

# 有価証券報告書

第94期

(平成17年4月1日から  
平成18年3月31日まで)

三井不動産株式会社

本書は、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有価証券報告書の記載事項を、紙媒体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HTML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HTML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。

本書はその変換直前のワードプロセッサファイルを原版として印刷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. 沿革	3
3. 事業の内容	4
4. 関係会社の状況	7
5. 従業員の状況	12
第2 事業の状況	13
1. 業績等の概要	13
2. 生産、受注および販売の状況	18
3. 対処すべき課題	19
4. 事業等のリスク	19
5. 経営上の重要な契約等	20
6. 研究開発活動	20
7. 財政状態および経営成績の分析	21
第3 設備の状況	22
1. 設備投資等の概要	22
2. 主要な設備の状況	23
3. 設備の新設、除却等の計画	26
第4 提出会社の状況	27
1. 株式等の状況	27
(1) 株式の総数等	27
(2) 新株予約権等の状況	27
(3) 発行済株式総数、資本金等の推移	28
(4) 所有者別状況	28
(5) 大株主の状況	29
(6) 議決権の状況	34
(7) ストックオプション制度の内容	34
2. 自己株式の取得等の状況	35
3. 配当政策	35
4. 株価の推移	35
5. 役員の状況	36
6. コーポレート・ガバナンスの状況	43
第5 経理の状況	45
1. 連結財務諸表等	46
(1) 連結財務諸表	46
(2) その他	86
2. 財務諸表等	87
(1) 財務諸表	87
(2) 主な資産および負債の内容	113
(3) その他	117
第6 提出会社の株式事務の概要	118
第7 提出会社の参考情報	119
1. 提出会社の親会社等の情報	119
2. その他の参考情報	119
第二部 提出会社の保証会社等の情報	119

## 【表紙】

【提出書類】	有価証券報告書
【根拠条文】	証券取引法第24条第1項
【提出先】	関東財務局長
【提出日】	平成18年6月29日
【事業年度】	第94期（自平成17年4月1日至平成18年3月31日）
【会社名】	三井不動産株式会社
【英訳名】	Mitsui Fudosan Co., Ltd.
【代表者の役職氏名】	代表取締役社長 岩沙 弘道
【本店の所在の場所】	東京都中央区日本橋室町二丁目1番1号
【電話番号】	03(3246)3055
【事務連絡者氏名】	総務部文書グループ長 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90期	第91期	第92期	第93期	第94期
決算年月		平成14年3月	平成15年3月	平成16年3月	平成17年3月	平成18年3月
売上高	百万円	1,152,483	1,082,397	1,102,844	1,111,359	1,159,280
経常利益	〃	72,800	76,514	87,236	94,637	118,970
当期純利益	〃	29,806	25,553	14,454	28,693	56,541
純資産額	〃	609,536	628,434	659,165	687,717	858,363
総資産額	〃	3,028,969	2,929,069	2,916,582	2,928,199	2,986,501
1株当たり純資産額	円	750.23	764.17	801.47	836.48	975.63
1株当たり当期純利益	〃	36.68	31.12	17.45	34.74	67.53
潜在株式調整後1株当たり当期純利益	〃	36.22	28.87	16.29	32.52	—
自己資本比率	%	20.1	21.5	22.6	23.5	28.7
自己資本利益率	〃	5.8	4.1	2.2	4.3	7.3
株価収益率	倍	28.4	21.8	75.0	36.2	40.0
営業活動によるキャッシュ・フロー	百万円	142,121	118,484	141,600	100,135	22,510
投資活動によるキャッシュ・フロー	〃	△81,658	△60,751	△21,122	△76,870	△60,833
財務活動によるキャッシュ・フロー	〃	△103,298	△59,897	△92,509	△52,081	△12,445
現金及び現金同等物の期末残高	〃	117,558	114,831	141,717	113,078	62,587
従業員数 (外、平均臨時雇用者数)	人	12,503 (12,633)	12,615 (12,563)	12,808 (12,989)	12,707 (13,758)	13,053 (13,826)

(注) 1. 売上高には、消費税等は含まれていません。

2. 平成15年3月期から、1株当たり純資産額、1株当たり当期純利益金額および潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額の算定に当たっては、「1株当たり当期純利益に関する会計基準」(企業会計基準第2号)および「1株当たり当期純利益に関する会計基準の適用指針」(企業会計基準適用指針第4号)を適用しています。

3. 平成18年3月期の潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額については、潜在株式が存在していないため記載していません。

## (2) 提出会社の経営指標等

回次		第90期	第91期	第92期	第93期	第94期
決算年月		平成14年 3月	平成15年 3月	平成16年 3月	平成17年 3月	平成18年 3月
売上高	百万円	599,305	606,222	615,984	604,456	629,318
経常利益	〃	45,764	47,138	62,922	60,714	74,638
当期純利益	〃	8,549	13,209	6,605	16,529	29,461
資本金	〃	134,433	134,433	134,433	134,433	174,296
発行済株式総数	千株	812,560	823,390	823,390	823,390	881,425
純資産額	百万円	629,602	642,046	671,859	688,638	821,814
総資産額	〃	2,553,776	2,589,242	2,611,093	2,613,534	2,711,431
1株当たり純資産額	円	774.93	780.45	816.91	837.61	934.08
1株当たり配当額 (内1株当たり中間 配当額)	〃	7.00 (3.50)	7.00 (3.50)	7.00 (3.50)	7.00 (3.50)	10.00 (5.00)
1株当たり当期純利益	〃	10.52	16.02	7.91	19.96	35.10
潜在株式調整後1株 当たり当期純利益	〃	—	14.99	7.40	18.68	—
自己資本比率	%	24.7	24.8	25.7	26.3	30.3
自己資本利益率	〃	1.6	2.1	1.0	2.4	3.9
株価収益率	倍	99.1	42.4	165.4	63.1	77.0
配当性向	%	66.5	43.3	87.1	34.8	28.9
従業員数	人	1,586	1,655	1,645	1,601	1,575

(注) 1. 売上高には、消費税等は含まれていません。

2. 提出会社の平成14年3月期の潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額については、調整計算の結果、1株当たり当期純利益金額が希薄化しないため記載していません。

3. 提出会社の経営指標等については、平成15年3月期から、1株当たり純資産額、1株当たり当期純利益金額および潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額の算定に当たっては、「1株当たり当期純利益に関する会計基準」(企業会計基準第2号)および「1株当たり当期純利益に関する会計基準の適用指針」(企業会計基準適用指針第4号)を適用しています。

4. 提出会社の平成18年3月期の潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額については、潜在株式が存在していないため記載していません。

## 2【沿革】

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

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

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

今日までの変遷の概要は以下のとおりであります。

昭和16年7月	当社設立（資本金300万円）
昭和24年5月	東京証券取引所市場第一部に株式を上場
昭和24年6月	大阪証券取引所市場第一部に株式を上場
昭和31年10月	㈱三井本社を吸収合併
昭和37年2月	大阪支店（現関西支社）開設
昭和39年5月	三信建物㈱を吸収合併
昭和41年12月	「百合ヶ丘宅地造成第1期」竣工
昭和43年4月	「霞が関ビルディング」竣工
昭和44年7月	三井不動産販売㈱設立
昭和45年4月	朝日土地興業㈱を吸収合併
昭和47年4月	札幌支店、広島支店、福岡支店（現九州支店）開設
昭和47年10月	名古屋支店開設
昭和48年5月	米国三井不動産㈱設立
昭和48年9月	新名古屋ビル㈱を吸収合併
昭和48年12月	仙台支店開設
昭和49年10月	「新宿三井ビルディング」竣工 三井ホーム㈱設立 三井不動産建設㈱設立
昭和55年5月	共同事業システム「L e t ' s」開始
昭和55年9月	「サンシティ」全体竣工
昭和56年4月	「ららぽーと船橋SC（現TOKYO-BAYららぽーと）」営業開始
昭和58年9月	「ハレクラニホテル」営業開始
昭和59年1月	「三井ガーデンホテル大阪（現三井ガーデンホテル大阪淀屋橋）」営業開始
昭和63年4月	横浜支店開設
平成元年12月	三井不動産販売㈱が東京証券取引所市場第二部に株式を上場 米国三井不動産グループ㈱設立
平成2年4月	千葉支店開設
平成3年9月	三井不動産販売㈱が東京証券取引所市場第一部に株式を上場
平成5年2月	三井ホーム㈱が東京証券取引所市場第二部に株式を上場
平成5年7月	「ベル・パークシティ」全体竣工
平成6年9月	三井ホーム㈱が東京証券取引所市場第一部に株式を上場
平成10年9月	「横浜ベイサイドマリーナ ショップス&レストランズ」営業開始
平成11年12月	米国三井不動産グループ㈱が米国三井不動産㈱を吸収合併
平成12年3月	米国三井不動産グループ㈱が三井不動産アメリカ㈱に商号変更
平成12年6月	三井不動産アメリカ㈱が三井不動産ニューヨーク㈱および三井不動産ハワイ㈱を吸収合併
平成14年3月	三井不動産建設㈱の全株式を売却
平成14年10月	三井不動産販売㈱を株式交換により完全子会社化
平成17年7月	「日本橋三井タワー」竣工
平成17年12月	三井不動産レジデンシャル㈱設立

### 3【事業の内容】

当社および当社の関係会社166社（うち、連結子会社120社、持分法適用関連会社46社）が営んでいる主な事業内容、当該事業に携わっている主要な会社名および各社の当該事業における位置付けは次のとおりです。

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

#### <賃貸事業>

三井不動産㈱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ます。また、三井不動産㈱は㈱アルパーク（連結子会社）が所有する商業施設および港エステート㈱（連結子会社）が所有するオフィスビルを賃借し、これらを転貸しています。三井不動産住宅リース㈱（連結子会社）は三井不動産㈱が建築した共同事業者の中高層住宅等を一括賃借し、これを転貸しています。㈱エム・エフ・プロパティーズ（連結子会社）は中高層住宅の賃貸を行っています。三井不動産アメリカ㈱（連結子会社）は米国においてオフィスビル賃貸等を行っています。三井不動産販売㈱（連結子会社）は時間貸および月極の駐車場事業（リパーク）を行っています。

#### <分譲事業>

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

#### <完成工事事業>

三井ホーム㈱（※）およびF C各社は戸建住宅建築工事等の請負を行っています。三井デザインテック㈱（連結子会社）は住宅・商業施設・オフィスの内装工事、インテリア工事等の請負を行っています。また、三井ホームリモデリング㈱（連結子会社）はリフォーム工事の請負を行っています。

#### <仲介・販売受託・コンサルティング事業>

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

#### <管理受託事業>

賃貸事業における管理・清掃・保守業務等については主にファースト・ファシリティーズ㈱、ファースト・ファシリティーズ・ウエスト㈱（いずれも連結子会社）が行っています。三井不動産㈱は、三井不動産ビルマネジメント㈱（連結子会社）、ファースト・ファシリティーズ・ウエスト㈱にオフィスビルの一部の運営委託を行っています。㈱ららぽーと（連結子会社）は商業施設の運営管理業務を行っています。また、住宅分譲後の管理・清掃・保守業務等を三井不動産住宅サービス㈱、三井不動産住宅サービス関西㈱、㈱エム・エフ・住宅サービス札幌、㈱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）が行っています。

#### <住宅部材・商品等販売事業>

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

#### <施設営業事業>

㈱三井不動産ホテルマネジメント（連結子会社）は、㈱リテールアンドホテルプロパティーズ（連結子会社）が所有するホテルを賃借し、ホテル営業を行っています。三井不動産アメリカ㈱は米国ハワイ州においてホテルの営業等を行っています。㈱キャニー（連結子会社）は飲食業を行っています。㈱オリエンタルランド（持分法適用関連会社）は東京ディズニーランドおよび東京ディズニーシーを所有・運営しています。三井不動産ゴルフプロパティーズ㈱および㈱三井の森（いずれも連結子会社）はゴルフ場事業を行っています。

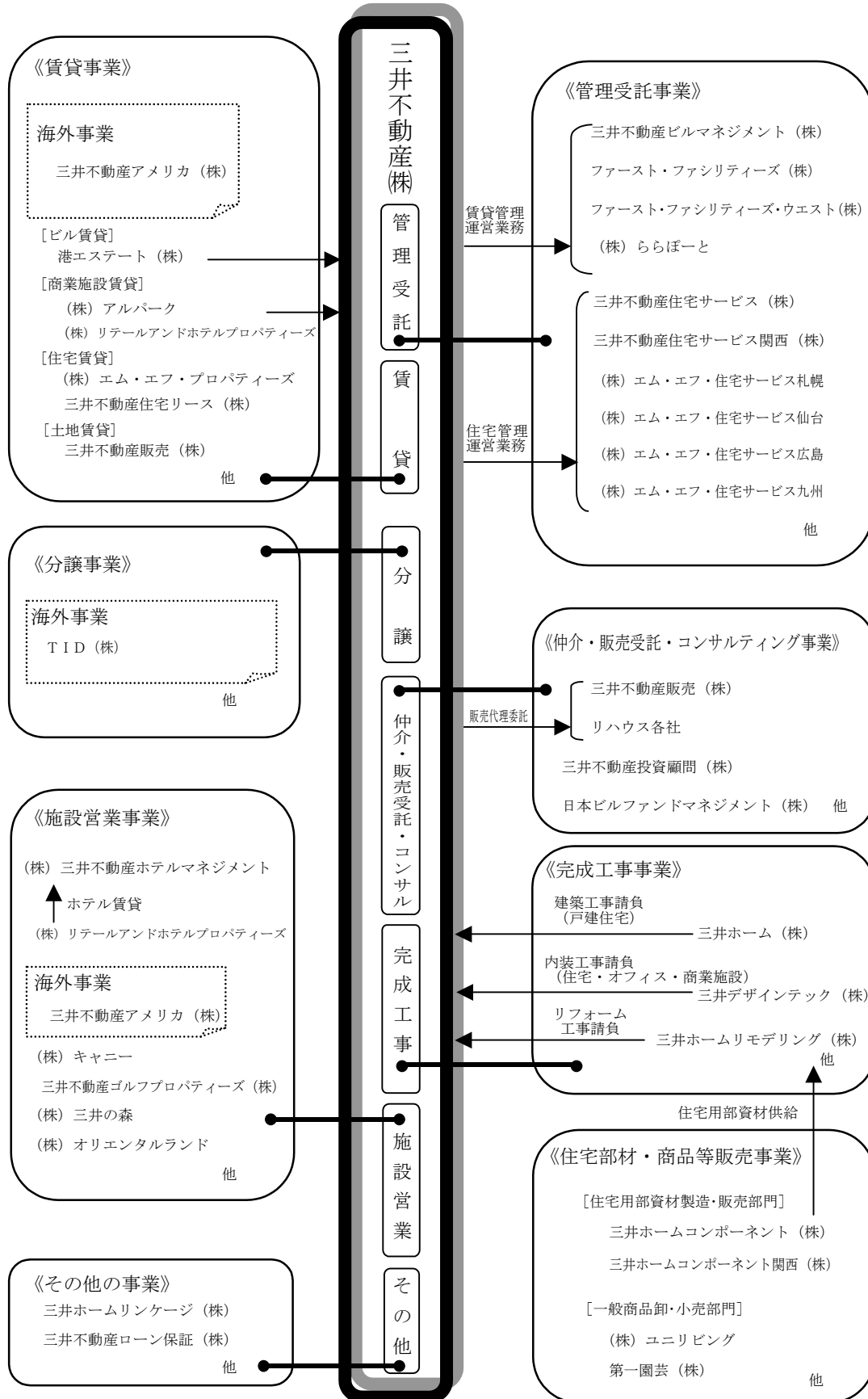


<その他の事業>

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

（※）三井ホーム㈱（連結子会社）は東京証券取引所第一部に株式上場しています。

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です。



#### 4【関係会社の状況】

##### (1) 連結子会社

名称	住所	資本金 (百万円)	事業内容	議決権 の所有 割合 (%)	うち間 接所有 (%)	関係内容	当社か らの事 務所の 賃借	役員 の兼 任 (人)	うち 当 社 従 業 員 (人)
(株)アルパーク	広島県広島市	110	賃貸	50.9	—	当社に商業施設を賃貸しています。		5	5
(株)ウェイブリアルエステート	東京都中央区	90	賃貸、分譲	100.0	—		有	7	7
英国三井不動産(株)	英国ロンドン	£ 27, 250, 000	賃貸	100.0	—			3	2
(株)エヌ・ビー・エフ・オフィスマネジメント	東京都中央区	10	管理受託	100.0	—	当社がビルの運営業務を委託しています。	有	5	5
(株)エム・エフ・ゴルフ	東京都中央区	10	施設営業	100.0	—			4	4
(株)エム・エフ・コンストラクション・アドバイザーズ	東京都中央区	10	仲介・販売受託・コンサルティング	100.0	—		有	4	4
(株)エム・エフ・サービスアパートメント	東京都新宿区	10	賃貸	100.0	100.0			4	4
(株)エム・エフ・住宅サービス九州	福岡県福岡市	10	管理受託	100.0	60.0	当社の販売物件の管理を行っています。	有	7	6
(株)エム・エフ・住宅サービス札幌	北海道札幌市	10	管理受託	100.0	60.0	当社の販売物件の管理を行っています。	有	6	5
(株)エム・エフ・住宅サービス仙台	宮城県仙台市	10	管理受託	100.0	60.0	当社の販売物件の管理を行っています。	有	6	5
(株)エム・エフ・住宅サービス広島	広島県広島市	10	管理受託	100.0	60.0	当社の販売物件の管理を行っています。	有	6	5
エムエフディオールドベイリー(株)	英国ロンドン	£ 2	賃貸	100.0	100.0			2	2
(株)エム・エフ・ファンドマネジメント	東京都中央区	20	分譲	100.0	—			5	5
(株)エム・エフ・プロパティーズ	東京都中央区	400	賃貸	100.0	—	当社に住宅を賃貸しています。	有	6	6
(株)エム・エフ・クリエイト	東京都中央区	20	その他	100.0	—		有	4	4
(株)エルエーツアーズ	千葉県船橋市	20	施設営業	100.0	100.0		有	3	2
大崎新都心ビル(株)	東京都中央区	2, 000	賃貸	58.0	—	当社にビルを賃貸しています。		3	3
オリエンタル警備保障(株)	千葉県船橋市	10	管理受託	100.0	100.0		有	3	2
(株)ガーデンシティ坂	広島県広島市	250	分譲	80.0	—			3	3
霞が関ディー・エイチ・シー(株)	東京都千代田区	50	その他	70.0	—		有	5	5
(株)観光事業社	東京都港区	35	賃貸、施設営業	100.0	100.0			0	0
(株)キャニー	東京都中央区	250	施設営業	100.0	—		有	5	5
白津開発(株)	大分県臼杵市	120	施設営業	64.6	—			6	6

名称	住所	資本金 (百万円)	事業内容	議決権 の所有 割合 (%)	うち間 接所有 (%)	関係内容	当社か らの事 務所の 賃借	役員の 兼任 (人)	うち当 社従業 員 (人)
㈱神戸フローリスト	兵庫県神戸市	50	住宅部材・商品等販売	70.0	70.0			1	1
㈱国際観光会館	東京都千代田区	1,000	賃貸、施設営業	100.0	—	当社から土地を賃借しています。また、当社に建物を賃貸しています。	有	2	1
㈱サンショク	東京都千代田区	10	その他	100.0	100.0			2	2
スプリング・プロパティーズ㈱	東京都中央区	100	賃貸、分譲	100.0	—		有	6	6
第一園芸㈱	東京都品川区	480	住宅部材・商品等販売	100.0	—		有	4	4
黄楊㈱	東京都港区	90	賃貸、分譲	100.0	—			4	3
㈱網町倶楽部	東京都港区	10	施設営業	100.0	—			3	3
TMアセットマネジメント㈱	東京都中央区	30	仲介・販売受託・コンサルティング	51.0	—		有	3	3
㈱東京プロパティサービス	東京都台東区	10	管理受託	100.0	100.0			3	2
東京ミッドタウンマネジメント㈱	東京都港区	100	管理受託	100.0	—			8	6
㈲常盤橋ガレーヂ	東京都中央区	5	賃貸	100.0	—			3	3
㈱トレンディアソシエイツ	東京都中央区	190	その他	98.9	—			4	4
成田スポーツ開発㈱	千葉県成田市	30	施設営業	100.0	—			4	4
日本オートパーク㈱	東京都港区	25	管理受託	100.0	—			4	4
㈱ピアファースト	千葉県船橋市	20	住宅部材・商品等販売	100.0	100.0			3	2
広島港坂地区開発㈱※5	広島県広島市	500	分譲	94.0	94.0		有	4	4
ファースト・ファシリティーズ㈱	東京都台東区	490	管理受託	100.0	—	当社が建物および付属施設の清掃・管理・保守等を委託しています。	有	10	8
ファースト・ファシリティーズ群馬㈱	群馬県前橋市	10	管理受託	100.0	100.0			3	2
ファースト・ファシリティーズ千葉㈱	千葉県千葉市	20	管理受託	100.0	100.0		有	3	2
ファースト・ファシリティーズ横浜㈱	神奈川県横浜市	10	管理受託	100.0	100.0		有	3	2
㈱ファーストファシリティーズ・ウエスト	大阪府大阪市	200	管理受託	100.0	—		有	9	8
㈱船橋ヘルスセンター	千葉県船橋市	10	その他	100.0	100.0			3	2
㈱ホテルマネジメント	奈良県奈良市	100	施設営業	100.0	100.0			3	3
㈱益子カントリー倶楽部	東京都中央区	30	施設営業	100.0	—			3	3

名称	住所	資本金 (百万円)	事業内容	議決権 の所有 割合 (%)	うち間 接所有 (%)	関係内容	当社か らの事 務所の 賃借	役員の 兼任 (人)	うち当 社従業 員 (人)
三井都市開発(株)	東京都中央区	1,000	分譲	100.0	—		有	7	6
(株)三井の森	長野県茅野市	200	管理受託、 施設営業	100.0	—		有	5	5
(株)三井不動産アコモデー ションファンドマネジメン ト	東京都中央区	300	仲介・販売 受託・コン サルティン グ	100.0	—		有	5	5
三井不動産アジア(株)	シンガポ ール共和 国	S \$ 4,000,000	分譲	100.0	—			4	3
三井不動産ゴルフ プロパティーズ(株)※6	東京都中央区	1,258	施設営業	100.0	—			9	9
三井不動産住宅サービス(株)	東京都新宿 区	400	管理受託	100.0	30.0	当社の販売物件の管理 を行っています。	有	12	8
三井不動産住宅サービス関 西(株)	大阪府大阪 市	300	管理受託	100.0	50.0	当社の販売物件の管理 を行っています。	有	8	7
三井不動産住宅リース(株)	東京都新宿 区	100	賃貸	100.0	—	当社が賃貸住宅の運 営業務を委託してい ます。	有	9	8
三井不動産商業プロパティ ファンドマネジメント(株)	東京都中央 区	200	仲介・販売 受託・コン サルティン グ	100.0	—		有	5	5
三井不動産投資顧問(株)	東京都中央 区	490	仲介・販売 受託・コン サルティン グ	100.0	—		有	9	9
三井不動産 ビルマネジメント(株)	東京都港区	490	管理受託	100.0	—	当社がビルの運營業 務を委託していま す。	有	9	7
(株)三井不動産 ホテルマネジメント	東京都中央 区	490	施設営業	100.0	—	当社からホテルを賃 借しています。	有	9	8
三井不動産 レジデンシャル(株)	東京都中央 区	100	分譲	100.0	—		有	4	1
三井不動産ローン保証(株)	東京都中央 区	100	賃貸、 その他	100.0	—	当社の販売物件の ローン保証を行なっ ています。また、当 社にビルを賃貸して います。		4	4
港エステート(株)	東京都中央 区	110	賃貸	100.0	—	当社にビルを賃貸し ています。	有	6	6
(株)ユーコーポレーション	千葉県千葉 市	10	住宅部材・ 商品等販売	100.0	100.0			2	2
(株)ユニリビング	千葉県千葉 市	200	住宅部材・ 商品等販売	100.0	—		有	5	5
(株)ららぽーと	千葉県船橋 市	450	管理受託、 住宅部材・ 商品等販売	100.0	—	当社が商業施設等の 運營業務を委託して います。	有	9	7
レジデントファースト(株)	東京都港区	10	賃貸	100.0	100.0			5	5
(株)リテールアンドホテル プロパティーズ	東京都中央 区	50	賃貸、 施設営業	100.0	—	当社と商業施設等を 共同経営していま す。	有	8	8
大崎プロパティ(株)※3	東京都中央 区	3,300	賃貸	43.9	—	当社にビルを賃貸し ています。		3	3
日本ビルファンド マネジメント(株)※3	東京都中央 区	495	仲介・販売 受託・コン サルティン グ	43.0	—		有	4	4
日本みどり開発(株)※3	東京都中央 区	60	施設営業	47.5	6.7			4	1

名称	住所	資本金 (百万円)	事業内容	議決権 の所有 割合 (%)	うち間 接所有 (%)	関係内容	当社か らの事 務所の 賃借	役員 の兼 任 (人)	うち 当 社 従 業 員 (人)
三井不動産アメリカ㈱	アメリカ合衆国デラウェア州ニューアーク	US \$ 722,000	賃貸	100.0	—			7	6
その他 三井不動産アメリカ㈱グループ 9社		—							
三井不動産販売㈱※1	東京都新宿区	41,978	仲介・販売 受託・コン サルティン グほか	100.0	—	当社が住宅、宅地等の販売代理等を委託しています。	有	5	0
サンライフ・クリエーション㈱	東京都新宿区	300	仲介・販売 受託・コン サルティン グ	100.0	100.0		有	0	0
㈱三井リハウス東京	東京都新宿区	1,000	仲介・販売 受託・コン サルティン グ	100.0	100.0		有	2	0
その他 三井不動産販売㈱グループ 15社		—							
三井ホーム㈱※1、※2、※4	東京都新宿区	13,900	完成工事ほ か	57.7	1.2	当社より戸建住宅の設計施工等を請負っています。	有	5	1
三井デザインテック㈱	東京都渋谷区	500	完成工事	100.0	100.0	当社より住宅およびオフィス・商業施設の内装工事等を請負っています。	有	4	3
三井ホームエステート㈱	東京都千代田区	100	賃貸	100.0	100.0		有	2	1
三井ホームエンジニアリング㈱	東京都調布市	100	完成工事	100.0	100.0			2	1
三井ホームコンポーネント㈱	東京都新宿区	300	住宅部材・ 商品等販売	100.0	100.0			2	1
三井ホームコンポーネント関西㈱	大阪府岸和田市	100	住宅部材・ 商品等販売	100.0	100.0			1	1
三井ホームリモデリング㈱	東京都新宿区	300	完成工事	100.0	100.0		有	2	1
三井ホームリンケージ㈱	東京都新宿区	300	その他	100.0	100.0		有	2	1
その他 三井ホーム㈱グループ 14社		—							

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

2. ※1：特定子会社に該当します。

3. ※2：有価証券報告書を提出しています。

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

5. ※4：三井ホーム㈱は、売上高（連結会社相互間の内部売上高を除く。）の連結売上高に占める割合が10%を超えていますが、当該連結子会社は有価証券報告書の提出会社であるため、主要な損益情報等の記載を省略しています。

6. ※5：平成18年3月末時点での債務超過の額は16,931百万円であります。

7. ※6：平成18年3月末時点での債務超過の額は13,312百万円であります。

## (2)持分法適用関連会社

名称	住所	資本金 (百万円)	事業内容	議決権 の所有 割合 (%)	うち間 接所有 (%)	関係内容	当社か らの事 務所の 賃借	役員 の兼 任 (人)	うち 当 社 従 業 員 (人)
㈱オリエンタルランド ※1、※2	千葉県浦安市	63,201	テーマパークの経営・運営	16.0	0.0		有	2	0
㈱千葉日報社	千葉県千葉市	360	新聞刊行ほか	27.8	7.9			2	1
T I D(株)	シンガポール共和国	S\$10,000,000	住宅分譲	46.4	—			4	3
リゾートソリューション(株) ※1	東京都新宿区	3,948	リゾート施設の運営等	33.3	—		有	2	1
京葉土地開発(株)※1	東京都千代田区	2,000	不動産業	23.9	—			2	1
㈱湘南国際村協会※2	神奈川県三浦郡	2,500	湘南国際村センターの運営・管理	16.0	—			1	1
その他 三井不動産販売(株)グループ 14社 三井ホーム(株)グループ 6社 その他 20社									

