

# 有価証券報告書

第97期 自 平成20年4月1日  
至 平成21年3月31日

三井不動産株式会社

## 【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	6
5. 従業員の状況	11
第2 事業の状況	12
1. 業績等の概要	12
2. 生産、受注および販売の状況	18
3. 対処すべき課題	18
4. 事業等のリスク	19
5. 経営上の重要な契約等	19
6. 研究開発活動	19
7. 財政状態および経営成績の分析	20
第3 設備の状況	21
1. 設備投資等の概要	21
2. 主要な設備の状況	22
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	28
(3) ライツプランの内容	31
(4) 発行済株式総数、資本金等の推移	31
(5) 所有者別状況	31
(6) 大株主の状況	32
(7) 議決権の状況	33
(8) 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	36
4. 株価の推移	36
5. 役員の状況	37
6. コーポレート・ガバナンスの状況等	41
(1) コーポレート・ガバナンスの状況	41
(2) 監査報酬の内容等	44
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	91
2. 財務諸表等	92
(1) 財務諸表	92
(2) 主な資産および負債の内容	117
(3) その他	120
第6 提出会社の株式事務の概要	121
第7 提出会社の参考情報	122
1. 提出会社の親会社等の情報	122
2. その他の参考情報	122
第二部 提出会社の保証会社等の情報	123

[監査報告書]

## 【表紙】

【提出書類】	有価証券報告書
【根拠条文】	金融商品取引法第24条第1項
【提出先】	関東財務局長
【提出日】	平成21年6月26日
【事業年度】	第97期（自平成20年4月1日至平成21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 森 郁雄
【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 森 郁雄
【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93期	第94期	第95期	第96期	第97期
決算年月		平成17年3月	平成18年3月	平成19年3月	平成20年3月	平成21年3月
売上高	百万円	1,111,359	1,159,280	1,229,193	1,360,023	1,418,945
経常利益	〃	94,637	118,970	142,324	162,835	146,090
当期純利益	〃	28,693	56,541	75,213	87,378	83,572
純資産額	〃	687,717	858,363	963,213	992,003	999,860
総資産額	〃	2,928,199	2,986,501	3,294,190	3,634,489	3,758,386
1株当たり純資産額	円	836.48	975.63	1,073.82	1,105.10	1,113.89
1株当たり当期純利益金額	〃	34.74	67.53	85.52	99.40	95.10
潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額	〃	32.52	—	—	99.39	95.09
自己資本比率	%	23.5	28.7	28.7	26.7	26.0
自己資本利益率	〃	4.3	7.3	8.3	9.1	8.6
株価収益率	倍	36.2	40.0	40.5	19.9	11.2
営業活動によるキャッシュ・フロー	百万円	100,135	22,510	57,969	97,762	△40,996
投資活動によるキャッシュ・フロー	〃	△76,870	△60,833	△77,006	△392,160	△141,633
財務活動によるキャッシュ・フロー	〃	△52,081	△12,445	38,085	276,136	182,215
現金及び現金同等物の期末残高	〃	113,078	62,587	81,816	63,495	62,891
従業員数 (外、平均臨時雇用者数)	人	12,707 (13,758)	13,053 (13,826)	13,299 (14,985)	14,788 (16,362)	15,476 (16,128)

(注) 1. 売上高には、消費税等は含まれていません。

2. 平成18年3月期および平成19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。

3. 純資産額の算定にあたり、平成19年3月期から、「貸借対照表の純資産の部の表示に関する会計基準」(企業会計基準第5号)および「貸借対照表の純資産の部の表示に関する会計基準等の適用指針」(企業会計基準適用指針第8号)を適用しています。

## (2) 提出会社の経営指標等

回次		第93期	第94期	第95期	第96期	第97期
決算年月		平成17年3月	平成18年3月	平成19年3月	平成20年3月	平成21年3月
売上高	百万円	604,456	629,318	453,227	460,618	522,130
経常利益	〃	60,714	74,638	62,871	93,305	111,584
当期純利益	〃	16,529	29,461	41,737	32,985	41,601
資本金	〃	134,433	174,296	174,296	174,296	174,296
発行済株式総数	千株	823,390	881,424	881,424	881,424	881,424
純資産額	百万円	688,638	821,814	841,763	813,667	796,627
総資産額	〃	2,613,534	2,711,431	2,773,633	3,092,323	3,208,824
1株当たり純資産額	円	837.61	934.08	957.32	925.65	906.41
1株当たり配当額 (内1株当たり中間 配当額)	〃	7.00 (3.50)	10.00 (5.00)	14.00 (5.00)	20.00 (9.00)	22.00 (11.00)
1株当たり当期純利益金額	〃	19.96	35.10	47.46	37.52	47.34
潜在株式調整後1株 当たり当期純利益金額	〃	18.68	—	—	37.52	47.33
自己資本比率	%	26.3	30.3	30.3	26.3	24.8
自己資本利益率	〃	2.4	3.9	5.0	4.0	5.2
株価収益率	倍	63.1	77.0	72.9	52.7	22.5
配当性向	%	34.8	28.9	29.5	53.3	46.5
従業員数	人	1,601	1,575	1,018	1,062	1,154

(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18年3月期および平成19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。
3. 純資産額の算定にあたり、平成19年3月期から、「貸借対照表の純資産の部の表示に関する会計基準」(企業会計基準第5号)および「貸借対照表の純資産の部の表示に関する会計基準等の適用指針」(企業会計基準適用指針第8号)を適用しています。
4. 平成19年3月期の売上高、従業員数等は、平成18年3月期に比べ減少しておりますが、主な理由は、平成18年10月1日付の会社分割に伴うものです。

## 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浚渫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。

近年当社グループは、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（現北海道支店）、広島支店（現中国支店）、福岡支店（現九州支店）開設
昭和47年10月	名古屋支店（現中部支店）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（現東北支店）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（現ららぽーとTOKYO-BAY）」営業開始
昭和58年9月	「ハレクラニ」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（現三井アウトレットパーク 横浜ベイサイド）」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
平成19年1月	「東京ミッドタウン」竣工

### 3【事業の内容】

当社および当社の関係会社178社（うち、連結子会社133社、持分法適用関連会社45社）が営んでいる主な事業内容、当該事業に携わっている主要な会社名および各社の当該事業における位置付けは次のとおりです。

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㈱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を賃借し、これらを転貸しています。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事業等を行っています。三井不動産住宅リース㈱（連結子会社）は賃貸住宅の転貸および運営の代行を行っています。㈱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㈱は業務施設等の分譲を行っています。三井不動産レジデンシャル㈱（連結子会社）は戸建・中高層住宅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。

#### <完成工事業>

三井ホーム㈱（※1）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㈱および「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。三井不動産レジデンシャル㈱は住宅等の販売代理事業を行っています。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。日本ビルファンドマネジメント㈱、㈱三井不動産アコモデーションファンドマネジメントおよび三井不動産フロンティアリートマネジメント㈱（すべて連結子会社）は不動産投資信託の資産運用業務を行っております。

#### <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。ららぽーとマネジメント㈱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・住宅サービス北海道、㈱エム・エフ・住宅サービス東北、㈱エム・エフ・住宅サービス中国および㈱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>

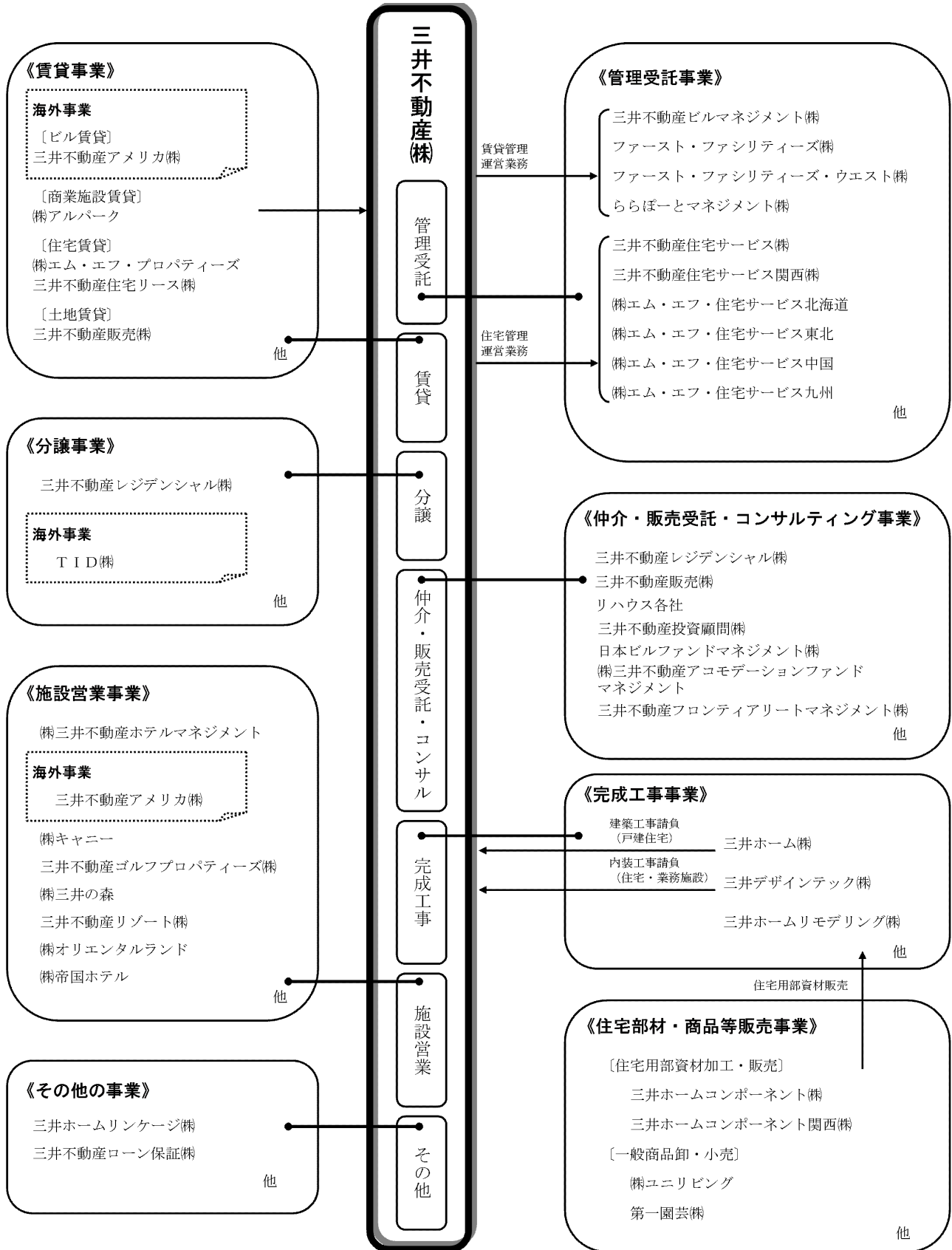
㈱三井不動産ホテルマネジメント（連結子会社）は、三井不動産㈱が所有するホテルを賃借し、ホテル営業を行っています。三井不動産アメリカ㈱は米国ハワイ州においてホテルの営業等を行っています。㈱帝国ホテル（持分法適用関連会社）はホテルの営業等を行っております。㈱キャニー（連結子会社）は飲食業を行っています。㈱オリエンタルランド（持分法適用関連会社）は東京ディズニーランドおよび東京ディズニーシーを所有・運営しています。三井不動産ゴルフプロパティーズ㈱および㈱三井の森（いずれも連結子会社）はゴルフ場事業を行っています。三井不動産リゾート㈱（連結子会社）はリゾート施設を所有し、リゾート事業を行っています。

#### <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。

(※1) 三井ホーム(株) (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)アコモデーションファースト	東京都港区	10	賃貸	100.0	100.0			4	4
(株)アルパーク	広島県広島市	110	賃貸	100.0	—	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	6
(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・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	—			5	5
(株)エム・エフ・サービスアパートメント	東京都中央区	10	賃貸	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	100.0		有	5	4
(株)エム・エフ・住宅サービス中国	広島県広島市	10	管理受託	100.0	100.0		有	4	3
(株)エム・エフ・住宅サービス東北	宮城県仙台市	10	管理受託	100.0	100.0			4	3
(株)エム・エフ・住宅サービス北海道	北海道札幌市	10	管理受託	100.0	100.0		有	4	3
(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。		5	5
(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	5	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	5	3
鹿島田駅西部地区再開発(株)	神奈川県川崎市	80	分譲	91.6	73.1			4	4
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	3	3
(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	96.0	—			5	5
(株)キロアソシエイツ	北海道余市郡	380	施設営業	100.0	100.0			3	3
(株)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
(株)サンショク	東京都千代田区	10	その他	100.0	100.0			2	2
サンライフ・クリエイション(株)	東京都新宿区	300	分譲、仲介・販売受託・コンサルティングほか	100.0	100.0		有	2	2
スプリング・プロパティーズ(株)	東京都中央区	100	賃貸、分譲	100.0	—		有	6	5
(株)セレスティンホテル	東京都港区	1,000	施設営業	100.0	—	当社からホテルを賃借しています。	有	3	1
第一園芸(株)	東京都品川区	480	住宅部材・商品等販売	100.0	—		有	4	4
(株)綱町倶楽部	東京都港区	10	施設営業	100.0	—			2	2
TMアセットマネジメント(株)	東京都中央区	30	賃貸	51.0	—		有	3	2
ティー・エム・サービスアパートメント(株)	東京都港区	10	賃貸	100.0	—			5	5
ティー・エム・パークレジデンスィズ(株)	東京都港区	10	賃貸	100.0	—			5	5

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)
㈱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			2	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	—		有	7	6
㈱鳥羽国際ホテル	三重県鳥羽市	50	施設営業	100.0	100.0			3	3
成田スポーツ開発㈱	千葉県成田市	30	施設営業	100.0	—			3	3
日本オートパーク㈱	東京都港区	25	管理受託	100.0	—			3	3
㈱合歓の郷	三重県志摩市	225	施設営業	100.0	100.0			3	3
パークライフ・クリエイション㈱	大阪府大阪市	10	分譲、仲介・販売受託・コンサルティングほか	100.0	100.0		有	3	3
㈱はいむるぶし	沖縄県八重山郡	200	施設営業	100.0	100.0			2	2
㈱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			4	2
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	12	10
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	10	9
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	3
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	3
ファースト・ファシリティーズ・チャレンジド㈱	東京都台東区	10	管理受託	100.0	100.0			1	1
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	3
㈱船橋ヘルスセンター	千葉県船橋市	10	その他	100.0	100.0			1	1
㈱ホテルマネジメント	奈良県奈良市	100	施設営業	100.0	—			5	5
㈱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
三井都市開発㈱	東京都中央区	1,000	賃貸、分譲	100.0	100.0			7	6
㈱三井の森	長野県茅野市	200	管理受託、施設営業	100.0	—		有	4	4
㈱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㈱	シンガポール共和国	S \$ 4,000,000	分譲	100.0	—			4	4
三井不動産ゴルフプロパティーズ㈱※6	東京都中央区	1,258	施設営業	100.0	—			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)
三井不動産住宅サービス㈱	東京都新宿区	400	管理受託	100.0	100.0		有	8	6
三井不動産住宅サービス関西㈱	大阪府大阪市	300	管理受託	100.0	100.0		有	7	6
三井不動産住宅リース㈱	東京都新宿区	490	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	10	9
三井不動産投資顧問㈱	東京都中央区	490	仲介・販売受託・コンサルティング	100.0	—		有	6	5
三井不動産ビルマネジメント㈱	東京都港区	490	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	9	6
㈱三井不動産フロンティアリートマネジメント	東京都港区	450	仲介・販売受託・コンサルティング	100.0	—			5	5
㈱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	6	4
三井不動産リゾート㈱	東京都中央区	490	施設営業	100.0	—		有	4	4
三井不動産レジデンシャル㈱※1※5	東京都中央区	40,000	分譲、仲介・販売受託・コンサルティングほか	100.0	—		有	7	1
三井不動産ローン保証㈱	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。		3	3
港エステート㈱	東京都中央区	110	その他	100.0	—		有	5	5
㈱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
㈱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
ららぽーとマネジメント㈱	千葉県船橋市	450	管理受託	100.0	—	当社が商業施設等の運営業務を委託しています。	有	8	5
レジデントファースト㈱	東京都港区	10	仲介・販売受託・コンサルティング	100.0	100.0			4	4
日本ビルファンドマネジメント㈱※3	東京都千代田区	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㈱※3	東京都中央区	60	施設営業	47.5	6.7			4	0

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、分譲	100.0	—			7	6
その他 三井不動産アメリカ㈱グループ 25社		—							
英国三井不動産㈱	英国ロンドン	£ 27,250,000	賃貸、分譲	100.0	—			3	3
その他 英国三井不動産㈱グループ 3社		—							
三井不動産販売㈱※1	東京都新宿区	20,000	仲介・販売受託・コンサルティングほか	100.0	—		有	9	4
㈱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	2
その他 三井不動産販売㈱グループ 18社		—							
三井ホーム㈱※2、※4	東京都新宿区	13,900	完成工事ほか	57.7	1.2		有	6	4
三井デザインテック㈱	東京都港区	500	完成工事ほか	100.0	100.0	当社よりオフィス・商業施設の内装工事等を請負っています。	有	3	2
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㈱	東京都世田谷区	100	完成工事	100.0	100.0			3	2
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			3	2
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			2	2
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	3	2
三井ホームリンケージ㈱	東京都文京区	300	その他	100.0	100.0		有	3	2
その他 三井ホーム㈱グループ 7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. ※5：三井不動産レジデンシャル㈱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%を超えており、主要な損益情報等は以下のとおりです。

(1) 売上高	316,468百万円
(2) 経常利益	16,670百万円
(3) 当期純利益	10,043百万円
(4) 純資産額	76,515百万円
(5) 総資産額	483,137百万円

7. ※6：平成21年3月末時点での債務超過の額は16,103百万円であります。

## (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	16.7	0.0			1	0
㈱帝国ホテル※1	東京都千代田 区	1,485	ホテルの経 営・運営	33.2	—			2	1
㈱千葉日報社	千葉県千葉市	360	新聞刊行ほか	27.8	7.9			1	1
T I D㈱	シンガポール 共和国	S\$10,000,000	住宅分譲	46.4	—			6	5
リゾートソリューション㈱ ※1	東京都新宿区	3,948	リゾート施設 の運営等	41.1	—		有	3	2
京葉土地開発㈱※1	東京都千代田 区	2,000	不動産業	23.9	—			2	1
㈱セノン	東京都新宿区	781	警備業	20.7	—	当社がビルの警備を 委託しています。	有	1	1
㈱エスエルタワーズ	東京都中央区	100	ビル賃貸業	42.5	—	当社から建物を賃借 しています。	有	2	2
南青山アパートメント㈱	東京都中央区	605	住宅賃貸業	38.0	—			2	2
㈱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㈱グループ 9社 三井ホーム㈱グループ 8社 三井不動産アメリカ㈱グループ 1社 その他 17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未満ですが、実質的な影響力を持っているため関連会社としたもの  
あります。

## 5 【従業員の状況】

### (1) 連結会社の状況

(平成21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	1,615	[686]
分譲事業	1,221	[1,329]
完成工事事業	2,613	[713]
仲介・販売受託・コンサルティング事業	3,609	[1,263]
管理受託事業	3,049	[7,469]
住宅部材・商品等販売事業	1,034	[1,295]
施設営業事業	1,623	[3,031]
その他の事業	355	[210]
全社（共通）	357	[132]
合計	15,476	[16,128]

- (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21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）
1,154	41.3	11.9	10,969

