

以 上

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

独立監査人の中間監査報告書

平成17年12月19日

三井不動産株式会社

取締役会 御中

あずさ監査法人

指定社員
業務執行社員 公認会計士 亀岡 義一 印

指定社員
業務執行社員 公認会計士 村尾 裕 印

指定社員
業務執行社員 公認会計士 壁谷 惠嗣 印

当監査法人は、証券取引法第193条の2の規定に基づく監査証明を行うため、「経理の状況」に掲げられている三井不動産株式会社の平成17年4月1日から平成18年3月31日までの第94期事業年度の中間会計期間（平成17年4月1日から平成17年9月30日まで）に係る中間財務諸表、すなわち、中間貸借対照表及び中間損益計算書について中間監査を行った。この中間財務諸表の作成責任は経営者にあり、当監査法人の責任は独立の立場から中間財務諸表に対する意見を表明することにある。

当監査法人は、我が国における中間監査の基準に準拠して中間監査を行った。中間監査の基準は、当監査法人に中間財務諸表には全体として中間財務諸表の有用な情報の表示に関して投資者の判断を損なうような重要な虚偽の表示がないかどうかの合理的な保証を得ることを求めている。中間監査は分析的手続等を中心とした監査手続に必要な応じて追加の監査手続を適用して行われている。当監査法人は、中間監査の結果として中間財務諸表に対する意見表明のための合理的な基礎を得たと判断している。

当監査法人は、上記の中間財務諸表が、我が国において一般に公正妥当と認められる中間財務諸表の作成基準に準拠して、三井不動産株式会社の平成17年9月30日現在の財政状態及び同日をもって終了する中間会計期間（平成17年4月1日から平成17年9月30日まで）の経営成績に関する有用な情報を表示しているものと認める。

会社と当監査法人又は業務執行社員との間には、公認会計士法の規定により記載すべき利害関係はない。

以 上

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