(注) 1. ※1：有価証券報告書を提出しています。

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

## 5【従業員の状況】

### (1) 連結会社の状況

(平成18年3月31日現在)

事業の種類別セグメントの名称	従業員数（人）	
賃貸事業	1,173	[ 558]
分譲事業	617	[ 66]
完成工事業	2,616	[ 675]
仲介・販売受託・コンサルティング事業	3,315	[ 2,288]
管理受託事業	2,354	[ 6,387]
住宅部材・商品等販売事業	1,027	[ 1,405]
施設営業事業	1,288	[ 2,254]
その他の事業	344	[ 48]
全社（共通）	319	[ 145]
合計	13,053	[ 13,826]

- (注) 1. 従業員数は就業人員数であり、臨時従業員数は [ ] 内に年間の平均を外数で記載しています。  
2. 全社（共通）として、記載されている従業員数は、特定のセグメントに区分できない管理部門に所属しているものであります。

### (2) 提出会社の状況

(平成18年3月31日現在)

従業員数（人）	平均年齢（歳）	平均勤続年数（年）	平均年間給与（千円）
1,575	40.6	10.8	10,377

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

### (3) 労働組合の状況

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



## 第2【事業の状況】

### 1【業績等の概要】

#### (1)業績

当期のわが国経済は、原油価格の高騰などの不安要素はあったものの、好調な企業収益を背景に設備投資が増加し、個人消費や住宅投資も堅調に推移するなど、順調に回復を続けてまいりました。

当不動産業界におきましては、ビル賃貸事業は、オフィス需要の増加により空室率は一層低下し、都心の新規大規模ビルにおいて賃料水準の上昇が見られるようになり、商業施設賃貸事業は、小売業全体の販売額に回復の兆しが見られるなど、堅調に推移いたしました。住宅分譲事業は、高水準の供給や耐震強度偽装問題による物件の選別化傾向が強まったものの、超高層物件を中心に堅調な販売状況が持続いたしました。また、不動産証券化市場については、上場不動産投資法人が32法人となり、J-REIT市場全体の時価総額も3兆3千億円を超え、私募型不動産ファンド市場も著しい成長を続けるなど、順調に推移いたしました。

このような事業環境のもと、当社グループにおいては、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推進した結果、当期の業績については、下記のとおり増収増益となりました。

当期の連結売上高1兆1,592億8千万円（前期比479億2千万円、4.3%増）、連結営業利益1,375億4千3百万円（前期比217億7千9百万円、18.8%増）、連結経常利益1,189億7千万円（前期比243億3千3百万円、25.7%増）となり、これに特別利益として固定資産売却益など121億1千1百万円を、特別損失として固定資産売却損など381億2千万円、法人税、住民税および事業税261億7千8百万円などを計上した結果、連結当期純利益は565億4千1百万円（前期比278億4千8百万円、97.1%増）となりました。

なお、単体の当期業績は、売上高6,293億1千8百万円（前期比248億6千1百万円、4.1%増）、営業利益847億6千6百万円（前期比116億7千3百万円、16.0%増）、経常利益746億3千8百万円（前期比139億2千3百万円、22.9%増）、当期純利益294億6千1百万円（前期比129億3千1百万円、78.2%増）となりました。

（注） 本報告書の営業収益等は、消費税等抜きで表示しています。

事業の種類別セグメントの業績は、次のとおりです。

各セグメントの売上高は外部顧客に対する売上高を記載しており、特に記載のない場合単位は百万円となっております。

#### ① 賃貸事業

	当期 (平成17.4.1～18.3.31)	前期 (平成16.4.1～17.3.31)	増減
売上高	364,339	343,719	20,620
営業利益	67,929	62,520	5,408

当期は、オフィスビルにおいて、前期に竣工した虎ノ門琴平タワー（東京都港区）、オーバルコート大崎マークイースト（東京都品川区）、新木場第二センタービル（東京都江東区）などの通期稼働に加え、オフィス需要の増加による空室率の低下や賃料の上昇など市況の改善が進むなか、既存オフィスビルの収益が向上し、対前期比で63億円の増収となりました。

一方、商業施設においても、ステラタウン（埼玉県さいたま市）、交詢ビルディング（東京都中央区）、ららぽーと甲子園（兵庫県西宮市）、ZOE銀座（東京都中央区）など前期竣工物件の収益寄与に加え、既存商業施設におけるリニューアルや増床の効果もあり、対前期比で60億円の増収となりました。

また、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ける管理戸数、管理台数の増加もあり、セグメント全体の売上高は対前期比で206億円の増収となり、また営業利益も増収に伴い同比54億円の増益となりました。

都心部を中心にオフィスビル需要が逼迫するなか空室率は更に改善し、当期末における連結ベース（海外を含む）の全オフィスビル・商業施設の空室率は1.4%（前期末2.8%）、単体ベースの首都圏オフィスビルの空

室率は1.0%（前期末3.0%）となっております。

<売上高の内訳>

	当期 (平成17. 4. 1～18. 3. 31)	前期 (平成16. 4. 1～17. 3. 31)	増減
オフィス(*1)	222,069	215,718	6,351
商業施設(*1)	56,968	50,957	6,011
住宅(*2)	55,768	51,311	4,456
リパーク・その他(*3)	29,533	25,732	3,800
合計	364,339	343,719	20,620

(注) 当期末の貸付面積等の状況

\*1 オフィス・商業施設の貸付面積

所有1,950,660㎡（前期末：1,957,426㎡）

転貸1,450,452㎡（前期末：1,464,710㎡）

\*2 住宅の貸付戸数

所有236戸（前期末：258戸）、転貸55,521戸（前期末：50,081戸）

\*3 リパーク管理台数：75,879台（前期末：59,122台）

<期末空室率推移（%）>

	H18/3	H17/3	H16/3	H15/3	H14/3	H13/3
オフィス・商業施設（連結）	1.4	2.8	5.0	6.0	4.1	2.2
首都圏オフィス（単体）	1.0	3.0	4.4	5.4	2.4	1.7

<当期における主要な新規・通期稼動物件>

・新規稼動（当期竣工稼動物件）

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

・通期稼動（前期竣工稼動物件）

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

② 分譲事業

	当期 (平成17. 4. 1～18. 3. 31)	前期 (平成16. 4. 1～17. 3. 31)	増減
売上高	336,917	334,472	2,445
営業利益	44,654	35,153	9,500

当期は、個人顧客向けのマンション分譲が計上戸数の減少（当期4,341戸、前期5,130戸）により減収となりましたが、一方、当社が開発した収益不動産を投資家に売却する投資家向けの分譲事業が伸長したことにより「その他」の分譲が増収し、セグメント全体の売上高は対前期比で24億円の増収、営業利益は同比95億円の大幅な増益となりました。

住宅分譲については、立地やグレードに優れた住宅に対する需要が高まるなか、好調な販売状況が継続しており、当期末における単体住宅分譲の完成在庫は対前期末比で290戸減少し、255戸（マンション235戸、戸建20戸）となっております。（前期末はマンション490戸、戸建55戸、計545戸）

<売上高の内訳>

	当期 (平成17. 4. 1～18. 3. 31)		前期 (平成16. 4. 1～17. 3. 31)		増減	
マンション	180,902	(4,341戸)	222,617	(5,130戸)	△41,715	(△789戸)
首都圏	146,763	(3,274戸)	170,601	(3,445戸)	△23,838	(△171戸)
その他	34,138	(1,067戸)	52,016	(1,685戸)	△17,877	(△618戸)
戸建	35,561	(706戸)	33,009	(676戸)	2,552	(30戸)
首都圏	30,590	(597戸)	30,399	(560戸)	191	(37戸)
その他	4,971	(109戸)	2,610	(116戸)	2,360	(△7戸)
その他	120,453		78,844		41,609	
合計	336,917		334,472		2,445	

<単体期末完成在庫推移（戸）>

	H18/3	H17/3	H16/3	H15/3	H14/3	H13/3
マンション	235	490	455	485	175	140
戸建	20	55	25	120	45	70
合計	255	545	480	605	220	210

<当期における主要計上物件（住宅分譲）>

パークタワー品川ベイワード	東京都港区	マンション
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
パークタワー東戸塚ニューシティ東戸塚タワーズシティ	神奈川県横浜市	マンション
ガーデンズコート武蔵小杉	神奈川県川崎市	マンション
パークシティモアナヴィラ新浦安	千葉県浦安市	マンション
パークシティ我孫子	千葉県我孫子市	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

③ 完成工事業

	当期 (平成17. 4. 1～18. 3. 31)	前期 (平成16. 4. 1～17. 3. 31)	増減
売上高	187, 496	183, 552	3, 944
営業利益	2, 351	2, 359	△8

当期は、三井ホームの建築請負事業における期首受注工事残高、期中受注工事高がともに前期実績を上回り対前期比で増収となっておりますが、部資材価格の上昇などにより営業利益は横ばいとなりました。

<三井ホーム（連結）の建築請負事業の受注・売上実績>

	当期 (平成17. 4. 1～18. 3. 31)	前期 (平成16. 4. 1～17. 3. 31)	増減
期首受注工事残高 (A)	108, 223	106, 914	1, 309
期中受注工事高 (B)	199, 425	190, 727	8, 697
売上高 (C)	195, 138	189, 418	5, 720
期末受注工事残高 (A) + (B) - (C)	112, 510	108, 223	4, 286

(注) 前期の期首受注工事残高には、前中間期末に連結対象となった東九州ホームの1, 040百万円を含みます。

④ 仲介・販売受託・コンサルティング事業

	当期 (平成17. 4. 1～18. 3. 31)	前期 (平成16. 4. 1～17. 3. 31)	増減
売上高	68, 748	60, 223	8, 524
営業利益	22, 592	18, 607	3, 985

当期は、三井不動産販売の法人・個人仲介において取扱件数、取扱高ともに前期実績を上回って好調に推移したことに加え、日本ビルファンドマネジメントが運用する日本ビルファンド投資法人や三井不動産投資顧問が運用する私募型不動産ファンドを含め当社グループ全体における預かり資産が順調に拡大したことにより、セグメント全体で大幅な増収増益となりました。

<売上高の内訳>

	当期 (平成17. 4. 1～18. 3. 31)		前期 (平成16. 4. 1～17. 3. 31)		増減	
仲介	48, 791	(30, 671件)	41, 531	(28, 966件)	7, 260	(1, 705件)
販売受託	8, 204	(6, 040件)	8, 809	(6, 653件)	△604	(△613件)
コンサルティング	11, 752		9, 882		1, 869	
合計	68, 748		60, 223		8, 524	

<三井不動産販売の仲介・販売受託事業の取扱実績>

	当期 (平成17. 4. 1～18. 3. 31)		前期 (平成16. 4. 1～17. 3. 31)		増減	
	取扱高	件数	取扱高	件数	取扱高	件数
仲介	1, 218, 017	(31, 684件)	1, 027, 063	(30, 599件)	190, 953	(1, 085件)
販売受託	450, 958	(9, 663件)	479, 824	(10, 786件)	△28, 866	(△1, 123件)
合計	1, 668, 975	(41, 347件)	1, 506, 888	(41, 385件)	162, 087	(△38件)

(注) 仲介の取扱件数・取扱高は持分法適用のリハウス関連会社を含めた三井のリハウスネットワーク全体の数値となっております。

⑤ 管理受託事業

	当期 (平成17. 4. 1～18. 3. 31)	前期 (平成16. 4. 1～17. 3. 31)	増減
売上高	90,437	78,248	12,188
営業利益	12,746	10,767	1,978

当期は、新規竣工したオフィスビル、商業施設、住宅など当社グループにおける運営・管理対象物件の増加により運営管理受託で増収したことに加え、日本橋三井タワーなど新規オフィスビルへのテナント入居に伴い管理工事受託も増収した結果、対前期比で増収増益となりました。

<売上高の内訳>

	当期 (平成17. 4. 1～18. 3. 31)	前期 (平成16. 4. 1～17. 3. 31)	増減
運営管理受託	59,394	56,145	3,249
管理工事受託	31,043	22,103	8,939
合計	90,437	78,248	12,188

⑥ 住宅部材・商品等販売事業

	当期 (平成17. 4. 1～18. 3. 31)	前期 (平成16. 4. 1～17. 3. 31)	増減
売上高	65,065	65,228	△162
営業利益	831	187	643

当期は、三井ホームの住宅部資材加工・販売事業での増収に加え、ユニリビングが展開するホームセンターの店舗売上も前期を上回って推移いたしました。第一園芸の営利栽培事業を前期に営業譲渡した影響により、セグメント全体の売上高は、対前期比で微減収となりました。一方、営業利益は、ユニリビングの増収などにより増益となりました。

<売上高の内訳>

	当期 (平成17. 4. 1～18. 3. 31)	前期 (平成16. 4. 1～17. 3. 31)	増減
住宅部資材販売	20,759	20,416	343
その他商品販売	44,306	44,812	△505
合計	65,065	65,228	△162

⑦ 施設営業事業

	当期 (平成17. 4. 1～18. 3. 31)	前期 (平成16. 4. 1～17. 3. 31)	増減
売上高	38,976	38,509	467
営業利益	1,921	1,386	535

当期は、国内3ヶ所のホテルを売却したことによる減収要因があったものの、三井ガーデンホテル銀座（東京都中央区）の新規開業（平成17年11月）、セレスティンホテル（東京都港区）を運営する国際観光会館の新規連結（前期末）やハレクラニホテル（米国ハワイ州）が好調に推移したことなどにより、セグメント全体では対前期比で増収増益となりました。

<売上高の内訳>

	当期 (平成17. 4. 1～18. 3. 31)	前期 (平成16. 4. 1～17. 3. 31)	増減
ホテル施設	26,510	25,486	1,024
その他施設	12,465	13,023	△557
合計	38,976	38,509	467

⑧ その他の事業

	当期 (平成17. 4. 1～18. 3. 31)	前期 (平成16. 4. 1～17. 3. 31)	増減
売上高	7,297	7,404	△107
営業利益	2,470	1,849	621

<売上高の内訳>

	当期 (平成17. 4. 1～18. 3. 31)	前期 (平成16. 4. 1～17. 3. 31)	増減
金融・リース	1,302	1,549	△246
その他	5,995	5,855	139
合計	7,297	7,404	△107

(2) キャッシュ・フロー (連結)

◆ 営業活動によるキャッシュ・フロー

当期は、営業活動により225億円の増加となりました。前期（1,001億円の増加）に比べ、営業活動によるキャッシュ・フローの増加額が大きく減少しておりますが、これは、税金等調整前純利益929億円等の増加要因があった一方、販売用不動産等の取得が順調に進捗したことにより売却による回収を上回ったためであります。

◆ 投資活動によるキャッシュ・フロー

当期は、投資活動により608億円の減少となりました。これは、有価証券の売却収入241億円、有形無形固定資産の売却収入387億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997億円の支出等があったためであります。（前期は、768億円の減少）

◆ 財務活動によるキャッシュ・フロー

当期は、借入金の返済により、財務活動によるキャッシュ・フローは124億円の減少となりました。（前期は、520億円の減少）

2【生産、受注および販売の状況】

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

### 3【対処すべき課題】

#### (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ます。

#### (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おります。

本計画の骨子は、総資産の増加を伴うことなく利益成長（最終年度の営業利益目標1,600億円）を図ることにより、有利子負債の削減と株主資本の充実（最終年度末のD/Eレシオ目標1.2倍）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ります。

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ます。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おります。

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ました。

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いたしました。

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」を遂行することです。

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」を実現してまいります。

### 4【事業等のリスク】

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

#### (1)経済情勢の動向

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

#### (2)金利の変動

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

### (3) 不動産関連税制の変更

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

### (4) 不動産関連法制の変更

将来において、建築基準法・都市計画法その他不動産関連法制が変更された場合には、新たな義務の発生、費用負担の増加、所有資産に関する権利の制限等により、当社グループの事業に悪影響を及ぼし、また所有資産の価値の低下につながる可能性があります。

### (5) 天変地異

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

## 5 【経営上の重要な契約等】

当社グループにおける保有資産の入替の一環として、平成18年2月28日付で、固定資産であるワールドビジネスガーデン（WBG）の55%持分を譲渡いたしました。

(1) 譲渡物件	名称	ワールドビジネスガーデン（WBG）の55%持分
	所在地	千葉県千葉市美浜区中瀬二丁目6番
	敷地面積（全体）	51,537.00㎡（15,589.94坪）
	建物延床面積（全体）	228,737.62㎡（69,193.13坪）
	譲渡価額	144億円（消費税別）
	譲渡損失額	215億円
(2) 譲渡先	当社が組成する特別目的会社（当社出資なし）	
(3) 譲渡の日程	平成18年2月28日 契約締結ならびに物件引渡し	

## 6 【研究開発活動】

当社グループでは主に完成工事業に属する三井ホーム(株)等において、住生活の向上を図るための基礎的研究（住宅部資材・工法・性能等の研究）・商品開発等の研究開発活動を実施しており、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・仕様整理や人気商品「マイレーヴ」や賃貸住宅商品「プロパティ・プライムコート」などの既存商品のリファインを行うなど、住宅商品の開発において成果を具現化しています。なお、当連結会計年度の研究開発費の総額は、570百万円となっており、事業の種類別セグメントごとの内訳は、完成工事業で559百万円、施設営業事業で11百万円であります。



## 7【財政状態および経営成績の分析】

### (1) 財政状態（連結）

#### ◆資産

当期末の総資産は、2兆9,865億1百万円となり、対前期末比で583億2百万円増加しました。主な増減は以下のとおりです。

販売用不動産において、新規取得が原価回収を上回り478億6千8百万円増加し、有形固定資産において、設備投資が減価償却および売却・除却を上回り267億2千8百万円増加しました。また、保有上場株式の株価上昇や、匿名組合および特定目的会社への出資等により投資有価証券が812億7千6百万円増加しました。一方、現金および預金が、505億8千1百万円減少いたしました。

なお、当期の設備投資額は927億5千3百万円、減価償却費は401億5千9百万円でした。

#### ◆負債

当期末の有利子負債（短期借入金、コマーシャルペーパー、社債、長期借入金の合計額）は、1兆1,992億9千1百万円となり、対前期末比で797億5千8百万円減少しました。主な減少要因は、2010年満期円貨建転換社債型新株予約権付社債に付された新株予約権の行使により社債が800億円減少したことによります。

短期償還社債やコマーシャルペーパーが増加したものの、短期借入金が減少し、当期末の流動比率は、前期末の117%から上昇し123%となりました。なお、資金調達の流動性補完を目的として、コミットメントラインを複数の金融機関との間で設定しており、1,500億円の未使用枠があります。

#### ◆資本

当期末の資本合計は、8,583億6千3百万円となり、対前期末比で1,706億4千6百万円増加しました。主な増加要因は、当期純利益による利益剰余金の増加に加え、2010年満期円貨建転換社債型新株予約権付社債の普通株式への転換により、資本金が398億6千2百万円、資本剰余金が398億7百万円増加したことによります。

当期末の自己資本比率は28.7%となり、前期末の23.5%から上昇し、D/Eレシオ（有利子負債／資本合計）も前期末の1.9倍から1.4倍に改善しました。なお、1株当たり純資産額は、975.63円（前期末は836.48円）となりました。

### (2) 経営成績（連結）

◆当期の売上高は1兆1,592億8千万円となり対前期比で4.3%増収し、また、営業利益は1,375億4千3百万円となり同比18.8%増益いたしました。

◆「賃貸」セグメントにおいては、前期に竣工した虎ノ門琴平タワー（東京都港区、オフィス）、交詢ビルディング（東京都中央区、商業施設）、ららぽーと甲子園（兵庫県西宮市、商業施設）、ZOE銀座（東京都中央区、商業施設）などの通期稼働効果に加え、オフィス需要の増加や小売販売額の回復など市況が改善するなか既存のオフィスビルや商業施設の収益も向上し、対前期比で206億2千万円増収、54億8百万円増益となりました。

◆個人顧客向けの住宅分譲において好調な販売状況が継続し収益性が向上したことに加え、不動産投資市場が拡大を続けるなか投資家向け分譲が伸長した結果、「分譲」セグメントについても対前期比で24億4千5百万円増収、95億円増益となりました。

◆また、「仲介・販売受託・コンサルティング」および「管理受託」の両セグメントにおいても、法人・個人仲介の取扱高の増加や当社グループが運用・管理を行う預かり資産の拡大により、いずれも対前期比で増収増益となりました。

◆当期の経常利益は、主として営業利益の増益により243億3千3百万円（25.7%）増益し、1,189億7千万円となりました。

◆当期は、特別損益として、固定資産の売却益などで特別利益121億1千1百万円、固定資産の売却損などで特別損失381億2千万円を計上しました。

◆当期の税金等調整前当期純利益は929億6千2百万円となり、対前期比411億2千万円（79.3%）増益しました。また、税金ならびに少数株主損益調整後の当期純利益は565億4千1百万円となり、対前期比278億4千8百万円（97.1%）増益しました。1株当たり当期純利益は、67.53円（前期は34.74円）となりました。

◆なお、各セグメントの業績概要については、P13～P17記載の「業績等の概要」を参照ください。

### 第3【設備の状況】

#### 1【設備投資等の概要】

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

当連結会計年度は、「日本橋三井タワー」（東京都中央区）の建築工事、「ゲートシティ大崎」（東京都品川区）、「神保町三井ビル」（東京都千代田区）の持分取得など、賃貸事業を中心に合計927億5千3百万円の設備投資を行いました。当連結会計年度の設備投資の内訳は、次のとおりです。

	前連結会計年度 (百万円)	当連結会計年度 (百万円)	増減 (百万円)
賃貸	67,182	78,115	10,932
分譲	430	289	△140
完成工事	2,760	3,128	367
仲介・販売受託・コンサルティング	747	1,051	303
管理受託	957	973	15
住宅部材・商品等販売	1,413	408	△1,004
施設営業	2,385	3,470	1,085
その他	2,556	3,648	1,092
計	78,434	91,085	12,651
消去又は全社	463	1,667	1,204
合計	78,898	92,753	13,855

## 2【主要な設備の状況】

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

### (1) 賃貸事業

会社名	名称（所在地）	用途	主たる構造および規模	竣工又は取得年月	建物延床面積（㎡）	土地面積（㎡）	帳簿価額（百万円）			
							建物	土地	その他	合計
① 賃貸用建物等										
三井不動産㈱	室町一構 （東京都中央区）	オフィス	鉄骨鉄筋コンクリート造、 地上7階、地下2階	昭和 4. 3	32,245	14,256	6,209	122,472	224	186,327
"	三井二号館 （東京都中央区）	"	鉄骨鉄筋コンクリート造、 地上11階、地下3階	昭和 60. 2	26,490		6,254		171	
"	日本橋三井タワー （東京都中央区）	"	鉄骨造、一部鉄骨鉄筋コン クリート造、 地上39階、地下4階	平成 17. 7	133,727		49,338		1,657	
"	三井別館 （東京都中央区）	"	鉄骨鉄筋コンクリート造、 地上9階、地下2階	昭和 27. 1	※1 16,733	※1、※2 1,984	2,609	※2 11,261	50	13,920
"	三井第二別館 （東京都中央区）	"	鉄骨鉄筋コンクリート造、 地上9階、地下2階	昭和 31.11	14,300	1,468	1,320	12,679	18	14,017
"	三井第三別館 （東京都中央区）	"	鉄骨鉄筋コンクリート造、 地上10階、地下3階	昭和 38. 9	27,139	2,454	1,553	24,516	5	26,075
"	日本橋一丁目ビルディン グ （東京都中央区）	オフィス 商業施設	鉄骨造、一部鉄骨鉄筋コン クリート造、 地上20階、地下4階	平成 16. 1	※1 71,514	—	20,860	—	453	21,313
"	銀座三井ビル （東京都中央区）	オフィス	鉄骨造、一部鉄骨鉄筋コン クリート造、 地上25階、地下2階	平成 17. 9	34,865	2,831	9,815	1,545	717	12,078
"	八重洲三井ビル （東京都中央区）	"	鉄骨鉄筋コンクリート造、 地上10階、地下3階	昭和 40. 6	※1 22,520	※1、※2 1,865	1,855	※2 15,811	24	17,692
"	聖路加ガーデン （東京都中央区）	オフィス ホテル 住宅	（オフィス棟） 鉄骨造、一部鉄骨鉄筋コン クリート造、一部鉄筋コン クリート造、 地上51階、地下4階 （ホテル、住宅棟） 鉄骨鉄筋コンクリート造、 一部鉄筋コンクリート造、 地上38階、地下1階	平成 6. 5	※1 72,456	※1、※2 5,529	14,316	—	96	14,413
"	交詢ビルディング （東京都中央区）	商業施設	鉄骨鉄筋コンクリート造 地上10階、地下2階	平成 16. 9	※1 13,662	※1 1,316	3,604	7,832	196	11,633
三井不動産㈱ 港エステート㈱	日比谷三井ビル （東京都千代田区）	オフィス	鉄骨鉄筋コンクリート造、 地上9階、地下5階	昭和 35. 8	90,355	7,879	5,212	96,514	108	101,835
三井不動産㈱	三信ビル （東京都千代田区）	"	鉄骨鉄筋コンクリート造、 地上8階、地下2階	昭和 5. 6	21,750	2,823	1,253	24,860	7	26,121
"	霞が関ビル （東京都千代田区）	"	鉄骨造、一部鉄骨鉄筋コン クリート造、 地上36階、地下3階	昭和 43. 4	※1 146,508	※1、※2 8,264	12,287	※2 1,356	321	13,964
"	新霞が関ビル （東京都千代田区）	"	鉄骨造、一部鉄骨鉄筋コン クリート造、 地上20階、地下3階	昭和 62. 2	※1 14,895	※1 2,891	1,329	16,597	24	17,950
"	虎の門三井ビル （東京都千代田区）	"	鉄骨造、一部鉄骨鉄筋コン クリート造、 地上14階、地下2階	昭和 47. 9	23,606	3,264	2,255	32,443	45	34,745
"	丸の内三井ビル （東京都千代田区）	"	鉄骨鉄筋コンクリート造、 地上11階、地下2階	昭和 56. 2	20,373	1,851	3,220	23,690	15	26,925
"	神保町三井ビル （東京都千代田区）	"	鉄骨造、一部鉄骨鉄筋コン クリート造、 地上23階、地下2階	平成 15. 3	※1 45,192	※1 4,126	21,354	24,808	641	46,805
"	汐留シティセンター （東京都港区）	"	鉄骨造、一部鉄骨鉄筋コン クリート造、 地上43階、地下4階	平成 15. 1	※1 15,775	※1 1,322	3,289	9,468	31	12,789
"	虎ノ門琴平タワー （東京都港区）	"	鉄骨造、一部鉄骨鉄筋コン クリート造、 地上26階、地下3階	平成 16.11	※1 19,613	※2 2,477	4,731	※2 6,030	200	10,962
三井不動産㈱ 株国際観光会館	セレスティン芝三井ビル （東京都港区）	"	鉄骨造、一部鉄骨鉄筋コン クリート造、 地上17階、地下2階	平成 14. 4	52,770	6,734	9,863	21,805	219	31,888
三井不動産㈱ 港エステート㈱	ゲートシティ大崎 （東京都品川区）	"	鉄骨造、一部鉄骨鉄筋コン クリート造、一部鉄筋コン クリート造、 地上24階、地下4階	平成 11. 1	※1 75,876	※1 10,388	18,708	34,151	437	53,297