- (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られません。

## 第2【事業の状況】

### 1【業績等の概要】

#### (1)業績

当連結会計年度のわが国経済は、前半は昨年度からの世界経済の減速の影響を受け景気は弱含みで推移し、昨年9月の「リーマンショック」以降は世界的な金融危機が深刻化したことにより各国の実体経済に影響があらわれ、わが国においても企業収益が大幅かつ急速に悪化し設備投資や個人消費も減少を続けるなど、景気後退が顕著となりました。

当不動産業界におきましては、賃貸オフィス事業については、都心部では堅調に推移したものの、一般的にオフィス需要が減少傾向となり空室率の上昇がみられ、分譲住宅事業については、建築費の高騰などによる販売価格の上昇や、景気減速の影響等を受けた顧客の購買意欲の減退などにより契約率が低下し、不動産投資事業については、国際金融資本市場の混乱の影響を直接受け、取引が著しく減少する等の低迷が続くなど、厳しい事業環境となりました。さらに、資金調達環境の悪化等により不動産・建設会社の大型破綻が相次ぐなど、これまで堅調に推移した当不動産業界は、厳しい局面を迎えました。

このような事業環境のもと、当社グループにおきましては、長期経営計画「新チャレンジ・プラン2016」を掲げ「不動産ソリューション・パートナー」への進化を目指し、「顧客志向の経営」「ビジネスモデルの革新」「グループ経営の進化」という3つの戦略を実践してまいりました。また、秋以降の景気後退などによる事業環境の悪化を受け、これまで以上に危機感を強めながらも、コアビジネスである「保有事業」「開発事業」「マネジメント事業」を推進するとともに、これらを複合的に組み合わせた「都市再生」に取り組むなど、厳しい事業環境においても着実に成果を積み重ねてまいりました。

その結果、当期の売上高は1兆4,189億円となり、対前期比で589億円（4.3%）の増収となった一方、営業利益は1,715億円と同比77億円（△4.3%）の減益となりました。

営業利益の減益と、純金利負担の増加などにより、経常利益は1,460億円となり、対前期比167億円（△10.3%）の減益となりました。

また、当期純利益は835億円となり、同比38億円（△4.4%）の減益となりました。

(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ます。

また、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20.4.1~21.3.31)	前期 (平成19.4.1~20.3.31)	増減
売上高	529,755	469,000	60,755
営業利益	99,529	90,666	8,862

当期は、前期に竣工稼動した「グラントウキョウノースタワー」（東京都千代田区）や「赤坂Bizタワー」（東京都港区）、今期に新規開業した「三井アウトレットパーク 入間」（埼玉県入間市）や「三井アウトレットパーク 仙台港」（宮城県仙台市）などの収益寄与に加え、三井不動産住宅リースの住宅賃貸事業における管理戸数の増加により、前期に比べ、売上は5,297億円と607億円の増収、営業利益は995億円と88億円の増益となりました。

オフィスビル賃貸市場では、マーケット全体では空室率の上昇が見られたものの、当社の首都圏オフィスの空室率(単体)は、2.5%と、引き続き低水準となっております。

<売上高の内訳>

	当期 (平成20. 4. 1～21. 3. 31)	前期 (平成19. 4. 1～20. 3. 31)	増減
オフィス (* 1)	303, 467	265, 516	37, 951
商業施設 (* 1)	107, 375	92, 295	15, 080
住宅 (* 2)	78, 462	71, 139	7, 323
リパーク・その他 (* 3)	40, 449	40, 048	400
合計	529, 755	469, 000	60, 755

(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2, 093, 443㎡ (前期末: 1, 999, 887㎡)

転貸2, 099, 718㎡ (前期末: 2, 065, 210㎡)

\* 2 住宅の貸付戸数

所有314戸 (前期末: 296戸)、転貸75, 042戸 (前期末: 69, 288戸)

\* 3 リパーク管理台数: 118, 357台 (前期末: 116, 661台)

<期末空室率推移 (%) >

	H21/ 3	H20/ 3	H19/ 3	H18/ 3	H17/ 3	H16/ 3	H15/ 3
オフィス・商業施設 (連結)	2. 2	1. 3	1. 4	1. 4	2. 8	5. 0	6. 0
首都圏オフィス (単体)	2. 5	1. 3	1. 6	1. 0	3. 0	4. 4	5. 4
地方オフィス (単体)	6. 6	5. 8	4. 4	5. 7	7. 0	7. 6	12. 1

<当期における主要な新規・通期稼動物件>

・新規稼動 (当期稼動物件)

三井アウトレットパーク 入間	埼玉県入間市	平成20年 4 月開業	商業施設
ギンザ・グラッセ	東京都中央区	平成20年 4 月開業	商業施設
青山OM-SQUARE	東京都港区	平成20年 7 月竣工	オフィス
三井アウトレットパーク 仙台港	宮城県仙台市	平成20年 9 月開業	商業施設
三井ショッピングパーク ララガーデン川口	埼玉県川口市	平成20年11月開業	商業施設
神宮前M-SQUARE	東京都渋谷区	平成21年 2 月竣工	オフィス

・通期稼動 (前期稼動物件)

銀座Velvia館	東京都中央区	平成19年 4 月開業	商業施設
ニッタビル	東京都中央区	平成19年 9 月開業	商業施設
東京倶楽部ビルディング	東京都千代田区	平成19年10月竣工	オフィス・商業施設
グラントウキョウノースタワー	東京都千代田区	平成19年10月竣工	オフィス
三井ショッピングパーク ララガーデン春日部	埼玉県春日部市	平成19年11月開業	商業施設
赤坂Bizタワー	東京都港区	平成20年 1 月竣工	オフィス・商業施設
淀屋橋三井ビルディング	大阪府大阪市	平成20年 3 月竣工	オフィス・商業施設



②分譲事業

	当期 (平成20. 4. 1～21. 3. 31)	前期 (平成19. 4. 1～20. 3. 31)	増減
売上高	396,239	382,266	13,972
営業利益	48,611	57,809	△9,198

当期は、個人顧客向け住宅分譲では、三井不動産レジデンシャルにおける計上戸数が若干減少したものの、計上物件には付加価値の高い都心物件が多く、戸当たり価格が上昇したことにより、前期比で増収し、営業利益も順調に積みあがりましたが、営業利益については、期末に棚卸資産の評価減を行ったことなどにより、減益となりました。

一方、投資家向け分譲等は、不動産投資市場の一時的機能不全の影響を受け、売上については前期比で減収となりましたが、オフィスビル売却などによるSPCからの配当収入が貢献した結果、営業利益は増益となりました。結果、セグメント全体では、売上は3,962億円と139億円の増収、営業利益は486億円と91億円の減益となりました。

なお、セグメント全体での棚卸資産の評価減額は158億円となっております。(うち個人顧客向け住宅分譲131億円、投資家向け分譲等27億円)

個人顧客向け住宅分譲における当期末の完成在庫は、対前期末比で351戸増加し、919戸(マンション826戸、戸建93戸)となっております。(前期末はマンション453戸、戸建115戸、計568戸)

<売上高の内訳>

	当期 (平成20. 4. 1～21. 3. 31)		前期 (平成19. 4. 1～20. 3. 31)		増減	
マンション	274,904	(5,206戸)	234,977	(5,249戸)	39,927	(△43戸)
首都圏	248,917	(4,372戸)	199,318	(4,133戸)	49,598	(239戸)
その他	25,987	(834戸)	35,658	(1,116戸)	△9,671	(△282戸)
戸建	30,191	(572戸)	35,389	(713戸)	△5,198	(△141戸)
首都圏	28,418	(534戸)	32,379	(630戸)	△3,960	(△96戸)
その他	1,772	(38戸)	3,009	(83戸)	△1,237	(△45戸)
投資家向け分譲等	91,143		111,899		△20,756	
合計	396,239		382,266		13,972	

<住宅分譲事業内訳(戸)>

① 契約状況

		マンション	戸建	合計
期首契約済み	(A)	4,011	48	4,059
期中契約	(B)	3,321	577	3,898
計上戸数	(C)	5,206	572	5,778
期末契約済み	(A)+(B)-(C)	2,126	53	2,179
完成在庫		826	93	919
新規発売		3,654	535	4,189

(注) 契約済み戸数、新規発売戸数には、次期以降に計上が予定されている戸数も含まれております。

② 期末完成在庫推移

	H21/3	H20/3	H19/3	H18/3	H17/3	H16/3	H15/3
マンション	826	453	267	235	490	455	485
戸建	93	115	109	20	55	25	120
合計	919	568	376	255	545	480	605

(注) 住宅分譲における期末完成在庫について、平成18年3月期までは5戸単位で表示しています。平成19年3月期以降は実数での表示となっております。

・当期における主要な計上物件

パークコート虎ノ門愛宕タワー	東京都港区	マンション
パークタワー横濱ポートサイド	神奈川県横浜市	マンション
アーバンドック パークシティ豊洲	東京都江東区	マンション
パークタワー池袋イーストプレイス	東京都豊島区	マンション
パークホームズ武蔵小山	東京都品川区	マンション
パークシティ武蔵小杉 ステーションフォレストタワー	神奈川県川崎市	マンション
パークシティさいたま北	埼玉県さいたま市	マンション
パークシティ柏の葉キャンパス一番街	千葉県柏市	マンション
THE TOYOSU TOWER	東京都江東区	マンション
ファインコート鎌倉岩瀬ブライトビュー	神奈川県鎌倉市	戸建

③完成工事業

	当期 (平成20. 4. 1～21. 3. 31)	前期 (平成19. 4. 1～20. 3. 31)	増減
売上高	182,074	188,658	△6,584
営業利益	2,731	1,900	830

当期は、三井ホームの建築請負事業において、期首受注工事残高および期中受注高が少なかったことにより、対前期比65億円の減収となりましたが、生産性向上などにより、営業利益は8億円の増益となりました。

<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20. 4. 1～21. 3. 31)	前期 (平成19. 4. 1～20. 3. 31)	増減
期首受注工事残高 (A)	103,205	110,841	△7,635
期中受注工事高 (B)	172,156	187,441	△15,285
売上高 (C)	186,269	194,219	△7,950
期末受注工事残高 (A) + (B) - (C)	89,093	104,062	△14,969

(注) 期首受注工事高には、当期より持分法適用関連会社となった北陸中央ホーム(株)分856百万円は含まれておりません。

④仲介・販売受託・コンサルティング事業

	当期 (平成20. 4. 1～21. 3. 31)	前期 (平成19. 4. 1～20. 3. 31)	増減
売上高	75,194	84,269	△9,074
営業利益	18,151	26,595	△8,443

当期は、三井不動産投資顧問や日本ビルファンドマネジメントでの預かり資産を運用・管理するアセットマネジメント事業が安定的に進捗し、三井不動産においても大型のインセンティブフィーの計上などがありました。一方、不動産投資市場の一時的機能不全によって、三井不動産販売の法人向け仲介事業において、取扱高の大幅な減少に伴い減収したことに加え、リハウス事業で、取扱単価の下落による減収もあり、セグメント全体では、前年同期に比べ、90億円の減収、84億円の減益となりました。

<売上高の内訳>

	当期 (平成20. 4. 1～21. 3. 31)		前期 (平成19. 4. 1～20. 3. 31)		増減	
仲介	52,799	(30,338件)	62,097	(31,757件)	△9,298	(△1,419件)
販売受託	7,000	(3,143件)	10,067	(5,358件)	△3,066	(△2,215件)
コンサルティング	15,394		12,104		3,290	
合計	75,194		84,269		△9,074	

・三井不動産販売の仲介事業内訳

	当期 (平成20. 4. 1～21. 3. 31)		前期 (平成19. 4. 1～20. 3. 31)		増減	
	取扱高	件数	取扱高	件数	取扱高	件数
仲介	1,105,926	(31,084件)	1,378,571	(32,040件)	△272,644	(△956件)

(注) 仲介事業の取扱件数・取扱高は持分法適用のリハウス関連会社を含めた三井不動産販売グループ全体の数値となっております。

・三井不動産レジデンシャルの販売受託事業内訳

	当期 (平成20. 4. 1～21. 3. 31)		前期 (平成19. 4. 1～20. 3. 31)		増減	
	取扱高	件数	取扱高	件数	取扱高	件数
販売受託	187,410	(2,857件)	266,625	(5,200件)	△79,215	(△2,343件)

⑤管理受託事業

	当期 (平成20. 4. 1～21. 3. 31)		前期 (平成19. 4. 1～20. 3. 31)		増減	
売上高	102,491		102,463		27	
営業利益	15,573		15,496		77	

当期は、運営管理受託事業については、当期に移動した「三井アウトレットパーク 入間」(埼玉県入間市)や、当社グループが分譲した住宅などの運営・管理物件の増加により増収しましたが、管理工事受託事業について、前期に「東京ミッドタウン」(東京都港区)の大型入居工事があったため減収し、セグメント全体では、売上、営業利益ともにほぼ横ばい前期並みとなっております。

<売上高の内訳>

	当期 (平成20. 4. 1～21. 3. 31)		前期 (平成19. 4. 1～20. 3. 31)		増減	
運営管理受託	77,151		73,141		4,010	
管理工事受託	25,339		29,322		△3,982	
合計	102,491		102,463		27	

⑥住宅部材・商品等販売事業

	当期 (平成20. 4. 1～21. 3. 31)	前期 (平成19. 4. 1～20. 3. 31)	増減
売上高	69,114	72,975	△3,860
営業利益	1,423	1,170	253

当期は、三井デザインテックにおけるインテリア販売事業などが、消費低迷の影響を受け減収となったものの、ららぽーとマネジメントにおいて不採算であった一部の商品販売事業を止めたことにより、セグメント全体では減収、微増益となりました。

<売上高の内訳>

	当期 (平成20. 4. 1～21. 3. 31)	前期 (平成19. 4. 1～20. 3. 31)	増減
住宅部資材販売	24,791	25,496	△704
その他商品販売	44,322	47,478	△3,156
合計	69,114	72,975	△3,860

⑦施設営業事業

	当期 (平成20. 4. 1～21. 3. 31)	前期 (平成19. 4. 1～20. 3. 31)	増減
売上高	52,318	49,745	2,573
営業利益	△791	269	△1,061

当期は、前期に新規開業した「三井ガーデンホテル汐留イタリア街」（東京都港区）、「三井ガーデンホテルプラナ東京ベイ」（千葉県浦安市）および、同じく前期に取得した「合歓の郷」（三重県志摩市）などリゾート4施設の通期稼働により増収いたしました。主にリゾート施設において景気悪化に伴う稼働率の低下などにより、減益となりました。

<売上高の内訳>

	当期 (平成20. 4. 1～21. 3. 31)	前期 (平成19. 4. 1～20. 3. 31)	増減
ホテル施設	40,029	37,499	2,530
その他施設	12,288	12,245	42
合計	52,318	49,745	2,573

⑧その他の事業

	当期 (平成20. 4. 1～21. 3. 31)	前期 (平成19. 4. 1～20. 3. 31)	増減
売上高	11,756	10,643	1,112
営業利益	4,611	3,903	707

<売上高の内訳>

	当期 (平成20. 4. 1～21. 3. 31)	前期 (平成19. 4. 1～20. 3. 31)	増減
金融・リース	1,595	1,362	233
その他	10,161	9,281	879
合計	11,756	10,643	1,112

## (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409億円の減少となりました。これは税金等調整前当期純利益で1,159億円と対前期比で390億円減少したことに加え、主に前受金や預り金（連結キャッシュ・フロー計算書上、その他に含まれます）が減少したことによるものです。また、販売用不動産の取得・売却によるキャッシュ・フローは、取得による支出が売却による回収を上回り、1,257億円の減少となっています。

### ◆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1,416億円の減少となりました。これは「千代田区富士見二丁目計画」における土地の取得、「三井アウトレットパーク 仙台港」における建物の取得など、有形無形固定資産の取得による1,529億円の支出に加え、有価証券の取得による支出があったことなどによります。

### ◆財務活動によるキャッシュ・フロー

当期は、借入金の調達などにより、財務活動のキャッシュ・フローは1,822億円の増加となっております。

## 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】

昨年度からの世界経済の減速の影響を受け景気は弱含みで推移し、昨年9月の「リーマンショック」以降は世界的な金融危機が深刻化したことにより各国の実体経済に影響があらわれ、わが国においても企業収益が大幅かつ急速に悪化し設備投資や個人消費も減少を続けるなど、景気後退が顕著となりました。

かかる環境下、当社グループは、社会・経済の構造変化を長期的視点からとらえ、2007年度から2016年度を対象期間とした長期経営計画「新チャレンジ・プラン2016」を推進しております。

「新チャレンジ・プラン2016」は、顧客ニーズとマーケットの変化を多面的にとらえ「不動産ソリューション・パートナー」として新たな価値を創造する「顧客志向の経営」、3つのコアビジネスである「保有事業」「開発事業」「マネジメント事業」におけるバランスの取れた利益成長と多彩な事業手法の活用による「ビジネスモデルの革新」、事業分野の拡大へ向けた体制整備や多様な人材の活用による「グループ経営の進化」という3つの戦略を掲げ、「成長性と収益性に富んだ三井不動産グループ」の実現を目指すものであります。

昨今、当不動産業界におきましても、賃貸オフィス事業については、一般的にオフィス需要が減少傾向となり空室率の上昇がみられ、分譲住宅事業については、建築費の高騰などによる販売価格の上昇や、景気減速の影響等を受けた顧客の購買意欲の減退などにより契約率が低下し、不動産投資事業については、国際金融資本市場の混乱の影響を直接受け、取引が著しく減少する等、厳しい局面を迎えております。

しかしながら、このような厳しい事業環境下においても当社グループの3つのコアビジネスをバランス良く推進する長期経営計画「新チャレンジ・プラン2016」は有効であると確信し、引き続き「顧客志向の経営」「ビジネスモデルの革新」「グループ経営の進化」という3つの戦略を実践し、「不動産ソリューション・パートナー」への進化を目指してまいります。

特に、昨今の急激な事業環境の変化に対しては、これまで以上に危機感を強めスピード感をもって対処するとともに、この先数年を将来のイノベーティブな進化へのチャンスと捉え、各事業のリエンジニアリングを積極的に行い、次なる飛躍に向けた施策を継続的に実施し、長期経営計画達成のための強固な基盤づくりに注力してまいります。

これらの施策とあわせ、引き続き、コーポレートガバナンスの一層の充実を図るとともに、財務報告に係る内部統制システムの構築など、コンプライアンスの更なる徹底に努めてまいります。

当社グループは、常に顧客から信頼される企業集団としてのブランド構築に努めるとともに、環境との共生や社会への貢献等、企業の社会的責任を十分に果たしながら、持続的な成長の実現に向け、鋭意邁進してまいります。

#### 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、我が国の経済情勢が更に悪化した場合には、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、金利が急激に上昇した場合には、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) 不動産および金融関連法制の変更

将来において、建築基準法・都市計画法および金融商品取引法など当社事業に関連する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、所有資産の価値の低下や事業範囲の制限など、当社グループの事業に悪影響を及ぼす可能性があります。

##### (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】

該当事項はありません。

#### 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います。

基礎的研究においては、継続的な構造躯体の品質・性能向上及びアフター経費低減を含めたコスト低減等の研究する一方、耐震改修技術として既存建築物の無筋基礎の補強方法「RUM-BR工法」や、大空間を実現するための新たな集材材による2層フレーム構造「GフレームZ」等を開発しました。

住宅商品の開発においては、白を基調としたシンプルモダンな外観デザインで、開放的な中庭を配し、豊かな暮らしを提案するフリー設計商品「ハクア」を発売したほか、都市型3階建フリー設計商品「クレセール」の外観デザインを大幅刷新するとともに、プラン増強により敷地対応力の強化を図りました。

なお、当連結会計年度の研究開発費の総額は、507百万円となっており、事業の種類別セグメントごとの内訳は、完成工事業で472百万円、施設営業事業で10百万円等であります。

## 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、3兆7,583億円となり、対前期末比で1,238億円増加しました。

主な増減としては、現金及び預金が123億円増加したほか、新規取得が原価回収を上回ったことにより、販売用不動産（仕掛販売用不動産、開発用土地、前渡金を含む）が990億円増加しました。加えて、設備投資の増加により有形無形固定資産が859億円増えましたが、一方、上場株式の株価下落などにより投資有価証券は468億円減少し、また敷金及び保証金は159億円減少しました。

なお、当期の設備投資額は1,650億円、減価償却費は488億円でした。

#### ◆負債

当期末の有利子負債（短期借入金、1年内償還予定の社債、コマーシャル・ペーパー、社債、長期借入金の合計額）は、1兆7,335億円となり、対前期末比で1,831億円増加しました。

また、短期借入金やコマーシャル・ペーパーが減少した結果、当期末の流動比率は、前期末の142%から上昇し181%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。

#### ◆純資産

当期末の純資産合計は、9,998億円となり、対前期末比で78億円の増加となりました。これは、当期純利益の増加等により、利益剰余金が535億円増加した一方、その他有価証券評価差額金が307億円減少し、また為替換算調整勘定が197億減少したことなどによります。

当期末の自己資本比率は26.0%と前期末から若干減少し、D/Eレシオ（有利子負債／自己資本）は前期末の1.60倍から1.77倍に増加しました。なお、1株当たり純資産額は、1,113.89円（前期末は1,105.10円）となりました。

### (2) 経営成績（連結）

◆当期の売上高は、1兆4,189億円となり、対前期比で589億円（4.3%）の増収。一方、営業利益は1,715億円と同比77億円（△4.3%）の減益となりました。

◆「賃貸」セグメントでは、前期に竣工稼働した「グラントウキョウノースタワー」（東京都千代田区）や「赤坂Bizタワー」（東京都港区）に加え、当期に新規開業した「三井アウトレットパーク 入間」（埼玉県入間市）や「三井アウトレットパーク 仙台港」（宮城県仙台市）などが収益寄与したことにより、前期に比べ、607億円の増収、88億円の増益となりました。

◆「分譲」セグメントについては、個人顧客向け住宅分譲では、都心物件の計上が増加し戸当たり価格が上昇したことなどにより、前期比で増収となりましたが、棚卸資産の評価減を行ったことなどにより、営業利益は減益となりました。一方、投資家向け分譲等は、売上については、前期比で減収となりましたが、オフィスビル売却などによるSPCからの配当収入が貢献し、営業利益は増益となりました。結果、セグメント全体では139億円の増収、91億円の減益となりました。

◆「仲介・販売受託・コンサルティング」セグメントでは、当社グループが預かり資産を運用・管理するアセットマネジメント事業は安定的に進捗しましたが、法人向け仲介事業において、不動産投資市場の一時的機能不全により、取扱高が大幅に減少し減収したことに加え、リハウス事業で取扱単価の下落による減収もあり、前期に比べ、90億円の減収、84億円の減益となりました。

◆営業利益の減益と、純金利負担の増加などにより、経常利益は1,460億円となり、対前期比167億円（△10.3%）の減益となりました。また、当期純利益は835億円と、同比38億円（△4.4%）の減益となりました。

◆なお、各セグメントの業績概要については、「1 業績等の概要」の「(1) 業績」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（当社及び連結子会社）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、「千代田区富士見二丁目計画」（東京都千代田区）の取得、「三井ショッピングパーク ララガーデン川口」（埼玉県川口市）および「三井アウトレットパーク 仙台港」（宮城県仙台市）の建築工事など、賃貸事業を中心に合計1,650億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	319,487	148,811	△170,675
分譲	2,848	2,334	△513
完成工事	2,917	1,831	△1,085
仲介・販売受託・コンサルティング	1,710	1,138	△572
管理受託	1,863	1,782	△80
住宅部材・商品等販売	877	652	△224
施設営業	6,207	4,697	△1,509
その他	2,499	439	△2,059
計	338,410	161,688	△176,722
消去又は全社	2,051	3,335	1,283
合計	340,462	165,023	△175,438



## 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）における各事業の種類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	4,635	122,472	96	176,011
"	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		5,342		97	
"	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		42,340		1,025	
"	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	2,385	※2 11,261	20	13,667
"	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	1,584	12,679	18	14,282
"	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	※1 6,548	17,639	46,740	296	64,676
"	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	8,433	1,545	420	10,400
"	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	1,577	※2 15,811	74	17,463
"	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	12,899	0	100	13,000
"	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	3,166	7,832	112	11,110
"	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	4,318	96,514	74	100,907
"	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	※1 145,494	※1、※2 8,264	16,611	※2 1,356	1,658	19,626
"	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	1,674	16,597	23	18,295
"	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	2,158	32,443	30	34,632
"	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	3,369	23,690	44	27,103
"	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 45,476	※1 4,152	17,407	25,114	185	42,707
"	三井生命大手町ビル（東京都千代田区）	"	鉄骨造、一部鉄筋コンクリート造、地上12階、地下3階	平成19.11	48,282	5,372	1,391	116,961	4	118,357
"	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、一部鉄筋コンクリート造、地上43階、地下4階	平成19.10	※1 82,001	※1 3,723	20,992	43,778	754	65,525
"	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	2,830	9,468	29	12,328
"	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	8,805	21,869	272	30,947

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
三井不動産㈱	東京ミッドタウン （東京都港区）	オフィス 商業施設 住宅	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54階、地下5階	平成 19. 1	※1 56,380	※1 6,889	23,102	69,918	1,398	94,418
〃	ゲートシティ大崎 （東京都品川区）	オフィス	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 48,903	※1 6,698	12,904	21,553	267	34,724
〃	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	14,343	186,668	272	201,284
〃	三井住友銀行新宿ビル （東京都新宿区）	オフィス	鉄骨鉄筋コンクリート造、 地上9階、地下3階	平成 19. 8	10,863	1,171	544	17,864	5	18,414
〃	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	平成 18. 8	165,038	※2 67,499	11,743	0	1,430	13,173
〃	ららぽーと三井ビル （千葉県船橋市）	オフィス	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	1,426	35,015	21	57,397
〃	ららぽーと TOKYO-BAY （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	※1 257,620		18,872		2,061	
〃	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	3,532	9,875	155	13,562
〃	大手町建物名古屋駅前ビル （愛知県名古屋市）	オフィス 商業施設	鉄骨鉄筋コンクリート造、 地上11階、地下2階	平成 19. 8	37,834	2,976	573	14,242	34	14,850
〃	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	12,305	12,104	284	24,695
〃	淀屋橋三井ビルディング （大阪府大阪市）	〃	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16階、地下3階	平成 20. 3	※1 38,838	※1 3,087	9,954	14,556	396	24,907
〃	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	6,337	15,060	16	21,414
〃	三井アウトレットパーク マリンピア神戸 （兵庫県神戸市）	商業施設	（ファクトリーアウトレッツ） 鉄骨造、地上3階 （アネックス） 鉄骨造、地上2階	平成 11. 7	62,157	78,397	2,837	11,088	1,787	15,713
〃	カナート洛北 （京都府京都市）	商業施設	鉄筋コンクリート造、一部 鉄骨造、 地上5階、地下1階	平成 20. 3	48,176	12,855	3,595	6,738	133	10,467

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
㈱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	15,924	7,328	192	23,445
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	35,169	20,211	0	55,381
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	4,864	6,452	992	12,309
その他		—			※1 1,085,266	※1、※2 734,025	98,857	※2 115,518	7,861	222,237
賃貸用建物等計					3,513,912	1,189,460	456,454	1,170,334	22,654	1,649,443
② その他										
三井不動産㈱	東京都中央区 所在土地	建物建設 予定地	—		0	2,454	0	24,516	0	24,516
〃	東京都千代田区富士見 所在土地	建物建設 予定地	—		0	5,455	0	36,738	0	36,738
〃	東京都千代田区有楽町 所在土地	建物建設 予定地	—		0	2,823	0	24,860	0	24,860
〃	東京都千代田区丸の内 所在土地	建物建設 予定地	—		0	5,495	0	87,324	0	87,324
〃	千葉県船橋市 所在土地	貸地等	—		0	※2 244,680	0	※2 17,176	0	17,176
その他		—			0	※1、※2 82,893	0	※2 29,202	0	29,202
その他計					0	343,800	0	219,818	0	219,818
賃貸事業合計					3,513,912	1,533,260	456,454	1,390,153	22,654	1,869,262

（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㈱	ガーデンエアタワー	東京都千代田区	93,224
〃	神保町三井ビル（※1）	〃 〃	43,173
〃	新霞が関ビル（※1）	〃 〃	31,628
〃	東京ミッドタウン（※1）	〃 港区	507,421
〃	赤坂B i zタワー	〃 〃	186,865
〃	新日鉱ビル	〃 〃	68,005
〃	六本木ティーキューブ（※1）	〃 〃	34,610
〃	ゲートシティ大崎（※1）	〃 品川区	164,917
〃	西新宿三井ビル（※1）	〃 新宿区	71,306
〃	西新宿木村屋ビル	〃 〃	38,330
〃	中目黒G Tタワー	〃 目黒区	42,749
〃	豊洲センタービルアネックス	〃 江東区	105,448
〃	豊洲ONビル	〃 〃	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
〃	三井アウトレットパーク入間	埼玉県入間市	98,714
〃	ララガーデン春日部	〃 春日部市	63,340
〃	新川崎三井ビル（※1）	神奈川県川崎市	117,713
〃	ららぽーと横浜	神奈川県横浜市	226,424
〃	信濃橋三井ビル（※1）	大阪府大阪市	35,939
〃	ブルメールHAT神戸	兵庫県神戸市	56,088
〃	ららぽーと守山	滋賀県守山市	41,294
〃	LOVELA万代	新潟県新潟市	34,575
〃	C A P O大谷地	北海道札幌市	36,522

※1. 同建物は他社持分を賃借しています。

## (2) その他の事業の種類別セグメント

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㈱ ㈱セレスティンホテル ㈱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	12,830	※2 9,561	885	23,278
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	5,171	※2 2,264	1,641	9,077
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	-	-	32,608	※2 6,863,926	2,517	※2 5,928	10,566	19,012
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	5,427	28,563	1,539	23,571	527	25,638

(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、改修の計画は、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㈱	（仮称）丸の内一丁目計画 （東京都千代田区）	オフィス	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23階、地下4階 延床面積 約80,000㎡	平成20.1～ 平成22.7	37,900	3,563
賃貸	三井不動産㈱	（仮称）室町東地区 開発計画2-2街区 （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、一部鉄 筋コンクリート造、 地上22階、地下4階 延床面積 約41,000㎡	平成21.3～ 平成22.9	23,700	214

#### (2) 改修

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㈱	霞が関ビル （東京都千代田区）	オフィス	鉄骨造、一部鉄骨鉄筋 コンクリート造、 地上36階、地下3階 延床面積 ※1 約145,000㎡	平成19.11～ 平成22.4	5,400	681

（注） 1. ※1. 同建物延床面積は改修による増床後の面積であり、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。

## 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	発行可能株式総数(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21年3月31日)	提出日現在発行数(株) (平成21年6月26日)	上場金融商品取引所名 又は登録認可金融商品 取引業協会名	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	(注) 2
計	881,424,727	881,424,727	—	—

(注) 1. 「提出日現在発行数」には、平成21年6月1日からこの有価証券報告書提出日までの新株予約権の行使により発行された株式数は含まれておりません。

2. 単元株式数は1,000株であります。

(2) 【新株予約権等の状況】

①当社は、会社法に基づき新株予約権を発行しております。

取締役会の決議日（平成19年8月31日）

	事業年度末現在 (平成21年3月31日)	提出日の前月末現在 (平成21年5月31日)
新株予約権の数(個)	48,880	同左
新株予約権のうち自己新株予約権の数(個)	—	—
新株予約権の目的となる株式の種類	普通株式	同左
新株予約権の目的となる株式の数(株)	48,880(注)1	同左
新株予約権の行使時の払込金額(円)	1	同左
新株予約権の行使期間	自平成19年9月19日 至平成49年9月18日	同左
新株予約権の行使により株式を発行する場合の株式の発行価格及び資本組入額(円)	発行価格 1 資本組入額 1	同左
新株予約権の行使の条件	(注)2	同左
新株予約権の譲渡に関する事項	譲渡による新株予約権の取得については、取締役会の承認を要するものとします。	同左
代用払込みに関する事項	—	—
組織再編成行為に伴う新株予約権の交付に関する事項	(注)3	同左

(注) 1. 新株予約権の目的となる株式の数(株)

当社が株式分割(当社普通株式の株式無償割当てを含みます。)または株式併合を行う場合、つぎの算式により付与株式数を調整します。

調整後付与株式数=調整前付与株式数×株式分割・併合の比率

また、上記のほか、付与株式数の調整を必要とするやむを得ない事由が生じたときは、合理的な範囲で当社は必要と認める付与株式数の調整を行うことができます。

上記調整の結果生じる1株未満の端数については、これを切り捨てます。

2. 新株予約権の行使の条件

(1)新株予約権者は、当社の取締役、監査役、執行役員およびグループ執行役員のいずれの地位をも喪失した日の翌日から5年間に限り、新株予約権を行使することができる。

(2)その他権利行使の条件および細目については、新株予約権割当契約に定めるところによる。

3. 組織再編成行為に伴う新株予約権の交付に関する事項

当社が合併(当社が消滅会社となる場合に限る。)、吸収分割もしくは新設分割(それぞれ当社が分割会社となる場合に限る。)、または株式交換もしくは株式移転(それぞれ当社が完全子会社となる場合に限る。)

(以上を総称して以下、「組織再編成行為」という。)をする場合、組織再編成行為の効力発生の直前の時点において残存する当社の新株予約権(以下、「残存新株予約権」という。)の新株予約権者に対し、会社法第236条第1項第8号イからホまでに掲げる株式会社(以下、「再編成対象会社」という。)の新株予約権を交付する。

ただし、吸収合併契約、新設合併契約、吸収分割契約、新設分割契約、株式交換契約または株式移転計画において、つぎの各号に沿って再編成対象会社の新株予約権を交付する旨を定めることを条件とする。

(1)交付する再編成対象会社の新株予約権の数

新株予約権者が保有する残存新株予約権の数と同一の数を交付する。

(2)新株予約権の目的である再編成対象会社の株式の種類

再編成対象会社の普通株式とする。

(3)新株予約権の目的である再編成対象会社の株式の数

組織再編成行為の条件等を勘案の上、上記(注)1に準じて決定する。

- (4) 新株予約権の行使に際して出資される財産の価額  
 交付される各新株予約権の行使に際して出資される財産の価額は、以下に定める再編成後払込金額に前号に従って決定される当該各新株予約権の目的である再編成対象会社の株式の数を乗じて得られる金額とする。再編成後払込金額は、交付される各新株予約権を行使することにより交付を受けることができる再編成対象会社の株式1株当たりの行使価額を1円とする。
- (5) 新株予約権を行使することができる期間  
 上記新株予約権の行使期間の開始日と組織再編成行為の効力発生日のうちいずれか遅い日から、上記新株予約権の行使期間の満了日までとする。
- (6) 新株予約権の行使により株式を発行する場合における増加する資本金および資本準備金に関する事項  
 上記新株予約権の行使により株式を発行する場合の株式の発行価格及び資本組入額に準じて決定する。
- (7) 譲渡による新株予約権の取得の制限  
 譲渡による新株予約権の取得については、再編成対象会社の取締役会の承認を要する。
- (8) 新株予約権の取得事由および条件  
 つぎの①から⑤までに掲げる議案のいずれかが当社株主総会で承認された場合（株主総会の承認が不要な場合は、当社の取締役会決議がなされた場合）には、当社の取締役会が別途定める日に、当社は無償で新株予約権を取得することができる。
- ①当社が消滅会社となる合併契約承認の議案  
 ②当社が分割会社となる分割契約または分割計画承認の議案  
 ③当社が完全子会社となる株式交換契約または株式移転計画承認の議案  
 ④当社の発行する全部の株式の内容として譲渡による当該株式の取得について当社の承認を要することについての定めを設ける定款の変更承認の議案  
 ⑤新株予約権の目的である株式の内容として譲渡による当該株式の取得について当社の承認を要することまたは当該種類の株式について当社が株主総会の決議によってその全部を取得することについての定めを設ける定款の変更承認の議案

②当社は、会社法に基づき新株予約権を発行しております。

取締役会の決議日（平成20年7月31日）

	事業年度末現在 (平成21年3月31日)	提出日の前月末現在 (平成21年5月31日)
新株予約権の数（個）	71,250	同左
新株予約権のうち自己新株予約権の数（個）	—	—
新株予約権の目的となる株式の種類	普通株式	同左
新株予約権の目的となる株式の数（株）	71,250（注）1	同左
新株予約権の行使時の払込金額（円）	1	同左
新株予約権の行使期間	自 平成20年8月16日 至 平成50年8月15日	同左
新株予約権の行使により株式を発行する場合の株式の発行価格及び資本組入額（円）	発行価格 1 資本組入額 1	同左
新株予約権の行使の条件	（注）2	同左
新株予約権の譲渡に関する事項	譲渡による新株予約権の取得については、取締役会の承認を要するものとします。	同左
代用払込みに関する事項	—	—
組織再編成行為に伴う新株予約権の交付に関する事項	（注）3	同左



(注) 1. 新株予約権の目的となる株式の数 (株)

当社が株式分割 (当社普通株式の株式無償割当てを含みます。) または株式併合を行う場合、つぎの算式により付与株式数を調整します。

調整後付与株式数 = 調整前付与株式数 × 株式分割・併合の比率

また、上記のほか、付与株式数の調整を必要とするやむを得ない事由が生じたときは、合理的な範囲で当社は必要と認める付与株式数の調整を行うことができます。

上記調整の結果生じる1株未満の端数については、これを切り捨てます。

2. 新株予約権の行使の条件

(1) 新株予約権者は、当社の取締役、監査役、執行役員およびグループ執行役員のいずれの地位をも喪失した日の翌日から5年間に限り、新株予約権を行使することができる。

(2) その他権利行使の条件および細目については、新株予約権割当契約に定めるところによる。

3. 組織再編成行為に伴う新株予約権の交付に関する事項

当社が合併 (当社が消滅会社となる場合に限る。)、吸収分割もしくは新設分割 (それぞれ当社が分割会社となる場合に限る。)、または株式交換もしくは株式移転 (それぞれ当社が完全子会社となる場合に限る。)

(以上を総称して以下、「組織再編成行為」という。) をする場合、組織再編成行為の効力発生の直前の時点において残存する当社の新株予約権 (以下、「残存新株予約権」という。) の新株予約権者に対し、会社法第236条第1項第8号イからホまでに掲げる株式会社 (以下、「再編成対象会社」という。) の新株予約権を交付する。

ただし、吸収合併契約、新設合併契約、吸収分割契約、新設分割契約、株式交換契約または株式移転計画において、つぎの各号に沿って再編成対象会社の新株予約権を交付する旨を定めることを条件とする。