会社名	名称(所在地)	用途	主たる構造および規模	竣工又は取得年月	建物延床面積(m <sup>2</sup> )	土地面積(m <sup>2</sup> )	帳簿価額(百万円)			
							建物	土地	その他	合計
三井不動産㈱	新宿三井ビル (東京都新宿区)	オフィス	鉄骨造、一部鉄筋コンクリート造、地上55階、地下3階	昭和49.11	179,697	14,449	16,620	186,668	299	203,587
〃	西新宿三井ビル (東京都新宿区)	〃	鉄骨造、一部鉄骨鉄筋コンクリート造、地上27階、地下2階	平成11.4	※1 57,179	※1 7,395	11,162	29,755	179	41,097
三井不動産㈱ ㈱リテールアンド ホテルプロバ ティーズ	ららぽーと三井ビル (千葉県船橋市)	〃	鉄骨鉄筋コンクリート造、一部鉄骨造、地上14階、地下1階	昭和63.6	※1 16,380	125,079	1,506	35,015	18	54,667
〃	TOKYO-BAY ららぽーと (千葉県船橋市)	商業施設	鉄筋コンクリート造、一部鉄骨造、一部鉄骨鉄筋コンクリート造、地上10階、地下1階	昭和56.4	※1 238,964		16,118		2,008	
三井不動産㈱	名古屋三井ビル本館 (愛知県名古屋市)	オフィス	鉄骨造、地上18階、地下2階	昭和62.3	31,257	3,526	3,235	9,875	26	13,137
〃	中之島三井ビル (大阪府大阪市)	〃	鉄骨造、一部鉄骨鉄筋コンクリート造、地上31階、地下2階	平成14.8	71,269	4,456	14,003	12,104	376	26,484
〃	信濃橋三井ビル (大阪府大阪市)	〃	鉄骨鉄筋コンクリート造、地上12階、地下2階	昭和57.10	36,302	4,298	4,014	15,484	28	19,528
㈱アルパーク	アルパーク (広島県広島市)	商業施設	(東棟) 鉄骨鉄筋コンクリート造、地上10階、地下2階 (西棟) 鉄筋コンクリート造、地上7階、地下1階 (南棟) 鉄骨造、地上8階、地下2階	平成2.4	※1 160,076	※1 31,860	17,136	7,328	237	24,702
港エステート㈱	御堂筋三井ビル (大阪府大阪市)	オフィス	鉄骨鉄筋コンクリート造、地上12階、地下3階	昭和51.12	28,715	2,724	6,988	15,060	17	22,066
三井不動産 アメリカ㈱ (在外子会社)	1251 Avenue of the Americas (アメリカ合衆国 ニューヨーク州ニュー ヨーク市)	〃	鉄骨造、地上54階、地下4階	昭和61.12	214,106	9,232	48,285	26,081	—	74,367
英国三井不動産㈱ (在外子会社)	20 Old Bailey (英国ロンドン市)	〃	鉄骨鉄筋コンクリート造、地上8階、地下2階	平成元.12	23,798	3,289	13,899	11,334	—	25,234
その他		—			※1 1,092,815	※1、※2 589,709	99,452	※2 128,601	5,292	233,347
賃貸用建物等計					3,142,921	879,738	453,669	965,157	14,157	1,432,983
② その他										
三井不動産㈱ ㈱国際観光会館	東京都千代田区 所在土地	建物建設 予定地	—		—	3,723	—	43,662	—	43,662
三井不動産㈱ ㈱リテールアンド ホテルプロバ ティーズ	千葉県船橋市 所在土地	貸地等	—		—	※2 244,680	—	※2 17,213	—	17,213
その他		—			—	※1、※2 20,328	—	※2 9,992	—	9,992
その他計					—	268,731	—	70,868	—	70,868
賃貸事業合計					3,142,921	1,148,469	453,669	1,036,025	14,157	1,503,851

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

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

3. ※2. 同土地には借地権を含めて表示しています。

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

会社名	名称	所在地	賃借面積 (㎡)
三井不動産㈱	新霞が関ビル (※1)	東京都千代田区	31,628
〃	ガーデンエアタワー	〃 〃	93,224
〃	神保町三井ビル (※1)	〃 〃	43,456
〃	六本木ティーキューブ (※1)	〃 港区	34,610
〃	ゲートシティ大崎 (※1)	〃 品川区	140,702
〃	西新宿木村屋ビル	〃 新宿区	38,330
〃	中目黒G Tタワー	〃 目黒区	42,749
〃	豊洲ONビル	〃 江東区	104,077
〃	豊洲センタービル	〃 〃	99,608
〃	新木場センタービル	〃 〃	36,171
〃	日鐵NDタワー	〃 〃	30,393
〃	アルカキット錦糸町	〃 墨田区	53,056
〃	イトーヨーカ堂幕張店ビル	千葉県千葉市	52,538
〃	新川崎三井ビル (※1)	神奈川県川崎市	90,015
〃	ららぽーと守山	滋賀県守山市	41,294

※1. 同建物は他社持分を賃借しています。

## (2) その他の事業種別セグメント

会社名(事業種別セグメント)	名称(所在地)	用途	主たる構造および規模	竣工又は取得年月	建物延床面積 (㎡)	土地面積 (㎡)	帳簿価額 (百万円)			
							建物	土地	その他	合計
三井不動産㈱ ㈱リテールアンド ホテルプロパ ティーズ ㈱三井不動産ホテ ルマネジメント ㈱ホテルマネジメ ント (施設営業)	三井ガーデンホテル銀座 他国内ホテル9ヶ所	ホテル	—	—	※1 110,419	※1、※2 25,674	14,314	※2 9,561	1,350	25,227
三井不動産 アメリカ㈱ (在外子会社) (施設営業)	Halekulani 他海外ホテル1ヶ所	〃	—	—	77,172	※2 20,927	6,735	※2 2,939	1,736	11,412
三井不動産㈱ 三井不動産ゴルフ プロパティーズ㈱ 日本みどり開発㈱ 白津開発㈱ (施設営業)	三井の森 軽井沢 カントリークラブ 他6ヶ所	ゴルフ場	—	—	32,255	※2 6,864,317	2,741	※2 6,180	11,598	20,521
三井不動産㈱ (施設営業)	綱町三井倶楽部 (東京都港区)	迎賓館	床、鉄筋コンクリート造 壁、組石造 地上2階、地下1階	大正 2. 2	5,358	29,156	413	24,068	38	24,520

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

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

3. ※2. 同土地には借地権を含めて表示しています。

### 3【設備の新設、除却等の計画】

重要な設備の新設、除却、売却の計画は、以下のとおりです。

#### (1) 新設

事業種別 セグメント	会社名	名称 (所在地)	用途	主たる構造および規模	工期	投資予定金額 (百万円)	
						総額	既支払額
賃貸	三井不動産㈱	日本橋一丁目ビルディング (東京都中央区)	オフィス (土地)	—	平成19.3 引渡	46,000	—
〃	〃	JFEビルディング (東京都千代田区)	オフィス	鉄骨鉄筋コンクリート造 地上18階、地下4階 延床面積 62,949㎡	平成18.4 引渡	91,000	—
〃	三井不動産㈱ 国際観光会館	グラントウキョウ ノースタワー (東京都千代田区)	〃	鉄骨造、一部鉄骨鉄筋 コンクリート造・鉄筋 コンクリート造 地上43階、地下4階 延床面積 ※1 約85,000㎡	平成16.9～19.10	34,000	2,755
〃	三井不動産㈱	アーバンドック ららぽーと豊洲 (東京都江東区)	商業施設	鉄骨造、一部鉄骨鉄筋 コンクリート造 地上5階、地下1階 延床面積 約165,000㎡	平成17.8～18.8	15,000	3,335

(注) 1. ※1. 同建物延床面積は当社グループ (当社および連結子会社) 持分換算面積を表示しています。

#### (2) 除却

事業種別 セグメント	会社名	名称 (所在地)	用途	主たる構造および規模	除却予定時期	期末帳簿価額 (百万円)
賃貸	三井不動産㈱	三井第三別館 (東京都中央区)	オフィス	鉄骨鉄筋コンクリート造 地上10階、地下3階 延床面積 27,139㎡	平成18.6	1,558

#### (3) 売却

事業種別 セグメント	会社名	名称 (所在地)	用途	主たる構造および規模	売却予定時期	期末帳簿価額 (百万円)
賃貸	三井不動産㈱	虎ノ門琴平タワー (東京都港区)	オフィス	鉄骨造、一部鉄骨鉄筋 コンクリート造、 地上26階、地下3階 延床面積 19,613㎡	平成18.4 引渡	10,962
〃	〃	ゲートシティ大崎 (東京都品川区)	〃	鉄骨造、一部鉄骨鉄筋 コンクリート造、一部鉄筋 コンクリート造、 地上24階、地下4階 延床面積 ※1 37,395㎡	〃	※2 25,931
〃	〃	西新宿三井ビル (東京都新宿区)	〃	鉄骨造、一部鉄骨鉄筋 コンクリート造、 地上27階、地下2階 延床面積 57,179㎡	〃	41,097
〃	〃	信濃橋三井ビル (大阪府大阪市)	〃	鉄骨鉄筋コンクリート造 地上12階、地下2階 延床面積 ※1 35,938㎡	〃	※2 19,332

(注) 1. ※1. 同建物延床面積は売却シェア相当面積を表示しています。

2. ※2. 同帳簿価額は売却シェア相当価額を表示しています。

## 第4【提出会社の状況】

### 1【株式等の状況】

#### (1)【株式の総数等】

##### ①【株式の総数】

種類	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	事業年度末現在発行数 （株） （平成18年3月31日）	提出日現在発行数（株） （平成18年6月29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	881,424,727	881,424,727	東京証券取引所 （市場第一部） 大阪証券取引所 （市場第一部）	—
計	881,424,727	881,424,727	—	—

#### (2)【新株予約権等の状況】

該当事項はありません。

## (3) 【発行済株式総数、資本金等の推移】

年月日	発行済株式総数増減数 (千株)	発行済株式総数残高 (千株)	資本金増減額 (百万円)	資本金残高 (百万円)	資本準備金増減額 (百万円)	資本準備金残高 (百万円)
平成14年3月31日	—	812,560	—	134,433	—	204,693
平成15年3月31日 (注1)	10,830	823,390	—	134,433	1,129	205,823
平成16年3月31日	—	823,390	—	134,433	—	205,823
平成17年3月31日	—	823,390	—	134,433	—	205,823
平成18年3月31日 (注2、3)	58,034	881,424	39,862	174,296	42,448	248,272

- (注) 1. 三井不動産販売株式会社を完全子会社とするため、平成14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10,830,383株、資本準備金が1,129,846,237円増加いたしました。
2. 株式会社国際観光会館を完全子会社とするため、平成17年10月1日に新株発行による株式交換を行ったことに伴い、発行済株式総数が2,125,625株、資本準備金が2,641,793,788円増加いたしました。
3. 新株予約権付社債の新株予約権の行使により、発行済株式総数が55,908,718株、資本金が39,862,915,934円、資本準備金が39,807,084,066円増加いたしました。

## (4) 【所有者別状況】

平成18年3月31日現在

区分	株式の状況 (1単元の株式数 1,000株)								単元未満株式の状況 (株)
	政府及び地方公共団体	金融機関	証券会社	その他の法人	外国法人等		個人その他	計	
					個人以外	個人			
株主数 (人)	1	201	46	645	738	12	25,127	26,770	—
所有株式数 (単元)	30	344,732	10,328	60,662	397,284	29	62,765	875,830	5,594,727
所有株式数の割合 (%)	0.00	39.36	1.18	6.93	45.36	0.00	7.17	100	—

- (注) 1. 株主名簿記載上の自己株式1,795,037株は、「個人その他」欄に1,795単元 (1,795,000株)、「単元未満株式の状況」欄に37株含まれております。なお、自己株式の実保有残高は1,794,037株であります。
2. 「その他の法人」の欄には、証券保管振替機構名義の株式が、4単元 (4,000株) 含まれております。



## (5) 【大株主の状況】

平成18年3月31日現在

氏名又は名称	住所	所有株式数 (千株)	発行済株式総数に 対する所有株式数 の割合 (%)
日本マスタートラスト信託銀行株式会社 (信託口)	東京都港区浜松町二丁目11番3号	74,123	8.41
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	64,078	7.27
中央三井信託銀行株式会社 (常任代理人 日本トラスティ・サービス信託銀行(株))	東京都港区芝三丁目33番1号 (東京都中央区晴海一丁目8番11号)	21,965	2.49
ステート ストリート バンク アンド トラスト カンパニー (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)	21,265	2.41
ステート ストリート バンク アンド トラスト カンパニー 505103 (常任代理人 (株)みずほコーポレート銀行兜町証券決済業務室)	P. O. BOX 351 BOSTON MASSACHUSETTS 02101 U. S. A. (東京都中央区日本橋兜町6番7号)	19,618	2.23
株式会社三井住友銀行	東京都千代田区有楽町一丁目1番2号	18,546	2.10
三井生命保険株式会社 (常任代理人 日本トラスティ・サービス信託銀行(株))	東京都千代田区大手町一丁目2番3号 (東京都中央区晴海一丁目8番11号)	18,115	2.06
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	1.52
ザ チェース マンハッタン バンク 385036 (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)	360 N. CRESCENT DRIVE BEVERLY HILLS, CA 90210 U. S. A. (東京都中央区日本橋兜町6番7号)	12,860	1.46
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	1.44
計	—	276,661	31.39

(注) 1. 日本マスタートラスト信託銀行株式会社 (信託口) 所有株式74,123千株は、すべて信託業務に係る株式であります。

日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社 (信託口) 所有株式64,078千株は、すべて信託業務に係る株式であります。

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

2. 平成18年1月16日付にてパークレイズ・グローバル・インベスターズ信託銀行株式会社及びその共同保有者から大量保有報告書が提出されましたが、各社に関して当社として当事業年度末現在における実質所有株式数の確認ができないので、上記大株主の状況には含めておりません。

なお、当該大量保有報告書による平成17年9月21日現在の株式所有状況は次のとおりであります。

氏名又は名称	所有株式数 (千株)	発行済株式総数に対する 所有株式数の割合 (%)
パークレイズ・グローバル・インベスターズ信託銀行株式会社	375	0.05
パークレイズ・グローバル・インベスターズ株式会社	9,092	1.10
パークレイズ・グローバル・インベスターズ、エヌ・エイ	8,137	0.99
パークレイズ・グローバル・ファンド・アドバイザーズ	5,266	0.64
パークレイズ・グローバル・インベスターズ・オーストラリア・リミテッド	307	0.04
パークレイズ・グローバル・インベスターズ・リミテッド	6,094	0.74
パークレイズ・ライフ・アシュアランス・カンパニー・リミテッド	120	0.01
パークレイズ・バンク・ピーエルシー	3,549	0.43
パークレイズ・キャピタル・セキュリティーズ・リミテッド	6,409	0.78
パークレイズ・キャピタル・ジャパン・リミテッド (証券)	373	0.05
パークレイズ・キャピタル・インク	3,881	0.47
パークレイズ・グローバル・インベスターズ・カナダ・リミテッド	24	0.00
計	43,628	5.30

3. 平成18年1月16日付にてパークレイズ・グローバル・インベスターズ信託銀行株式会社及びその共同保有者から大量保有報告書（変更報告書）が提出されましたが、各社に関して当社として当事業年度末現在における実質所有株式数の確認ができないので、上記大株主の状況には含めておりません。
- なお、当該大量保有報告書（変更報告書）による平成17年9月30日現在の株式所有状況は次のとおりであります。

氏名又は名称	所有株式数 (千株)	発行済株式総数に対する 所有株式数の割合 (%)
パークレイズ・グローバル・インベスターズ信託銀行株式会社	374	0.05
パークレイズ・グローバル・インベスターズ株式会社	9,052	1.10
パークレイズ・グローバル・インベスターズ、エヌ・エイ	8,195	1.00
パークレイズ・グローバル・ファンド・アドバイザーズ	5,509	0.67
パークレイズ・グローバル・インベスターズ・オーストラリア・リミテッド	310	0.04
パークレイズ・グローバル・インベスターズ・リミテッド	6,116	0.74
パークレイズ・ライフ・アシュアランス・カンパニー・リミテッド	120	0.01
パークレイズ・バンク・ピーエルシー	3,542	0.43
パークレイズ・キャピタル・セキュリティーズ・リミテッド	9,558	1.16
パークレイズ・キャピタル・ジャパン・リミテッド（証券）	2,362	0.29
パークレイズ・キャピタル・インク	7,965	0.97
パークレイズ・グローバル・インベスターズ・カナダ・リミテッド	37	0.00
計	53,141	6.45

4. 平成18年1月16日付にてパークレイズ・グローバル・インベスターズ信託銀行株式会社及びその共同保有者から大量保有報告書（変更報告書）が提出されましたが、各社に関して当社として当事業年度末現在における実質所有株式数の確認ができないので、上記大株主の状況には含めておりません。
- なお、当該大量保有報告書（変更報告書）による平成17年10月4日現在の株式所有状況は次のとおりであります。

氏名又は名称	所有株式数 (千株)	発行済株式総数に対する 所有株式数の割合 (%)
パークレイズ・グローバル・インベスターズ信託銀行株式会社	374	0.05
パークレイズ・グローバル・インベスターズ株式会社	9,052	1.10
パークレイズ・グローバル・インベスターズ、エヌ・エイ	8,195	0.99
パークレイズ・グローバル・ファンド・アドバイザーズ	5,605	0.68
パークレイズ・グローバル・インベスターズ・オーストラリア・リミテッド	313	0.04
パークレイズ・グローバル・インベスターズ・リミテッド	5,955	0.72
パークレイズ・ライフ・アシュアランス・カンパニー・リミテッド	120	0.01
パークレイズ・バンク・ピーエルシー	3,537	0.43
パークレイズ・キャピタル・セキュリティーズ・リミテッド	5,264	0.64
パークレイズ・キャピタル・ジャパン・リミテッド（証券）	362	0.04
パークレイズ・キャピタル・インク	1,963	0.24
パークレイズ・グローバル・インベスターズ・カナダ・リミテッド	37	0.00
計	40,778	4.94

5. 平成18年1月13日付にてフィデリティ投信株式会社から大量保有報告書が提出されましたが、同社に関して当社として当事業年度末現在における実質所有株式数の確認ができないので、上記大株主の状況には含めておりません。

なお、当該大量保有報告書による平成17年12月31日現在の株式所有状況は次のとおりであります。

氏名又は名称	所有株式数 (千株)	発行済株式総数に対する 所有株式数の割合 (%)
フィデリティ投信株式会社	42,317	5.13

(6) 【議決権の状況】

① 【発行済株式】

平成18年3月31日現在

区分	株式数 (株)	議決権の数 (個)	内容
無議決権株式	—	—	—
議決権制限株式 (自己株式等)	—	—	—
議決権制限株式 (その他)	—	—	—
完全議決権株式 (自己株式等)	普通株式 1,804,000	—	—
完全議決権株式 (その他)	普通株式 874,026,000	874,021	—
単元未満株式	普通株式 5,594,727	—	一単元 (1,000株) 未満の株式
発行済株式総数	881,424,727	—	—
総株主の議決権	—	874,021	—

(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4,000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5個は含まれておりません。

② 【自己株式等】

平成18年3月31日現在

所有者の氏名又は名称	所有者の住所	自己名義所有株式数 (株)	他人名義所有株式数 (株)	所有株式数の合計 (株)	発行済株式総数に対する所有株式数の割合 (%)
三井不動産株式会社	東京都中央区日本橋室町二丁目1番1号	1,794,000	—	1,794,000	0.20
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	—	1,804,000	—	1,804,000	0.20

(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株あります。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)」の中に入れております。

(7) 【ストックオプション制度の内容】

該当事項はありません。

## 2【自己株式の取得等の状況】

### (1)【定時総会決議又は取締役会決議による自己株式の買受け等の状況】

#### ①【前決議期間における自己株式の取得等の状況】

該当事項はありません。

#### ②【当定時株主総会における自己株式取得に係る決議状況】

該当事項はありません。

## 3【配当政策】

当社は、企業価値の更なる増大を目指し、収益性の高い事業への投資に充当するための内部留保の充実を図るとともに、事業環境や業績、財政状態の推移を見据えたうえで、配当水準の維持、向上に努めてまいります。

平成18年3月期（第94期）の期末配当につきましては、1株につき5円（年間10円）といたしました。（平成17年3月期（第93期）の配当（中間・期末）は、1株につき年間7円。）

なお、会社法の施行により配当の回数制限が廃止されますが、従来どおり当社は年2回配当（中間・期末）を継続いたします。

（注） 当期の中間配当に関する取締役会決議日 平成17年10月31日

## 4【株価の推移】

### (1)【最近5年間の事業年度別最高・最低株価】

回次	第90期	第91期	第92期	第93期	第94期
決算年月	平成14年3月	平成15年3月	平成16年3月	平成17年3月	平成18年3月
最高（円）	1,479	1,228	1,324	1,394	2,715
最低（円）	815	651	581	1,055	1,151

（注） 最高・最低株価は、東京証券取引所市場第一部におけるものであります。

### (2)【最近6月間の月別最高・最低株価】

月別	平成17年10月	11月	12月	平成18年1月	2月	3月
最高（円）	1,895	2,035	2,490	2,555	2,600	2,715
最低（円）	1,574	1,895	1,943	2,015	2,155	2,355

（注） 最高・最低株価は、東京証券取引所市場第一部におけるものであります。

## 5 【役員の状況】

役名	職名	氏名	生年月日	略歴	所有株式数 (千株)
代表取締役 会長		田中 順一郎	昭和4年9月28日生	昭和26年4月 当社入社 51年7月 当社住宅第二事業部長 54年6月 当社取締役、開発企画部長 56年6月 当社取締役、ビルディング 事業部長 57年7月 当社常務取締役、ビルディ ング事業部長 58年4月 当社常務取締役、レッツ事 業本部長 60年6月 当社代表取締役専務取締 役、レッツ事業本部長 61年4月 当社代表取締役専務取締役 62年6月 当社代表取締役社長 平成10年6月 当社代表取締役会長 (現任) (主要な兼職) 日本みどり開発㈱ 代表取締役会長	41
代表取締役 社長		岩沙 弘道	昭和17年5月27日生	昭和42年4月 当社入社 平成4年4月 当社開発企画部長 6年4月 当社プロジェクト企画本部 プロジェクト第一企画部長 7年4月 当社プロジェクト企画本部 プロジェクト第一企画部長 兼プロジェクト企画本部建 設部長 7年6月 当社取締役、プロジェクト 企画本部プロジェクト第一 企画部長兼プロジェクト企 画本部建設部長 8年4月 当社常務取締役、プロジェ クト企画本部長兼プロジェ クト企画本部プロジェクト 第一企画部長兼プロジェク ト企画本部建設企画部長 9年4月 当社常務取締役、プロジェ クト企画本部長兼プロジェ クト企画本部建設企画部長 9年6月 当社代表取締役専務取締 役、プロジェクト企画本部 長兼プロジェクト企画本部 建設企画部長 10年4月 当社代表取締役専務取締 役、資産マネジメント本部 長 10年6月 当社代表取締役社長 13年4月 当社代表取締役社長、社長 執行役員 (現任)	25



役名	職名	氏名	生年月日	略歴	所有株式数 (千株)
代表取締役 副社長		林 洋太郎	昭和17年8月21日生	昭和45年4月 当社入社 平成5年4月 当社横浜支店長 7年4月 当社資産情報運用部長兼鑑定室長 7年6月 当社取締役、資産情報運用部長兼鑑定室長 10年4月 当社取締役 10年6月 当社常務取締役、資産マネジメント本部長 13年4月 当社専務取締役、専務執行役員、資産マネジメント本部長 13年12月 当社専務取締役、専務執行役員、資産マネジメント本部長兼鑑定企画室長 14年4月 当社専務取締役、専務執行役員、資産マネジメント本部長 15年4月 当社代表取締役副社長、副社長執行役員 (現任)	20
代表取締役 副社長		大室 康一	昭和20年2月6日生	昭和43年4月 当社入社 平成2年4月 当社千葉支店長 6年4月 当社ビルディング営業本部ビルディング第三営業部長 7年4月 当社ビルディング営業本部ビルディング第二営業部長 9年4月 当社ビルディング営業本部ビルディング第一営業部長 9年6月 当社取締役、ビルディング営業本部ビルディング第一営業部長 10年6月 当社常務取締役、ビルディング営業本部長兼ビルディング営業本部ビルディング第一営業部長 11年4月 当社常務取締役、ビルディング本部長 13年4月 当社常務取締役、常務執行役員、ビルディング本部長 13年10月 当社専務取締役、専務執行役員、ビルディング本部長 16年4月 当社専務取締役、専務執行役員 17年4月 当社代表取締役副社長、副社長執行役員 (現任)	35

役名	職名	氏名	生年月日	略歴	所有株式数 (千株)
専務取締役	商業施設本部長	永田 和一	昭和22年1月9日生	昭和44年4月 当社入社 平成2年4月 当社関西支社業務施設事業部長 8年4月 当社グループ経営企画本部グループ経営企画部長 10年6月 当社取締役、グループ経営企画本部グループ経営企画部長 11年4月 当社取締役、グループ経営本部グループ経営企画部長 13年4月 当社取締役、常務執行役員、グループ経営本部長 13年6月 当社常務執行役員、グループ経営本部長 15年4月 当社専務執行役員、関連事業本部長 15年6月 当社専務取締役、専務執行役員、関連事業本部長 17年4月 当社専務取締役、専務執行役員、商業施設本部長 (現任)	12
専務取締役	アセット運用部長	生江 隆之	昭和22年6月13日生	昭和46年4月 当社入社 平成9年4月 当社ビルディング営業本部ビルディング第二営業部長 11年4月 当社人事部長 11年6月 当社取締役、人事部長 13年4月 当社取締役、執行役員、人事部長 13年6月 当社執行役員、人事部長 14年4月 当社常務執行役員、人事部長 15年4月 当社常務執行役員 15年6月 当社常務取締役、常務執行役員 17年4月 当社専務取締役、専務執行役員、アコモデーション事業本部長兼アセット運用部長 18年4月 当社専務取締役、専務執行役員、アセット運用部長 (現任)	18

役名	職名	氏名	生年月日	略歴	所有株式数 (千株)
専務取締役		曾田 立夫	昭和24年3月17日生	昭和46年4月 当社入社 平成9年4月 当社開発事業本部都市開発 事業部長 11年4月 当社経理部長 11年6月 当社取締役、経理部長 13年4月 当社取締役、執行役員、経 理部長 13年6月 当社執行役員、経理部長 14年4月 当社常務執行役員、経理部 長 15年4月 当社常務執行役員、アセッ ト本部長 15年6月 当社常務取締役、常務執行 役員、アセット本部長 17年4月 当社専務取締役、専務執行 役員、監査室長 18年4月 当社専務取締役、専務執行 役員 (現任)	11
常務取締役	不動産投資サー ビス本部長	佐藤 実	昭和23年1月10日生	昭和45年4月 当社入社 平成6年6月 当社名古屋支店長 10年4月 当社グループ経営企画本部 関連事業部長 11年4月 当社企画調査部長 11年6月 当社取締役、企画調査部長 13年4月 当社取締役、執行役員、企 画調査部長 13年6月 当社執行役員、企画調査部 長 15年4月 当社常務執行役員、資産マ ネジメント本部長 16年4月 当社常務執行役員、不動産 ソリューション本部長 17年6月 当社常務取締役、常務執行 役員、不動産ソリューショ ン本部長 18年4月 当社常務取締役、常務執行 役員、不動産投資サービ ス本部長 (現任)	10