(1) 交付する再編成対象会社の新株予約権の数

新株予約権者が保有する残存新株予約権の数と同一の数を交付する。

(2) 新株予約権の目的である再編成対象会社の株式の種類

再編成対象会社の普通株式とする。

(3) 新株予約権の目的である再編成対象会社の株式の数

組織再編成行為の条件等を勘案の上、上記 (注) 1 に準じて決定する。

(4) 新株予約権の行使に際して出資される財産の価額

交付される各新株予約権の行使に際して出資される財産の価額は、以下に定める再編成後払込金額に前号に従って決定される当該各新株予約権の目的である再編成対象会社の株式の数を乗じて得られる金額とする。再編成後払込金額は、交付される各新株予約権を行使することにより交付を受けることができる再編成対象会社の株式1株当たりの行使価額を1円とする。

(5) 新株予約権を行使することができる期間

上記新株予約権の行使期間の開始日と組織再編成行為の効力発生日のうちいずれか遅い日から、上記新株予約権の行使期間の満了日までとする。

(6) 新株予約権の行使により株式を発行する場合における増加する資本金および資本準備金に関する事項

上記新株予約権の行使により株式を発行する場合の株式の発行価格及び資本組入額に準じて決定する。

(7) 譲渡による新株予約権の取得の制限

譲渡による新株予約権の取得については、再編成対象会社の取締役会の承認を要する。

(8) 新株予約権の取得事由および条件

つぎの①から⑤までに掲げる議案のいずれかが当社株主総会で承認された場合 (株主総会の承認が不要な場合は、当社の取締役会決議がなされた場合) には、当社の取締役会が別途定める日に、当社は無償で新株予約権を取得することができる。

①当社が消滅会社となる合併契約承認の議案

②当社が分割会社となる分割契約または分割計画承認の議案

③当社が完全子会社となる株式交換契約または株式移転計画承認の議案

④当社の発行する全部の株式の内容として譲渡による当該株式の取得について当社の承認を要することについての定めを設ける定款の変更承認の議案

## (3) 【ライツプランの内容】

該当事項はありません。

## (4) 【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17年3月31日	—	823,390	—	134,433	—	205,823
平成18年3月31日 (注1, 2)	58,034	881,424	39,862	174,296	42,448	248,272
平成19年3月31日	—	881,424	—	174,296	—	248,272
平成20年3月31日	—	881,424	—	174,296	—	248,272
平成21年3月31日	—	881,424	—	174,296	—	248,272

(注) 1. 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。

2. 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。

## (5) 【所有者別状況】

平成21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	金融商品 取引業者	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)	2	170	48	570	713	15	21,444	22,962	—
所有株式 数 (単元)	33	326,012	9,627	69,962	416,743	25	54,625	877,027	4,397,727
所有株式 数の割合 (%)	0.00	37.17	1.10	7.98	47.52	0.00	6.23	100	—

(注) 自己株式2,786,949株は、「個人その他」に2,786単元(2,786,000株)、「単元未満株式の状況」に949株含まれております。

## (6) 【大株主の状況】

平成21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	64,875	7.36
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	59,220	6.72
日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社 (信託口4G)	東京都中央区晴海一丁目8番11号	46,022	5.22
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 505041 (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)	12 NICHOLAS LANE LONDON EC4N 7BN U. K.  (東京都中央区日本橋兜町6番7号)	20,948	2.38
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
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)	15,616	1.77
ステート ストリート バンク アンド トラスト カンパニー 505225 (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)	14,957	1.70
ザ チェース マンハッタン バンク エヌエイ ロンドン エス エル オムニバス アカ ウント (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)	WOOLGATE HOUSE, COLEMAN STREET LONDON EC2P 2HD, ENGLAND  (東京都中央区日本橋兜町6番7号)	14,407	1.63
鹿島建設株式会社	東京都港区元赤坂一丁目3番1号	13,362	1.52
計	—	289,922	32.89

(注) 日本マスタートラスト信託銀行株式会社 (信託口) 所有株式64,875千株は、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59,220千株は、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4G) 所有株式46,022千株は、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。

## (7) 【議決権の状況】

## ① 【発行済株式】

平成21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 2,796,000	—	—
完全議決権株式 (その他)	普通株式 874,231,000	874,231	—
単元未満株式	普通株式 4,397,727	—	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	—	874,231	—

## ② 【自己株式等】

平成21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	2,786,000	—	2,786,000	0.32
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	—	2,796,000	—	2,796,000	0.32

(8) 【ストックオプション制度の内容】

①平成19年6月28日開催の定時株主総会および平成19年8月31日開催の取締役会において決議されたストックオプション制度（株式報酬型ストックオプション）

決議年月日	平成19年6月28日および平成19年8月31日
付与対象者の区分及び人数（名）	当社取締役（社外取締役を除く） 6名 当社執行役員（取締役兼務者を除く） 13名 当社グループ執行役員 8名
新株予約権の目的となる株式の種類	「(2)新株予約権等の状況」に記載しております。
株式の数（株）	同上
新株予約権の行使時の払込金額（円）	同上
新株予約権の行使期間	同上
新株予約権の行使の条件	同上
新株予約権の譲渡に関する事項	同上
代用払込みに関する事項	同上
組織再編成行為に伴う新株予約権の交付に関する事項	同上

②平成19年6月28日開催の定時株主総会および平成20年7月31日開催の取締役会において決議されたストックオプション制度（株式報酬型ストックオプション）

決議年月日	平成19年6月28日および平成20年7月31日
付与対象者の区分及び人数（名）	当社取締役（社外取締役を除く） 6名 当社執行役員（取締役兼務者を除く） 12名 当社グループ執行役員 8名
新株予約権の目的となる株式の種類	「(2)新株予約権等の状況」に記載しております。
株式の数（株）	同上
新株予約権の行使時の払込金額（円）	同上
新株予約権の行使期間	同上
新株予約権の行使の条件	同上
新株予約権の譲渡に関する事項	同上
代用払込みに関する事項	同上
組織再編成行為に伴う新株予約権の交付に関する事項	同上

## 2 【自己株式の取得等の状況】

【株式の種類等】 会社法第155条第7号に該当する普通株式の取得および会社法第155条第13号に該当する普通株式の取得

(1) 【株主総会決議による取得の状況】

該当事項はありません。

(2) 【取締役会決議による取得の状況】

該当事項はありません。

(3) 【株主総会決議又は取締役会決議に基づかないものの内容】

区分	株式数 (株)	価額の総額 (円)
当事業年度における取得自己株式	397,950	817,736,800
当期間における取得自己株式	20,562	26,414,178

(注) 1. 当期間とは、当事業年度の末日の翌日からこの有価証券報告書提出日までの期間であります。

2. 当期間における保有自己株式数には、平成21年6月1日からこの有価証券報告書提出日までの単元未満株式の買取による株式は含まれておりません。

(4) 【取得自己株式の処理状況及び保有状況】

区分	当事業年度		当期間	
	株式数 (株)	処分価額の総額 (円)	株式数 (株)	処分価額の総額 (円)
引き受ける者の募集を行った取得自己株式	—	—	—	—
消却の処分を行った取得自己株式	—	—	—	—
合併、株式交換、会社分割に係る移転を行った取得自己株式	—	—	—	—
その他 (単元未満株式の売渡請求による売渡)	102,160	185,335,945	5,629	7,287,595
保有自己株式数	2,786,949	—	2,801,882	—

(注) 1. 当期間とは、当事業年度の末日の翌日から有価証券報告書提出日までの期間であります。

2. 当期間における保有自己株式数には、平成21年6月1日からこの有価証券報告書提出日までの単元未満株式の買取による株式は含まれておりません。

### 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上で、配当水準の維持向上に努めております。

また、長期経営計画「新チャレンジ・プラン2016」におきましては、株主還元策として、連結業績に連動した配当を実施する方針とし、配当性向につきましては、当面連結当期純利益の20%程度を目処としております。

現下の厳しい環境下ではありますが、当期の業績、今後の見通しおよび上記配当方針を総合的に勘案した結果、平成21年3月期（第97期）の期末配当につきましては、1株につき11円（年間22円）といたしました。（平成20年3月期（第96期）の配当（中間・期末）は、1株につき年間20円。）

また、当社は会社法第454条第5項に規定する中間配当をすることができる旨を定款に定めています。

なお、第97期の剰余金の配当は以下のとおりです。

決議年月日	配当金の総額（百万円）	1株当たり配当額（円）
平成20年10月30日 取締役会	9,666	11
平成21年6月26日 定時株主総会	9,665	11

### 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93期	第94期	第95期	第96期	第97期
決算年月	平成17年3月	平成18年3月	平成19年3月	平成20年3月	平成21年3月
最高（円）	1,394	2,715	3,650	4,000	2,825
最低（円）	1,055	1,151	2,105	1,709	867

（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20年10月	11月	12月	平成21年1月	2月	3月
最高（円）	2,025	1,906	1,513	1,568	1,355	1,252
最低（円）	1,378	986	1,183	1,156	963	867

（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	任期	所有株式数 (千株)
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 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 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) (主要な兼職) 日本みどり開発㈱ 代表取締役会長	平成21年 6月から 2年	33
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 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)	平成21年 6月から 2年	39
代表取締役 副社長		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 19年4月 当社代表取締役副社長、副社長執行役員 (現任)	平成21年 6月から 2年	15



役名	職名	氏名	生年月日	略歴	任期	所有株式数 (千株)
専務取締役		松本 光弘	昭和22年11月8日生	昭和45年4月 当社入社 平成10年4月 当社開発事業本部地域開発事業部長兼開発事業本部戸建住宅事業室長 10年6月 当社取締役、開発事業本部地域開発事業部長兼開発事業本部戸建住宅事業室長 11年4月 当社取締役、開発事業本部副本部長 12年4月 当社取締役 13年4月 当社取締役、執行役員 13年6月 当社執行役員 14年3月 当社顧問 16年6月 当社常務執行役員 17年4月 当社専務執行役員、住宅事業本部長 18年10月 当社専務執行役員 19年6月 当社専務取締役 19年10月 当社専務取締役、専務執行役員 (現任) (主要な兼職) 三井不動産レジデンシャル(株) 代表取締役社長	平成21年 6月から 2年	16
専務取締役	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 19年4月 当社専務取締役、専務執行役員、ビルディング本部長 (現任)	平成21年 6月から 2年	12
常務取締役	商業施設本部長	飯沼 喜章	昭和27年8月12日生	昭和50年4月 当社入社 平成19年4月 当社常務執行役員、商業施設本部長 21年6月 当社常務取締役、常務執行役員、商業施設本部長 (現任)	平成21年 6月から 2年	10
常務取締役		藏本 誠三	昭和27年9月20日生	昭和50年4月 当社入社 平成19年4月 当社常務執行役員 21年6月 当社常務取締役、常務執行役員 (現任)	平成21年 6月から 2年	6
常務取締役	アセット運用部長	菰田 正信	昭和29年6月8日生	昭和53年4月 当社入社 平成20年4月 当社常務執行役員、アセット運用部長 21年6月 当社常務取締役、アセット運用部長 (現任)	平成21年 6月から 2年	6

役名	職名	氏名	生年月日	略歴	任期	所有株式数 (千株)
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㈱取締役 8年6月 同社常務取締役 9年6月 同社代表取締役副社長 11年6月 ㈱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)	平成21年 6月から 2年	3
取締役		早川 吉春	昭和23年2月23日生	昭和45年4月 監査法人中央会計事務所入所 48年8月 公認会計士登録 60年4月 中央クーパース・アンド・ラ イブランドコンサルティング ㈱代表取締役 平成4年1月 中央監査法人業務本部担当代 表社員 9年10月 同監査法人退所 9年12月 霞エンパワーメント研究所代 表 (現任) 19年6月 当社取締役 (現任)	平成21年 6月から 2年	1
取締役		浦野 光人	昭和23年3月20日生	昭和46年4月 日本冷蔵㈱入社 平成11年6月 ㈱ニチレイ取締役 13年6月 同社代表取締役社長 19年6月 同社代表取締役会長 (現任) 21年6月 当社取締役 (現任)	平成21年 6月から 2年	—
常任監査役 (常勤)		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17年4月 当社専務取締役、専務執行役 員、商業施設本部長 19年4月 当社専務取締役 19年6月 当社常任監査役 (現任)	平成19年 6月から 4年	14
監査役 (常勤)		磯辺 真幸	昭和25年4月1日生	昭和48年4月 当社入社 平成17年4月 当社常務執行役員、関西支社 長 20年4月 当社顧問 20年6月 当社監査役 (現任)	平成20年 6月から 4年	9

役名	職名	氏名	生年月日	略歴	任期	所有株式数 (千株)	
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 4年4月 ㈱さくら銀行取締役 7年6月 同行常務取締役 8年6月 同行専務取締役 9年6月 同行頭取 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)	平成19年 6月から 4年	—	
監査役		西田 敬宇	昭和10年2月18日生	昭和33年4月 三井信託銀行㈱入社 61年6月 同社取締役 平成2年6月 同社常務取締役 5年6月 同社専務取締役 6年12月 同社取締役副社長 8年6月 同社取締役社長 11年4月 同社取締役会長 12年4月 中央三井信託銀行㈱特別顧問 13年5月 同社顧問 17年5月 同社特別顧問 (現任) 19年6月 当社監査役 (現任)	平成19年 6月から 4年	—	
監査役		長谷川 俊明	昭和23年9月13日生	昭和52年4月 弁護士登録(第一東京弁護士会) 57年1月 大橋・松枝・長谷川法律事務所パートナー 平成2年1月 長谷川俊明法律事務所代表 (現任) 20年6月 当社監査役 (現任)	平成20年 6月から 4年	—	
計						16名	166

- (注) 1. 取締役 青木利晴、早川吉春、浦野光人の各氏は、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 岡田明重、西田敬宇、長谷川俊明の各氏は、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21年6月26日現在における執行役員は17名、グループ執行役員は8名であります。

## 6 【コーポレート・ガバナンスの状況等】

### (1) 【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、監査役は、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

##### イ. 取締役会

取締役会は、取締役11名（内、社外取締役3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。また、当社は、特別取締役を置き、会社法第362条第4項第1号および第2号に掲げる事項のうち、緊急性の高い重要な財産の譲受けについて特別取締役による取締役会の決議により決定することができる旨を定めております。

なお、当社と社外取締役との間には、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。

##### ロ. 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、当社と社外監査役との間には、特別の利害関係はありません。

##### ハ. 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。

##### ニ. 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・報告ならびに内部統制およびリスクマネジメントの統括を行っております。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。

##### ホ. 業務委員会

経営計画および特定の経営課題の審議ならびに遂行管理を行うことを目的として、「業務委員会」を設置し、グループ戦略の立案・審議、事業リスクの統括管理等を行っております。

##### ヘ. リスクマネジメント委員会

業務リスクを管理することを目的として、「リスクマネジメント委員会」を設置し、リスクマネジメント方針・計画の策定およびリスク課題の把握・評価、対応策の策定ならびに指示等を行っております。

##### ト. 社会環境委員会

社会貢献活動の推進ならびに環境活動の推進を目的として、「社会環境委員会」を設置し、社会貢献活動および環境推進活動に関する方針策定ならびに目的・目標・計画の調整・評価等を行っております。

##### チ. 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。

### ③内部統制システムおよびリスク管理体制の整備の状況

当社グループにおきましては、内部統制に関する体制の整備・運用を図るとともに、職務の執行が法令および定款に適合することをはじめとする業務の適正の確保に関し、以下のとおり体制を整備しております。

#### イ. 取締役または使用人の職務の執行が法令および定款に適合することを確保するための体制

「コンプライアンス規程」等の社内規則の整備および「リスクマネジメント委員会」の設置等により、法令および定款に違反する行為を未然に防止しております。

また、従業員のコンプライアンスに関する社内相談体制として、「内部相談制度」を整備しております。

#### ロ. 取締役または使用人の職務の執行に係る情報の保存および管理に関する体制

「文書規程」、「情報管理規則」等の社内規程に従い適切に保存および管理を行っております。

#### ハ. 損失の危険の管理に関する規程その他の体制

「リスク管理規則」等の社内規程を定め、「経営会議」にて全社および当社グループのリスクマネジメントを統括し、「リスクマネジメント委員会」を業務リスクを管理する組織とし、「業務委員会」を事業リスクを管理する組織として、リスク課題の抽出・把握や対応策の立案を行っております。

さらに、「リスクマネジメント委員会」の下部組織として、「クライシス対応部会」を設置し、発生した事故等の把握ならびに必要な応じた対応方針の策定等を行っております。

#### ニ. 当該会社ならびにその親会社および子会社から成る企業集団における業務の適正を確保するための体制

当社グループの役職員の行動指針として「三井不動産グループコンプライアンス方針」を定めております。

当社によるグループ会社の経営管理については、「関係会社監理規程」を定め、当社の承認およびモニタリング等による重要事項のリスク管理を行っております。

また、各グループ会社において、コンプライアンスに関する社内相談体制として、「内部相談制度」を整備しております。

### ④監査役の職務の補助体制

監査役の職務を補助する専任の組織として監査役室を設置し、専任の使用人（1名）を配置しております。

### ⑤内部監査体制

内部監査担当部門である監査室（15名）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、監査室およ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。

### ⑥会計監査の状況

当社は、会計監査についての監査契約をあずさ監査法人与締結しており、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、同監査法人およ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

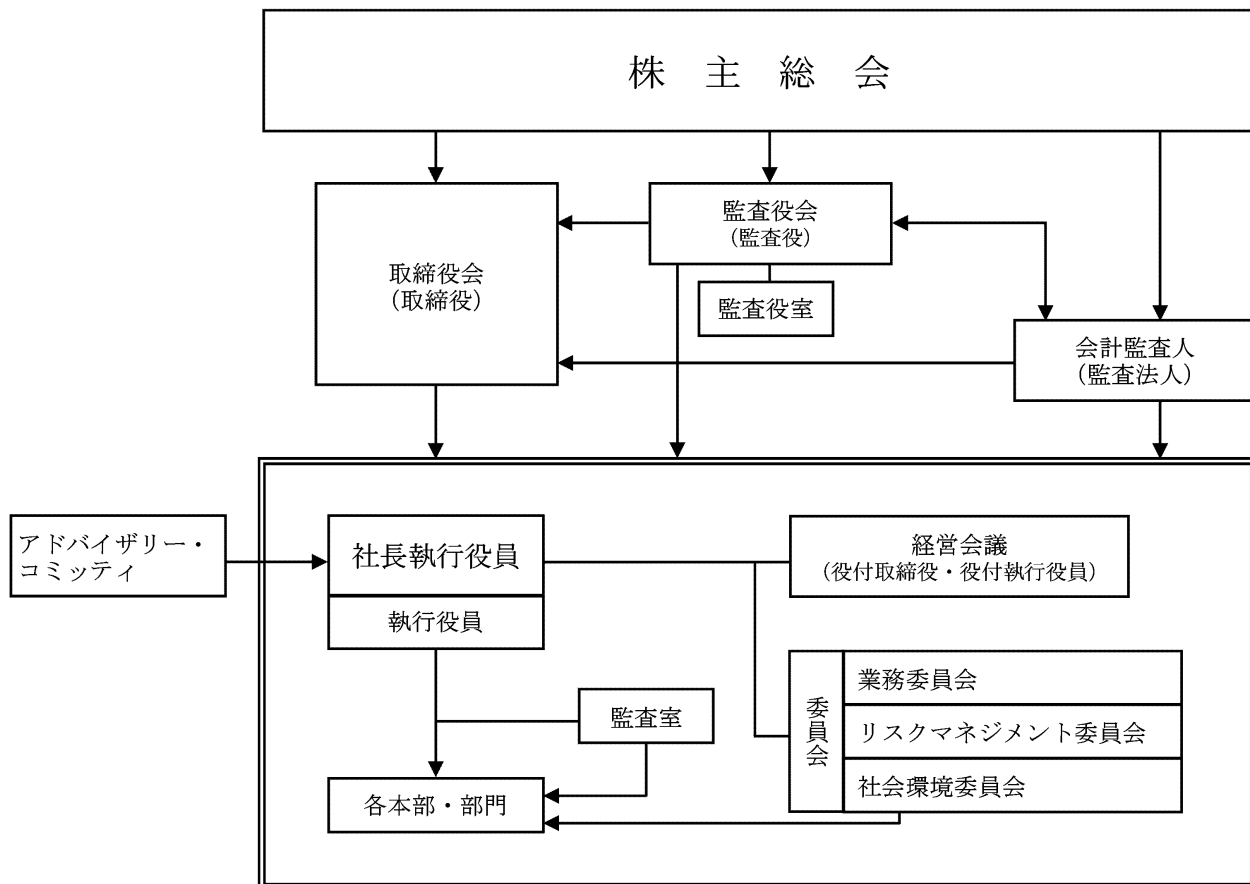
指定社員 業務執行社員 : 河合利治（3年）、村尾裕（4年）、壁谷恵嗣（6年）

※（ ）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 14名、会計士補等 21名、その他 7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。