役名	職名	氏名	生年月日	略歴	所有株式数 (千株)
常務取締役	ビルディング本 部長	影山 美樹	昭和23年6月27日生	昭和46年4月 当社入社 平成6年4月 当社埼玉支店長 9年4月 当社プロジェクト企画本部 プロジェクト第二企画部長 10年4月 当社資産マネジメント本部 開発企画二部長 11年4月 当社資産マネジメント本部 開発推進部長 13年4月 当社執行役員、ビルディン グ本部副本部長兼ビルディ ング本部ビルディング事業 部長 14年4月 当社執行役員、ビルディン グ本部副本部長兼ビルディ ング本部ビルディング事業 二部長 15年4月 当社常務執行役員、ビル ディング本部副本部長兼ビ ルディング本部ビルディン グ事業二部長 16年4月 当社常務執行役員、ビル ディング本部長 17年6月 当社常務取締役、常務執行 役員、ビルディング本部長 (現任)	12
取締役		青木 利晴	昭和14年3月21日生	昭和42年4月 日本電信電話公社入社 平成4年6月 日本電信電話(株)取締役 通 信網総合研究所長 8年6月 同社常務取締役 研究開発 本部長 9年6月 同社代表取締役副社長 研 究開発本部長 11年1月 同社代表取締役副社長 11年6月 (株)エヌ・ティ・ティ・デー タ代表取締役社長 15年6月 同社取締役相談役 17年6月 同社相談役 (現任) 17年6月 当社取締役 (現任)	3

役名	職名	氏名	生年月日	略歴	所有株式数 (千株)
常任監査役 (常勤)		椿原 久光	昭和15年7月9日生	昭和39年4月 当社入社 62年6月 当社仙台支店長 平成元年4月 当社商業施設事業本部SC 事業部長 3年4月 当社商業施設事業本部SC 事業部長兼商業施設事業本 部スポーツ・レジャー事業 室長 5年4月 当社経理部長 5年6月 当社取締役、経理部長 7年6月 当社常務取締役、経理部長 9年4月 当社常務取締役 10年6月 当社代表取締役専務取締役 13年4月 当社専務取締役、専務執行 役員 15年4月 当社専務取締役 15年6月 当社常任監査役 (現任)	13
監査役 (常勤)		登張 信實	昭和22年3月8日生	昭和46年4月 当社入社 平成9年4月 当社広報部長 13年4月 当社執行役員、広報部長 16年4月 当社顧問 16年6月 当社監査役 (現任)	22
監査役		藤井 健	昭和6年2月11日生	昭和29年4月 三井信託銀行(株)入社 49年10月 同社金沢支店長 53年4月 同社渋谷支店長 54年12月 同社本店営業第三部長 57年6月 同社取締役本店営業第三部 長 58年5月 同社取締役審査第一部長 58年12月 同社取締役融資企画部長 60年11月 同社取締役大阪支店長 61年6月 同社常務取締役大阪支店長 62年5月 同社常務取締役 62年9月 同社専務取締役 平成2年4月 同社専務取締役営業推進本 部長 3年3月 同社専務取締役 3年4月 同社取締役社長 8年6月 同社取締役会長 11年4月 同社取締役 11年6月 同社顧問 12年4月 中央三井信託銀行(株)特別顧 問 (現任) 12年6月 当社監査役 (現任)	—

役名	職名	氏名	生年月日	略歴	所有株式数 (千株)	
監査役		渡邊 昭	昭和3年10月21日生	昭和34年4月 弁護士登録(第二東京弁護士会) 平成13年6月 当社監査役 (現任)	13	
監査役		岡田 明重	昭和13年4月9日生	昭和38年4月 ㈱三井銀行入行 平成3年6月 ㈱太陽神戸三井銀行取締役 企画本部総合企画部長 4年4月 ㈱さくら銀行取締役企画本 部総合企画部長 4年6月 同社取締役日本橋営業部長 6年7月 同社取締役東京営業部長 7年6月 同社常務取締役 8年6月 同社専務取締役 9年6月 同社頭取 11年6月 同社頭取(執行役員を兼 務) 13年4月 ㈱三井住友銀行取締役会長 14年12月 ㈱三井住友フィナンシャル グループ取締役会長兼㈱三 井住友銀行取締役会長 17年6月 ㈱三井住友銀行特別顧問 (現任) 17年6月 当社監査役 (現任)	—	
計					15名	239

- (注) 1. 取締役 青木 利晴氏は、会社法第2条第15号に定める「社外取締役」であります。
2. 監査役 藤井 健、渡邊 昭、岡田 明重の各氏は、会社法第2条第16号に定める「社外監査役」であります。
3. 平成18年6月29日現在における執行役員は23名、グループ執行役員は4名であります。

## 6【コーポレート・ガバナンスの状況】

### (1) コーポレート・ガバナンスに関する基本的な考え方

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

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

また、監査役が、内部監査部門である監査室および会計監査人と相互の連携を図りながら、取締役の業務執行に関する監査を実施するとともに、内部統制に関する体制の整備・運用を目的として、平成18年4月1日付で「内部統制委員会」を設置しております。

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

### (2) 会社の機関の内容、内部統制システムおよびリスク管理体制の整備の状況

#### ①取締役会

取締役会は、取締役10名（内、社外取締役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おります。

なお、当社と社外取締役の間に特別の利害関係はありません。

また、取締役会には監査役が出席し、必要に応じて意見を述べております。

#### ②監査役会

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

なお、当社と社外監査役の間に特別の利害関係はありません。

#### ③執行役員制度

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

また、グループ長期経営計画「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当社の執行役員と同等の立場と使命を付与する「グループ執行役員制度」を導入しております。

#### ④経営会議

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

#### ⑤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「アドバイザリー・コミッティ」を設置し、コミッティ委員より客観的な立場から大局的かつ先見的な助言を受け、経営の多面的な視野の拡充を図っております。

#### ⑥内部統制委員会

内部統制に関する体制の整備・運用を目的として、「内部統制委員会」を設置し、方針策定、課題に関する対応策の立案および全社への示達等を行っております。

#### ⑦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」を設置しております。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おります。

#### ⑧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おります。

⑨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おります。

⑩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おります。

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

⑪会計監査の状況

当社は、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おります。

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の間には、特別の利害関係はありません。

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

業務を執行した公認会計士の氏名

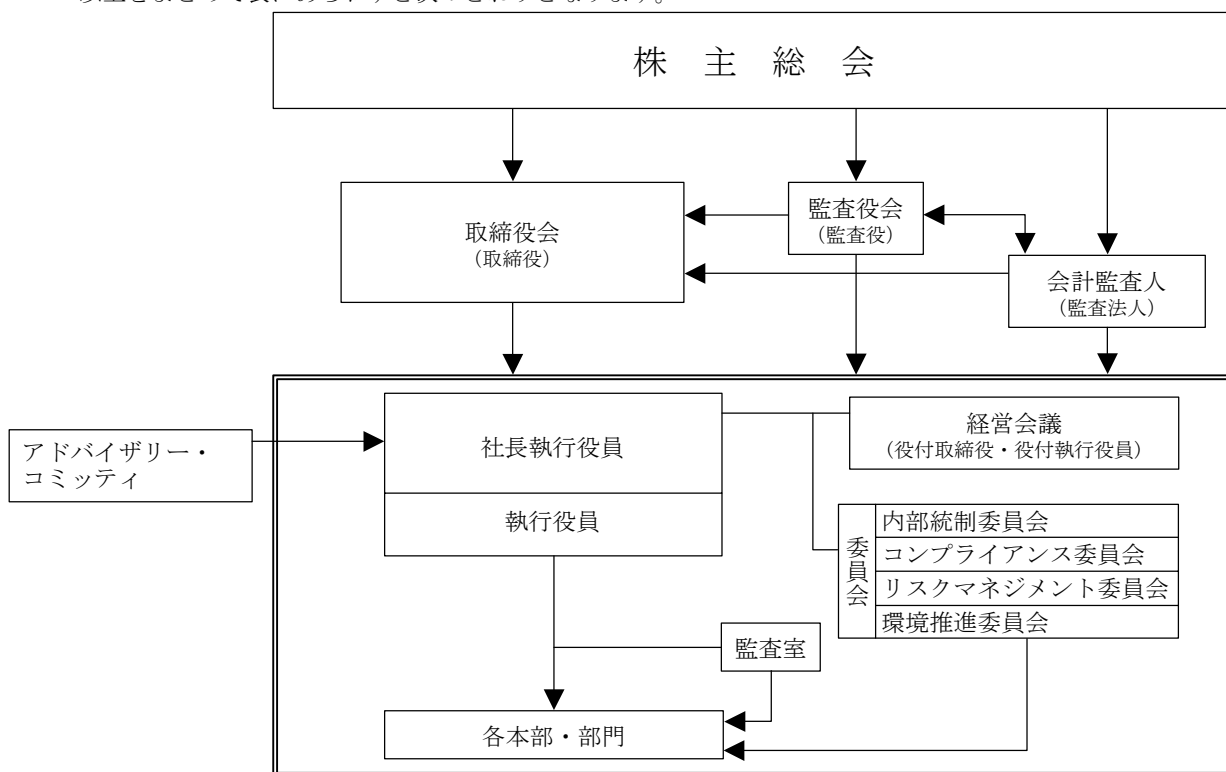
指定社員 業務執行社員 : 亀岡義一 (9年)、村尾裕 (1年)、壁谷恵嗣 (3年)

※ ( ) 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 15名、会計士補 8名、その他 2名

以上をまとめて表にあらわすと次のとおりとなります。



(3) 役員報酬の内容

当事業年度における取締役および監査役に対する役員報酬は以下のとおりであります。

取締役に支払った報酬 399百万円

監査役に支払った報酬 80百万円

(4) 監査報酬の内容

当事業年度における監査法人に対する報酬は以下のとおりであります。

監査契約に基づく監査証明に係る報酬 61百万円

上記以外の報酬 25百万円



## 第5【経理の状況】

### 1. 連結財務諸表および財務諸表の作成方法について

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

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

### 2. 監査証明について

当社は、証券取引法第193条の2の規定に基づき、前連結会計年度（平成16年4月1日から平成17年3月31日まで）および前事業年度（平成16年4月1日から平成17年3月31日まで）並びに当連結会計年度（平成17年4月1日から平成18年3月31日まで）および当事業年度（平成17年4月1日から平成18年3月31日まで）の連結財務諸表および財務諸表について、あずさ監査法人の監査を受けています。

# 1 【連結財務諸表等】

## (1) 【連結財務諸表】

### ① 【連結貸借対照表】

区分	注記 番号	前連結会計年度 (平成17年3月31日)		当連結会計年度 (平成18年3月31日)	
		金額 (百万円)	構成比 (%)	金額 (百万円)	構成比 (%)
(資産の部)					
I 流動資産					
現金及び預金	(※1)	113,427		62,845	
受取手形及び売掛金	(※1)	28,533		26,797	
有価証券		304		50	
販売用不動産		351,888		399,757	
未成工事支出金		9,891		9,632	
その他のたな卸資産		9,548		9,453	
前渡金		23,330		25,163	
短期貸付金	(※1)	12,136		8,065	
営業出資金		91,850		81,545	
繰延税金資産		50,872		49,003	
その他の流動資産		57,051		45,588	
貸倒引当金		△3,131		△531	
流動資産合計		745,703	25.5	717,372	24.0
II 固定資産					
有形固定資産					
建物及び構築物	(※1, ※2)	892,337		929,083	
減価償却累計額		425,450	466,886	411,057	518,025
機械装置及び運搬具	(※1)	17,694		19,071	
減価償却累計額		12,864	4,830	13,266	5,804
土地	(※1, ※9)		1,089,664		1,082,012
建設仮勘定			30,692		11,011
その他の有形固定資産	(※1)	61,941		64,048	
減価償却累計額		38,396	23,545	38,553	25,495
有形固定資産合計		1,615,619	55.2	1,642,348	55.0

区分	注記 番号	前連結会計年度 (平成17年3月31日)		当連結会計年度 (平成18年3月31日)	
		金額 (百万円)	構成比 (%)	金額 (百万円)	構成比 (%)
無形固定資産					
借地権	(※1)	21,457		24,117	
その他の無形固定資産		8,127		7,810	
無形固定資産合計		29,585	1.0	31,928	1.1
投資その他の資産					
投資有価証券	(※1, ※3, ※8)	235,813		317,090	
長期貸付金		11,264		9,195	
差入敷金・保証金		200,265		184,670	
繰延税金資産		30,708		24,134	
再評価に係る繰延税金 資産	(※9)	21,262		18,423	
その他の投資その他の 資産	(※1)	49,708		50,905	
貸倒引当金		△11,733		△9,567	
投資その他の資産合計		537,289	18.3	594,851	19.9
固定資産合計		2,182,495	74.5	2,269,129	76.0
Ⅲ 繰延資産		0	0.0	—	—
資産合計		2,928,199	100.0	2,986,501	100.0
(負債の部)					
Ⅰ 流動負債					
支払手形及び買掛金		114,236		106,346	
短期借入金	(※1)	243,078		192,670	
コマーシャルペーパー		29,000		36,000	
短期償還社債		—		30,000	
未払法人税等		16,754		16,462	
未成工事受入金		15,170		16,467	
完成工事補償引当金		1,593		1,447	
債務保証損失引当金		252		142	
繰延税金負債		—		0	
その他の流動負債	(※1)	214,833		182,479	
流動負債合計		634,920	21.7	582,016	19.5

区分	注記 番号	前連結会計年度 (平成17年3月31日)		当連結会計年度 (平成18年3月31日)	
		金額 (百万円)	構成比 (%)	金額 (百万円)	構成比 (%)
II 固定負債					
社債			235,000		155,000
長期借入金	(※1)		771,971		785,621
預り敷金・保証金			288,251		288,313
退職給付引当金			26,978		27,294
役員退職慰労引当金			1,943		1,851
繰延税金負債			46,496		59,599
再評価に係る繰延税金 負債	(※9)		157,995		163,001
その他の固定負債	(※1, ※5)		56,945		46,992
固定負債合計			1,585,583	54.1	1,527,674
負債合計			2,220,504	75.8	2,109,691
(少数株主持分)					
I 少数株主持分			19,977	0.7	18,446
(資本の部)					
I 資本金	(※6)		134,433	4.6	174,296
II 資本剰余金			205,830	7.0	248,295
III 利益剰余金			155,097	5.3	199,706
IV 土地再評価差額金	(※9)		183,625	6.3	191,096
V その他有価証券評価差額 金			33,348	1.1	63,424
VI 為替換算調整勘定			△23,255	△0.8	△16,308
VII 自己株式	(※7)		△1,360	△0.0	△2,147
資本合計			687,717	23.5	858,363
負債、少数株主持分及 び資本合計			2,928,199	100.0	2,986,501

②【連結損益計算書】

区分	注記 番号	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)		当連結会計年度 (自 平成17年4月1日 至 平成18年3月31日)		
		金額 (百万円)	百分比 (%)	金額 (百万円)	百分比 (%)	
I 営業収益			1,111,359	100.0	1,159,280	100.0
II 営業原価	(※3)		879,260	79.1	904,200	78.0
営業総利益			232,098	20.9	255,079	22.0
III 販売費及び一般管理費	(※1, ※3)		116,334	10.5	117,536	10.1
営業利益			115,764	10.4	137,543	11.9
IV 営業外収益						
受取利息		1,065			667	
受取配当金		2,051			1,028	
持分法による投資利益		3,595			3,155	
その他の営業外収益		3,233			3,140	
営業外収益計			9,947	0.9	7,993	0.7
V 営業外費用						
支払利息		20,443			20,261	
その他の営業外費用		10,631			6,303	
営業外費用計			31,074	2.8	26,565	2.3
経常利益			94,637	8.5	118,970	10.3
VI 特別利益						
投資有価証券売却益		4,340			—	
関係会社株式売却益		220			—	
固定資産売却益	(※2)	—			9,418	
貸倒引当金戻入益		—			2,232	
その他の特別利益		408			460	
特別利益計			4,968	0.4	12,111	1.0
VII 特別損失						
減損損失	(※5)	33,806			—	
関係会社整理損		7,674			4,760	
固定資産売却損	(※4)	3,294			26,355	
固定資産除却損		1,053			—	
貸倒引当金繰入額		682			—	
販売用不動産等評価損		—			4,274	

区分	注記 番号	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)		当連結会計年度 (自 平成17年4月1日 至 平成18年3月31日)	
		金額 (百万円)	百分比 (%)	金額 (百万円)	百分比 (%)
その他の特別損失		1,252		2,729	
特別損失計			4.3	38,120	3.3
税金等調整前当期純利益			4.6	92,962	8.0
法人税、住民税及び事業 税		26,489		26,178	
法人税等調整額		△4,847		9,075	
少数株主利益				1,166	
当期純利益			2.6	56,541	4.9

③【連結剰余金計算書】

		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)	当連結会計年度 (自 平成17年4月1日 至 平成18年3月31日)
区分	注記 番号	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
II 資本剰余金増加高			
1. 自己株式処分差益		7	16
2. 転換社債型新株予約権 付社債の転換による新 株発行		—	39,807
3. 株式交換による新株発 行		—	2,641
資本剰余金増加高計		7	42,465
III 資本剰余金期末残高		205,830	248,295
(利益剰余金の部)			
I 利益剰余金期首残高		167,890	155,097
II 利益剰余金増加高			
1. 当期純利益		28,693	56,541
2. 連結子会社の固定資産 再評価に係る増加額		287	2,648
3. 持分法適用会社の減少 による増加高		5	—
利益剰余金増加高計		28,985	59,190
III 利益剰余金減少高			
1. 配当金		5,755	6,986
2. 役員賞与		105	123
3. 土地再評価差額金取崩 額		26,376	7,471
4. 連結子会社の合併によ る減少高		8,876	—
5. 連結子会社の減少によ る減少高		664	—
利益剰余金減少高計		41,778	14,580
IV 利益剰余金期末残高		155,097	199,706

## ④【連結キャッシュ・フロー計算書】

		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)	当連結会計年度 (自 平成17年4月1日 至 平成18年3月31日)
区分	注記 番号	金額 (百万円)	金額 (百万円)
I 営業活動によるキャッシュ・フロー			
税金等調整前当期純利益		51,841	92,962
減価償却費		38,512	40,159
減損損失		33,806	—
持分法投資損益		△3,595	△3,155
関係会社整理損		7,674	4,760
有価証券売却損益		△4,560	—
販売用不動産等評価損		—	4,274
有形無形固定資産売却損益		3,294	16,936
有形無形固定資産除却損		1,053	—
貸倒引当金繰入額		682	—
貸倒引当金戻入額		—	△2,232
受取利息配当金		△3,117	△1,696
支払利息		20,443	20,261
売上債権の増減額		△60	2,151
仕入債務の増減額		3,182	16
販売用不動産等の取得	(※2)	△287,626	△359,857
販売用不動産等の売却	(※2)	261,531	258,967
営業出資金の増減額		△6,698	10,305
役員賞与の支払額		△109	△126
その他		28,341	△16,775
小計		144,596	66,951
利息及び配当金の受取額		4,030	2,587
利息の支払額		△20,681	△20,266
法人税等の支払額		△27,810	△26,762
営業活動によるキャッシュ・フロー		100,135	22,510



		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)	当連結会計年度 (自 平成17年4月1日 至 平成18年3月31日)
区分	注記 番号	金額 (百万円)	金額 (百万円)
II 投資活動によるキャッシュ・フロー			
有価証券の取得		△10,361	△30,737
有価証券の売却		6,401	24,184
有形無形固定資産の取得		△70,400	△99,756
有形無形固定資産の売却		8,709	38,730
貸付金の貸付		△8,886	△3,654
貸付金の回収		6,389	7,582
預り敷金保証金の支出		△51,976	△39,446
預り敷金保証金の収入		46,533	39,608
差入敷金保証金の支出		△18,606	△11,417
差入敷金保証金の収入		18,105	25,658
連結範囲の変更を伴う株式の取得		△3,825	△1,649
連結範囲の変更を伴う株式の売却		532	△71
その他		515	△9,863
投資活動によるキャッシュ・フロー		△76,870	△60,833
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		9,323	△370
長期借入による収入		106,266	154,000
長期借入金の返済による支出		△171,251	△187,269
社債発行による収入		20,000	30,000
社債償還による支出		△10,000	△330
配当金の支払額		△5,500	△6,982
少数株主への配当金の支払額		△538	△705
自己株式の増減額		△381	△786
財務活動によるキャッシュ・フロー		△52,081	△12,445

		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)	当連結会計年度 (自 平成17年4月1日 至 平成18年3月31日)
区分	注記 番号	金額 (百万円)	金額 (百万円)
IV 現金及び現金同等物に係る換算差額		177	277
V 現金及び現金同等物の増減額		△28,638	△50,490
VI 現金及び現金同等物の期首残高		141,717	113,078
VII 現金及び現金同等物の期末残高	(※1)	113,078	62,587

連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項

項目	前連結会計年度 (自 平成16年4月1日 至 平成17年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成17年4月1日 至 平成18年3月31日)
1. 連結の範囲に関する事項	<p>(1) 連結子会社数 121 社</p> <p>連結子会社は、「第1. 企業の概況」の「4. 関係会社の状況」に記載しているため省略しました。</p> <p>東京ミッドタウンマネジメント(株)ほか3社は新規設立により連結子会社となりました。日本オートパーク(株)、東九州ホーム(株)および(株)国際観光会館は、従来持分法適用会社でありましたが、株式の追加取得により、連結子会社となりました。(株)観光事業社は(株)国際観光会館の子会社化に伴い、連結子会社となりました。</p> <p>エム・ディ・エス(株)および(株)ピカは株式の売却により連結の範囲から除外しています。エーグプランテック花卉園芸(株)は出資持分の売却により連結の範囲から除外しています。三井ホームアメリカ(株)ほか7社は、清算終了のため連結の範囲から除外しています。また、南東京リハウス(株)ほか2社は、他の連結子会社との合併のため連結の範囲から除外しています。</p> <p>(2) 非連結子会社の名称等 なし。</p>	<p>(1) 連結子会社数 120社</p> <p>連結子会社は、「第1. 企業の概況」の「4. 関係会社の状況」に記載しているため省略しました。</p> <p>三井不動産レジデンシャル(株)は新規設立により連結子会社となりました。黄楊(株)は株式の取得により連結子会社となりました。城南リハウス(株)は、従来持分法適用会社でしたが、株式の追加取得により、連結子会社となりました。(株)ホテルマネジメント、(株)KCプレミアホテル日立、(株)KCプレミアホテル長野および(株)KCプレミアホテル姫路は(株)ガーデンホテルズの会社分割により設立され、連結子会社となりました。</p> <p>(株)KCプレミアホテル日立、(株)KCプレミアホテル長野および(株)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ます。米国三井不動産販売(株)ほか2社は清算終了のため、連結の範囲から除外しています。(株)エム・エフ・ビルマネジメント関西および新名ビルマネジメント(株)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ます。</p> <p>(2) 非連結子会社の名称等 なし。</p>

項目	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)	当連結会計年度 (自 平成17年4月1日 至 平成18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 45社            主要な会社名            (株)オリエンタルランド、T I D(株)            ミサワリゾート(株)は株式の取得により、持分法適用会社となりました。            日本オートパーク(株)、東九州ホーム(株)および(株)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ます。(株)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ます。西安唐華賓館および(株)フローラル・一花(旧新潟第一園芸(株))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ます。サッポロ都市開発(株)およびCardoville Properties Pte.Ltd. は清算終了のため持分法の範囲から除外しています。</p> <p>(2) 持分法を適用していない非連結子会社および持分法を適用していない理由なし。</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ます。</p>	<p>(1) 持分法適用会社数            関連会社 46社            主要な会社名            (株)オリエンタルランド、T I D(株)            (株)東京ミッドタウンメディスン、(株)原宿の杜守ほか1社は新規設立により、持分法適用会社となりました。            城南リハウス(株)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ます。あきた千秋ホーム(株)は清算終了のため、持分法適用の範囲から除外しています。</p> <p>(2) 持分法を適用していない非連結子会社および持分法を適用していない理由            日本アコモデーションファンド投資法人            日本アコモデーションファンド投資法人については、その支配が一時的であるため、持分法適用の範囲から除外しています。</p> <p>(3) 同左</p>

項目	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)	当連結会計年度 (自 平成17年4月1日 至 平成18年3月31日)
3. 連結子会社の事業年度等に関する事項	<p>連結子会社のうち在外連結子会社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、臼津開発(株)、(株)エム・エフ・クリエイイト、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日です。</p> <p>連結財務諸表の作成にあたっては各社の決算日の財務諸表を使用していますが、連結決算日との間に生じた重要な取引については連結上必要な調整が行なわれています。</p> <p>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ヶ月となっています。</p> <p>他の連結子会社の決算日はすべて連結決算日と同一です。</p>	<p>連結子会社のうち在外連結子会社14社と(株)益子カントリー倶楽部、成田スポーツ開発(株)、日本みどり開発(株)、(株)三井の森、三井不動産ゴルフプロパティーズ(株)、(株)エム・エフ・サービスアパートメント、(株)エム・エフ・プロパティーズ、(株)エヌ・ビー・エフ・オフィスマネジメント、臼津開発(株)、(株)エム・エフ・クリエイイト、(株)リハウスビジネスセンターおよび(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日です。</p> <p>連結財務諸表の作成にあたっては、各社の決算日の財務諸表を使用していますが、連結決算日との間に生じた重要な取引については連結上必要な調整が行なわれています。</p> <p>また、リハウスエスクロー(株) (旧サンエスクロー(株))、(株)リスペクト建物調査の決算日を12月31日から連結決算日に変更したため、当該連結子会社の事業年度の月数が15ヶ月となっています。</p> <p>他の連結子会社の決算日はすべて連結決算日と同一です。</p>

項目	前連結会計年度 (自 平成16年4月1日 至 平成17年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成17年4月1日 至 平成18年3月31日)
4. 会計処理基準に関する事項	<p>(1) 重要な資産の評価基準および評価方法</p> <p>[有価証券]</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・満期保有目的債券 償却原価法</li> <li>・その他有価証券</li> </ul> <p>&lt;時価のあるもの&gt;</p> <p>(株式) 期末前1ヶ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ヶ月の市場価格の平均に基づく時価法</p> <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>&lt;時価のないもの&gt;</p> <p>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"> <li>・販売用不動産および未成工事支出金 個別法による原価法</li> <li>・その他のたな卸資産 主として総平均法による原価法</li> </ul> <p>(2) 重要な減価償却資産の減価償却の方法</p> <p>[有形固定資産]</p> <p>主として定率法によっています。</p> <p>ただし、連結財務諸表提出会社のオフィス用建物（建物附属設備を除く）、国内連結会社の平成10年4月1日以降取得建物（建物附属設備を除く）および在外連結子会社は定額法を採用しています。</p> <p>また、事業用定期借地権を設定して賃借した土地にある建物については、残存価額を0円として使用期限を耐用年数とした定額法を採用しています。</p> <p>[無形固定資産]</p> <p>定額法を採用しています。</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ます。</p>	<p>(1) 重要な資産の評価基準および評価方法</p> <p>[有価証券]</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・満期保有目的債券 同左</li> <li>・その他有価証券</li> </ul> <p>&lt;時価のあるもの&gt;</p> <p>同左</p> <p>&lt;時価のないもの&gt;</p> <p>同左</p> <p>[デリバティブ]</p> <p>同左</p> <p>[たな卸資産]</p> <p>同左</p> <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>

項目	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)	当連結会計年度 (自 平成17年 4月 1日 至 平成18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ます。</p> <p>[債務保証損失引当金] 債務保証等による損失に備えるため、被保証先の財政状態等を勘案して、損失負担見込額を計上しています。</p> <p>[退職給付引当金] 従業員の退職給付に備えるため、当連結会計年度末における退職給付債務および年金資産の見込額に基づき、連結会計年度末において発生していると認められる額を計上しています。</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ます。</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ます。</p> <p>[完成工事補償引当金] 主として引渡し物件の補修工事費の支出に備えるため、過年度補修実績率に基づく見積補修額を計上しています。</p> <p>[役員退職慰労引当金] 連結財務諸表提出会社他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ます。</p> <p>(4) 重要なリース取引の処理方法 リース物件の所有権が借主に移転すると認められるもの以外のファイナンス・リース取引については、通常の賃貸借取引に係る方法に準じた会計処理によっています。</p>	<p>(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] 同左</p> <p>(4) 重要なリース取引の処理方法 同左</p>