⑦責任限定契約の内容の概要

会社法第427条第1項の規定に基づき、当社は各社外役員との間で同法第423条第1項に定める責任について、同法第425条第1項各号に定める金額の合計額を限度とする契約を締結しております。

⑧役員報酬の内容

区分	人数	報酬等の額
取締役	8名	675百万円
監査役	7名	113百万円

- (注) 1. 上記報酬等の額には、取締役賞与212百万円および当事業年度に係る取締役に対するストックオプションに関する報酬等の額50百万円を含めております。
2. 上記報酬等の額のうち、社外役員6名（社外取締役2名、社外監査役4名）に支払った報酬等の総額は54百万円であります。
3. 上記人数および報酬等の額には、平成20年6月27日開催の第96回定時株主総会終結の時をもって退任した監査役2名（うち社外監査役1名）を含んでおります。

⑨取締役の定数

当社は、取締役を15名以内とする旨を定款に定めております。

⑩取締役の選任の決議要件

当社は、取締役の選任決議について、議決権を行使することができる株主の議決権の3分の1以上を有する株主が出席し、その議決権の過半数をもって行う旨ならびに累積投票によらないものとする旨を定款に定めております。

⑪自己の株式の取得

当社は、機動的な資本政策を遂行するため、会社法第165条第2項の規定により、取締役会の決議によって市場取引等により自己の株式を取得することができる旨を定款に定めております。

⑫中間配当

当社は、株主への機動的な利益還元を行うため、取締役会の決議によって、毎年9月30日を基準日として中間配当をすることができる旨を定款に定めております。

⑬取締役および監査役の責任免除

当社は、取締役および監査役が職務の遂行にあたり期待される役割を十分に発揮できるよう、会社法第426条第1項の規定により、任務を怠ったことによる取締役（取締役であった者を含む。）および監査役（監査役であったものを含む。）の損害賠償責任を、法令の限度において、取締役会の決議によって免除することができる旨を定款で定めております。

⑭株主総会の特別決議要件

当社は、株主総会の円滑な運営を行うため、会社法第309条第2項に定める株主総会の特別決議は、議決権を行使することができる株主の議決権の3分の1以上を有する株主が出席し、その議決権の3分の2以上をもって行う旨を定款に定めております。

(2) 【監査報酬の内容等】

① 【監査公認会計士等に対する報酬の内容】

区分	前連結会計年度		当連結会計年度	
	監査証明業務に基づく報酬（百万円）	非監査業務に基づく報酬（百万円）	監査証明業務に基づく報酬（百万円）	非監査業務に基づく報酬（百万円）
提出会社	—	—	116	4
連結子会社	—	—	285	4
計	—	—	402	9

② 【その他重要な報酬の内容】

当社の連結子会社である三井不動産アメリカ株式会社は、当社の監査公認会計士等と同一のネットワークに属しているKPMG LLPに対して、33百万円を報酬として支払っております。

③ 【監査公認会計士等の提出会社に対する非監査業務の内容】

当社が監査公認会計士等に対して報酬を支払っている非監査業務の内容といたしましては、財務報告に係る内部統制の評価に関するアドバイザー業務等であります。

④ 【監査報酬の決定方針】

当社の監査公認会計士等に対する監査報酬の決定方針といたしましては、監査日数、当社の規模・業務の特性等の要素を総合的に勘案して適切に決定しております。

## 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、様式及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。

なお、前連結会計年度（平成19年4月1日から平成20年3月31日まで）は、改正前の連結財務諸表規則に基づき、当連結会計年度（平成20年4月1日から平成21年3月31日まで）は、改正後の連結財務諸表規則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、様式及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。

なお、前事業年度（平成19年4月1日から平成20年3月31日まで）は、改正前の財務諸表等規則に基づき、当事業年度（平成20年4月1日から平成21年3月31日まで）は、改正後の財務諸表等規則に基づいて作成しています。

### 2. 監査証明について

当社は、金融商品取引法第193条の2第1項の規定に基づき、前連結会計年度（平成19年4月1日から平成20年3月31日まで）および当連結会計年度（平成20年4月1日から平成21年3月31日まで）の連結財務諸表並びに前事業年度（平成19年4月1日から平成20年3月31日まで）および当事業年度（平成20年4月1日から平成21年3月31日まで）の財務諸表について、あずさ監査法人により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】

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (平成20年3月31日)	当連結会計年度 (平成21年3月31日)
<b>資産の部</b>		
流動資産		
現金及び預金	※2 50,722	※2 63,098
受取手形及び売掛金	※2 34,593	※2 31,451
有価証券	13,094	125
販売用不動産	※8 643,560	※2, ※8 356,579
仕掛販売用不動産	—	※8 217,081
開発用土地	—	※8 182,969
未成工事支出金	8,492	7,196
その他のたな卸資産	10,206	※1 10,033
前渡金	16,926	2,859
短期貸付金	8,170	8,949
営業出資金	97,151	89,776
繰延税金資産	60,059	53,160
その他	73,718	106,522
貸倒引当金	△568	△2,331
流動資産合計	1,016,128	1,127,472
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物	931,508	954,988
減価償却累計額	△411,837	△435,378
建物及び構築物（純額）	※2, ※3 519,671	※2, ※3 519,610
機械装置及び運搬具	21,856	24,333
減価償却累計額	△14,206	△16,482
機械装置及び運搬具（純額）	※2 7,649	※2 7,851
土地	※2, ※8 1,363,479	※2, ※8 1,441,255
建設仮勘定	13,839	18,366
その他	70,696	75,000
減価償却累計額	△43,743	△43,499
その他（純額）	※2 26,953	※2, ※3 31,500
有形固定資産合計	1,931,592	2,018,583
無形固定資産		
借地権	17,455	15,705
その他	※6 12,762	※6 13,427
無形固定資産合計	30,218	29,132
投資その他の資産		
投資有価証券	※2, ※4, ※7 390,418	※2, ※4, ※7 343,523
長期貸付金	4,670	2,348
敷金及び保証金	196,788	180,870
繰延税金資産	15,022	15,556
再評価に係る繰延税金資産	※8 8,308	※8 2,279
その他	※2 49,074	※2 47,142
貸倒引当金	△7,732	△8,522
投資その他の資産合計	656,550	583,198
固定資産合計	2,618,361	2,630,914
資産合計	3,634,489	3,758,386

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (平成20年3月31日)	当連結会計年度 (平成21年3月31日)
<b>負債の部</b>		
流動負債		
支払手形及び買掛金	110,942	125,037
短期借入金	※2 180,173	※2 173,213
コマーシャル・ペーパー	53,000	13,000
1年内償還予定の社債	30,000	40,000
未払法人税等	35,632	17,755
未成工事受入金	13,731	11,541
繰延税金負債	921	696
完成工事補償引当金	1,688	1,477
債務保証損失引当金	198	232
その他	290,715	241,563
流動負債合計	717,004	624,517
固定負債		
社債	235,000	205,000
長期借入金	※2 1,052,247	※2 1,302,345
受入敷金保証金	356,612	370,694
繰延税金負債	30,310	3,129
再評価に係る繰延税金負債	※8 186,189	※8 185,316
退職給付引当金	28,034	29,484
役員退職慰労引当金	1,468	1,494
その他	35,620	36,545
固定負債合計	1,925,481	2,134,009
負債合計	2,642,486	2,758,526
<b>純資産の部</b>		
株主資本		
資本金	174,296	174,296
資本剰余金	248,328	248,332
利益剰余金	278,748	332,333
自己株式	△4,333	△5,002
株主資本合計	697,039	749,959
評価・換算差額等		
その他有価証券評価差額金	32,575	1,793
繰延ヘッジ損益	△106	△459
土地再評価差額金	※8 257,728	※8 263,063
為替換算調整勘定	△15,927	△35,690
評価・換算差額等合計	274,269	228,707
新株予約権	86	220
少数株主持分	20,607	20,973
純資産合計	992,003	999,860
負債純資産合計	3,634,489	3,758,386

## ②【連結損益計算書】

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (自 平成19年4月1日 至 平成20年3月31日)		当連結会計年度 (自 平成20年4月1日 至 平成21年3月31日)	
営業収益		1,360,023		1,418,945
営業原価		※2 1,039,342		※2, ※3 1,098,425
営業総利益		320,680		320,520
販売費及び一般管理費		※1, ※2 141,398		※1, ※2 148,972
営業利益		179,282		171,547
営業外収益				
受取利息		659		520
受取配当金		2,163		2,523
持分法による投資利益		7,063		5,981
その他		2,485		6,344
営業外収益合計		12,372		15,370
営業外費用				
支払利息		26,030		29,768
その他		2,787		11,060
営業外費用合計		28,818		40,828
経常利益		162,835		146,090
特別利益				
固定資産売却益		※4 18,871		—
投資有価証券売却益		2,869		—
その他		459		—
特別利益合計		22,200		—
特別損失				
投資有価証券評価損		5,416		17,559
固定資産除却損		7,479		6,094
持分法のれん相当額一括償却額		※6 12,961		—
固定資産売却損		※5 1,544		—
その他		2,567		6,453
特別損失合計		29,969		30,108
税金等調整前当期純利益		155,066		115,981
法人税、住民税及び事業税		48,638		24,785
法人税等調整額		17,610		6,059
法人税等合計		66,249		30,844
少数株主利益		1,439		1,565
当期純利益		87,378		83,572

## ③【連結株主資本等変動計算書】

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (自 平成19年4月1日 至 平成20年3月31日)		当連結会計年度 (自 平成20年4月1日 至 平成21年3月31日)	
	株主資本			
資本金				
前期末残高		174,296		174,296
当期変動額				
当期変動額合計		—		—
当期末残高		174,296		174,296
資本剰余金				
前期末残高		248,308		248,328
当期変動額				
自己株式の処分		20		3
当期変動額合計		20		3
当期末残高		248,328		248,332
利益剰余金				
前期末残高		218,682		278,748
在外子会社の会計処理の変更に伴う増減		—		△5,338
当期変動額				
剰余金の配当		△15,824		△19,334
当期純利益		87,378		83,572
土地再評価差額金の取崩		△9,780		△5,313
連結子会社の固定資産再評価		△1,777		—
持分法適用除外による増加高		70		—
その他		—		△1
当期変動額合計		60,066		58,924
当期末残高		278,748		332,333
自己株式				
前期末残高		△3,125		△4,333
当期変動額				
自己株式の取得		△1,239		△850
自己株式の処分		30		181
当期変動額合計		△1,208		△668
当期末残高		△4,333		△5,002
株主資本合計				
前期末残高		638,161		697,039
在外子会社の会計処理の変更に伴う増減		—		△5,338
当期変動額				
剰余金の配当		△15,824		△19,334
当期純利益		87,378		83,572
土地再評価差額金の取崩		△9,780		△5,313
連結子会社の固定資産再評価		△1,777		—
持分法適用除外による増加高		70		—
自己株式の取得		△1,239		△850
自己株式の処分		51		185
その他		—		△1
当期変動額合計		58,878		58,258
当期末残高		697,039		749,959

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (自 平成19年4月1日 至 平成20年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成20年4月1日 至 平成21年3月31日)
評価・換算差額等		
その他有価証券評価差額金		
前期末残高	72,159	32,575
当期変動額		
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）	△39,583	△30,782
当期変動額合計	△39,583	△30,782
当期末残高	32,575	1,793
繰延ヘッジ損益		
前期末残高	53	△106
当期変動額		
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）	△159	△352
当期変動額合計	△159	△352
当期末残高	△106	△459
土地再評価差額金		
前期末残高	247,263	257,728
当期変動額		
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）	10,464	5,335
当期変動額合計	10,464	5,335
当期末残高	257,728	263,063
為替換算調整勘定		
前期末残高	△13,442	△15,927
当期変動額		
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）	△2,484	△19,762
当期変動額合計	△2,484	△19,762
当期末残高	△15,927	△35,690
評価・換算差額等合計		
前期末残高	306,034	274,269
当期変動額		
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）	△31,764	△45,562
当期変動額合計	△31,764	△45,562
当期末残高	274,269	228,707
新株予約権		
前期末残高	—	86
当期変動額		
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）	86	133
当期変動額合計	86	133
当期末残高	86	220
少数株主持分		
前期末残高	19,018	20,607
当期変動額		
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）	1,589	366
当期変動額合計	1,589	366
当期末残高	20,607	20,973

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (自 平成19年4月1日 至 平成20年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成20年4月1日 至 平成21年3月31日)
純資産合計		
前期末残高	963,213	992,003
在外子会社の会計処理の変更に伴う増減	—	△5,338
当期変動額		
剰余金の配当	△15,824	△19,334
当期純利益	87,378	83,572
土地再評価差額金の取崩	△9,780	△5,313
連結子会社の固定資産再評価	△1,777	—
持分法適用除外による増加高	70	—
自己株式の取得	△1,239	△850
自己株式の処分	51	185
その他	—	△1
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）	△30,088	△45,062
当期変動額合計	28,789	13,196
当期末残高	992,003	999,860

## ④【連結キャッシュ・フロー計算書】

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (自 平成19年4月1日 至 平成20年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成20年4月1日 至 平成21年3月31日)
<b>営業活動によるキャッシュ・フロー</b>		
税金等調整前当期純利益	155,066	115,981
減価償却費	44,312	48,890
有価証券評価損益 (△は益)	5,416	17,559
有価証券売却損益 (△は益)	△2,869	—
たな卸資産評価損	—	15,896
固定資産売却損益 (△は益)	△17,326	—
受取利息及び受取配当金	△2,823	△3,044
支払利息	26,030	29,768
持分法による投資損益 (△は益)	△7,063	△4,509
持分法のれん相当額一括償却額	12,961	—
固定資産除却損	3,407	3,595
売上債権の増減額 (△は増加)	3,474	2,533
仕入債務の増減額 (△は減少)	△7,481	344
販売用不動産の増減額 (△は増加)	—	※2 △125,796
販売用不動産等の取得	※2 △376,013	—
販売用不動産等の売却	※2 275,594	—
営業出資金の増減額	23,478	508
役員賞与の支払額	△24	—
その他	15,234	△56,231
小計	151,375	45,497
利息及び配当金の受取額	4,808	4,902
利息の支払額	△25,363	△28,732
法人税等の支払額	△33,059	△62,664
営業活動によるキャッシュ・フロー	97,762	△40,996
<b>投資活動によるキャッシュ・フロー</b>		
有形及び無形固定資産の取得による支出	△346,764	△152,971
有形及び無形固定資産の売却による収入	35,921	2,887
投資有価証券の取得による支出	△129,477	△36,986
投資有価証券の売却による収入	4,531	5,327
敷金及び保証金の差入による支出	△28,546	△11,126
敷金及び保証金の回収による収入	20,702	27,759
預り敷金保証金の返還による支出	△47,225	△43,197
預り敷金保証金の受入による収入	78,802	55,019
貸付けによる支出	△4,682	△11,513
貸付金の回収による収入	6,074	13,787
連結の範囲の変更を伴う子会社株式の取得による支出	△598	△178
その他	19,103	9,558
投資活動によるキャッシュ・フロー	△392,160	△141,633

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (自 平成19年4月1日 至 平成20年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成20年4月1日 至 平成21年3月31日)
<b>財務活動によるキャッシュ・フロー</b>		
短期借入金の増減額 (△は減少)	28,919	—
短期借入れによる収入	—	1,625,543
短期借入金の返済による支出	—	△1,670,745
長期借入れによる収入	369,351	389,453
長期借入金の返済による支出	△154,717	△119,353
社債の発行による収入	50,000	10,000
社債の償還による支出	—	△30,000
少数株主からの払込みによる収入	611	48
配当金の支払額	△15,812	△19,323
少数株主への配当金の支払額	△1,027	△1,007
ファイナンス・リース債務の返済による支出	—	△1,767
自己株式の増減額 (△は増加)	△1,187	△632
財務活動によるキャッシュ・フロー	276,136	182,215
現金及び現金同等物に係る換算差額	△59	△189
現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)	△18,320	△604
現金及び現金同等物の期首残高	81,816	63,495
現金及び現金同等物の期末残高	※1 63,495	※1 62,891



【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19年4月1日 至 平成20年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成20年4月1日 至 平成21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 139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>三井不動産リゾート(株)、MFA Investor LLCほか5社は、新規設立により、連結子会社となりました。浦和リハウス(株)、調布リハウス(株)、三井不動産フロンティアリートマネジメント(株)ほか8社は、持分の取得により、連結子会社となりました。</p> <p>西九州ホーム(株)ほか7社は清算終了により、(株)リテールアンドホテルプロパティーズほか2社は吸収合併により、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>前期に非連結子会社であったプラネタリウム共同興行組合は、事業を行う期間が短く、連結財務諸表に重要な影響をおよぼしていないため、連結の範囲から除外していましたが、清算終了により、非連結子会社から除外しています。</p> <p>—————</p>	<p>(1) 連結子会社数 133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>リハウスサポート(株)、MFA 527 Nominee LLC、5 Hanover Square GP Ltdほか2社は、新規設立により、連結子会社となりました。</p> <p>(株)エム・エフ・フアンドマネジメントほか7社は清算終了により、城南リハウス(株)は吸収合併により、連結の範囲から除外しています。</p> <p>北陸中央ホーム(株)、新四国ホーム(株)は持分売却により、持分法適用の関連会社となったため、連結子会社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>(3) 開示対象特別目的会社</p> <p>開示対象特別目的会社の概要、開示対象特別目的会社を利用した取引の概要及び開示対象特別目的会社との取引金額等については、「特別目的会社に関する事項」に記載しています。</p>

項目	前連結会計年度 (自 平成19年4月1日 至 平成20年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成20年4月1日 至 平成21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 44社 主要な会社名 (株)オリエンタルランド、(株)帝国ホテル、T I D(株)</p> <p>(株)帝国ホテルは持分取得により、持分法適用の関連会社となりました。アマンテス・ゴルフ・アンド・リゾーツ有限責任事業組合は、新規設立により、持分法適用の関連会社となりました。</p> <p>浦和リハウス(株)、調布リハウス(株)ほか3社は、持分の取得により、連結子会社となったため、持分法適用の関連会社から除外しています。(株)ウエルネスは、清算終了により持分法適用の関連会社から除外しています。(株)メディヴァンスは第三者割当増資に伴う持分比率の低下により、持分法適用の関連会社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なし。</p> <p>前期に持分法を適用していない非連結子会社であったプラネタリウム共同興行組合は、清算終了により、持分法を適用していない非連結子会社から除外しています。</p> <p>(3) 持分法を適用していない関連会社なし。</p> <p>(4) 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 45社 主要な会社名 (株)オリエンタルランド、(株)帝国ホテル、T I D(株)</p> <p>北陸中央ホーム(株)、新四国ホーム(株)は持分売却により、連結子会社から除外し、持分法適用の関連会社となりました。</p> <p>(有)チャレンジャーズは、清算終了により持分法適用の関連会社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なし。</p> <p>(3) 持分法を適用していない関連会社なし。</p> <p>(4) 同左</p>

項目	前連結会計年度 (自 平成19年4月1日 至 平成20年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成20年4月1日 至 平成21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28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)、(有)常盤橋ガレーヂおよび日本商業施設ファンド投資法人の決算日は12月31日、ケイ・ワイ・プロパティ(株)は1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、および東京ミッドタウンマネジメント(株)は2月29日です。また、TMアセットマネジメント(株)の決算日を連結決算日から2月29日に変更したため、当該連結子会社の事業年度の月数が11ヶ月となっています。また、リパークサービス(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>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せん。</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32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、および臼津開発(株)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、および東京ミッドタウンマネジメント(株)は2月28日です。また、(株)エム・エフ・コンストラクション・アドバイザーズの決算日を2月28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13ヶ月となっています。</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せん。</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19年4月1日 至 平成20年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成20年4月1日 至 平成21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 &lt;時価のあるもの&gt; (株式) 期末前1カ月の市場価格の平均に基づく時価法 (債券) 期末日の市場価格に基づく時価法 (その他) 期末前1カ月の市場価格の平均に基づく時価法</li> </ul> <p>評価差額は全部純資産直入法により処理し、売却原価は移動平均法により算定しています。</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 (貸借対照表価額は収益性の低下に基づく簿価切下げの方法により算定)</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 (貸借対照表価額は収益性の低下に基づく簿価切下げの方法により算定)</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。 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)、国内連結子会社の平成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>(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 &lt;時価のあるもの&gt; 同左</li> </ul> <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> <ul style="list-style-type: none"> <li>・販売用不動産、仕掛販売用不動産、開発用土地および未成工事支出金 同左</li> <li>・その他のたな卸資産 同左</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] (リース資産を除く) 同左</p>

項目	前連結会計年度 (自 平成19年4月1日 至 平成20年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成20年4月1日 至 平成21年3月31日)
	<p>[無形固定資産] 定額法を採用しています。 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>—————</p> <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>[無形固定資産]（リース資産を除く） 同左</p> <p>[リース資産] 所有権移転外ファイナンス・リース取引に係るリース資産は、リース期間を耐用年数とし、残存価額を0円とする定額法によっています。</p> <p>なお、所有権移転外ファイナンス・リース取引のうち、リース取引開始日が平成20年3月31日以前の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>

項目	前連結会計年度 (自 平成19年4月1日 至 平成20年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成20年4月1日 至 平成21年3月31日)
	<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ほか35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>(5) 重要なヘッジ会計の方法 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 主なヘッジ手段とヘッジ対象 &lt;ヘッジ手段&gt; &lt;ヘッジ対象&gt; 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>[完成工事補償引当金] 同左</p> <p>[役員退職慰労引当金] 連結財務諸表提出会社ほか37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>—————</p> <p>(5) 重要なヘッジ会計の方法 ① ヘッジ会計の方法 同左</p> <p>② 主なヘッジ手段とヘッジ対象 同左</p> <p>③ ヘッジ方針 同左</p> <p>④ ヘッジ有効性評価の方法 同左</p>

項目	前連結会計年度 (自 平成19年4月1日 至 平成20年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成20年4月1日 至 平成21年3月31日)
	<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>(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) 固定資産の時価評価 英国三井不動産㈱は、賃貸資産等について時価で評価しており、各年度の評価差額は利益剰余金の増減として処理しています。</p>	<p>(6) 完成工事高の計上基準 同左</p> <p>(7) 消費税等の会計処理 同左</p>
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. のれんおよび負ののれんの償却に関する事項	<p>のれんおよび負ののれん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。</p> <p>ただし、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。</p>	同左
7. 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19年4月1日 至 平成20年3月31日)</p>	<p>当連結会計年度 (自 平成20年4月1日 至 平成21年3月31日)</p>
<p>(固定資産の減価償却の方法)</p> <p>平成19年度の法人税法改正に伴い、当連結会計年度より、平成19年4月1日以降に取得した固定資産については、改正後の法人税法に基づく償却方法により減価償却費を計上しております。</p> <p>なお、この変更による営業利益、経常利益、税金等調整前当期純利益に与える影響は軽微であります。</p> <p>(ストック・オプション等に関する会計基準等)</p> <p>当連結会計年度より「ストック・オプション等に関する会計基準」(企業会計基準第8号 平成17年12月27日)および「ストック・オプション等に関する会計基準の適用指針」(企業会計基準適用指針第11号 最終改正平成18年5月31日)を適用しています。</p> <p>なお、この変更による営業利益、経常利益、税金等調整前当期純利益に与える影響は軽微であります。</p>	<p>(リース取引に関する会計基準等)</p> <p>所有権移転外ファイナンス・リース取引については、従来、賃貸借取引に係る方法に準じた会計処理によっておりましたが、当連結会計年度より、「リース取引に関する会計基準」(企業会計基準第13号(平成5年6月17日(企業会計審議会第一部会)、平成19年3月30日改正))及び「リース取引に関する会計基準の適用指針」(企業会計基準適用指針第16号(平成6年1月18日(日本公認会計士協会 会計制度委員会)、平成19年3月30日改正))を適用し、通常の売買取引に係る方法に準じた会計処理によっております。</p> <p>なお、所有権移転外ファイナンス・リース取引のうち、リース取引開始日が平成20年3月31日以前の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おります。</p> <p>この変更による営業利益、経常利益、及び税金等調整前当期純利益に与える影響は軽微であります。</p> <p>(連結財務諸表における在外子会社の会計処理に関する当面の取り扱い)</p> <p>当連結会計年度より「連結財務諸表作成における在外子会社の会計処理に関する当面の取扱い」(実務対応報告第18号 平成18年5月17日)を適用しております。これに伴い英国三井不動産(株)は、前連結会計年度まで賃貸資産等について時価で評価し、各年度の評価差額は利益剰余金の増減として処理しておりましたが、当連結会計年度より、取得原価を基礎として減価償却を行う方法を適用し、過年度の減価償却費等については期首の利益剰余金で調整を行っております。</p> <p>これに伴う営業利益、経常利益、及び税金等調整前当期純利益に与える影響は軽微であります。期首の利益剰余金が5,338百万円減少しております。</p>



【表示方法の変更】

<p>前連結会計年度 (自 平成19年4月1日 至 平成20年3月31日)</p>	<p>当連結会計年度 (自 平成20年4月1日 至 平成21年3月31日)</p>
	<p>(連結貸借対照表)</p> <p>財務諸表等規則等の一部を改正する内閣府令（平成20年8月7日内閣府令第50号）が適用となることに伴い、前連結会計年度において、「販売用不動産」として掲記されたものは、当連結会計年度から「販売用不動産」「仕掛販売用不動産」「開発用土地」に区分掲記しております。なお、前連結会計年度の「販売用不動産」に含まれる「販売用不動産」「仕掛販売用不動産」「開発用土地」は、それぞれ241,066百万円、228,049百万円、174,445百万円です。</p> <p>(連結キャッシュ・フロー計算書)</p> <p>1. 前連結会計年度において営業活動によるキャッシュ・フローの「販売用不動産等の取得」および「販売用不動産等の売却」と区分掲記されていたものは、E D I N E TへのX B R L導入に伴い、連結財務諸表の比較可能性を向上するため、当連結会計年度より「販売用不動産の増減額」に掲記しております。</p> <p>2. 前連結会計年度において「短期借入金の増減額」として掲記されていたものは、重要性が増したため、当連結会計年度より「短期借入れによる収入」「短期借入金の返済による支出」に区分掲記しております。</p> <p>なお、前連結会計年度の「短期借入金の増減額」に含まれる「短期借入れによる収入」「短期借入金の返済による支出」は、それぞれ382,052百万円、△353,133百万円です。</p>

【追加情報】

<p>前連結会計年度 (自 平成19年4月1日 至 平成20年3月31日)</p>	<p>当連結会計年度 (自 平成20年4月1日 至 平成21年3月31日)</p>
<p>(固定資産の減価償却の方法)</p> <p>平成19年度の法人税法改正に伴い、平成19年3月31日以前に取得した資産については、改正前の法人税法に基づく減価償却の方法の適用により、取得価格の5%に到達した連結会計年度の翌連結会計年度より、取得価額の5%相当額と備忘価額との差額を5年間にわたり均等償却し、減価償却費に含めて計上しています。</p> <p>なお、この変更による営業利益、経常利益、税金等調整前当期純利益に与える影響は軽微であります。</p>	

【注記事項】

(連結貸借対照表関係)

前連結会計年度 (平成20年3月31日)	当連結会計年度 (平成21年3月31日)																																																																																
<p>※1. その他のたな卸資産の内訳は次のとおりであります。</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="padding-left: 20px;">商品及び製品</td> <td style="text-align: right;">7,841百万円</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">仕掛品</td> <td style="text-align: right;">158</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">原材料及び貯蔵品</td> <td style="text-align: right;">2,033</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center; border-top: 1px solid black;">計</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">10,033百万円</td> </tr> </table> <p>※2. 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="padding-left: 20px;">現金及び預金</td> <td style="text-align: right;">143百万円</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">受取手形及び売掛金</td> <td style="text-align: right;">432</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">建物及び構築物</td> <td style="text-align: right;">92,948</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">機械装置及び運搬具</td> <td style="text-align: right;">0</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">土地</td> <td style="text-align: right;">51,691</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">その他の有形固定資産</td> <td style="text-align: right;">36</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">投資有価証券</td> <td style="text-align: right;">8</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">その他の投資</td> <td style="text-align: right;">10,114</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">その他の資産</td> <td style="text-align: right;">10,114</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center; border-top: 1px solid black;">計</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">155,374百万円</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="padding-left: 20px;">短期借入金</td> <td style="text-align: right;">1,394百万円</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">長期借入金</td> <td style="text-align: right;">69,473</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center; border-top: 1px solid black;">計</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">70,867百万円</td> </tr> </table> <p>※3. 国庫等補助金受入による圧縮記帳累計額は、建物688百万円であります。</p> <p>※4. 非連結子会社および関連会社の株式等・社債</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;">177,249</td> </tr> <tr> <td>投資有価証券 (非連結子会社および関連会社社債)</td> <td style="text-align: right;">4,970</td> </tr> </tbody> </table> <p>5. 偶発債務 住宅ローン保証債務81,415百万円、住宅ローン保証予約190百万円があります。</p>	商品及び製品	7,841百万円	仕掛品	158	原材料及び貯蔵品	2,033	計	10,033百万円	現金及び預金	143百万円	受取手形及び売掛金	432	建物及び構築物	92,948	機械装置及び運搬具	0	土地	51,691	その他の有形固定資産	36	投資有価証券	8	その他の投資	10,114	その他の資産	10,114	計	155,374百万円	短期借入金	1,394百万円	長期借入金	69,473	計	70,867百万円	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)	177,249	投資有価証券 (非連結子会社および関連会社社債)	4,970	<p>※1. その他のたな卸資産の内訳は次のとおりであります。</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="padding-left: 20px;">商品及び製品</td> <td style="text-align: right;">7,841百万円</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">仕掛品</td> <td style="text-align: right;">158</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">原材料及び貯蔵品</td> <td style="text-align: right;">2,033</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center; border-top: 1px solid black;">計</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">10,033百万円</td> </tr> </table> <p>※2. 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="padding-left: 20px;">現金及び預金</td> <td style="text-align: right;">802百万円</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">受取手形及び売掛金</td> <td style="text-align: right;">310</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">販売用不動産</td> <td style="text-align: right;">28,523</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">建物及び構築物</td> <td style="text-align: right;">57,051</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">機械装置及び運搬具</td> <td style="text-align: right;">0</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">土地</td> <td style="text-align: right;">35,754</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">その他の有形固定資産</td> <td style="text-align: right;">28</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">投資有価証券</td> <td style="text-align: right;">8</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">その他の投資</td> <td style="text-align: right;">8,702</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">その他の資産</td> <td style="text-align: right;">8,702</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center; border-top: 1px solid black;">計</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">131,183百万円</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="padding-left: 20px;">短期借入金</td> <td style="text-align: right;">35,761百万円</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">長期借入金</td> <td style="text-align: right;">21,287</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center; border-top: 1px solid black;">計</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">57,048百万円</td> </tr> </table> <p>※3. 国庫等補助金受入による圧縮記帳累計額は、建物568百万円、その他の有形固定資産175百万円であります。</p> <p>※4. 非連結子会社および関連会社の株式等・社債</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;">174,994</td> </tr> </tbody> </table> <p>5. 偶発債務 住宅ローン保証債務68,542百万円、住宅ローン保証予約163百万円があります。</p>	商品及び製品	7,841百万円	仕掛品	158	原材料及び貯蔵品	2,033	計	10,033百万円	現金及び預金	802百万円	受取手形及び売掛金	310	販売用不動産	28,523	建物及び構築物	57,051	機械装置及び運搬具	0	土地	35,754	その他の有形固定資産	28	投資有価証券	8	その他の投資	8,702	その他の資産	8,702	計	131,183百万円	短期借入金	35,761百万円	長期借入金	21,287	計	57,048百万円	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)	174,994
商品及び製品	7,841百万円																																																																																
仕掛品	158																																																																																
原材料及び貯蔵品	2,033																																																																																
計	10,033百万円																																																																																
現金及び預金	143百万円																																																																																
受取手形及び売掛金	432																																																																																
建物及び構築物	92,948																																																																																
機械装置及び運搬具	0																																																																																
土地	51,691																																																																																
その他の有形固定資産	36																																																																																
投資有価証券	8																																																																																
その他の投資	10,114																																																																																
その他の資産	10,114																																																																																
計	155,374百万円																																																																																
短期借入金	1,394百万円																																																																																
長期借入金	69,473																																																																																
計	70,867百万円																																																																																
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)	177,249																																																																																
投資有価証券 (非連結子会社および関連会社社債)	4,970																																																																																
商品及び製品	7,841百万円																																																																																
仕掛品	158																																																																																
原材料及び貯蔵品	2,033																																																																																
計	10,033百万円																																																																																
現金及び預金	802百万円																																																																																
受取手形及び売掛金	310																																																																																
販売用不動産	28,523																																																																																
建物及び構築物	57,051																																																																																
機械装置及び運搬具	0																																																																																
土地	35,754																																																																																
その他の有形固定資産	28																																																																																
投資有価証券	8																																																																																
その他の投資	8,702																																																																																
その他の資産	8,702																																																																																
計	131,183百万円																																																																																
短期借入金	35,761百万円																																																																																
長期借入金	21,287																																																																																
計	57,048百万円																																																																																
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)	174,994																																																																																

前連結会計年度 (平成20年3月31日)	当連結会計年度 (平成21年3月31日)												
<p>※6. のれんおよび負ののれんは相殺して、無形固定資産に計上しております。なお、相殺前ののれんおよび負ののれんの金額は次のとおりです。</p> <table data-bbox="223 262 766 384"> <tr> <td>のれん</td> <td>3,621百万円</td> </tr> <tr> <td>負ののれん</td> <td>563百万円</td> </tr> <tr> <td>差引</td> <td>3,058百万円</td> </tr> </table>	のれん	3,621百万円	負ののれん	563百万円	差引	3,058百万円	<p>※6. のれんおよび負ののれんは相殺して、無形固定資産に計上しております。なお、相殺前ののれんおよび負ののれんの金額は次のとおりです。</p> <table data-bbox="877 262 1420 384"> <tr> <td>のれん</td> <td>2,801百万円</td> </tr> <tr> <td>負ののれん</td> <td>281百万円</td> </tr> <tr> <td>差引</td> <td>2,520百万円</td> </tr> </table>	のれん	2,801百万円	負ののれん	281百万円	差引	2,520百万円
のれん	3,621百万円												
負ののれん	563百万円												
差引	3,058百万円												
のれん	2,801百万円												
負ののれん	281百万円												
差引	2,520百万円												
<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36,086百万円含まれています。</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41,516百万円含まれています。</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」として純資産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>	<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」として純資産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19年4月1日 至 平成20年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成20年4月1日 至 平成21年3月31日)																												
<p>※1. 販売費及び一般管理費の主要な費目</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th style="width: 80%;"></th> <th style="text-align: right; width: 20%;">百万円</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>給料・手当</td> <td style="text-align: right;">40,417</td> </tr> <tr> <td>広告宣伝費</td> <td style="text-align: right;">18,950</td> </tr> <tr> <td>退職給付費用</td> <td style="text-align: right;">3,359</td> </tr> <tr> <td>研究開発費</td> <td style="text-align: right;">613</td> </tr> <tr> <td>役員退職慰労引当金繰入額</td> <td style="text-align: right;">199</td> </tr> <tr> <td>貸倒引当金繰入額</td> <td style="text-align: right;">37</td> </tr> </tbody> </table> <p>※2. 販売費及び一般管理費、営業原価に含まれる研究開発費は、613百万円であります。</p> <p style="text-align: center;">—————</p> <p>※4. 土地等売却益16,245百万円、建物等売却益2,625百万円であります。</p> <p>※5. 土地等売却損400百万円、建物等売却損1,144百万円であります。</p> <p>※6. 当社の関連会社である株式会社帝国ホテルについて、当社が保有する同社株式の市場株価の下落により、金融商品会計に関する実務指針に則り、当社個別財務諸表において同社株式に対する減損処理を行いました。</p> <p>これに伴い、連結上、同社株式取得時に認識された「のれん相当額」の未償却残高12,961百万円を一括償却したものです。</p>		百万円	給料・手当	40,417	広告宣伝費	18,950	退職給付費用	3,359	研究開発費	613	役員退職慰労引当金繰入額	199	貸倒引当金繰入額	37	<p>※1. 販売費及び一般管理費の主要な費目</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th style="width: 80%;"></th> <th style="text-align: right; width: 20%;">百万円</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>給料・手当</td> <td style="text-align: right;">42,988</td> </tr> <tr> <td>広告宣伝費</td> <td style="text-align: right;">21,241</td> </tr> <tr> <td>退職給付費用</td> <td style="text-align: right;">3,671</td> </tr> <tr> <td>研究開発費</td> <td style="text-align: right;">507</td> </tr> <tr> <td>役員退職慰労引当金繰入額</td> <td style="text-align: right;">182</td> </tr> <tr> <td>貸倒引当金繰入額</td> <td style="text-align: right;">493</td> </tr> </tbody> </table> <p>※2. 販売費及び一般管理費、営業原価に含まれる研究開発費は、507百万円であります。</p> <p>※3. 期末たな卸高は収益性の低下に伴う簿価切下後の金額であり、次のたな卸資産評価損が営業原価に含まれています。</p> <p style="text-align: right;">15,896百万円</p> <p style="text-align: center;">—————</p> <p style="text-align: center;">—————</p> <p style="text-align: center;">—————</p>		百万円	給料・手当	42,988	広告宣伝費	21,241	退職給付費用	3,671	研究開発費	507	役員退職慰労引当金繰入額	182	貸倒引当金繰入額	493
	百万円																												
給料・手当	40,417																												
広告宣伝費	18,950																												
退職給付費用	3,359																												
研究開発費	613																												
役員退職慰労引当金繰入額	199																												
貸倒引当金繰入額	37																												
	百万円																												
給料・手当	42,988																												
広告宣伝費	21,241																												
退職給付費用	3,671																												
研究開発費	507																												
役員退職慰労引当金繰入額	182																												
貸倒引当金繰入額	493																												