項目	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)	当連結会計年度 (自 平成17年4月1日 至 平成18年3月31日)
	<p>(5)重要なヘッジ会計の方法</p> <p>① ヘッジ会計の方法 繰延ヘッジ処理を採用していま す。なお、通貨スワップについては 振当処理の要件を満たしている場合 は振当処理を、金利スワップについ ては特例処理の要件を満たしている 場合は特例処理を採用しています。</p> <p>② ヘッジ手段とヘッジ対象 ＜ヘッジ手段＞ ＜ヘッジ対象＞ 為替予約 外貨建予定取引 通貨スワップ 外貨建借入金 金利スワップ 借入金および社 債</p> <p>③ ヘッジ方針 金利変動による、借入金および社 債の時価変動リスクおよびキャッ シュ・フロー変動リスクをヘッジす る目的で金利スワップを行っていま す。また、各社の主要決済通貨と異 なる通貨での借入、社債発行につい ては、上記目的に加え為替変動リス クをヘッジするために通貨スワップ を行っています。また、将来実現確 実な取引において各社の主要決済通 貨と異なる通貨での決済が予定され ている場合には、為替変動リスクを ヘッジするため為替予約を行ってい ます。</p> <p>④ ヘッジ有効性評価の方法 ヘッジ手段の想定元本とヘッジ対 象に関する重要な条件が同一であ り、かつヘッジ開始時およびその後 も継続して、相場変動又はキャッ シュ・フロー変動を完全に相殺する ものと想定することができるため、 ヘッジの有効性の判定は省略してい ます。</p> <p>(6)完成工事高の計上基準 主として工事完成基準によります。 ただし、長期請負工事で、請負金額が 一定金額以上のものについて、工事進 行基準を採用しています。</p>	<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 ヘッジ手段とヘッジ対象 同左</p> <p>③ ヘッジ方針 同左</p> <p>④ ヘッジ有効性評価の方法 同左</p> <p>(6)完成工事高の計上基準 同左</p>



項目	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)	当連結会計年度 (自 平成17年4月1日 至 平成18年3月31日)
	<p>(7)消費税等の会計処理 消費税および地方消費税の会計処理は税抜方式を採用しています。 なお、控除対象外消費税等は、固定資産等に係わるものは投資その他の資産の「その他の投資その他の資産」に計上し(5年償却)、それ以外は発生年度の期間費用としています。</p> <p>(8)英国三井不動産株は、賃貸資産等について時価で評価しており、各年度の評価差額は利益剰余金の増減として処理しています。</p>	<p>(7)消費税等の会計処理 同左</p> <p>(8) 同左</p>
5. 連結子会社の資産および負債の評価に関する事項	連結子会社の資産および負債の評価については全面時価評価法を採用しています。	同左
6. 連結調整勘定の償却に関する事項	連結調整勘定の償却に関しては原則として5年間の均等償却を行っています。 但し、金額が僅少の場合は、発生した期の損益として処理しています。	同左
7. 利益処分項目等の取扱いに関する事項	連結剰余金計算書は、連結会計年度中に確定した連結会社の利益処分に基づいて作成されています。(確定方式)	同左
8. 連結キャッシュ・フロー計算書における資金の範囲	連結キャッシュ・フロー計算書における資金(現金および現金同等物)は、手許現金、随時引き出し可能な預金および容易に換金可能であり、かつ、価値の変動について僅少なリスクしか負わない取得日から3ヶ月以内に償還期限の到来する短期投資からなります。	同左

会計処理の変更

<p>前連結会計年度 (自 平成16年4月1日 至 平成17年3月31日)</p>	<p>当連結会計年度 (自 平成17年4月1日 至 平成18年3月31日)</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ます。</p> <p>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ます。</p> <p>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ません。</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ました。</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」に計上していましたが、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」に計上しています。</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40,387百万円であります。</p>	

<p style="text-align: center;">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 style="text-align: center;">当連結会計年度 (自 平成17年4月1日 至 平成18年3月31日)</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」に計上していましたが、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」に計上しています。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ましたが、当連結会計年度末より、流動資産の「営業出資金」に計上しています。</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40,160百万円であります。</p>	<p style="text-align: center;">(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ましたが、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、当連結会計年度より不動産投資信託 (J-REIT) に関連する配当を含むすべ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ました。これにより営業収益および営業総利益は618百万円増加していますが、経常利益に与える影響はありません。</p>

表示方法の変更

<p style="text-align: center;">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 style="text-align: center;">当連結会計年度 (自 平成17年4月1日 至 平成18年3月31日)</p>
<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、前連結会計年度は「その他」に含めて表示していましたが、重要性が増したため区分掲記していません。</p> <p>なお、前連結会計年度の「その他」に含まれている「営業出資金の増減額」は△29,204百万円であります。</p>	<p style="text-align: center;">—————</p>

追加情報

<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>当連結会計年度 (自 平成17年4月1日 至 平成18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および一般管理費として処理しています。</p>	<p>—————</p>

注記事項

(連結貸借対照表関係)

前連結会計年度 (平成17年3月31日)	当連結会計年度 (平成18年3月31日)																																																																																	
<p>※1. 担保資産および担保付債務 担保に供している資産は次のとおりであります。</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr><td style="width: 80%;">現金及び預金</td><td style="text-align: right;">90百万円</td></tr> <tr><td>受取手形及び売掛金</td><td style="text-align: right;">139</td></tr> <tr><td>短期貸付金</td><td style="text-align: right;">6</td></tr> <tr><td>建物及び構築物</td><td style="text-align: right;">75,001</td></tr> <tr><td>機械装置及び運搬具</td><td style="text-align: right;">0</td></tr> <tr><td>土地</td><td style="text-align: right;">46,550</td></tr> <tr><td>その他の有形固定資産</td><td style="text-align: right;">55</td></tr> <tr><td>借地権</td><td style="text-align: right;">45</td></tr> <tr><td>投資有価証券</td><td style="text-align: right;">5</td></tr> <tr><td>その他の投資</td><td></td></tr> <tr><td>その他の資産</td><td style="text-align: right;">10,578</td></tr> <tr><td style="border-top: 1px solid black;">計</td><td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">132,473百万円</td></tr> </table> <p>担保付債務は次のとおりであります。</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr><td style="width: 80%;">短期借入金</td><td style="text-align: right;">1,237百万円</td></tr> <tr><td>その他の流動負債</td><td style="text-align: right;">152</td></tr> <tr><td>長期借入金</td><td style="text-align: right;">61,147</td></tr> <tr><td>その他の固定負債</td><td style="text-align: right;">3,051</td></tr> <tr><td style="border-top: 1px solid black;">計</td><td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">65,589百万円</td></tr> </table> <p>※2. 国庫等補助金受入による圧縮記帳累計額は、建物607百万円であります。</p> <p>※3. 非連結子会社および関連会社の株式等</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th style="text-align: center;">科目</th> <th style="text-align: center;">金額 (百万円)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>投資有価証券 (非連結子会社および関連会社株式等)</td> <td style="text-align: right;">79,059</td> </tr> </tbody> </table> <p>4. 偶発債務 連結会社以外の会社の金融機関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261百万円があります。</p> <p>※5. 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ます。</p> <p>※6. 当社の発行済株式総数は、普通株式823,390千株であります。</p>	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	科目	金額 (百万円)	投資有価証券 (非連結子会社および関連会社株式等)	79,059	<p>※1. 担保資産および担保付債務 担保に供している資産は次のとおりであります。</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr><td style="width: 80%;">現金及び預金</td><td style="text-align: right;">369百万円</td></tr> <tr><td>受取手形及び売掛金</td><td style="text-align: right;">134</td></tr> <tr><td>建物及び構築物</td><td style="text-align: right;">78,870</td></tr> <tr><td>機械装置及び運搬具</td><td style="text-align: right;">0</td></tr> <tr><td>土地</td><td style="text-align: right;">52,020</td></tr> <tr><td>その他の有形固定資産</td><td style="text-align: right;">58</td></tr> <tr><td>投資有価証券</td><td style="text-align: right;">8</td></tr> <tr><td>その他の投資</td><td></td></tr> <tr><td>その他の資産</td><td style="text-align: right;">11,871</td></tr> <tr><td style="border-top: 1px solid black;">計</td><td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">143,333百万円</td></tr> </table> <p>担保付債務は次のとおりであります。</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr><td style="width: 80%;">短期借入金</td><td style="text-align: right;">1,375百万円</td></tr> <tr><td>その他の流動負債</td><td style="text-align: right;">149</td></tr> <tr><td>長期借入金</td><td style="text-align: right;">64,623</td></tr> <tr><td>その他の固定負債</td><td style="text-align: right;">1,792</td></tr> <tr><td style="border-top: 1px solid black;">計</td><td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">67,939百万円</td></tr> </table> <p>※2. 国庫等補助金受入による圧縮記帳累計額は、建物605百万円であります。</p> <p>※3. 非連結子会社および関連会社の株式等</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th style="text-align: center;">科目</th> <th style="text-align: center;">金額 (百万円)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>投資有価証券 (非連結子会社および関連会社株式等)</td> <td style="text-align: right;">88,477</td> </tr> </tbody> </table> <p>4. 偶発債務</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th style="text-align: center;">被保証会社</th> <th style="text-align: center;">保証金額 (百万円)</th> <th style="text-align: center;">保証の内容</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>㈱メディヴァンス</td> <td style="text-align: center;">13</td> <td>借入保証</td> </tr> <tr> <td>合計</td> <td style="text-align: center;">13</td> <td></td> </tr> </tbody> </table> <p>なお、住宅ローン保証債務106,161百万円、住宅ローン保証予約250百万円があります。</p> <p>※5. その他の固定負債には連結調整勘定が、1,441百万円含まれています。</p> <p>※6. 当社の発行済株式総数は、普通株式881,424千株であります。</p>	現金及び預金	369百万円	受取手形及び売掛金	134	建物及び構築物	78,870	機械装置及び運搬具	0	土地	52,020	その他の有形固定資産	58	投資有価証券	8	その他の投資		その他の資産	11,871	計	143,333百万円	短期借入金	1,375百万円	その他の流動負債	149	長期借入金	64,623	その他の固定負債	1,792	計	67,939百万円	科目	金額 (百万円)	投資有価証券 (非連結子会社および関連会社株式等)	88,477	被保証会社	保証金額 (百万円)	保証の内容	㈱メディヴァンス	13	借入保証	合計	13	
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																																																																																	
科目	金額 (百万円)																																																																																	
投資有価証券 (非連結子会社および関連会社株式等)	79,059																																																																																	
現金及び預金	369百万円																																																																																	
受取手形及び売掛金	134																																																																																	
建物及び構築物	78,870																																																																																	
機械装置及び運搬具	0																																																																																	
土地	52,020																																																																																	
その他の有形固定資産	58																																																																																	
投資有価証券	8																																																																																	
その他の投資																																																																																		
その他の資産	11,871																																																																																	
計	143,333百万円																																																																																	
短期借入金	1,375百万円																																																																																	
その他の流動負債	149																																																																																	
長期借入金	64,623																																																																																	
その他の固定負債	1,792																																																																																	
計	67,939百万円																																																																																	
科目	金額 (百万円)																																																																																	
投資有価証券 (非連結子会社および関連会社株式等)	88,477																																																																																	
被保証会社	保証金額 (百万円)	保証の内容																																																																																
㈱メディヴァンス	13	借入保証																																																																																
合計	13																																																																																	

前連結会計年度 (平成17年3月31日)	当連結会計年度 (平成18年3月31日)
<p>※7. 連結会社、持分法を適用した非連結子会社および関連会社が保有する自己株式の数は、普通株式1,385千株であります。</p> <p>※8. _____</p> <p>※9. 土地の再評価に関する法律  土地の再評価に関する法律（平成10年3月31日公布法律第34号）および最終改正（平成13年6月29日公布法律第94号）に基づき、事業用土地の再評価を行い、評価差額については、当該評価差額に係る税金相当額を「再評価に係る繰延税金負債」または「再評価に係る繰延税金資産」に計上し、これを控除した金額を「土地再評価差額金」として資本の部に計上しています。</p> <p>再評価の方法 土地の再評価に関する法律施行令（平成10年3月31日公布政令第119号）第2条第5号に定める不動産鑑定士又は不動産鑑定士補による鑑定評価により算定</p> <p>再評価を行った年月日 平成14年3月31日  再評価を行った土地の当期末における時価の合計額と再評価後の帳簿価額の合計額との差額（土地の再評価に関する法律第10条に基づく注記）  23,961百万円</p>	<p>※7. 連結会社、持分法を適用した非連結子会社および関連会社が保有する自己株式の数は、普通株式1,796千株であります。</p> <p>※8. 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37,066百万円含まれています。</p> <p>※9. 土地の再評価に関する法律  土地の再評価に関する法律（平成10年3月31日公布法律第34号）および最終改正（平成13年6月29日公布法律第94号）に基づき、事業用土地の再評価を行い、評価差額については、当該評価差額に係る税金相当額を「再評価に係る繰延税金負債」または「再評価に係る繰延税金資産」に計上し、これを控除した金額を「土地再評価差額金」として資本の部に計上しています。</p> <p>再評価の方法 土地の再評価に関する法律施行令（平成10年3月31日公布政令第119号）第2条第5号に定める不動産鑑定士又は不動産鑑定士補による鑑定評価により算定</p> <p>再評価を行った年月日 平成14年3月31日</p>

## (連結損益計算書関係)

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)	当連結会計年度 (自 平成17年4月1日 至 平成18年3月31日)																																									
<p>※1. 販売費および一般管理費の主要な費目</p> <p style="text-align: right;">百万円</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr><td style="width: 80%;">給料・手当</td><td style="text-align: right;">33,862</td></tr> <tr><td>広告宣伝費</td><td style="text-align: right;">14,586</td></tr> <tr><td>退職給付費用</td><td style="text-align: right;">3,612</td></tr> <tr><td>研究開発費</td><td style="text-align: right;">624</td></tr> <tr><td>役員退職慰労引当金繰入額</td><td style="text-align: right;">285</td></tr> <tr><td>貸倒引当金繰入額</td><td style="text-align: right;">1,437</td></tr> </table> <p>※2. _____</p> <p>※3. 販売費および一般管理費および営業原価に含まれる研究開発費は、630百万円であります。</p> <p>※4. 土地等売却損2,482百万円、建物等売却損811百万円であります。</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ました。</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse; margin-top: 10px;"> <thead> <tr> <th style="width: 30%;">主な用途</th> <th style="width: 30%;">種類</th> <th style="width: 40%;">場所</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td rowspan="3" style="text-align: center;">ゴルフ場  (計4ヶ所)</td> <td>建物</td> <td>千葉県成田市</td> </tr> <tr> <td>土地</td> <td>他</td> </tr> <tr> <td>その他の有形固定資産 等</td> <td></td> </tr> <tr> <td rowspan="3" style="text-align: center;">賃貸資産その他  (計18ヶ所)</td> <td>建物</td> <td>栃木県宇都宮市</td> </tr> <tr> <td>土地</td> <td>他</td> </tr> <tr> <td>借地権 等</td> <td></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に拠って資産のグループ化を行いました。なお、本社ビル等は共用資産としています。</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ました。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10,243百万円であります。</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ます。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ます。また、使用価値は、将来キャッシュ・フローを5%で割引いて算定しています。</p>	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	役員退職慰労引当金繰入額	285	貸倒引当金繰入額	1,437	主な用途	種類	場所	ゴルフ場  (計4ヶ所)	建物	千葉県成田市	土地	他	その他の有形固定資産 等		賃貸資産その他  (計18ヶ所)	建物	栃木県宇都宮市	土地	他	借地権 等		<p>※1. 販売費および一般管理費の主要な費目</p> <p style="text-align: right;">百万円</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr><td style="width: 80%;">給料・手当</td><td style="text-align: right;">35,654</td></tr> <tr><td>広告宣伝費</td><td style="text-align: right;">13,684</td></tr> <tr><td>退職給付費用</td><td style="text-align: right;">3,700</td></tr> <tr><td>研究開発費</td><td style="text-align: right;">570</td></tr> <tr><td>役員退職慰労引当金繰入額</td><td style="text-align: right;">336</td></tr> <tr><td>貸倒引当金繰入額</td><td style="text-align: right;">21</td></tr> </table> <p>※2. 土地等売却益6,645百万円、建物等売却益2,772百万円であります。</p> <p>※3. 販売費および一般管理費および営業原価に含まれる研究開発費は、570百万円であります。</p> <p>※4. 土地等売却損5,987百万円、建物等売却損20,368百万円であります。</p> <p>※5. _____</p>	給料・手当	35,654	広告宣伝費	13,684	退職給付費用	3,700	研究開発費	570	役員退職慰労引当金繰入額	336	貸倒引当金繰入額	21
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																																									
役員退職慰労引当金繰入額	285																																									
貸倒引当金繰入額	1,437																																									
主な用途	種類	場所																																								
ゴルフ場  (計4ヶ所)	建物	千葉県成田市																																								
	土地	他																																								
	その他の有形固定資産 等																																									
賃貸資産その他  (計18ヶ所)	建物	栃木県宇都宮市																																								
	土地	他																																								
	借地権 等																																									
給料・手当	35,654																																									
広告宣伝費	13,684																																									
退職給付費用	3,700																																									
研究開発費	570																																									
役員退職慰労引当金繰入額	336																																									
貸倒引当金繰入額	21																																									

## (連結キャッシュ・フロー計算書関係)

前連結会計年度 (自 平成16年4月1日 至 平成17年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成17年4月1日 至 平成18年3月31日)																
<p>※1. 連結貸借対照表上の現金および預金勘定期末残高と連結キャッシュ・フロー計算書上の現金および現金同等物期末残高との調整 (平成17年3月31日現在)</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td></td> <td style="text-align: right;">(百万円)</td> </tr> <tr> <td>現金及び預金</td> <td style="text-align: right;">113,427</td> </tr> <tr> <td>預入期間が3ヶ月を超える定期預金</td> <td style="text-align: right;">△348</td> </tr> <tr> <td style="border-top: 1px solid black;">現金及び現金同等物</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">113,078</td> </tr> </table> <p>※2. 販売用不動産等の取得・売却は、連結貸借対照表上の販売用不動産、前渡金の増減による資金の動きをあらわしています。</p> <p>3. _____</p>		(百万円)	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	現金及び現金同等物	113,078	<p>※1. 連結貸借対照表上の現金および預金勘定期末残高と連結キャッシュ・フロー計算書上の現金および現金同等物期末残高との調整 (平成18年3月31日現在)</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td></td> <td style="text-align: right;">(百万円)</td> </tr> <tr> <td>現金及び預金</td> <td style="text-align: right;">62,845</td> </tr> <tr> <td>預入期間が3ヶ月を超える定期預金</td> <td style="text-align: right;">△258</td> </tr> <tr> <td style="border-top: 1px solid black;">現金及び現金同等物</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">62,587</td> </tr> </table> <p>※2. 同左</p> <p>3. 当連結会計年度に、2010年満期円貨建転換社債型新株予約権付社債に付された新株予約権の行使により、新株式55,908,718株を発行しました。 株式発行による資本金増加額39,862百万円、資本剰余金増加額39,807百万円 また、当連結会計年度に、連結子会社である(株)国際観光会館を株式交換により完全子会社とするため、新株式2,125,625株を発行しました。 株式発行による資本剰余金増加額2,641百万円</p>		(百万円)	現金及び預金	62,845	預入期間が3ヶ月を超える定期預金	△258	現金及び現金同等物	62,587
	(百万円)																
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																
現金及び現金同等物	113,078																
	(百万円)																
現金及び預金	62,845																
預入期間が3ヶ月を超える定期預金	△258																
現金及び現金同等物	62,587																



## (リース取引関係)

項目	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)			当連結会計年度 (自 平成17年4月1日 至 平成18年3月31日)				
	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)	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)		
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および期末残高相当額			1. リース物件の取得価額相当額、減価償却累計額相当額および期末残高相当額				
	建物および構築物	2,209	1,037	1,171	建物および構築物	2,007	1,043	964
	機械装置および運搬具	9,037	3,398	5,639	機械装置および運搬具	9,951	4,400	5,551
	その他	1,769	1,148	621	その他	1,549	893	655
	合計	13,017	5,584	7,432	合計	13,508	6,337	7,170
	(注) 取得価額相当額の算定は、未経過リース料期末残高が有形固定資産の期末残高等に占める割合が低いため、支払利子込み法によっています。			(注) 同左				
	2. 未経過リース料期末残高相当額			2. 未経過リース料期末残高相当額				
	1年内	1,961百万円		1年内	2,014百万円			
	1年超	5,470百万円		1年超	5,156百万円			
	合計	7,432百万円		合計	7,170百万円			
	(注) 未経過リース料期末残高相当額の算定は、未経過リース料期末残高が、有形固定資産の期末残高等に占める割合が低いため、支払利子込み法によっています。			(注) 同左				
	3. 支払リース料および減価償却費相当額			3. 支払リース料および減価償却費相当額				
	支払リース料	1,787百万円		支払リース料	2,103百万円			
	減価償却費相当額	1,787百万円		減価償却費相当額	2,103百万円			
	4. 減価償却費相当額の算定方法			4. 減価償却費相当額の算定方法				
	リース期間を耐用年数とし、残存価額を零とする定額法によっています。			同左				

項目	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)			当連結会計年度 (自 平成17年4月1日 至 平成18年3月31日)				
	貸主側	1. リース物件の取得価額、減価償却累計額および期末残高			1. リース物件の取得価額、減価償却累計額および期末残高			
		取得価額 (百万円)	減価償却累計額 (百万円)	期末残高 (百万円)		取得価額 (百万円)	減価償却累計額 (百万円)	期末残高 (百万円)
建物および構築物		2,134	1,380	753	建物および構築物	2,139	1,382	757
その他		1,602	1,008	593	その他	1,742	1,042	699
合計		3,737	2,389	1,347	合計	3,882	2,425	1,456
2. 未経過リース料期末残高相当額			2. 未経過リース料期末残高相当額					
		1年内	578百万円		1年内	507百万円		
		1年超	856百万円		1年超	976百万円		
		合計	1,434百万円		合計	1,484百万円		
(注) 未経過リース料期末残高相当額の算定は、未経過リース料期末残高および見積残存価額の残高の合計額が、営業債権の期末残高等に占める割合が低いため、受取利子込み法によっています。			(注) 同左					
3. 受取リース料および減価償却費			3. 受取リース料および減価償却費					
	受取リース料	636百万円		受取リース料	636百万円			
	減価償却費	560百万円		減価償却費	569百万円			
2. オペレーティング・リース取引	借主側			借主側				
	未経過リース料			未経過リース料				
		1年内	19,063百万円		1年内	16,822百万円		
		1年超	102,988百万円		1年超	79,526百万円		
		合計	122,051百万円		合計	96,349百万円		
	貸主側			貸主側				
	未経過リース料			未経過リース料				
		1年内	29,159百万円		1年内	35,855百万円		
		1年超	150,099百万円		1年超	160,226百万円		
		合計	179,258百万円		合計	196,081百万円		

(有価証券関係)

有価証券

1 満期保有目的の債券で時価のあるもの

種類	前連結会計年度（平成17年3月31日）			当連結会計年度（平成18年3月31日）		
	連結貸借対照表計上額 （百万円）	時価 （百万円）	差額 （百万円）	連結貸借対照表計上額 （百万円）	時価 （百万円）	差額 （百万円）
(時価が連結貸借対照表計上額を超えるもの)						
国債・地方債等	493	503	10	206	210	4
社債	—	—	—	—	—	—
その他	—	—	—	—	—	—
小計	493	503	10	206	210	4
(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	314	307	△7
社債	—	—	—	—	—	—
その他	—	—	—	—	—	—
小計	50	49	△0	314	307	△7
合計	543	553	10	520	517	△2

2 その他有価証券で時価のあるもの

種類	前連結会計年度（平成17年3月31日）			当連結会計年度（平成18年3月31日）		
	取得原価 （百万円）	連結貸借対 照表計上額 （百万円）	差額 （百万円）	取得原価 （百万円）	連結貸借対 照表計上額 （百万円）	差額 （百万円）
(連結貸借対照表計上額が、取得原価を超えるもの)						
(1) 株式	46,825	95,754	48,929	57,316	151,768	94,451
(2) 債券						
(国債・地方債等)	50	51	1	40	40	0
(社債)	—	—	—	—	—	—
(その他)	—	—	—	—	—	—
(3) その他	9,746	16,204	6,457	11,295	21,304	10,009
小計	56,622	112,011	55,388	68,652	173,113	104,461
(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	2,032	1,964	△67
(2) 債券						
(国債・地方債等)	—	—	—	—	—	—
(社債)	—	—	—	—	—	—
(その他)	—	—	—	—	—	—
(3) その他	19	16	△2	1	1	△0
小計	173	144	△28	2,033	1,965	△67
合計	56,795	112,155	55,359	70,685	175,079	104,394

3 前連結会計年度および当連結会計年度中に売却したその他有価証券

前連結会計年度 (自平成16年4月1日 至平成17年3月31日)			当連結会計年度 (自平成17年4月1日 至平成18年3月31日)		
売却額 (百万円)	売却益の合計 (百万円)	売却損の合計 (百万円)	売却額 (百万円)	売却益の合計 (百万円)	売却損の合計 (百万円)
29,238	4,340	8	179	144	—

4 時価のない主な有価証券の内容および連結貸借対照表計上額

前連結会計年度（平成17年3月31日）

営業出資金	91,850百万円
その他有価証券	
非上場株式	15,458百万円
その他（匿名組合出資金・優先出資証券等）	28,741百万円

当連結会計年度（平成18年3月31日）

営業出資金	81,545百万円
その他有価証券	
非上場株式	15,834百万円
その他（匿名組合出資金・優先出資証券等）	37,066百万円

5 その他有価証券のうち満期があるものおよび満期保有目的の債券の今後の償還予定額

	前連結会計年度（平成17年3月31日）				当連結会計年度（平成18年3月31日）			
	1年以内 （百万円）	1年超 5年以内 （百万円）	5年超 10年以内 （百万円）	10年超 （百万円）	1年以内 （百万円）	1年超 5年以内 （百万円）	5年超 10年以内 （百万円）	10年超 （百万円）
(1) 債券								
(国債・地方債等)	324	255	15	—	50	496	15	—
(社債)	—	—	—	—	—	—	—	—
(その他)	—	—	—	—	—	—	—	—
(2) その他	—	—	—	—	—	—	—	—
合計	324	255	15	—	50	496	15	—

(デリバティブ取引関係)

1 取引の状況に関する事項

<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>当連結会計年度 (自 平成17年4月1日 至 平成18年3月31日)</p>								
<p>(1)取引の内容 当連結会社は為替予約、金利スワップ取引、通貨スワップ取引を行っています。</p>	<p>(1)取引の内容 同左</p>								
<p>(2)取引に対する取組方針 金利スワップ取引、通貨スワップ取引を行う際には現存する有利子負債を対象として、為替予約を行う際には実需に基づき実行し、資産および負債と関連付けをして管理を行っています。投機的な取引および時価の変動率が大きい特殊な取引は行っていません。</p>	<p>(2)取引に対する取組方針 同左</p>								
<p>(3)取引の利用目的 当連結会社は必要な資金について金融機関からの借入、社債の発行等の手段で資金の調達をしています。これらの有利子負債の固定変動比率を金利観に応じて機動的に変更できるよう、金利スワップ取引を導入しています。各社の主要決済通貨と異なる通貨での借入・社債発行については上記目的に加え為替変動リスクを回避するため通貨スワップ取引を行っています。また将来実現確実な取引において各社の主要決済通貨と異なる通貨での決済が予定されている場合には、為替変動リスクを回避するため為替予約を行っています。</p> <p>重要なヘッジ会計の方法</p> <p>① ヘッジ会計の方法 繰延ヘッジ処理を採用しています。なお、通貨スワップについては振当処理の要件を満たしている場合は振当処理を、金利スワップについては特例処理の要件を満たしている場合は特例処理を採用しています。</p> <p>② ヘッジ手段とヘッジ対象</p> <table border="0" data-bbox="255 1452 718 1605"> <tr> <td>&lt;ヘッジ手段&gt;</td> <td>&lt;ヘッジ対象&gt;</td> </tr> <tr> <td>為替予約</td> <td>外貨建予定取引</td> </tr> <tr> <td>通貨スワップ</td> <td>外貨建借入金</td> </tr> <tr> <td>金利スワップ</td> <td>借入金および社債</td> </tr> </table> <p>③ ヘッジ方針 金利変動による、借入金および社債の時価変動リスクおよびキャッシュ・フロー変動リスクをヘッジする目的で金利スワップを行っています。また、各社の主要決済通貨と異なる通貨での借入および社債発行については、上記目的に加え為替変動リスクをヘッジするために通貨スワップを行っています。また、将来実現確実な取引において各社の主要決済通貨と異なる通貨での決済が予定されている場合には、為替変動リスクをヘッジするため為替予約を行っています。</p>	<ヘッジ手段>	<ヘッジ対象>	為替予約	外貨建予定取引	通貨スワップ	外貨建借入金	金利スワップ	借入金および社債	<p>(3)取引の利用目的 同左</p>
<ヘッジ手段>	<ヘッジ対象>								
為替予約	外貨建予定取引								
通貨スワップ	外貨建借入金								
金利スワップ	借入金および社債								