(連結株主資本等変動計算書関係)

前連結会計年度(自平成19年4月1日至平成20年3月31日)

1. 発行済株式の種類および総数ならびに自己株式の種類および株式数に関する事項

	前連結会計年度末 株式数(千株)	当連結会計年度増加 株式数(千株)	当連結会計年度減少 株式数(千株)	当連結会計年度末 株式数(千株)
発行済株式				
普通株式	881,424	—	—	881,424
自己株式				
普通株式	2,137	374	18	2,493

(注) 1. 普通株式の自己株式の株式数の増加374千株は、単元未満株式の買取りによる増加242千株、ならびに㈱リテールアンドホテルプロパティーズ吸収合併に係る買取請求による増加132千株です。

2. 普通株式の自己株式の株式数の減少18千株は、単元未満株式の売却による減少です。

2. 新株予約権および自己株新株予約権に関する事項

区分	新株予約権の内訳	新株予約権の目的となる株式の種類	新株予約権の目的となる株式の数(株)				当連結会計年度末残高(百万円)
			前連結会計年度末	当連結会計年度増加	当連結会計年度減少	当連結会計年度末	
提出会社(親会社)	ストック・オプションとしての新株予約権			—		86	
連結子会社				—		—	
	合計			—		86	

3. 配当に関する事項

(1) 配当金支払額

平成19年6月28日開催の定時株主総会において、次のとおり決議しています。

・普通株式の配当に関する事項

配当金の総額	7,913百万円
1株当たり配当額	9円
基準日	平成19年3月31日
効力発生日	平成19年6月29日

平成19年10月31日開催の取締役会において、次のとおり決議しています。

・普通株式の配当に関する事項

配当金の総額	7,911百万円
1株当たり配当額	9円
基準日	平成19年9月30日
効力発生日	平成19年12月4日

(2) 基準日が当連結会計年度に属する配当のうち、配当の効力発生日が翌連結会計年度となるもの

平成20年6月27日開催の定時株主総会において、次のとおり決議しています。

・普通株式の配当に関する事項

配当金の総額	9,668百万円
配当の原資	利益剰余金
1株当たり配当額	11円
基準日	平成20年3月31日
効力発生日	平成20年6月30日

当連結会計年度（自 平成20年4月1日 至 平成21年3月31日）

1. 発行済株式の種類および総数ならびに自己株式の種類および株式数に関する事項

	前連結会計年度末 株式数（千株）	当連結会計年度増加 株式数（千株）	当連結会計年度減少 株式数（千株）	当連結会計年度末 株式数（千株）
発行済株式				
普通株式	881,424	—	—	881,424
自己株式				
普通株式	2,493	429	102	2,820

(注) 1. 普通株式の自己株式の株式数の増加429千株は、単元未満株式の買取りによる増加313千株、港エステート㈱吸収分割に係る買取請求による増加84千株、ならびに関係会社による三井不動産㈱の株式取得による増加31千株です。

2. 普通株式の自己株式の株式数の減少102千株は、単元未満株式の売却による減少です。

2. 新株予約権および自己株新株予約権に関する事項

区分	新株予約権の内訳	新株予約権の目的となる株式の種類	新株予約権の目的となる株式の数（株）				当連結会計年度末残高（百万円）
			前連結会計年度末	当連結会計年度増加	当連結会計年度減少	当連結会計年度末	
提出会社 （親会社）	ストック・オプション としての新株予約権			—			220
連結子会社				—			—
	合計			—			220

3. 配当に関する事項

(1) 配当金支払額

平成20年6月27日開催の定時株主総会において、次のとおり決議しています。

・普通株式の配当に関する事項

配当金の総額	9,668百万円
1株当たり配当額	11円
基準日	平成20年3月31日
効力発生日	平成20年6月30日

平成20年10月30日開催の取締役会において、次のとおり決議しています。

・普通株式の配当に関する事項

配当金の総額	9,666百万円
1株当たり配当額	11円
基準日	平成20年9月30日
効力発生日	平成20年12月2日

(2) 基準日が当連結会計年度に属する配当のうち、配当の効力発生日が翌連結会計年度となるもの

平成21年6月26日開催の定時株主総会において、次のとおり決議しています。

・普通株式の配当に関する事項

配当金の総額	9,665百万円
配当の原資	利益剰余金
1株当たり配当額	11円
基準日	平成21年3月31日
効力発生日	平成21年6月29日

## (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19年4月1日 至 平成20年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成20年4月1日 至 平成21年3月31日)																		
<p>※1. 連結貸借対照表上の現金及び預金勘定期末残高と連結キャッシュ・フロー計算書上の現金及び現金同等物期末残高との調整 (平成20年3月31日現在)</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th style="width: 80%;"></th> <th style="text-align: right;">(百万円)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>現金及び預金</td> <td style="text-align: right;">50,722</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;">△226</td> </tr> <tr> <td>取得日から満期または償還までの期間が3ヵ月以内の有価証券</td> <td style="text-align: right;">13,000</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;">63,495</td> </tr> </tbody> </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>		(百万円)	現金及び預金	50,722	預入期間が3ヶ月を超える定期預金	△226	取得日から満期または償還までの期間が3ヵ月以内の有価証券	13,000	現金及び現金同等物	63,495	<p>※1. 連結貸借対照表上の現金及び預金勘定期末残高と連結キャッシュ・フロー計算書上の現金及び現金同等物期末残高との調整 (平成21年3月31日現在)</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th style="width: 80%;"></th> <th style="text-align: right;">(百万円)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>現金及び預金</td> <td style="text-align: right;">63,098</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;">△207</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;">62,891</td> </tr> </tbody> </table> <p>※2. 販売用不動産の増減額は、連結貸借対照表上の販売用不動産、仕掛販売用不動産、開発用土地および前渡金の増減による資金の動きをあらわしています。</p>		(百万円)	現金及び預金	63,098	預入期間が3ヶ月を超える定期預金	△207	現金及び現金同等物	62,891
	(百万円)																		
現金及び預金	50,722																		
預入期間が3ヶ月を超える定期預金	△226																		
取得日から満期または償還までの期間が3ヵ月以内の有価証券	13,000																		
現金及び現金同等物	63,495																		
	(百万円)																		
現金及び預金	63,098																		
預入期間が3ヶ月を超える定期預金	△207																		
現金及び現金同等物	62,891																		

(特別目的会社に関する事項)

前連結会計年度(自平成19年4月1日至平成20年3月31日)

当社は、顧客の不動産を流動化する目的で、特別目的会社(主に特例有限会社および資産流動化法上の特定目的会社の形態によります)38社に対し、出資を行っています。特別目的会社は、主に不動産を取得した後、開発・バリューアップを行ったうえ、投資家に売却する事業等を行っています。

当該事業は、当社等による出資のほか、各金融機関からの借入れ等(ノンリコースローンおよび特定社債)により行われています。

当社は事業終了後、拠出した出資金等を適切に回収する予定であり、平成20年3月末現在、各事業は当初計画どおり進捗しています。なお、将来において損失が発生する場合、当社の負担は営業出資金および投資有価証券の額に限定されます。

当連結会計年度における、特別目的会社との取引金額等は、次のとおりです。

	期末残高 (百万円)	主な損益	
		項目	金額 (百万円)
出資金等(注1)	103,892	営業収益(注2)	10,389
		営業原価(注3)	1,012
マネジメント業務	—	営業収益(注4)	1,516
仲介業務	—	営業収益(注5)	37

(注1) 出資金等の内訳は、営業出資金87,729百万円、投資有価証券16,162百万円であり、匿名組合出資金および資産流動化法上の特定目的会社に対する優先出資証券です。

(注2) 三井不動産㈱は、出資に対する利益配当を営業収益として計上しています。

セグメント別内訳：賃貸セグメント5,073百万円、分譲セグメント5,316百万円

(注3) 三井不動産㈱は、開発・バリューアップ期間中の費用負担など、出資に対する損失分配を営業原価として計上しています。

セグメント別内訳：賃貸セグメント566百万円、分譲セグメント446百万円

(注4) 三井不動産㈱および三井不動産投資顧問㈱は、特別目的会社からアセットマネジメント業務等を受託しており、営業収益を計上しています。

セグメント別内訳：仲介・販売受託・コンサルティングセグメント1,516百万円

(注5) 三井不動産販売㈱は、特別目的会社から不動産売買仲介業務を受託しており、営業収益を計上しています。

セグメント別内訳：仲介・販売受託・コンサルティングセグメント37百万円

また、いずれの特別目的会社についても、役員や従業員の派遣はありません。

特別目的会社の直近の決算日における主な資産、負債および純資産(単純合算)は、次のとおりです。

主な資産(百万円)		主な負債および純資産(百万円)	
不動産	440,167	借入金等(注6)	356,863
その他	71,347	出資預り金等(注7)	139,515
		その他	15,135
合計	511,515	合計	511,515

(注6) 借入金等は、ノンリコースローンおよび資産流動化法上の特定目的会社の特定社債です。

(注7) 出資預り金等は、匿名組合出資預り金および資産流動化法上の特定目的会社の優先資本金であり、当社からの拠出分が含まれています。これらの当連結会計年度末残高については、(注1)を参照してください。



当連結会計年度（自 平成20年4月1日 至 平成21年3月31日）

当社は、顧客の不動産を流動化する目的で、特別目的会社（主に特例有限会社および資産流動化法上の特定目的会社の形態によります）35社に対し、出資を行っています。特別目的会社は、主に不動産を取得した後、開発・バリューアップを行ったうえ、投資家に売却する事業等を行っています。

当該事業は、当社等による出資のほか、各金融機関からの借入れ等（ノンリコースローンおよび特定社債）により行われています。

当社は事業終了後、抛出した出資金等を適切に回収する予定であり、平成21年3月末現在、各事業は概ね当初計画どおり進捗しています。なお、将来において損失が発生する場合、当社の負担は営業出資金および投資有価証券の額に限定されます。

当連結会計年度における、特別目的会社との取引金額等は、次のとおりです。

	期末残高 (百万円)	主な損益	
		項目	金額 (百万円)
出資金等（注1）	110,808	営業収益（注2）	31,176
		営業原価（注3）	37
マネジメント業務	—	営業収益（注4）	6,698

（注1）出資金等の内訳は、営業出資金82,963百万円、投資有価証券27,845百万円であり、匿名組合出資金および資産流動化法上の特定目的会社に対する優先出資証券です。

（注2）三井不動産㈱は、出資に対する利益配当を営業収益として計上しています。

セグメント別内訳：賃貸セグメント5,526百万円、分譲セグメント25,649百万円

（注3）三井不動産㈱は、開発・バリューアップ期間中の費用負担など、出資に対する損失分配を営業原価として計上しています。

セグメント別内訳：分譲セグメント37百万円

（注4）三井不動産㈱および三井不動産投資顧問㈱は、特別目的会社からアセットマネジメント業務等を受託しており、営業収益を計上しています。

セグメント別内訳：仲介・販売受託・コンサルティングセグメント6,698百万円

また、いずれの特別目的会社についても、役員や従業員の派遣はありません。

特別目的会社の直近の決算日における主な資産、負債および純資産（単純合算）は、次のとおりです。

主な資産（百万円）		主な負債および純資産（百万円）	
不動産	507,725	借入金等（注5）	411,412
その他	46,023	出資預り金等（注6）	129,149
		その他	13,185
合計	553,748	合計	553,748

（注5）借入金等は、ノンリコースローンおよび資産流動化法上の特定目的会社の特定社債です。

（注6）出資預り金等は、匿名組合出資預り金および資産流動化法上の特定目的会社の優先資本金であり、当社からの拠出分が含まれています。これらの当連結会計年度末残高については、（注1）を参照してください。

## (リース取引関係)

前連結会計年度 (自 平成19年4月1日 至 平成20年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成20年4月1日 至 平成21年3月31日)																																																												
<p>1. リース物件の所有権が借主に移転すると認められるものの以外のファイナンス・リース取引 (借主側)</p> <p>(1) リース物件の取得価額相当額、減価償却累計額相当額および期末残高相当額</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th>取得価額相当額 (百万円)</th> <th>減価償却累計額相当額 (百万円)</th> <th>期末残高相当額 (百万円)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>建物及び構築物</td> <td>4,987</td> <td>1,267</td> <td>3,720</td> </tr> <tr> <td>機械装置及び運搬具</td> <td>11,817</td> <td>5,486</td> <td>6,331</td> </tr> <tr> <td>その他</td> <td>1,872</td> <td>663</td> <td>1,208</td> </tr> <tr> <td>合計</td> <td>18,677</td> <td>7,417</td> <td>11,259</td> </tr> </tbody> </table> <p>(注) 取得価額相当額の算定は、未経過リース料期末残高が有形固定資産の期末残高等に占める割合が低い ため、支払利子込み法によっています。</p> <p>(2) 未経過リース料期末残高相当額</p> <table> <tbody> <tr> <td>1年内</td> <td>2,676百万円</td> </tr> <tr> <td>1年超</td> <td>8,583百万円</td> </tr> <tr> <td>合計</td> <td>11,259百万円</td> </tr> </tbody> </table> <p>(注) 未経過リース料期末残高相当額の算定は、未経過リース料期末残高が、有形固定資産の期末残高等に占める割合が低い ため、支払利子込み法によっています。</p> <p>(3) 支払リース料および減価償却費相当額</p> <table> <tbody> <tr> <td>支払リース料</td> <td>2,657百万円</td> </tr> <tr> <td>減価償却費相当額</td> <td>2,657百万円</td> </tr> </tbody> </table> <p>(4) 減価償却費相当額の算定方法</p> <p>リース期間を耐用年数とし、残存価額を零とする定額法によっています。</p>		取得価額相当額 (百万円)	減価償却累計額相当額 (百万円)	期末残高相当額 (百万円)	建物及び構築物	4,987	1,267	3,720	機械装置及び運搬具	11,817	5,486	6,331	その他	1,872	663	1,208	合計	18,677	7,417	11,259	1年内	2,676百万円	1年超	8,583百万円	合計	11,259百万円	支払リース料	2,657百万円	減価償却費相当額	2,657百万円	<p>1. ファイナンス・リース取引 (借主側)</p> <p>所有権移転外ファイナンス・リース取引</p> <p>①リース資産の内容</p> <p>有形固定資産</p> <p>主として時間貸および月極の駐車場事業「リパーク」における機械設備であります。</p> <p>②リース資産の減価償却の方法</p> <p>連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項「4. 会計処理基準に関する事項 (2) 重要な減価償却資産の減価償却の方法」に記載のとおりです。</p> <p>なお、所有権移転外ファイナンス・リース取引のうち、リース取引開始日が、平成20年3月31日以前の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おり、その内容は次のとおりです。</p> <p>(1) リース物件の取得価額相当額、償却累計額相当額および期末残高相当額</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th>取得価額相当額 (百万円)</th> <th>減価償却累計額相当額 (百万円)</th> <th>期末残高相当額 (百万円)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>建物及び構築物</td> <td>5,088</td> <td>1,751</td> <td>3,336</td> </tr> <tr> <td>機械装置及び運搬具</td> <td>854</td> <td>480</td> <td>374</td> </tr> <tr> <td>その他</td> <td>1,536</td> <td>765</td> <td>770</td> </tr> <tr> <td>合計</td> <td>7,479</td> <td>2,998</td> <td>4,481</td> </tr> </tbody> </table> <p>(注) 取得価額相当額の算定は、未経過リース料期末残高が有形固定資産の期末残高等に占める割合が低い ため、支払利子込み法によっています。</p> <p>(2) 未経過リース料期末残高相当額</p> <table> <tbody> <tr> <td>1年内</td> <td>899百万円</td> </tr> <tr> <td>1年超</td> <td>3,582百万円</td> </tr> <tr> <td>合計</td> <td>4,481百万円</td> </tr> </tbody> </table> <p>(注) 未経過リース料期末残高相当額の算定は、未経過リース料期末残高が、有形固定資産の期末残高等に占める割合が低い ため、支払利子込み法によっています。</p> <p>(3) 支払リース料および減価償却費相当額</p> <table> <tbody> <tr> <td>支払リース料</td> <td>973百万円</td> </tr> <tr> <td>減価償却費相当額</td> <td>973百万円</td> </tr> </tbody> </table> <p>(4) 減価償却費相当額の算定方法</p> <p>リース期間を耐用年数とし、残存価額を0円とする定額法によっています。</p>		取得価額相当額 (百万円)	減価償却累計額相当額 (百万円)	期末残高相当額 (百万円)	建物及び構築物	5,088	1,751	3,336	機械装置及び運搬具	854	480	374	その他	1,536	765	770	合計	7,479	2,998	4,481	1年内	899百万円	1年超	3,582百万円	合計	4,481百万円	支払リース料	973百万円	減価償却費相当額	973百万円
	取得価額相当額 (百万円)	減価償却累計額相当額 (百万円)	期末残高相当額 (百万円)																																																										
建物及び構築物	4,987	1,267	3,720																																																										
機械装置及び運搬具	11,817	5,486	6,331																																																										
その他	1,872	663	1,208																																																										
合計	18,677	7,417	11,259																																																										
1年内	2,676百万円																																																												
1年超	8,583百万円																																																												
合計	11,259百万円																																																												
支払リース料	2,657百万円																																																												
減価償却費相当額	2,657百万円																																																												
	取得価額相当額 (百万円)	減価償却累計額相当額 (百万円)	期末残高相当額 (百万円)																																																										
建物及び構築物	5,088	1,751	3,336																																																										
機械装置及び運搬具	854	480	374																																																										
その他	1,536	765	770																																																										
合計	7,479	2,998	4,481																																																										
1年内	899百万円																																																												
1年超	3,582百万円																																																												
合計	4,481百万円																																																												
支払リース料	973百万円																																																												
減価償却費相当額	973百万円																																																												

前連結会計年度 (自 平成19年4月1日 至 平成20年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成20年4月1日 至 平成21年3月31日)
2. オペレーティング・リース取引 (借主側) 未経過リース料 1年内                  52,081百万円 1年超                 244,623百万円 <hr/> 合計                  296,705百万円	2. オペレーティング・リース取引 (借主側) オペレーティング・リース取引のうち解約不能のものに係る未経過リース料 1年内                  61,973百万円 1年超                 227,708百万円 <hr/> 合計                  289,682百万円