<p style="text-align: center;">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 style="text-align: center;">当連結会計年度 (自 平成17年4月1日 至 平成18年3月31日)</p>
<p>④ ヘッジ有効性評価の方法</p> <p>ヘッジ手段の想定元本とヘッジ対象に関する重要な条件が同一であり、かつヘッジ開始時およびその後も継続して、相場変動又はキャッシュ・フロー変動を完全に相殺するものと想定することができるため、ヘッジの有効性の判定は省略しています。</p>	
<p>(4)取引にかかるリスクの内容</p> <p>デリバティブ取引には、取引相手方に係る信用リスクと、金利・為替等の市場変動によって発生する金利・為替変動リスクなどを内在します。当連結会社は、信用リスクを極力回避するため、デリバティブ取引の契約をする際には相手先の大手金融機関の財務状況を精査した上で取引を実行しています。また、金利変動リスクに対しては、将来の市況の変動が支払利息額に与える影響を、為替変動リスクに対しては、為替相場の変動が支払いの実額に与える影響を算出し、管理しています。</p>	<p>(4)取引にかかるリスクの内容</p> <p style="text-align: center;">同左</p>
<p>(5)取引にかかるリスクの管理体制</p> <p>デリバティブ取引を行う際には、各社所定の決裁手続きを経た後実行の上、取引数量を常時把握し、適時各社担当役員への報告を行っています。また決算期末時には経営会議への報告等を行っています。</p>	<p>(5)取引にかかるリスクの管理体制</p> <p style="text-align: center;">同左</p>
<p>(6)「取引の時価等に関する事項」に係る補足説明等</p> <p>当期末における各デリバティブ取引の契約残高について信用リスクや市場リスク量を必ずしも示しているわけではありません。また、「取引の時価等に関する事項」の記載にあたっては、「外貨建取引等会計処理基準」により外貨建金銭債権債務に振り当てたデリバティブ取引として、通貨スワップを対象から除外しています。</p>	<p>(6)「取引の時価等に関する事項」に係る補足説明等</p> <p style="text-align: center;">同左</p>

## 2 取引の時価等に関する事項

前連結会計年度（平成17年3月31日）

ヘッジ会計を適用しているため、記載を省略しています。

当連結会計年度（平成18年3月31日）

ヘッジ会計を適用しているため、記載を省略しています。

(退職給付関係)

### 1 採用している退職給付制度の概要

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

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

当連結会計年度末現在、当社および連結子会社全体で退職一時金制度については61社が有しており、また、厚生年金基金は1基金、適格退職年金は21年金を有しています。

2 退職給付債務に関する事項

	前連結会計年度 (平成17年3月31日) (百万円)	当連結会計年度 (平成18年3月31日) (百万円)
イ. 退職給付債務	△82,245	△85,708
ロ. 年金資産	37,329	46,414
ハ. 未積立退職給付債務 (イ+ロ)	△44,916	△39,293
ニ. 未認識数理計算上の差異	18,190	12,276
ホ. 未認識過去勤務債務	△214	△187
ヘ. 連結貸借対照表計上額純額 (ハ+ニ+ホ)	△26,939	△27,203
ト. 前払年金費用	38	90
チ. 退職給付引当金 (ヘ-ト)	△26,978	△27,294

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

3 退職給付費用の内訳

	前連結会計年度 (自平成16年4月1日 至平成17年3月31日) (百万円)	当連結会計年度 (自平成17年4月1日 至平成18年3月31日) (百万円)
イ. 勤務費用 (注) 1.	4,418	4,331
ロ. 利息費用	1,888	1,965
ハ. 期待運用収益	△789	△855
ニ. 数理計算上の差異の費用処理額	2,541	2,568
ホ. 過去勤務債務の費用処理額	△31	414
ヘ. 臨時に支払った割増退職金 (注) 2.	—	204
ト. 退職給付費用 (イ+ロ+ハ+ニ+ホ+ヘ)	8,027	8,629

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

2. 臨時に支払った割増退職金のうち、184百万円は、三井ホーム(株)から三井ホームリモデリング(株) (いずれも連結子会社) への転籍実施に伴う割増退職金であり、特別損失に計上しています。

4 退職給付債務等の計算の基礎に関する事項

	前連結会計年度 (自平成16年4月1日 至平成17年3月31日)	当連結会計年度 (自平成17年4月1日 至平成18年3月31日)
イ. 退職給付見込額の 期間配分方法	期間定額基準	同左
ロ. 割引率	2.5%	同左
ハ. 期待運用収益率	0.75%~2.5%	1.0~2.5%
ニ. 過去勤務債務の額の 処理年数	1~10年 (発生時の従業員の平均 残存勤務期間以内の一 定の年数による定額法 によります。)	同左
ホ. 数理計算上の差異 の処理年数	5~10年 (発生時の従業員の平均 残存勤務期間以内の一 定の年数による定額法 によります。)	同左



## (税効果会計関係)

前連結会計年度 (平成17年3月31日)	当連結会計年度 (平成18年3月31日)
1. 繰延税金資産および繰延税金負債の発生の主な原因 別内訳	1. 繰延税金資産および繰延税金負債の発生の主な原因 別内訳
(百万円)	(百万円)
繰延税金資産	繰延税金資産
販売用不動産等評価損損金不算入額	販売用不動産等評価損損金不算入額
36,184	34,163
有価証券等評価損損金不算入額	税務上の繰越欠損金
25,082	18,046
固定資産減損損失損金不算入額(※)	有価証券等評価損損金不算入額
23,323	17,320
退職給付引当金損金算入限度超過額	固定資産減損損失損金不算入額
11,040	13,952
貸倒引当金等損金算入限度超過額	退職給付引当金損金算入限度超過額
6,553	11,412
未実現取引に係る税効果	未払賞与損金不算入額
4,879	5,135
未払賞与損金不算入額	未実現取引に係る税効果
4,555	4,935
減価償却費損金算入限度超過額	貸倒引当金等損金算入限度超過額
2,424	3,250
税務上の繰越欠損金	減価償却費損金算入限度超過額
2,108	2,553
長期前払費用損金算入限度超過額	長期前払費用損金算入限度超過額
1,626	1,727
その他有価証券評価差額金	その他有価証券評価差額金
16	209
その他	その他
13,831	13,136
繰延税金資産合計	繰延税金資産合計
131,625	125,840
繰延税金負債	繰延税金負債
代替資産積立金	その他有価証券評価差額金
△35,790	△42,631
その他有価証券評価差額金	代替資産積立金
△22,607	△32,429
連結子会社株式評価減消去に係る税効果	連結子会社株式評価減消去に係る税効果
△15,078	△14,868
資本連結に係る投資差額の税効果	資本連結に係る投資差額の税効果
△5,845	△6,264
未実現取引に係る税効果	未実現取引に係る税効果
△1,980	△378
その他	その他
△15,240	△15,731
繰延税金負債合計	繰延税金負債合計
△96,542	△112,302
繰延税金資産の純額	繰延税金資産の純額
35,083	13,538
(注) 評価性引当額18,376百万円を控除しています。	(注) 評価性引当額20,786百万円を控除しています。
(※) 固定資産減損損失のうち、15,860百万円は、減損 損失に伴い再評価に係る繰延税金資産を取崩し、 繰延税金資産を計上したことによるものでありま す。	
2. 法定実効税率と税効果会計適用後の法人税等の負担 率との差異原因の主な項目別内訳	2. 法定実効税率と税効果会計適用後の法人税等の負担 率との差異原因の主な項目別内訳
法定実効税率と税効果会計適用後の法人税等の負担率 との間の差異が法定実効税率の100分の5以下であるため 注記を省略しています。	(%)
	法定実効税率
	40.7
	(調整)
	交際費等永久に損金に算入されない項目
	1.1
	受取配当金等永久に益金に算入されない項目
	△0.4
	持分法投資損益
	△1.4
	海外子会社の税率調整
	△2.0
	その他
	△0.1
	税効果会計適用後の法人税等の負担率
	37.9

## (セグメント情報)

## 【事業の種類別セグメント情報】

前連結会計年度 (自 平成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. 売上高および営業損益											
(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 高	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 損損失およ 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

当連結会計年度 (自 平成17年4月1日 至 平成18年3月31日)

	賃貸 (百万円)	分譲 (百万円)	完成工事 (百万円)	仲介・販 売受託・ コンサル ティング (百万円)	管理受託 (百万円)	住宅部材 ・商品等 販売 (百万円)	施設営業 (百万円)	その他 (百万円)	計 (百万円)	消去又は 全社 (百万円)	連結 (百万円)
I. 売上高および営業損益											
(1) 外部顧客 に対する 売上高	364,339	336,917	187,496	68,748	90,437	65,065	38,976	7,297	1,159,280	—	1,159,280
(2) セグメン ト間の内 部売上高 又は振替 高	5,579	12	7,761	9,264	22,212	34,493	296	10,384	90,004	(90,004)	—
計	369,918	336,930	195,258	78,012	112,649	99,558	39,273	17,682	1,249,285	(90,004)	1,159,280
営業費用	301,989	292,275	192,907	55,420	99,903	98,727	37,351	15,211	1,093,786	(72,050)	1,021,736
営業利益	67,929	44,654	2,351	22,592	12,746	831	1,921	2,470	155,498	(17,954)	137,543
II. 資産、減価 償却費およ び資本的支 出											
資産	1,918,066	555,232	54,673	61,457	50,380	52,236	83,505	26,976	2,802,529	183,972	2,986,501
減価償却費	29,046	499	2,270	850	844	967	2,282	2,642	39,402	756	40,159
資本的支出	78,115	289	3,128	1,051	973	408	3,470	3,648	91,085	1,667	92,753

- (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、次のとおり分類しました。  
賃貸：オフィスビル、商業施設および住宅等の賃貸  
分譲：戸建住宅、中高層住宅、宅地およびオフィスビル等の業務施設の分譲  
完成工事：戸建住宅、中高層住宅、オフィスビル等の建築等の工事の請負（企画、設計を含む）  
仲介・販売受託・コンサルティング：不動産の仲介、販売代理・販売受託、オフィスビル、商業施設等の開発に伴うプロジェクトマネジメント業務  
管理受託：オフィスビル、商業施設および住宅等の運営管理業務（管理工事を含む）  
住宅部材・商品等販売：住宅用部材の製造・販売、一般商品の卸・小売  
施設営業：ホテル、ゴルフ場等の施設営業  
その他：住宅ローン等の金融・リース事業など
- (注2) 前連結会計年度における営業費用のうち、消去又は全社の項目に含めた配賦不能営業費用の金額は17,421百万円であり、親会社の一般管理部門に係る費用であります。  
当連結会計年度における営業費用のうち、消去又は全社の項目に含めた配賦不能営業費用の金額は18,779百万円であり、親会社の一般管理部門に係る費用であります。
- (注3) 前連結会計年度における資産のうち、消去又は全社の項目に含めた全社資産の金額は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・預金および有価証券）、長期投資資金（投資有価証券）および管理部門に係る資産等であります。  
当連結会計年度における資産のうち、消去又は全社の項目に含めた全社資産の金額は396,006百万円であり、その主なものは、親会社での余資運用資金（現金・預金および有価証券）、長期投資資金（投資有価証券）および管理部門に係る資産等であります。

#### 【所在地別セグメント情報】

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）

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

当連結会計年度（自 平成17年4月1日 至 平成18年3月31日）

同 上

#### 【海外売上高】

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）

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

当連結会計年度（自 平成17年4月1日 至 平成18年3月31日）

同 上

#### 【関連当事者との取引】

前連結会計年度（自 平成16年4月1日 至 平成17年3月31日）

該当事項はありません。

当連結会計年度（自 平成17年4月1日 至 平成18年3月31日）

役員および個人株主等

属性	氏名又は会社名称	住所	資本金	事業の内容又は職業	議決権等の所有 (被所有) 割合	関係内容		取引の内容	取引金額 (百万円)	科目	期末残高 (百万円)
						役員の兼任等	事業上の関係				
役員 の 近親者	当社代表取締役 副社長林洋太郎 の次男	—	—	—	—	—	—	住宅の分譲 (※1)	52	前受金	2
役員	当社代表取締役 会長田中順一郎	—	—	社会福祉法 人三井記念 病院理事長	(被所有) 直接 0.00%	—	—	三井記念病院建替 え事業に伴うプロ ジェクトマネジメ ント業務無償受託 (※2)	—	—	—

取引条件および取引条件の決定方針

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

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

(1株当たり情報)

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)		当連結会計年度 (自 平成17年4月1日 至 平成18年3月31日)	
1株当たり純資産額	836円48銭	1株当たり純資産額	975円63銭
1株当たり当期純利益金額	34円74銭	1株当たり当期純利益金額	67円53銭
潜在株式調整後 1株当たり当期純利益金額	32円52銭	潜在株式調整後 1株当たり当期純利益金額	—

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

	前連結会計年度 (自 平成16年4月1日 至 平成17年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成17年4月1日 至 平成18年3月31日)
1株当たり当期純利益金額		
当期純利益(百万円)	28,693	56,541
普通株主に帰属しない金額(百万円)	126	173
(うち利益処分による役員賞与金(百万円))	(126)	(173)
普通株式に係る当期純利益(百万円)	28,566	56,367
普通株式の期中平均株式数(千株)	822,172	834,705
潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額		
当期純利益調整額(百万円)	—	—
(うち支払利息(税額相当額控除後)(百万円))	(—)	(—)
(うち事務手数料(税額相当額控除後)(百万円))	(—)	(—)
普通株式増加数(千株)	56,140	—
(うち転換社債(千株))	(—)	(—)
(うち転換社債型新株予約権付社債(千株))	(56,140)	(—)
希薄化効果を有しないため、潜在株式調整後1株当たり当期純利益の算定に含めなかった潜在株式の概要	—	—

(重要な後発事象)

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)	当連結会計年度 (自 平成17年4月1日 至 平成18年3月31日)
	<p>(住宅分譲事業再編に関する分割契約書締結)</p> <p>当社グループにおける住宅分譲事業を製販一体で推進するため、三井不動産販売㈱および三井不動産レジデンシャル㈱との間で、会社分割契約を締結しました。</p> <p>会社分割の概要は、以下のとおりです。</p> <p>① 分割の日程</p> <p>分割契約書締結日 平成18年5月23日 効力発生日 平成18年10月1日(予定)</p> <p>② 分割方式</p> <p>当社および三井不動産販売㈱を分割会社とし、三井不動産レジデンシャル㈱を承継会社とする吸収分割です。</p> <p>なお、分割会社である当社にとって、本件分割は会社法第784条第3項に定める簡易吸収分割の要件を充足するものであり、会社法第783条第1項に定める株主総会の承認を得ることなく行うものです。</p> <p>③ 株式の割当</p> <p>当社に、三井不動産レジデンシャル㈱の株式996,000株を割当交付します。三井不動産販売㈱に、三井不動産レジデンシャル㈱の株式2,000株を割当交付します。なお、三井不動産販売㈱は、その割当交付された株式を当社に剰余金として配当する予定です。</p> <p>④ 資本の額</p> <p>当該分割により、当社の資本の額に変更はありません。</p> <p>⑤ 承継会社が承継する権利義務</p> <p>当社および三井不動産販売㈱の住宅分譲事業と住宅販売受託事業および当該事業に付随する一切の事業および付随する一切の権利義務を承継します。ただし、雇用契約は承継しません。</p> <p>なお、承継する権利義務については、免責的債務引受の方法によるものとします。</p> <p>⑥ 債務履行の見込み</p> <p>当該分割後の当社、三井不動産販売㈱および三井不動産レジデンシャル㈱の負担すべき債務につきましても、履行期における履行の確実性に問題はないものと判断しております。</p> <p>⑦ 新たに就任する役員</p> <p>承継会社に新たに就任する役員は未定です。</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)

当連結会計年度  
(自 平成17年4月1日  
至 平成18年3月31日)

⑧ 分割する資産および負債の額(平成18年3月31日現在)

当社の分割部門 (単位：百万円)

資産		負債	
項目	帳簿価額	項目	帳簿価額
流動資産	296,366	流動負債	149,760
固定資産	6,650	固定負債	95,757
合計	303,016	合計	245,518

三井不動産販売㈱の分割部門 (単位：百万円)

資産		負債	
項目	帳簿価額	項目	帳簿価額
流動資産	47,514	流動負債	48,903
固定資産	1,488	固定負債	—
合計	49,003	合計	48,903

(三井不動産販売㈱のビル賃貸関連事業等に関する分割契約書締結)

三井不動産販売㈱の事業領域を更なる成長が期待される不動産流通事業へ特化するとともに、当社へのビル賃貸事業の集約を図るため、当社および三井不動産販売㈱との間で、会社分割契約を締結しました。

会社分割の概要は、以下のとおりです。

① 分割の日程

分割契約書締結日 平成18年5月23日

効力発生日 平成18年10月1日(予定)

② 分割方式

当社を承継会社とし、三井不動産販売㈱を分割会社とする吸収分割です。

なお、承継会社である当社にとって、本件分割は会社法第796条第3項に定める簡易吸収分割の要件を充足するものであり、会社法第795条第1項に定める株主総会の承認を得ることなく行うものです。

また、分割会社である三井不動産販売㈱にとって、本件分割は会社法第784条第1項に定める略式吸収分割の要件を充足するものであり、会社法第783条第1項に定める株主総会の承認を得ることなく行うものです。

③ 株式の割当

当社は新たな株式を発行せず、割当交付しません。

④ 資本の額

当該分割により、当社の資本の額に変更はありません。

<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>当連結会計年度 (自 平成17年4月1日 至 平成18年3月31日)</p>																				
	<p>⑤ 当社が承継する権利義務 三井不動産販売㈱の資産管理部におけるビル賃貸関連事業等および当該事業に付随する一切の権利義務を承継します。ただし、雇用契約は承継しません。なお、承継する権利義務については免責的債務引受の方法によるものとします。</p> <p>⑥ 債務履行の見込み 当該分割後の当社および三井不動産販売㈱の負担すべき債務につきましては、履行期における履行の確実性に問題はないものと判断しております。</p> <p>⑦ 承継する資産および負債の額(平成18年3月31日現在) (単位：百万円)</p> <table border="1" data-bbox="831 746 1399 945"> <thead> <tr> <th colspan="2">資産</th> <th colspan="2">負債</th> </tr> <tr> <th>項目</th> <th>帳簿価額</th> <th>項目</th> <th>帳簿価額</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>流動資産</td> <td>4,212</td> <td>流動負債</td> <td>10,133</td> </tr> <tr> <td>固定資産</td> <td>27,134</td> <td>固定負債</td> <td>3,112</td> </tr> <tr> <td>合計</td> <td>31,346</td> <td>合計</td> <td>13,246</td> </tr> </tbody> </table>	資産		負債		項目	帳簿価額	項目	帳簿価額	流動資産	4,212	流動負債	10,133	固定資産	27,134	固定負債	3,112	合計	31,346	合計	13,246
資産		負債																			
項目	帳簿価額	項目	帳簿価額																		
流動資産	4,212	流動負債	10,133																		
固定資産	27,134	固定負債	3,112																		
合計	31,346	合計	13,246																		

⑤【連結附属明細表】

【社債明細表】

会社名	銘柄	発行年月日	前期末残高 (百万円)	当期末残高 (百万円)	利率 (%)	担保	償還期限
三井不動産㈱	第6回普通社債	平成 10. 6. 1	25,000	25,000	2.450	無担保	平成 20. 5. 30
〃	第8回普通社債	10. 6. 1	10,000	10,000	3.000	〃	25. 5. 31
〃	第11回普通社債 (注)2	11. 6. 3	10,000	10,000 (10,000)	1.560	〃	18. 6. 2
〃	第12回普通社債	11. 6. 3	10,000	10,000	2.080	〃	21. 6. 3
〃	第13回普通社債 (注)2	11. 8. 5	10,000	10,000 (10,000)	1.770	〃	18. 8. 4
〃	第14回普通社債	11. 8. 5	10,000	10,000	2.200	〃	21. 8. 5
〃	第15回普通社債	11. 8. 5	10,000	10,000	2.330	〃	21. 8. 5
〃	第16回普通社債	11. 9. 30	5,000	5,000	2.170	〃	20. 9. 30
〃	第17回普通社債 (注)2	11. 12. 1	10,000	10,000 (10,000)	1.840	〃	18. 12. 1
〃	第18回普通社債	11. 12. 1	10,000	10,000	2.290	〃	21. 12. 1
〃	第19回普通社債	12. 8. 10	5,000	5,000	2.250	〃	24. 8. 10
〃	第20回普通社債	12. 8. 10	10,000	10,000	2.040	〃	22. 8. 10
〃	第21回普通社債	15. 5. 20	10,000	10,000	1.040	〃	25. 4. 15
〃	第22回普通社債	16. 10. 22	10,000	10,000	1.810	〃	26. 9. 22
〃	第23回普通社債	16. 12. 3	10,000	10,000	1.640	〃	26. 9. 22
〃	第24回普通社債	17. 12. 15	—	10,000	1.650	〃	27. 12. 18
〃	第25回普通社債	18. 3. 16	—	20,000	1.805	〃	28. 3. 16
〃	2010年満期円貨建 転換社債型新株予 約権付社債	14. 7. 29 (ロンドン時間)	80,000	—	—	〃	—
合計		—	235,000 (—)	185,000 (30,000)	—	—	—

(注) 1. 連結決算日後5年内における償還予定額は以下の通りであります。

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

2. ( )内の金額は、1年内に償還が予定されている普通社債である。



【借入金等明細表】

区分	前期末残高 (百万円)	当期末残高 (百万円)	平均利率 (注) 1 (%)	返済期限 (注) 2
短期借入金	73,915	64,355	0.373	—
コマーシャルペーパー (1年以内)	29,000	36,000	0.124	—
1年以内に返済予定の長期借入金	169,162	128,314	0.991	—
長期借入金 (1年以内に返済予定のものを除く。)(注) 3	771,971	785,621	1.739	平成 30. 5. 1
小計	1,044,049	1,014,291	—	—
その他の利付負債 預り金 (1年以内)	7,691	7,301	0.354	—
預り保証金 (1年以内)	4,135	3,900	1.849	—
預り保証金 (1年以内に返済予定のものを除く。)(注) 3	26,519	22,551	1.715	平成 42. 5. 31
その他 (1年以内)	836	680	4.469	—
その他 (1年以内に返済予定のものを除く。)(注) 3	6,005	4,447	2.940	平成 31. 3. 17
小計	45,187	38,882	—	—
合計	1,089,237	1,053,173	—	—

(注) 1. 期末時点の加重平均利率であります。

2. 返済の最終期限であります。

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

	1年超2年以内 (百万円)	2年超3年以内 (百万円)	3年超4年以内 (百万円)	4年超5年以内 (百万円)
長期借入金	154,587	117,401	109,824	42,772
その他の利付負債	4,581	4,581	4,323	3,917

(2) 【その他】

該当事項はありません。

## 2【財務諸表等】

### (1)【財務諸表】

#### ①【貸借対照表】

区分	注記 番号	前事業年度 (平成17年3月31日)		当事業年度 (平成18年3月31日)	
		金額 (百万円)	構成比 (%)	金額 (百万円)	構成比 (%)
(資産の部)					
I 流動資産					
現金及び預金		46,086		31,852	
売掛金	(※6)	10,349		7,881	
販売用不動産		146,547		109,446	
仕掛不動産勘定		111,985		174,546	
開発用土地		58,832		78,685	
前渡金		23,027		24,802	
前払費用		3,095		3,014	
短期貸付金	(※4)	88,685		128,645	
未収金	(※4)	70,109		35,294	
営業出資金		91,899		84,991	
繰延税金資産		41,558		39,147	
その他の流動資産		13,636		20,599	
貸倒引当金		△1,991		△16	
流動資産合計		703,823	26.9	738,892	27.3

区分	注記 番号	前事業年度 (平成17年3月31日)		当事業年度 (平成18年3月31日)		
		金額 (百万円)	構成比 (%)	金額 (百万円)	構成比 (%)	
II 固定資産						
1. 有形固定資産						
建物	(※1, ※5)	592,121		640,281		
減価償却累計額		301,287	290,833	287,438	352,842	
構築物	(※5)	19,110		16,763		
減価償却累計額		10,986	8,124	9,927	6,835	
機械装置	(※5)	6,097		6,606		
減価償却累計額		4,327	1,769	4,179	2,427	
車両・運搬具		122		130		
減価償却累計額		96	25	105	24	
工具・器具・備品	(※5)	15,579		18,044		
減価償却累計額		10,979	4,599	11,642	6,402	
土地	(※5, ※8)		850,289		860,968	
建設仮勘定			24,796		9,529	
その他の有形固定資産			1,288		1,291	
有形固定資産合計			1,181,728	45.3	1,240,323	45.7
2. 無形固定資産						
借地権			15,976		19,199	
ソフトウェア			2,743		2,185	
その他の無形固定資産			307		282	
無形固定資産合計			19,027	0.7	21,668	0.8

区分	注記 番号	前事業年度 (平成17年3月31日)		当事業年度 (平成18年3月31日)	
		金額 (百万円)	構成比 (%)	金額 (百万円)	構成比 (%)
3. 投資その他の資産					
投資有価証券	(※7)	155,197		227,074	
関係会社株式	(※5)	191,525		196,172	
出資金		0		—	
関係会社出資金		5		5	
長期貸付金		10,038		8,861	
関係会社長期貸付金		156,703		97,358	
破産・更生債権等		541		504	
長期前払費用		18,082		17,603	
差入敷金・保証金	(※4)	198,910		184,951	
その他の投資その他の 資産		5,278		8,002	
貸倒引当金		△27,327		△29,986	
投資その他の資産合計		708,955	27.1	710,547	26.2
固定資産合計		1,909,711	73.1	1,972,539	72.7
資産合計		2,613,534	100.0	2,711,431	100.0
(負債の部)					
I 流動負債					
買掛金		71,749		62,879	
短期借入金	(※5)	67,000		61,000	
一年以内に返済する長 期借入金		155,809		122,440	
コマーシャルペーパー		29,000		36,000	
短期償還社債		—		30,000	
未払金		18,364		12,120	
未払法人税等		12,275		9,336	
未払費用		7,541		7,468	
前受金		35,959		33,026	
預り金	(※4)	127,124		147,443	
その他の流動負債		8,226		7,279	
流動負債合計		533,050	20.4	528,995	19.5

区分	注記 番号	前事業年度 (平成17年3月31日)		当事業年度 (平成18年3月31日)		
		金額 (百万円)	構成比 (%)	金額 (百万円)	構成比 (%)	
II 固定負債						
社債			155,000		155,000	
転換社債型新株予約 権付社債			80,000		—	
長期借入金	(※5)		674,803		706,363	
預り敷金・保証金			268,380		269,925	
繰延税金負債			8,149		24,002	
再評価に係る繰延税金 負債	(※8)		157,995		163,001	
退職給付引当金			12,118		12,675	
役員退職慰労引当金			1,270		1,323	
長期預り金			23,247		12,387	
その他の固定負債			10,879		15,942	
固定負債合計			1,391,845	53.3	1,360,621	50.2
負債合計			1,924,896	73.7	1,889,617	69.7
(資本の部)						
I 資本金	(※2)		134,433	5.1	174,296	6.4
II 資本剰余金						
1. 資本準備金		205,823		248,272		
2. その他資本剰余金		8		14		
自己株式処分差益		8		14		
資本剰余金合計			205,831	7.8	248,286	9.1
III 利益剰余金						
1. 利益準備金		13,688		13,688		
2. 任意積立金						
(1) 代替資産積立金		48,844		48,454		
(2) 別途積立金		16,790		16,790		
3. 当期末処分利益		7,448		22,887		
利益剰余金合計			86,771	3.3	101,821	3.8
IV 土地再評価差額金	(※8, ※10)		230,582	8.8	237,887	8.8
V その他有価証券評価差額 金	(※10)		32,377	1.2	61,656	2.3
VI 自己株式	(※9)		△1,357	△0.1	△2,134	△0.1
資本合計			688,638	26.3	821,814	30.3
負債・資本合計			2,613,534	100.0	2,711,431	100.0

②【損益計算書】

区分	注記 番号	前事業年度 (自 平成16年4月1日 至 平成17年3月31日)		当事業年度 (自 平成17年4月1日 至 平成18年3月31日)	
		金額 (百万円)	百分比 (%)	金額 (百万円)	百分比 (%)
I 営業収益					
貸貸事業収益		249,007	41.2	258,599	41.1
分譲事業収益		307,707	50.9	318,679	50.6
その他の事業収益		47,741	7.9	52,039	8.3
営業収益計		604,456	100.0	629,318	100.0
II 営業原価					
貸貸事業費用		205,467		215,125	
分譲事業原価		262,791		264,537	
その他の事業原価		21,741		26,349	
営業原価計		490,001	81.1	506,011	80.4
営業総利益		114,455	18.9	123,306	19.6
III 販売費及び一般管理費					
販売手数料		8,370		6,989	
広告宣伝費		9,408		8,826	
販売促進費		5,926		4,696	
貸倒引当金繰入額		1,429		—	
給料・手当		5,151		5,594	
退職給付費用		2,186		2,324	
役員退職慰労引当金繰入額		169		189	
福利厚生費		1,019		1,052	
減価償却費		913		876	
その他		6,785		7,988	
販売費及び一般管理費計		41,361	6.8	38,539	6.1
営業利益		73,093	12.1	84,766	13.5
IV 営業外収益					
受取利息	(※1)	3,440		3,034	
受取配当金	(※1)	5,316		5,288	
その他		2,451		2,461	
営業外収益計		11,208	1.8	10,784	1.7

区分	注記 番号	前事業年度 (自 平成16年 4月 1日 至 平成17年 3月31日)		当事業年度 (自 平成17年 4月 1日 至 平成18年 3月31日)	
		金額 (百万円)	百分比 (%)	金額 (百万円)	百分比 (%)
V 営業外費用					
支払利息		13,144		11,821	
社債利息		2,995		3,253	
コマーシャルペーパー 利息		16		22	
その他		7,430		5,815	
営業外費用計		23,587	3.9	20,913	3.3
経常利益		60,714	10.0	74,638	11.9
VI 特別利益					
投資有価証券売却益		4,324		—	
固定資産売却益	(※4)	—		6,139	
貸倒引当金戻入益		—		2,205	
特別利益計		4,324	0.7	8,344	1.3
VII 特別損失					
貸倒引当金繰入額		15,746		—	
減損損失	(※2)	13,323		—	
関係会社株式評価損		4,926		—	
固定資産売却損	(※3)	3,139		24,870	
関係会社整理損		—		4,567	
販売用不動産等評価損		—		4,274	
特別損失計		37,136	6.1	33,712	5.4
税引前当期純利益		27,902	4.6	49,270	7.8
法人税、住民税及び事業 税		19,560	3.2	16,600	2.6
法人税等調整額		△8,186	△1.3	3,208	0.5
当期純利益		16,529	2.7	29,461	4.7
前期繰越利益		3,978		4,841	
中間配当額		2,877		4,109	
土地再評価差額金取崩額		△10,182		△7,305	
当期未処分利益		7,448		22,887	



賃貸事業費用内訳

区分	注記 番号	前事業年度 (自 平成16年4月1日 至 平成17年3月31日)		当事業年度 (自 平成17年4月1日 至 平成18年3月31日)	
		金額 (百万円)	構成比 (%)	金額 (百万円)	構成比 (%)
租税公課		9,752	4.8	10,003	4.6
（うち固定資産税）		(9,182)		(9,426)	
人件費		7,557	3.7	6,651	3.1
諸経費		168,761	82.1	176,151	81.9
（うち水道光熱費）		(20,707)		(21,281)	
（うち外注委託費）		(16,243)		(17,743)	
（うち借地・借家料）		(106,809)		(107,864)	
減価償却費		19,395	9.4	22,318	10.4
計		205,467	100.0	215,125	100.0

分譲事業原価内訳

区分	注記 番号	前事業年度 (自 平成16年4月1日 至 平成17年3月31日)		当事業年度 (自 平成17年4月1日 至 平成18年3月31日)	
		金額 (百万円)	構成比 (%)	金額 (百万円)	構成比 (%)
直接原価		247,994	94.4	249,253	94.2
人件費		8,195	3.1	8,069	3.1
諸経費		6,601	2.5	7,213	2.7
計		262,791	100.0	264,537	100.0

その他の事業原価内訳

区分	注記 番号	前事業年度 (自 平成16年4月1日 至 平成17年3月31日)		当事業年度 (自 平成17年4月1日 至 平成18年3月31日)	
		金額 (百万円)	構成比 (%)	金額 (百万円)	構成比 (%)
直接原価		16,557	76.2	20,305	77.1
人件費		2,871	13.2	3,191	12.1
諸経費		2,312	10.6	2,852	10.8
計		21,741	100.0	26,349	100.0

③【利益処分計算書】

		前事業年度 株主総会承認日 (平成17年6月29日)		当事業年度 株主総会承認日 (平成18年6月29日)	
区分	注記 番号	金額(百万円)		金額(百万円)	
I 当期末処分利益			7,448		22,887
II 任意積立金取崩額					
代替資産積立金取崩額		955	955	6,586	6,586
合計			8,404		29,473
III 利益処分額					
株主配当金		2,877		4,398	
取締役賞与金		119		167	
任意積立金					
代替資産積立金		566	3,563	1,723	6,289
IV 次期繰越利益			4,841		23,184

重要な会計方針

	前事業年度	当事業年度
1. 有価証券の評価基準および評価方法	<p>(1) 子会社株式および関連会社株式 …移動平均法による原価法</p> <p>(2) その他有価証券 (評価差額は全部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>① 時価のあるもの 〔株式〕 …期末前1ヶ月の市場価格の平均に基づく時価法 〔債券〕 …期末日の市場価格に基づく時価法 〔その他〕 …期末前1ヶ月の市場価格の平均に基づく時価法</p> <p>② 時価のないもの …移動平均法による原価法</p>	<p>(1) 子会社株式および関連会社株式 …同左</p> <p>(2) その他有価証券 (同左)</p> <p>① 時価のあるもの 〔株式〕 …同左 〔債券〕 …同左 〔その他〕 …同左</p> <p>② 時価のないもの …同左</p>
2. デリバティブ等の評価基準および評価方法	デリバティブ 時価法	デリバティブ 同左
3. たな卸資産の評価基準および評価方法	<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>	同左
4. 固定資産の減価償却の方法	<p>① 建物（建物附属設備を除く）のうち、オフィス用建物および平成10年4月1日以降取得の商業用、住宅用およびその他の建物 …定額法を採用しています。 なお、事業用定期借地権を設定し賃借した土地にある建物については、残存価額を0円として使用期限を耐用年数とした定額法を採用しています。</p> <p>② ①以外の有形固定資産 …定率法を採用しています。</p> <p>③ 無形固定資産 …定額法を採用しています。 なお、自社利用のソフトウェアについては、社内における見込利用可能期間（5年）に基づく定額法を採用しています。</p>	<p>① 建物（建物附属設備を除く）のうち、オフィス用建物および平成10年4月1日以降取得の商業用、住宅用およびその他の建物 …同左</p> <p>② ①以外の有形固定資産 …同左</p> <p>③ 無形固定資産 …同左</p>
5. 繰延資産の処理方法	社債発行費は支出時に全額費用として処理しています。	同左

	前事業年度	当事業年度
6. 引当金の計上基準	<p>[貸倒引当金]</p> <p>売掛金、貸付金等の貸倒れによる損失に備えるため、一般債権については貸倒実績率により、貸倒懸念債権等特定の債権については個別に回収可能性を検討し、回収不能見込額を計上しています。</p> <p>[退職給付引当金]</p> <p>従業員の退職給付に備えるため、期末における退職給付債務および年金資産の見込額に基づき、期末において発生していると認められる額を計上しています。</p> <p>数理計算上の差異は、その発生時の従業員の平均残存勤務期間以内の一定の年数（10年）による定額法により翌事業年度から費用処理することとしています。</p> <p>[役員退職慰労引当金]</p> <p>役員の退職慰労金支給に備えるため、内規に基づく期末退職慰労金要支給額を計上しています。</p>	<p>[貸倒引当金]</p> <p>同左</p> <p>[退職給付引当金]</p> <p>同左</p> <p>[役員退職慰労引当金]</p> <p>同左</p>
7. 収益および費用の計上基準	<p>長期かつ大型（工期24ヶ月以上、請負金額50億円以上）の請負工事に係る収益の計上については工事進行基準を適用し、その他の工事については工事完成基準を適用しています。</p> <p>なお、当期において工事進行基準による収益および費用の計上はありません。</p>	同左
8. リース取引の処理方法	<p>リース物件の所有権が借主に移転すると認められるもの以外のファイナンス・リース取引については、通常の賃貸借取引に係る方法に準じた会計処理によっています。</p>	同左
9. ヘッジ会計の方法	<p>① ヘッジ会計の方法</p> <p>繰延ヘッジ処理を採用しています。なお金利スワップについては特例処理の要件を満たしている場合には特例処理を採用しています。</p> <p>② ヘッジ手段とヘッジ対象</p> <p>&lt;ヘッジ手段&gt;金利スワップ</p> <p>&lt;ヘッジ対象&gt;借入金および社債</p> <p>③ ヘッジ方針</p> <p>金利変動による借入金および社債の時価の変動リスクおよびキャッシュ・フロー変動リスクをヘッジする目的で金利スワップを行っています。</p>	<p>① ヘッジ会計の方法</p> <p>同左</p> <p>② ヘッジ手段とヘッジ対象</p> <p>同左</p> <p>③ ヘッジ方針</p> <p>同左</p>

	前事業年度	当事業年度
	<p>④ ヘッジ有効性評価の方法 ヘッジ手段の想定元本とヘッジ対象に関する重要な条件が同一であり、かつヘッジ開始時およびその後も継続して、相場変動又はキャッシュ・フロー変動を完全に相殺するものと想定することができるため、ヘッジの有効性の判定は省略しています。</p>	<p>④ ヘッジ有効性評価の方法 同左</p>
10. その他財務諸表作成のための重要な事項	<p>[不動産流動化関連事業に係る配当の損益処理] 投資有価証券に計上されている不動産流動化関連事業に係る匿名組合出資金および優先出資証券の配当は営業損益に計上しています。 [消費税等の処理] 消費税および地方消費税の会計処理は税抜方式を採用しています。 なお、控除対象外消費税等は、固定資産等に係わるものは投資その他の資産の「その他の投資その他の資産」に計上し（5年償却）、それ以外は発生年度の期間費用としています。</p>	<p>[不動産流動化関連事業に係る配当の損益処理] 同左  [消費税等の処理] 同左</p>

会計処理の変更

前事業年度	当事業年度
<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ます。これにより税引前当期純利益は13,323百万円減少しています。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ます。</p>	<p>—————</p>

前事業年度	当事業年度
<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ました。</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」に計上していましたが、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」に計上しています。</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40,387百万円であります。</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」に計上していましたが、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」に計上しています。</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24,729百万円であります。</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ましたが、当該収益は当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、当事業年度より不動産投資信託（J-REIT）に関連する配当を含むすべ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ました。これにより営業収益および営業総利益は618百万円増加していますが、経常利益に与える影響はありません。</p>

追加情報

前事業年度	当事業年度
<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865百万円を販売費および一般管理費として処理しています。</p>	<p>_____</p>

注記事項

(貸借対照表関係)

前事業年度 (平成17年3月31日)			当事業年度 (平成18年3月31日)		
<p>※1. 国庫等補助金受入による圧縮記帳累計額は、建物607百万円であります。</p> <p>※2. 授権並びに発行済株式数</p> <p>授権株式数 普通株式 1,770,000,000株 発行済株式数 普通株式 823,390,384株</p> <p>3. 偶発債務</p> <p>次のとおり保証を行っています。</p>			<p>※1. 国庫等補助金受入による圧縮記帳累計額は、建物605百万円であります。</p> <p>※2. 授権並びに発行済株式数</p> <p>授権株式数 普通株式 3,290,000,000株 発行済株式数 普通株式 881,424,727株</p> <p>3. 偶発債務</p> <p>次のとおり保証を行っています。</p>		
被保証会社	保証金額 (百万円)	保証の内容	被保証会社	保証金額 (百万円)	保証の内容
(株)アルパーク	14,092	借入保証	英国三井不動産(株)	15,484	借入保証
大崎新都心ビル(株)	12,765	借入保証	(株)アルパーク	11,904	借入保証
大崎プロパティ(株)	12,325	借入保証	三井不動産アメリカ(株)	2,000	借入保証
英国三井不動産(株)	15,501	借入保証	その他2件	1,317	借入保証2件
三井不動産アメリカ(株)	3,440	借入保証	計	30,706	—
広島港坂地区開発(株)	1,473	借入保証			
合計	59,598	—			
<p>保証金額には保証債務および保証予約が含まれており、保証予約の残高は合計31,657百万円であります。</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34,077百万円があります。</p> <p>住宅ローン保証予約には三井不動産ローン保証(株)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33,816百万円であります。</p> <p>※4. 関係会社に対する主な資産・負債</p> <p>区分掲記されたもの以外で、関係会社に対する主な資産・負債は次のとおりであります。</p> <p>短期貸付金 86,646百万円 未収金 42,721百万円 差入敷金・保証金 28,830百万円 預り金 108,221百万円</p>			<p>保証金額には保証債務および保証予約が含まれており、保証予約の残高は合計28,084百万円であります。</p> <p>他に、住宅ローン保証債務1,149百万円、住宅ローン保証予約29,584百万円があります。</p> <p>住宅ローン保証予約には三井不動産ローン保証(株)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29,333百万円であります。</p> <p>※4. 関係会社に対する主な資産・負債</p> <p>区分掲記されたもの以外で、関係会社に対する主な資産・負債は次のとおりであります。</p> <p>短期貸付金 128,641百万円 未収金 30,777百万円 差入敷金・保証金 25,277百万円 預り金 119,380百万円</p>		



前事業年度 (平成17年3月31日)	当事業年度 (平成18年3月31日)																																								
<p>※5. 担保資産および担保付債務 担保に供している資産は次のとおりであります。</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr><td style="width: 60%;">土地</td><td style="text-align: right;">5,531百万円</td></tr> <tr><td>建物</td><td style="text-align: right;">5,913百万円</td></tr> <tr><td>工具・器具・備品</td><td style="text-align: right;">54百万円</td></tr> <tr><td>構築物</td><td style="text-align: right;">46百万円</td></tr> <tr><td>関係会社株式</td><td style="text-align: right;">5百万円</td></tr> <tr><td>機械装置</td><td style="text-align: right;">0百万円</td></tr> <tr><td style="border-top: 1px solid black;">計</td><td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">11,551百万円</td></tr> </table> <p>担保付債務は次のとおりであります。</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr><td style="width: 60%;">短期借入金</td><td style="text-align: right;">11百万円</td></tr> <tr><td>長期借入金</td><td style="text-align: right;">333百万円</td></tr> <tr><td style="border-top: 1px solid black;">計</td><td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">345百万円</td></tr> </table> <p>※6. 当期末の売掛金残高は、債権譲渡契約に基づく債権の一部譲渡によって、20,884百万円減少しています。</p> <p>※7. _____</p> <p>※8. 土地の再評価に関する法律 土地の再評価に関する法律（平成10年3月31日公布法律第34号）および最終改正（平成13年6月29日公布法律第94号）に基づき、事業用土地の再評価を行い、評価差額については、当該評価差額に係る税金相当額を「再評価に係る繰延税金負債」として負債の部に計上し、これを控除した金額を「土地再評価差額金」として資本の部に計上しています。 再評価の方法 土地の再評価に関する法律施行令（平成10年3月31日公布政令第119号）第2条第5号に定める不動産鑑定士又は不動産鑑定士補による鑑定評価により算定 再評価を行った年月日 平成14年3月31日 再評価を行った土地の当期末における時価と再評価後の帳簿価額との差額（土地の再評価に関する法律第10条に基づく注記） 18,040百万円</p> <p>※9. 自己株式 当社が保有する自己株式の数は、普通株式1,382千株であります。</p> <p>※10. 配当制限 商法施行規則第124条第3号に規定する資産に時価を付したことにより増加した純資産額は262,959百万円であります。</p>	土地	5,531百万円	建物	5,913百万円	工具・器具・備品	54百万円	構築物	46百万円	関係会社株式	5百万円	機械装置	0百万円	計	11,551百万円	短期借入金	11百万円	長期借入金	333百万円	計	345百万円	<p>※5. 担保資産および担保付債務 担保に供している資産は次のとおりであります。</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr><td style="width: 60%;">土地</td><td style="text-align: right;">8,214百万円</td></tr> <tr><td>建物</td><td style="text-align: right;">6,803百万円</td></tr> <tr><td>工具・器具・備品</td><td style="text-align: right;">58百万円</td></tr> <tr><td>構築物</td><td style="text-align: right;">51百万円</td></tr> <tr><td>関係会社株式</td><td style="text-align: right;">8百万円</td></tr> <tr><td>機械装置</td><td style="text-align: right;">0百万円</td></tr> <tr><td style="border-top: 1px solid black;">計</td><td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">15,136百万円</td></tr> </table> <p>担保付債務は次のとおりであります。</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr><td style="width: 60%;">短期借入金</td><td style="text-align: right;">11百万円</td></tr> <tr><td>長期借入金</td><td style="text-align: right;">321百万円</td></tr> <tr><td style="border-top: 1px solid black;">計</td><td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">333百万円</td></tr> </table> <p>※6. 当期末の売掛金残高は、債権譲渡契約に基づく債権の一部譲渡によって、2,612百万円減少しています。</p> <p>※7. 投資有価証券には、不動産流動化関連事業を目的とした匿名組合出資金および、特定目的会社への優先出資証券が37,066百万円含まれています。</p> <p>※8. 土地の再評価に関する法律 土地の再評価に関する法律（平成10年3月31日公布法律第34号）および最終改正（平成13年6月29日公布法律第94号）に基づき、事業用土地の再評価を行い、評価差額については、当該評価差額に係る税金相当額を「再評価に係る繰延税金負債」として負債の部に計上し、これを控除した金額を「土地再評価差額金」として資本の部に計上しています。 再評価の方法 土地の再評価に関する法律施行令（平成10年3月31日公布政令第119号）第2条第5号に定める不動産鑑定士又は不動産鑑定士補による鑑定評価により算定 再評価を行った年月日 平成14年3月31日</p> <p>※9. 自己株式 当社が保有する自己株式の数は、普通株式1,794千株であります。</p> <p>※10. 配当制限 商法施行規則第124条第3号に規定する資産に時価を付したことにより増加した純資産額は299,544百万円であります。</p>	土地	8,214百万円	建物	6,803百万円	工具・器具・備品	58百万円	構築物	51百万円	関係会社株式	8百万円	機械装置	0百万円	計	15,136百万円	短期借入金	11百万円	長期借入金	321百万円	計	333百万円
土地	5,531百万円																																								
建物	5,913百万円																																								
工具・器具・備品	54百万円																																								
構築物	46百万円																																								
関係会社株式	5百万円																																								
機械装置	0百万円																																								
計	11,551百万円																																								
短期借入金	11百万円																																								
長期借入金	333百万円																																								
計	345百万円																																								
土地	8,214百万円																																								
建物	6,803百万円																																								
工具・器具・備品	58百万円																																								
構築物	51百万円																																								
関係会社株式	8百万円																																								
機械装置	0百万円																																								
計	15,136百万円																																								
短期借入金	11百万円																																								
長期借入金	321百万円																																								
計	333百万円																																								

## (損益計算書関係)

前事業年度 (自 平成16年4月1日 至 平成17年3月31日)	当事業年度 (自 平成17年4月1日 至 平成18年3月31日)																	
※1. 関係会社からの受取配当金 3,286百万円 関係会社からの受取利息 2,964百万円 ※2. 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ました。	※1. 関係会社からの受取配当金 4,257百万円 関係会社からの受取利息 2,569百万円 ※2. _____																	
<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th style="width: 20%;">主な用途</th> <th style="width: 30%;">種類</th> <th style="width: 50%;">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いました。なお、本社ビル等は共用資産としています。</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ました。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3,702百万円であります。</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ます。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ます。</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	※3. 千葉県千葉市所在土地・建物等の売却損であり、 内容は下記の通りであります。 <table style="width: 100%; margin-top: 10px;"> <tr> <td style="width: 50%;">土地</td> <td style="width: 50%; text-align: right;">4,733百万円</td> </tr> <tr> <td>建物等</td> <td style="text-align: right;">20,137百万円</td> </tr> </table> ※4. 愛知県名古屋市所在土地・建物等の売却益であり、 内容は下記の通りであります。 <table style="width: 100%; margin-top: 10px;"> <tr> <td style="width: 50%;">土地</td> <td style="width: 50%; text-align: right;">5,598百万円</td> </tr> <tr> <td>建物等</td> <td style="text-align: right;">541百万円</td> </tr> </table>	土地	4,733百万円	建物等	20,137百万円	土地	5,598百万円	建物等	541百万円
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																
土地	4,733百万円																	
建物等	20,137百万円																	
土地	5,598百万円																	
建物等	541百万円																	
<table style="width: 100%; margin-top: 10px;"> <tr> <td style="width: 50%;">土地</td> <td style="width: 50%; text-align: right;">2,362百万円</td> </tr> <tr> <td>建物等</td> <td style="text-align: right;">777百万円</td> </tr> </table>	土地	2,362百万円	建物等	777百万円														
土地	2,362百万円																	
建物等	777百万円																	

## (リース取引関係)

摘要	前事業年度 (自 平成16年4月1日 至 平成17年3月31日)			当事業年度 (自 平成17年4月1日 至 平成18年3月31日)				
	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)	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)		
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および期末残高相当額			1. リース物件の取得価額相当額、減価償却累計額相当額および期末残高相当額				
	建物	2,149	975	1,173	建物	1,986	1,018	968
	工具・器具・備品	118	67	51	工具・器具・備品	192	55	136
	その他	288	76	211	その他	357	84	272
	合計	2,556	1,119	1,436	合計	2,536	1,158	1,377
	(注) 取得価額相当額の算定は、未経過リース料期末残高が有形固定資産の期末残高等に占める割合が低い ため、支払利子込み法によっ ています。			(注) 同左				
	2. 未経過リース料期末残高相当額			2. 未経過リース料期末残高相当額				
	1年内	299百万円		1年内	312百万円			
	1年超	1,137百万円		1年超	1,064百万円			
	合計	1,436百万円		合計	1,377百万円			
	(注) 未経過リース料期末残高相当額の算定は、未経過リース料期末残高が有形固定資産の期末残高等に占める割合が低い ため、支払利子込み法によっ ています。			(注) 同左				
	3. 支払リース料および減価償却費相当額			3. 支払リース料および減価償却費相当額				
	支払リース料	282百万円		支払リース料	281百万円			
	減価償却費相当額	282百万円		減価償却費相当額	281百万円			
	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 ています。			4. 減価償却費相当額の算定方法 同左				
2. オペレーティング・リース取引 借主側	未経過リース料			未経過リース料				
	1年内	18,644百万円		1年内	17,698百万円			
	1年超	95,826百万円		1年超	78,466百万円			
	合計	114,471百万円		合計	96,165百万円			
	貸主側			貸主側				
	未経過リース料			未経過リース料				
	1年内	16,791百万円		1年内	22,198百万円			
	1年超	67,116百万円		1年超	62,268百万円			
	合計	83,908百万円		合計	84,466百万円			

## (有価証券関係)

子会社株式および関連会社株式で時価のあるもの

区分	前事業年度 (平成17年3月31日)			当事業年度 (平成18年3月31日)		
	貸借対照表計 上額 (百万円)	時価 (百万円)	差額 (百万円)	貸借対照表計 上額 (百万円)	時価 (百万円)	差額 (百万円)
子会社株式	15,973	32,770	16,797	9,999	32,087	22,088
関連会社株式	6,679	115,764	109,084	6,714	114,077	107,362
合計	22,652	148,535	125,882	16,713	146,165	129,451

## (税効果会計関係)

前事業年度 (平成17年3月31日)	当事業年度 (平成18年3月31日)
1. 繰延税金資産および繰延税金負債の発生の主な原因 別内訳	1. 繰延税金資産および繰延税金負債の発生の主な原因 別内訳
繰延税金資産 (百万円)	繰延税金資産 (百万円)
販売用不動産等評価損損金不算入額 36,032	販売用不動産等評価損損金不算入額 34,036
有価証券等評価損損金不算入額 17,068	有価証券等評価損損金不算入額 16,557
貸倒引当金等損金算入限度超過額 11,678	貸倒引当金等損金算入限度超過額 11,914
固定資産減損損失損金不算入額(※) 10,104	固定資産減損損失損金不算入額 9,944
退職給付引当金損金算入限度超過額 6,091	退職給付引当金損金算入限度超過額 6,275
保証金時価会計損金不算入額 3,377	保証金時価会計損金不算入額 3,504
未払事業税 1,684	長期前払費用損金算入限度超過額 1,617
長期前払費用損金算入限度超過額 1,478	未払賞与損金不算入額 1,481
未払賞与損金不算入額 1,459	減価償却費損金算入限度超過額 973
減価償却費損金算入限度超過額 914	未払事業税 926
役員退職慰労引当金損金不算入額 516	役員退職慰労引当金損金不算入額 538
その他有価証券評価差額金 9	その他有価証券評価差額金 27
その他 3,115	その他 4,390
繰延税金資産合計 93,531	繰延税金資産合計 92,188
繰延税金負債	繰延税金負債
代替資産積立金 △33,201	その他有価証券評価差額金 △42,276
その他有価証券評価差額金 △22,197	代替資産積立金 △29,870
保証金時価会計益金不算入額 △3,066	保証金時価会計益金不算入額 △3,240
退職給付信託設定益 △1,656	退職給付信託設定益 △1,656
繰延税金負債合計 △60,122	繰延税金負債合計 △77,043
繰延税金資産の純額 33,409	繰延税金資産の純額 15,145
(※)固定資産減損損失のうち、4,779百万円は、減損 損失に伴い再評価に係る繰延税金資産を取崩し、 繰延税金資産を計上したことによるものでありま す。	
2. 法定実効税率と税効果会計適用後の法人税等の負担 率との差異原因の主な項目別内訳 法定実効税率と税効果会計適用後の法人税等の負担 率との間の差異が法定実効税率の100分の5以下であるた め注記を省略しています。	2. 法定実効税率と税効果会計適用後の法人税等の負担 率との差異原因の主な項目別内訳 同左

## (1株当たり情報)

前事業年度 (平成17年3月31日)		当事業年度 (平成18年3月31日)	
1株当たり純資産額	837円61銭	1株当たり純資産額	934円08銭
1株当たり当期純利益金額	19円96銭	1株当たり当期純利益金額	35円10銭
潜在株式調整後 1株当たり当期純利益金額	18円68銭	潜在株式調整後 1株当たり当期純利益金額	—

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

	前事業年度 (平成17年3月31日)	当事業年度 (平成18年3月31日)
1株当たり当期純利益金額		
当期純利益(百万円)	16,529	29,461
普通株主に帰属しない金額(百万円)	119	167
(うち利益処分による役員賞与金 (百万円))	(119)	(167)
普通株式に係る当期純利益(百万円)	16,410	29,294
普通株式の期中平均株式数(千株)	822,180	834,709
潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額		
当期純利益調整額(百万円)	—	—
普通株式増加数(千株)	56,140	—
(うち転換社債型新株予約権付社債 (千株))	(56,140)	(—)
希薄化効果を有しないため、潜在株式調整後1株当たり当期純利益の算定に含めなかった潜在株式の概要	—	—

(重要な後発事象)

<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>当事業年度 (自 平成17年4月1日 至 平成18年3月31日)</p>
	<p>(住宅分譲事業再編に関する分割契約書締結)</p> <p>当社グループにおける住宅分譲事業を製販一体で推進するため、三井不動産販売㈱および三井不動産レジデンシャル㈱との間で、会社分割契約を締結しました。</p> <p>会社分割の概要は、以下のとおりです。</p> <p>① 分割の日程</p> <p>分割契約書締結日 平成18年5月23日 効力発生日 平成18年10月1日(予定)</p> <p>② 分割方式</p> <p>当社および三井不動産販売㈱を分割会社とし、三井不動産レジデンシャル㈱を承継会社とする吸収分割です。</p> <p>なお、分割会社である当社にとって、本件分割は会社法第784条第3項に定める簡易吸収分割の要件を充足するものであり、会社法第783条第1項に定める株主総会の承認を得ることなく行うものです。</p> <p>③ 株式の割当</p> <p>当社に、三井不動産レジデンシャル㈱の株式996,000株を割当交付します。三井不動産販売㈱に、三井不動産レジデンシャル㈱の株式2,000株を割当交付します。なお、三井不動産販売㈱は、その割当交付された株式を当社に剰余金として配当する予定です。</p> <p>④ 資本の額</p> <p>当該分割により、当社の資本の額に変更はありません。</p> <p>⑤ 承継会社が承継する権利義務</p> <p>当社および三井不動産販売㈱の住宅分譲事業と住宅販売受託事業および当該事業に付随する一切の事業および付随する一切の権利義務を承継します。ただし、雇用契約は承継しません。</p> <p>なお、承継する権利義務については、免責的債務引受の方法によるものとします。</p> <p>⑥ 債務履行の見込み</p> <p>当該分割後の当社、三井不動産販売㈱および三井不動産レジデンシャル㈱の負担すべき債務につきましても、履行期における履行の確実性に問題はないものと判断しております。</p> <p>⑦ 新たに就任する役員</p> <p>承継会社に新たに就任する役員は未定です。</p>

前事業年度 (自 平成16年4月1日 至 平成17年3月31日)	当事業年度 (自 平成17年4月1日 至 平成18年3月31日)																																								
	<p>⑧ 分割する資産および負債の額(平成18年3月31日現在)</p> <p>当社の分割部門 (単位：百万円)</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th colspan="2">資産</th> <th colspan="2">負債</th> </tr> <tr> <th>項目</th> <th>帳簿価額</th> <th>項目</th> <th>帳簿価額</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>流動資産</td> <td>296,366</td> <td>流動負債</td> <td>149,760</td> </tr> <tr> <td>固定資産</td> <td>6,650</td> <td>固定負債</td> <td>95,757</td> </tr> <tr> <td>合計</td> <td>303,016</td> <td>合計</td> <td>245,518</td> </tr> </tbody> </table> <p>三井不動産販売㈱の分割部門 (単位：百万円)</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th colspan="2">資産</th> <th colspan="2">負債</th> </tr> <tr> <th>項目</th> <th>帳簿価額</th> <th>項目</th> <th>帳簿価額</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>流動資産</td> <td>47,514</td> <td>流動負債</td> <td>48,903</td> </tr> <tr> <td>固定資産</td> <td>1,488</td> <td>固定負債</td> <td>—</td> </tr> <tr> <td>合計</td> <td>49,003</td> <td>合計</td> <td>48,903</td> </tr> </tbody> </table> <p>(三井不動産販売㈱のビル賃貸関連事業等に関する分割契約書締結)</p> <p>三井不動産販売㈱の事業領域を更なる成長が期待される不動産流通事業へ特化するとともに、当社へのビル賃貸事業の集約を図るため、当社および三井不動産販売㈱との間で、会社分割契約を締結しました。</p> <p>会社分割の概要は、以下のとおりです。</p> <p>① 分割の日程</p> <p style="padding-left: 40px;">分割契約書締結日 平成18年5月23日 効力発生日 平成18年10月1日(予定)</p> <p>② 分割方式</p> <p>当社を承継会社とし、三井不動産販売㈱を分割会社とする吸収分割です。</p> <p>なお、承継会社である当社にとって、本件分割は会社法第796条第3項に定める簡易吸収分割の要件を充足するものであり、会社法第795条第1項に定める株主総会の承認を得ることなく行うものです。</p> <p>また、分割会社である三井不動産販売㈱にとって、本件分割は会社法第784条第1項に定める略式吸収分割の要件を充足するものであり、会社法第783条第1項に定める株主総会の承認を得ることなく行うものです。</p> <p>③ 株式の割当</p> <p>当社は新たな株式を発行せず、割当交付しません。</p> <p>④ 資本の額</p> <p>当該分割により、当社の資本の額に変更はありません。</p>	資産		負債		項目	帳簿価額	項目	帳簿価額	流動資産	296,366	流動負債	149,760	固定資産	6,650	固定負債	95,757	合計	303,016	合計	245,518	資産		負債		項目	帳簿価額	項目	帳簿価額	流動資産	47,514	流動負債	48,903	固定資産	1,488	固定負債	—	合計	49,003	合計	48,903
資産		負債																																							
項目	帳簿価額	項目	帳簿価額																																						
流動資産	296,366	流動負債	149,760																																						
固定資産	6,650	固定負債	95,757																																						
合計	303,016	合計	245,518																																						
資産		負債																																							
項目	帳簿価額	項目	帳簿価額																																						
流動資産	47,514	流動負債	48,903																																						
固定資産	1,488	固定負債	—																																						
合計	49,003	合計	48,903																																						

前事業年度 (自 平成16年4月1日 至 平成17年3月31日)	当事業年度 (自 平成17年4月1日 至 平成18年3月31日)																				
	<p>⑤ 当社が承継する権利義務 三井不動産販売(株)の資産管理部におけるビル賃貸関連事業等および当該事業に付随する一切の権利義務を承継します。ただし、雇用契約は承継しません。なお、承継する権利義務については免責的債務引受の方法によるものとします。</p> <p>⑥ 債務履行の見込み 当該分割後の当社および三井不動産販売(株)の負担すべき債務につきましては、履行期における履行の確実性に問題はないものと判断しております。</p> <p>⑦ 承継する資産および負債の額(平成18年3月31日現在) (単位：百万円)</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th colspan="2" style="text-align: center;">資産</th> <th colspan="2" style="text-align: center;">負債</th> </tr> <tr> <th style="text-align: left;">項目</th> <th style="text-align: right;">帳簿価額</th> <th style="text-align: left;">項目</th> <th style="text-align: right;">帳簿価額</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>流動資産</td> <td style="text-align: right;">4,212</td> <td>流動負債</td> <td style="text-align: right;">10,133</td> </tr> <tr> <td>固定資産</td> <td style="text-align: right;">27,134</td> <td>固定負債</td> <td style="text-align: right;">3,112</td> </tr> <tr> <td>合計</td> <td style="text-align: right;">31,346</td> <td>合計</td> <td style="text-align: right;">13,246</td> </tr> </tbody> </table> <p>⑧ 平成19年3月期の業績に与える影響 「事業分離等に関する会計基準」および「企業結合に係る会計基準」の適用により、当該分割に伴う抱合株式消滅差益約170億円を特別利益として計上する見込みです。</p>	資産		負債		項目	帳簿価額	項目	帳簿価額	流動資産	4,212	流動負債	10,133	固定資産	27,134	固定負債	3,112	合計	31,346	合計	13,246
資産		負債																			
項目	帳簿価額	項目	帳簿価額																		
流動資産	4,212	流動負債	10,133																		
固定資産	27,134	固定負債	3,112																		
合計	31,346	合計	13,246																		



## ④【附属明細表】

## 【有価証券明細表】

## 【株式】

		銘柄	株式数 (株)	貸借対照表計上額 (百万円)
投資有価証券	その他有価証券	㈱三井住友フィナンシャルグループ	24,922	31,311
		三井住友海上火災保険㈱	9,975,179	15,392
		三井トラスト・ホールディングス㈱	8,169,963	13,796
		㈱T&Dホールディングス	1,564,780	13,411
		㈱東京放送	3,301,528	10,800
		三井物産㈱	6,493,466	10,196
		三井生命保険㈱	110,050	6,000
		㈱千葉銀行	5,600,250	5,478
		㈱ミレアホールディングス	2,257	5,108
		三井住友建設㈱	7,165,525	4,321
		三井アセット信託銀行㈱	8,400	3,499
		㈱群馬銀行	4,047,004	3,448
		鹿島建設㈱	4,931,541	3,348
		東日本旅客鉄道㈱	3,809	3,253
		㈱丸井	1,374,600	3,103
		㈱常陽銀行	3,614,693	2,818
		旭化成㈱	3,247,084	2,584
		東レ㈱	2,465,720	2,254
		㈱日本製鋼所	2,802,706	2,104
		あいおい損害保険㈱	2,533,246	2,060
富士写真フイルム㈱	514,300	1,940		
その他(151銘柄)	42,960,267	22,367		
計			110,911,291	168,602

## 【その他】

		種類および銘柄	株数・投資口数等	貸借対照表計上額 (百万円)
営業出資金	[優先出資証券]	アール・ピー・ガンマ特定目的会社	273,700	12,085
		アール・ピー・デルタ特定目的会社	273,700	12,085
		アール・ピー・イブシロン特定目的会社	137,450	6,072
		アール・ピー・エータ特定目的会社	137,450	6,072

種類および銘柄		株数・投資口数等	貸借対照表計上額 (百万円)	
営業出資金	[匿名組合出資金] 有限会社シンフォニー・ナンバーワン	—	5,291	
	有限会社コーラス・プロパティ	—	4,670	
	有限会社鴨居プロパティーズ	—	2,903	
	レゾン・プロパティ有限会社	—	2,841	
	エム・エフ神戸有限会社	—	2,800	
	リバイバルプロパティーズ有限会社	—	2,731	
	エム・エフ・イオタ有限会社	—	2,542	
	マリブプロパティーズ有限会社	—	2,500	
	エム・エフ・ベータ有限会社	—	2,415	
	有限会社MG S ガーネット	—	2,050	
	その他の営業出資金 (22銘柄)	—	17,930	
	小 計	—	84,991	
投資有価証券	その他有価証券	[優先出資証券] アール・ピー・ベータ 特定目的会社	273,700	12,085
		オーズヴィル 特定目的会社	104,000	5,200
		[匿名組合出資金] エイエムティー・ベンチャーズ・コーポレーション	—	7,334
		東京ベイプロパティーズ有限会社	—	3,301
		ポルタチッタ有限会社	—	3,297
		フクオカ・マリナタウンセンター・コープ	—	1,789
		その他匿名組合出資金 (10銘柄)	—	4,059
		[その他] 日本ビルファンド投資法人	19,735	21,259
		その他の投資証券 (4銘柄)	4	3
		ゴルフ会員権 (13銘柄)	2,686	142
		その他の出資証券 (1銘柄)	1	0
		小 計	—	58,471
計		—	143,463	

【有形固定資産等明細表】

資産の種類	期首残高 (百万円)	当期増加額 (百万円)	当期減少額 (百万円)	期末残高 (百万円)	当期末減価償却累計額又は償却累計額 (百万円)	当期償却額 (百万円)	差引期末残高 (百万円)
有形固定資産							
建物※1、3	592,121	119,180	71,020	640,281	287,438	20,146	352,842
構築物	19,110	948	3,295	16,763	9,927	784	6,835
機械装置	6,097	1,231	721	6,606	4,179	292	2,427
車両・運搬具	122	7	0	130	105	8	24
工具・器具・備品	15,579	3,562	1,096	18,044	11,642	1,439	6,402
土地※2、3	850,289	31,453	20,774	860,968	—	—	860,968
建設仮勘定	24,796	8,186	23,453	9,529	—	—	9,529
その他の有形固定資産	1,288	2	—	1,291	—	—	1,291
計	1,509,406	164,572	120,362	1,553,617	313,293	22,672	1,240,323
無形固定資産							
借地権	15,976	3,222	—	19,199	—	—	19,199
ソフトウェア	7,152	718	58	7,812	5,626	1,193	2,185
その他の無形固定資産	542	6	13	536	254	22	282
計	23,671	3,948	71	27,548	5,881	1,216	21,668
長期前払費用※4、5	19,728 [16,276]	13,582 [13,248]	14,011 [13,769]	19,299 [15,755]	1,696	288	17,603 [15,755]

(注) 1. 当期増減額の主要内訳

- ※1：日本橋三井タワーの建設仮勘定からの振替および新規取得による増加 51,305百万円  
       販売用不動産からの振替による増加 35,902百万円  
       ワールドビジネスガーデンの売却による減少 26,988百万円
- ※2：ゲートシティ大崎の新規取得による増加 17,420百万円

- 2. ※3：建物および土地の取得価額は、圧縮記帳累計額12,193百万円が控除されています。
- 3. ※4：長期前払費用のうち償却対象のものは、法人税法に規定する均等償却を行っています。
- 4. ※5：長期前払費用の〔 〕内の金額は内数で、前払賃借料等の期間配分に係るものであり、減価償却と性格が異なるため、償却累計額、当期償却額には含めていません。

【資本金等明細表】

区分		前期末残高	当期増加額	当期減少額	当期末残高
資本金（百万円）		134,433	39,862	—	174,296
資本金のうち 既発行株式	普通株式※1（株）	(823,390,384)	(58,034,343)	(—)	(881,424,727)
	普通株式※2（百万円）	134,433	39,862	—	174,296
	計（株）	(823,390,384)	(58,034,343)	(—)	(881,424,727)
	計（百万円）	134,433	39,862	—	174,296
資本準備金および その他資本剰余金	資本準備金				
	合併差益（百万円）	1,178	—	—	1,178
	株式払込剰余金※2（百万円）	203,067	39,807	—	242,874
	再評価積立金（百万円）	447	—	—	447
	株式交換差益※3（百万円）	1,129	2,641	—	3,771
	その他資本剰余金				
	自己株式処分差益※4（百万円）	8	6	—	14
計（百万円）	205,831	42,454	—	248,286	
利益準備金および 任意積立金	利益準備金（百万円）	13,688	—	—	13,688
	任意積立金				
	代替資産積立金※5（百万円）	48,844	566	955	48,454
	別途積立金（百万円）	16,790	—	—	16,790
	計（百万円）	79,323	566	955	78,934

- (注) 1. ※1：当期末における自己株式は 1,794,037 株であります。  
 2. ※2：当期増加額は新株予約権付社債の新株予約権の行使によるものであります。  
 3. ※3：当期増加額は㈱国際観光会館との株式交換によるものであります。  
 4. ※4：当期増加額は自己株式の処分によるものであります。  
 5. ※5：代替資産積立金の増加および減少の原因は、前期利益処分によるものであります。

【引当金明細表】

区分	前期末残高 (百万円)	当期増加額 (百万円)	当期減少額 (目的使用) (百万円)	当期減少額 (その他) (百万円)	当期末残高 (百万円)
貸倒引当金	29,318	2,977	50	2,242	30,002
役員退職慰労引当金	1,270	184	131	—	1,323

- (注) 貸倒引当金の当期減少額（その他）は、一般債権の貸倒実績率による洗替額2,223百万円、および債権回収に伴う減少額18百万円であります。

(2) 【主な資産および負債の内容】

① 資産の部

(イ) 現金および預金

種類	金額（百万円）
現金	11
預金	
当座・普通預金	31,730
定期預金	110
計	31,840
現金・預金計	31,852

(ロ) 売掛金

(a) 相手先別内訳

相手先	金額（百万円）
(有)プラチナインベストメント	2,404
(有)シンフォニー・ナンバーワン	480
アクサ生命保険(株)	426
中央三井信託銀行(株)	226
東日本高速道路(株)	143
その他	4,200
計	7,881

(b) 期中発生・回収・滞留状況

摘要	金額（百万円）
繰越高 a	10,349
期中発生高 b	652,707
期中回収高 c	655,176
期末残高 d	7,881
回収率(※1)	98.8 (%)
滞留日数(※2)	5.1 (日)

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

※2. 滞留日数 =  $(a + d) \div b \div 2 \times 365$

## (ハ) 販売用不動産、仕掛不動産勘定および開発用土地

## (a) 科目別内訳

科目	摘要	面積 (千㎡)	金額 (百万円)	主な内容
販売用不動産	土地	3,401	72,030	パークアクシス御茶ノ水ステージ (東京都文京区)
	建物	396	37,416	パークマンション白金台サンク (東京都港区)
	計	—	109,446	パークアクシス文京ステージ (東京都文京区)
仕掛不動産勘定	土地	638	142,923	パークシティグランデ新浦安 (千葉県浦安市)
	建物	—	31,622	芝浦アイランドグローブタワー (東京都港区)
	計	—	174,546	芝浦アイランドケープタワー (東京都港区)
開発用土地	土地	489	78,353	東京都杉並区所在土地
	建物	0	332	東京都江東区所在土地
	計	—	78,685	東京都渋谷区所在土地
合計	土地	4,530	293,307	—
	建物	396	69,371	
	計	—	362,678	

(注) 上記の土地には借地権が含まれています。

## (b) 地域別内訳

地域	面積 (千㎡)			金額 (百万円)
	土地	借地権	建物	
北海道地方	20	—	2	2,489
東北地方	600	—	0	4,175
関東地方	3,400	17	286	306,112
中部地方	210	1	55	13,903
近畿地方	154	—	49	29,237
中国・四国地方	15	—	2	3,742
九州地方	110	—	—	3,017
計	4,512	18	396	362,678

## (ニ)関係会社株式

内容	金額 (百万円)
子会社株式	181,778
関連会社株式	14,394
計	196,172

## (ホ)関係会社長期貸付金

内容	金額 (百万円)
子会社貸付金	97,358
関連会社貸付金	—
計	97,358

## (ヘ)差入敷金・保証金

内容	金額 (百万円)
敷金	173,347
保証金	11,604
計	184,951

## ② 負債の部

## (イ)買掛金

相手先	金額 (百万円)
三井住友建設 (株)	23,547
(株) 熊谷組	5,895
(株) スルガコーポレーション	2,695
広成建設 (株)	2,447
三井不動産販売 (株)	2,323
その他	25,969
計	62,879

## (ロ)社債

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

## (ハ) 一年以内に返済する長期借入金

相手先	金額 (百万円)
(株) 三井住友銀行	27,040
中央三井信託銀行 (株)	21,101
(株) 三菱東京UFJ銀行	17,000
住友信託銀行 (株)	10,151
日本生命保険 (相)	9,500
その他	37,648
計	122,440

## (ニ) 預り金

内容	金額 (百万円)
子会社預り金	113,786
その他	33,657
計	147,443

## (ホ) 長期借入金

相手先	金額 (百万円)
明治安田生命保険 (相)	63,000
三井生命保険 (株)	58,000
日本生命保険 (相)	56,100
全国共済農業協同組合連合会	46,000
中央三井信託銀行 (株)	44,321
その他	438,941
計	706,363

## (ヘ) 預り敷金・保証金

内容	金額 (百万円)
敷金	244,203
保証金	25,721
計	269,925

## (ト) 再評価に係る繰延税金負債

内容	金額 (百万円)
土地再評価に係る繰延税金負債	163,001
計	163,001



(3) 【その他】

該当事項はありません。

## 第6【提出会社の株式事務の概要】

決算期	3月31日
定時株主総会	6月中
基準日	3月31日
株券の種類	1,000株券、10,000株券 1,000株未満の表示株券
中間配当基準日	9月30日
1単元の株式数	1,000株
株式の名義書換え	
取扱場所	東京都港区芝三丁目33番1号 中央三井信託銀行株式会社 本店
株主名簿管理人	東京都港区芝三丁目33番1号 中央三井信託銀行株式会社
取次所	中央三井信託銀行株式会社 全国各支店 日本証券代行株式会社 本店および全国各支店
名義書換手数料	無料
新券交付手数料	印紙税相当額およびこれに係る消費税額等の合計額（注1）
株券喪失登録に伴う手数料	1. 喪失登録 1件につき9,030円（消費税額等を含む） 2. 喪失登録株券 1枚につき525円（消費税額等を含む）
単元未満株式の買取り・買増し	
取扱場所	東京都港区芝三丁目33番1号 中央三井信託銀行株式会社 本店
株主名簿管理人	東京都港区芝三丁目33番1号 中央三井信託銀行株式会社
取次所	中央三井信託銀行株式会社 全国各支店 日本証券代行株式会社 本店および全国各支店
買取・買増手数料	株式の売買委託に係る手数料として別途定める金額およびこれに係る消費税額等の合計額
公告掲載方法	東京都内において発行する日本経済新聞（注2）
株主に対する特典	なし

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

2. 平成18年6月29日開催の定時株主総会の決議により定款が変更され、当社の公告方法は次のとおりとなりました。

「当会社の公告方法は、電子公告とする。ただし、事故その他やむを得ない事由によって電子公告による公告をすることができない場合は、東京都内において発行する日本経済新聞に掲載して行う。」  
なお、電子公告を掲載する当社ホームページのアドレスは次のとおりであります。

<http://www.mitsui-fudosan.co.jp/>

## 第7【提出会社の参考情報】

### 1【提出会社の親会社等の情報】

該当事項はありません。

### 2【その他の参考情報】

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

- (1) 有価証券報告書およびその添付書類  
(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) 平成17年6月29日  
関東財務局長に提出
- (2) 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) 平成17年12月19日  
関東財務局長に提出
- (3) 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号に基づく臨時報告書であります。  
平成18年2月28日  
関東財務局長に提出  
企業内容等の開示に関する内閣府令第19条第2項第12号に基づく臨時報告書であります。  
平成18年5月23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7号に基づく臨時報告書であります。
- (4) 発行登録追補書類およびその添付資料  
平成17年12月2日  
平成18年3月7日  
関東財務局長に提出
- (5) 訂正発行登録書  
平成17年5月19日  
平成17年6月29日  
平成17年12月19日  
平成18年2月28日  
平成18年5月23日  
関東財務局長に提出

## 第二部【提出会社の保証会社等の情報】

該当事項はありません。

## 独立監査人の監査報告書

三井不動産株式会社

平成17年 6月29日

取締役会 御中

あずさ監査法人

指定社員  
業務執行社員 公認会計士 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 恵嗣 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連結財務諸表、すなわち、連結貸借対照表、連結損益計算書、連結剰余金計算書、連結キャッシュ・フロー計算書及び連結附属明細表について監査を行った。この連結財務諸表の作成責任は経営者にあり、当監査法人の責任は独立の立場から連結財務諸表に対する意見を表明することにある。

当監査法人は、我が国において一般に公正妥当と認められる監査の基準に準拠して監査を行った。監査の基準は、当監査法人に連結財務諸表に重要な虚偽の表示がないかどうかの合理的な保証を得ることを求めている。監査は、試査を基礎として行われ、経営者が採用した会計方針及びその適用方法並びに経営者によって行われた見積りの評価も含め全体としての連結財務諸表の表示を検討することを含んでいる。当監査法人は、監査の結果として意見表明のための合理的な基礎を得たと判断している。

当監査法人は、上記の連結財務諸表が、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して、三井不動産株式会社及び連結子会社の平成17年3月31日現在の財政状態並びに同日をもって終了する連結会計年度の経営成績及びキャッシュ・フローの状況をすべての重要な点において適正に表示しているものと認める。

### 追記情報

会計処理の変更に記載されているとおり、会社は当連結会計年度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連結財務諸表を作成している。

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

以 上

---

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

## 独立監査人の監査報告書

三井不動産株式会社

平成18年 6月29日

取締役会 御中

あずさ監査法人

指定社員  
業務執行社員 公認会計士 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 恵嗣 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連結財務諸表、すなわち、連結貸借対照表、連結損益計算書、連結剰余金計算書、連結キャッシュ・フロー計算書及び連結附属明細表について監査を行った。この連結財務諸表の作成責任は経営者にあり、当監査法人の責任は独立の立場から連結財務諸表に対する意見を表明することにある。

当監査法人は、我が国において一般に公正妥当と認められる監査の基準に準拠して監査を行った。監査の基準は、当監査法人に連結財務諸表に重要な虚偽の表示がないかどうかの合理的な保証を得ることを求めている。監査は、試査を基礎として行われ、経営者が採用した会計方針及びその適用方法並びに経営者によって行われた見積りの評価も含め全体としての連結財務諸表の表示を検討することを含んでいる。当監査法人は、監査の結果として意見表明のための合理的な基礎を得たと判断している。

当監査法人は、上記の連結財務諸表が、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して、三井不動産株式会社及び連結子会社の平成18年3月31日現在の財政状態並びに同日をもって終了する連結会計年度の経営成績及びキャッシュ・フローの状況をすべての重要な点において適正に表示しているものと認める。

### 追記情報

重要な後発事象に記載されているとおり、会社は平成18年5月23日会社分割契約を締結した。

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

以 上

---

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

## 独立監査人の監査報告書

三井不動産株式会社

平成17年 6月29日

取締役会 御中

あずさ監査法人

指定社員  
業務執行社員 公認会計士 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 恵嗣 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期事業年度の財務諸表、すなわち、貸借対照表、損益計算書、利益処分計算書及び附属明細表について監査を行った。この財務諸表の作成責任は経営者であり、当監査法人の責任は独立の立場から財務諸表に対する意見を表明することにある。

当監査法人は、我が国において一般に公正妥当と認められる監査の基準に準拠して監査を行った。監査の基準は、当監査法人に財務諸表に重要な虚偽の表示がないかどうかの合理的な保証を得ることを求めている。監査は、試査を基礎として行われ、経営者が採用した会計方針及びその適用方法並びに経営者によって行われた見積りの評価も含め全体としての財務諸表の表示を検討することを含んでいる。当監査法人は、監査の結果として意見表明のための合理的な基礎を得たと判断している。

当監査法人は、上記の財務諸表が、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して、三井不動産株式会社の平成17年3月31日現在の財政状態及び同日をもって終了する事業年度の経営成績をすべての重要な点において適正に表示しているものと認める。

### 追記情報

会計処理の変更に記載されているとおり、会社は当事業年度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財務諸表を作成している。

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

以 上

---

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

## 独立監査人の監査報告書

三井不動産株式会社

平成18年 6月29日

取締役会 御中

あずさ監査法人

指定社員  
業務執行社員 公認会計士 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 恵嗣 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期事業年度の財務諸表、すなわち、貸借対照表、損益計算書、利益処分計算書及び附属明細表について監査を行った。この財務諸表の作成責任は経営者であり、当監査法人の責任は独立の立場から財務諸表に対する意見を表明することにある。

当監査法人は、我が国において一般に公正妥当と認められる監査の基準に準拠して監査を行った。監査の基準は、当監査法人に財務諸表に重要な虚偽の表示がないかどうかの合理的な保証を得ることを求めている。監査は、試査を基礎として行われ、経営者が採用した会計方針及びその適用方法並びに経営者によって行われた見積りの評価も含め全体としての財務諸表の表示を検討することを含んでいる。当監査法人は、監査の結果として意見表明のための合理的な基礎を得たと判断している。

当監査法人は、上記の財務諸表が、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して、三井不動産株式会社の平成18年3月31日現在の財政状態及び同日をもって終了する事業年度の経営成績をすべての重要な点において適正に表示しているものと認める。

### 追記情報

重要な後発事象に記載されているとおり、会社は平成18年5月23日会社分割契約を締結した。

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

以 上

---

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