前連結会計年度 (自 平成19年4月1日 至 平成20年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成20年4月1日 至 平成21年3月31日)																														
1. リース物件の所有権が借主に移転すると認められるもの以外のファイナンス・リース取引 (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 <table border="1" style="margin-left: 20px;"> <thead> <tr> <th></th> <th style="text-align: center;">取得価額 (百万円)</th> <th style="text-align: center;">減価償却累 計額 (百万円)</th> <th style="text-align: center;">期末残高 (百万円)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>建物及び構築物</td> <td style="text-align: center;">2,275</td> <td style="text-align: center;">1,277</td> <td style="text-align: center;">997</td> </tr> <tr> <td>その他</td> <td style="text-align: center;">1,984</td> <td style="text-align: center;">1,247</td> <td style="text-align: center;">736</td> </tr> <tr> <td>合計</td> <td style="text-align: center;">4,259</td> <td style="text-align: center;">2,525</td> <td style="text-align: center;">1,734</td> </tr> </tbody> </table> (2) 未経過リース料期末残高相当額 1年内                  540百万円 1年超                 1,206百万円 <hr/> 合計                  1,747百万円 (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。 (3) 受取リース料および減価償却費 受取リース料          694百万円 減価償却費          583百万円		取得価額 (百万円)	減価償却累 計額 (百万円)	期末残高 (百万円)	建物及び構築物	2,275	1,277	997	その他	1,984	1,247	736	合計	4,259	2,525	1,734	1. ファイナンス・リース取引 (貸主側) (1) リース投資資産の内訳 流動資産 リース料債権部分          2,007百万円 受取利息相当額          △296百万円 <hr/> リース投資資産          1,711百万円 (2) リース投資資産に係るリース料債権部分の連結決算日後の回収予定額 流動資産 <table border="1" style="margin-left: 20px;"> <thead> <tr> <th></th> <th style="text-align: center;">リース投資資産 (百万円)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1年以内</td> <td style="text-align: center;">642</td> </tr> <tr> <td>1年超2年以内</td> <td style="text-align: center;">494</td> </tr> <tr> <td>2年超3年以内</td> <td style="text-align: center;">398</td> </tr> <tr> <td>3年超4年以内</td> <td style="text-align: center;">289</td> </tr> <tr> <td>4年超5年以内</td> <td style="text-align: center;">127</td> </tr> <tr> <td>5年超</td> <td style="text-align: center;">55</td> </tr> </tbody> </table>		リース投資資産 (百万円)	1年以内	642	1年超2年以内	494	2年超3年以内	398	3年超4年以内	289	4年超5年以内	127	5年超	55
	取得価額 (百万円)	減価償却累 計額 (百万円)	期末残高 (百万円)																												
建物及び構築物	2,275	1,277	997																												
その他	1,984	1,247	736																												
合計	4,259	2,525	1,734																												
	リース投資資産 (百万円)																														
1年以内	642																														
1年超2年以内	494																														
2年超3年以内	398																														
3年超4年以内	289																														
4年超5年以内	127																														
5年超	55																														
2. オペレーティング・リース取引 (貸主側) 未経過リース料 1年内                  41,943百万円 1年超                 223,116百万円 <hr/> 合計                  265,059百万円	2. オペレーティング・リース取引 (貸主側) オペレーティング・リース取引のうち解約不能のものに係る未経過リース料 1年内                  40,282百万円 1年超                 177,177百万円 <hr/> 合計                  217,460百万円																														

(有価証券関係)

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20年3月31日）			当連結会計年度（平成21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	299	302	3	332	333	1
社債	—	—	—	—	—	—
その他	—	—	—	—	—	—
小計	299	302	3	332	333	1
(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	250	250	△0	50	50	—
社債	—	—	—	—	—	—
その他	—	—	—	—	—	—
小計	250	250	△0	50	50	—
合計	550	552	2	382	383	1

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20年3月31日）			当連結会計年度（平成21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	39,502	86,428	46,926	26,586	35,599	9,013
(2) 債券						
(国債・地方債等)	40	40	0	—	—	—
(社債)	—	—	—	—	—	—
(その他)	—	—	—	—	—	—
(3) その他	21,033	34,710	13,677	11,264	16,205	4,940
小計	60,575	121,179	60,603	37,851	51,805	13,953
（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	39,362	33,423	△5,938	43,198	36,486	△ 6,711
(2) 債券						
(国債・地方債等)	—	—	—	—	—	—
(社債)	—	—	—	—	—	—
(その他)	—	—	—	—	—	—
(3) その他	4,301	4,017	△283	13,768	9,987	△ 3,781
小計	43,663	37,441	△6,221	56,966	46,473	△ 10,493
合計	104,239	158,621	54,381	94,817	98,278	3,460

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19年4月1日 至平成20年3月31日）			当連結会計年度 （自平成20年4月1日 至平成21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）
4,565	2,869	5	5,311	1,328	683

4 時価評価されてい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20年3月31日）

営業出資金	97,151百万円
満期保有目的の債券	17,970百万円
その他有価証券	
非上場株式	12,817百万円
その他（匿名組合出資金・優先出資証券等）	36,102百万円

当連結会計年度（平成21年3月31日）

営業出資金	89,776百万円
その他有価証券	
非上場株式	18,264百万円
その他（匿名組合出資金・優先出資証券等）	51,531百万円

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20年3月31日）				当連結会計年度（平成21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)	283	281	25	—	125	241	15	—
(社債)	4,970	—	—	—	—	—	—	—
(その他)	13,000	—	—	—	—	—	—	—
(2) その他	—	—	—	—	—	—	—	—
合計	18,253	281	25	—	125	241	15	—

(デリバティブ取引関係)

1 取引の状況に関する事項

前連結会計年度 (自 平成19年4月1日 至 平成20年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成20年4月1日 至 平成21年3月31日)
(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。	(1) 取引の内容 同左
(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。	(2) 取引に対する取組方針 同左
(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が、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。 重要なヘッジ会計の方法 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。 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 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。	(3) 取引の利用目的 同左

<p style="text-align: center;">前連結会計年度 (自 平成19年4月1日 至 平成20年3月31日)</p>	<p style="text-align: center;">当連結会計年度 (自 平成20年4月1日 至 平成21年3月31日)</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>(4) 取引にかかるリスクの内容 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 同左</p>
<p>(5) 取引にかかるリスクの管理体制 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 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 当連結会計年度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 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20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21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、確定給付企業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給付一時金制度については64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15年金、確定給付企業年金は3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20年3月31日) (百万円)	当連結会計年度 (平成21年3月31日) (百万円)
イ. 退職給付債務	△93,900	△99,629
ロ. 年金資産	52,992	48,361
ハ. 未積立退職給付債務 (イ+ロ)	△40,907	△51,267
ニ. 未認識数理計算上の差異	13,382	22,142
ホ. 未認識過去勤務債務	21	114
ヘ. 連結貸借対照表計上額純額 (ハ+ニ+ホ)	△27,503	△29,011
ト. 前払年金費用	530	472
チ. 退職給付引当金 (ヘ+ト)	△28,034	△29,484

(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19年4月1日 至平成20年3月31日) (百万円)	当連結会計年度 (自平成20年4月1日 至平成21年3月31日) (百万円)
イ. 勤務費用 (注) 1.	4,737	5,065
ロ. 利息費用	2,165	2,265
ハ. 期待運用収益	△1,291	△1,227
ニ. 数理計算上の差異の費用処理額	2,109	2,878
ホ. 過去勤務債務の費用処理額	2	211
ヘ. 臨時に支払った割増退職金 (注) 2.	10	179
ト. 退職給付費用 (イ+ロ+ハ+ニ+ホ+ヘ)	7,733	9,372

(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. 当連結会計年度において臨時に支払った割増退職金は、特別損失に計上した三井ホームコンポーネント㈱(連結子会社)での早期退職実施に伴う割増退職金です。

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19年4月1日 至平成20年3月31日)	当連結会計年度 (自平成20年4月1日 至平成21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	1.0~2.5%	同左
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

(ストック・オプション等関係)

前連結会計年度(自平成19年4月1日至平成20年3月31日)

1. スtock・オプションに係る当連結会計年度における費用計上額及び科目名

営業原価	26百万円
販売費及び一般管理費	59百万円
計	86百万円

2. スtock・オプションの内容、規模及びその変動状況

(1) スtock・オプションの内容

	第1回新株予約権
付与対象者の区分及び人数	取締役、執行役員及び グループ執行役員 27名 ※1
ストック・オプション数 ※2	普通株式 48,880株
付与日	平成19年9月18日
権利確定条件	※3
対象勤務期間	定めはありません
権利行使期間※3	平成19年9月19日から 平成49年9月18日まで

※1 社外取締役を除いた取締役6名、取締役兼務者を除いた執行役員13名、グループ執行役員8名が付与対象者であります。

※2 株式数に換算して記載しております。

※3 権利確定条件および権利行使期間

新株予約権者は、上記の権利行使期間において、当社の取締役、執行役員及びグループ執行役員のいずれの地位をも喪失した日の翌日から5年間に限り、新株予約権を行使することができる。

(2) スtock・オプションの規模及びその変動状況

当連結会計年度において存在したストック・オプションを対象とし、ストック・オプションの数については、株式数に換算して記載しております。

① スtock・オプションの数

	第1回新株予約権
権利確定前 (株)	
前連結会計年度末	—
付与	48,880
失効	—
権利確定	—
未確定残	48,880
権利確定後 (株)	
前連結会計年度末	—
権利確定	—
権利行使	—
失効	—
未行使残	—

② 単価情報

		第1回新株予約権
権利行使価格	(円)	1
行使時平均株価	(円)	—
付与日における公正な評価単価	(円)	2,357

3. ストック・オプションの公正な評価単価の見積方法

当連結会計年度において付与された第1回新株予約権についての公正な評価単価の見積方法は以下の通りであります。

①使用した評価技法                      ブラック・ショールズ式

②主な基礎数値及び見積方法

		第1回新株予約権
株価変動性 ※1		35%
予想残存期間 ※2		15年
予想配当 ※3		18円/株
無リスク利率 ※4		1.88%

※1 15年間（平成4年9月19日から平成19年9月18日まで）の株価実績に基づき算定しております。

※2 十分なデータの蓄積がなく、合理的な見積もりが困難であるため、権利行使期間の中間点において行使されるものと推定して見積もっております。

※3 付与日における平成20年3月期の予想配当額です。

※4 予想残存期間に対応する国債の利回りであります。

4. ストック・オプションの権利確定数の見積方法

基本的には、将来の失効数の合理的な見積りは困難であるため、実績の失効数のみ反映させる方法を採用しております。

当連結会計年度（自 平成20年4月1日 至 平成21年3月31日）

1. ストック・オプションに係る当連結会計年度における費用計上額及び科目名

営業原価	43百万円
販売費及び一般管理費	90百万円
計	133百万円

2. ストック・オプションの内容、規模及びその変動状況

(1) ストック・オプションの内容

	第1回新株予約権	第2回新株予約権
付与対象者の区分及び人数	取締役、執行役員及び グループ執行役員 27名	取締役、執行役員及び グループ執行役員 26名 ※1
ストック・オプション数 ※2	普通株式 48,880株	普通株式 71,250株
付与日	平成19年9月18日	平成20年8月15日
権利確定条件	※3	※3
対象勤務期間	定めはありません	定めはありません
権利行使期間※3	平成19年9月19日から 平成49年9月18日まで	平成20年8月16日から 平成50年8月15日まで

※1 社外取締役を除いた取締役6名、取締役兼務者を除いた執行役員12名、グループ執行役員8名が付与対象者であります。

※2 株式数に換算して記載しております。

※3 権利確定条件および権利行使期間

新株予約権者は、上記の権利行使期間において、当社の取締役、執行役員及びグループ執行役員のいずれの地位をも喪失した日の翌日から5年間に限り、新株予約権を行使することができる。

(2) ストック・オプションの規模及びその変動状況

当連結会計年度において存在したストック・オプションを対象とし、ストック・オプションの数については、株式数に換算して記載しております。

① ストック・オプションの数

	第1回新株予約権	第2回新株予約権
権利確定前 (株)		
前連結会計年度末	48,880	—
付与	—	71,250
失効	—	—
権利確定	—	—
未確定残	48,880	71,250
権利確定後 (株)		
前連結会計年度末	—	—
権利確定	—	—
権利行使	—	—
失効	—	—
未行使残	—	—

② 単価情報

	第1回新株予約権	第2回新株予約権
権利行使価格 (円)	1	1
行使時平均株価 (円)	—	—
付与日における公正な評価単価 (円)	2,357	1,967

3. ストック・オプションの公正な評価単価の見積方法

当連結会計年度において付与された第2回新株予約権についての公正な評価単価の見積方法は以下の通りであります。

①使用した評価技法                      ブラック・ショールズ式

②主な基礎数値及び見積方法

	第2回新株予約権
株価変動性 ※1	36%
予想残存期間 ※2	15年
予想配当 ※3	22円/株
無リスク利率 ※4	1.83%

※1 15年間（平成5年8月16日から平成20年8月15日まで）の株価実績に基づき算定しております。

※2 十分なデータの蓄積がなく、合理的な見積もりが困難であるため、権利行使期間の中間点において行使されるものと推定して見積もっております。

※3 付与日における平成21年3月期の予想配当額です。

※4 予想残存期間に対応する国債の利回りであります。

4. ストック・オプションの権利確定数の見積方法

基本的には、将来の失効数の合理的な見積りは困難であるため、実績の失効数のみ反映させる方法を採用しております。

## (税効果会計関係)

前連結会計年度 (平成20年3月31日)	当連結会計年度 (平成21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
38,333	22,404
有価証券等評価損損金不算入額	税務上の繰越欠損金
18,331	21,501
固定資産減損損失損金不算入額	固定資産減損損失損金不算入額
12,501	16,783
退職給付引当金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
11,948	12,248
税務上の繰越欠損金	有価証券等評価損損金不算入額
8,184	7,921
未払賞与損金不算入額	未払賞与損金不算入額
5,942	5,884
未実現取引に係る税効果	未実現取引に係る税効果
5,358	5,664
減価償却費損金算入限度超過額	保証金時価会計損金不算入額
2,836	4,410
その他有価証券評価差額金	その他有価証券評価差額金
2,528	4,316
長期前払費用損金算入限度超過額	減価償却費損金算入限度超過額
1,974	3,096
貸倒引当金等損金算入限度超過額	貸倒引当金等損金算入限度超過額
1,504	2,390
その他	その他
21,073	15,205
繰延税金資産合計	繰延税金資産合計
130,518	121,830
繰延税金負債	繰延税金負債
代替資産積立金	代替資産積立金
△25,515	△24,911
その他有価証券評価差額金	その他有価証券評価差額金
△24,633	△5,709
連結子会社株式評価減消去に係る税効果	保証金時価会計益金不算入額
△14,620	△4,234
資本連結に係る投資差額の税効果	連結子会社株式評価減消去に係る税効果
△541	△3,849
未実現取引に係る税効果	退職給付信託設定益
△405	△1,656
その他	資本連結に係る投資差額の税効果
△20,950	△541
繰延税金負債合計	未実現取引に係る税効果
△86,667	△409
繰延税金資産の純額	その他
43,850	△15,627
	繰延税金負債合計
	△56,939
	繰延税金資産の純額
	64,891
(注) 評価性引当額12,656百万円を控除しています。	(注) 評価性引当額12,922百万円を控除しています。
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	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	法定実効税率
40.7	40.7
(調整)	(調整)
持分法のれん相当額一括償却による差異	交際費等永久に損金に算入されない項目
3.5	1.1
交際費等永久に損金に算入されない項目	持分法のれん相当額一括償却による差異
0.9	0.5
海外子会社の税率差異	持分法投資損益
△1.3	△2.1
持分法投資損益	貸倒引当金等損金算入に伴う差異
△1.9	△6.7
その他	有価証券等評価損損金算入に伴う差異
0.8	△8.2
税効果会計適用後の法人税等の負担率	その他
42.7	1.3
	税効果会計適用後の法人税等の負担率
	26.6

## (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19年4月1日 至 平成20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 ディング (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	469,000	382,266	188,658	84,269	102,463	72,975	49,745	10,643	1,360,023	—	1,360,023
(2) セグメン ト間の内 部売上高 又は振替 高	8,227	—	5,678	4,195	28,573	35,994	315	10,263	93,247	(93,247)	—
計	477,227	382,266	194,336	88,465	131,037	108,970	50,060	20,907	1,453,271	(93,247)	1,360,023
営業費用	386,561	324,456	192,436	61,870	115,540	107,799	49,791	17,003	1,255,460	(74,719)	1,180,740
営業利益	90,666	57,809	1,900	26,595	15,496	1,170	269	3,903	197,811	(18,528)	179,282
II. 資産、減価 償却費およ び資本的支 出											
資産	2,288,639	824,969	53,845	68,060	73,292	46,072	88,311	23,999	3,467,191	167,297	3,634,489
減価償却費	31,426	878	2,365	986	1,224	1,024	3,297	2,245	43,448	855	44,304
資本的支出	319,487	2,848	2,917	1,710	1,863	877	6,207	2,499	338,410	2,051	340,462

当連結会計年度(自 平成20年4月1日 至 平成21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 ディング (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	529,755	396,239	182,074	75,194	102,491	69,114	52,318	11,756	1,418,945	—	1,418,945
(2) セグメン ト間の内 部売上高 又は振替 高	8,701	10	4,955	3,372	35,702	36,427	461	10,173	99,804	(99,804)	—
計	538,456	396,249	187,029	78,567	138,194	105,542	52,779	21,930	1,518,749	(99,804)	1,418,945
営業費用	438,927	347,638	184,298	60,415	122,620	104,118	53,571	17,318	1,328,910	(81,512)	1,247,397
営業利益	99,529	48,611	2,731	18,151	15,573	1,423	△791	4,611	189,839	(18,291)	171,547
II. 資産、減価 償却費およ び資本的支 出											
資産	2,318,875	923,257	50,817	57,908	79,915	44,052	95,549	23,865	3,594,242	164,144	3,758,386
減価償却費	36,446	1,204	3,071	976	1,307	962	3,154	676	47,801	1,089	48,890
資本的支出	148,811	2,334	1,831	1,138	1,782	652	4,697	439	161,688	3,335	165,023

- (注1) 事業区分の方法及び各区分に属する主要な製品等の名称  
事業区分は事業内容を勘案して、次のとおり分類しました。  
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、中高層住宅および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18,437百万円であり、親会社の一般管理部門に係る費用です。  
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18,935百万円であり、親会社の一般管理部門に係る費用です。
- (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327,672百万円であり、その主なものは、親会社での余資運用資金（現金及び預金）、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307,500百万円であり、その主なものは、親会社での余資運用資金（現金及び預金）、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す。

【所在地別セグメント情報】

前連結会計年度（自 平成19年4月1日 至 平成20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20年4月1日 至 平成21年3月31日）  
同 上

【海外売上高】

前連結会計年度（自 平成19年4月1日 至 平成20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20年4月1日 至 平成21年3月31日）  
同 上



【関連当事者情報】

前連結会計年度（自 平成19年4月1日 至 平成20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	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 (※1)	-	-	-
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寄付金 (※2)	300	-	-

取引条件及び取引条件の決定方針

(※1) 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。

(※2) 社会福祉法人三井記念病院より依頼された寄付願に基づいて実施しています。

なお、田中順一郎につきましては、平成19年6月28日第95回株主総会において、当社代表取締役を退任しています。

当連結会計年度（自 平成20年4月1日 至 平成21年3月31日）

該当事項はありません。

(企業結合等関係)

前連結会計年度（自 平成19年4月1日 至 平成20年3月31日）

(㈱リテールアンドホテルプロパティーズとの会社合併)

1. 結合当事企業又は対象となった事業の名称およびその事業の内容、企業結合の法的形式、結合後企業の名称ならびに取引の目的を含む取引の概要

(1) 結合当事企業又は対象となった事業の名称およびその事業の内容

三井不動産㈱：ホテル事業および商業施設賃貸事業

㈱リテールアンドホテルプロパティーズ：ホテル事業および商業施設賃貸事業

(2) 企業結合の法的形式

当社を存続会社とし、㈱リテールアンドホテルプロパティーズを消滅会社とする吸収合併

(3) 結合後企業の名称

三井不動産㈱

(4) 取引の目的を含む取引の概要

ホテル事業および商業施設賃貸事業において、より効率的なグループ経営を実現するため、平成19年7月1日付で㈱リテールアンドホテルプロパティーズが保有するホテル事業資産および商業施設賃貸事業資産を当社に集約させる吸収合併を行い、㈱リテールアンドホテルプロパティーズは解散いたしました。

2. 実施した会計処理の概要

「企業結合に係る会計基準」および「企業結合会計基準及び事業分離等会計基準に関する適用指針」に基づき、共通支配下の取引として会計処理を行っております。

なお、「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せ株式消滅差益6,006百万円を、当社で特別利益として計上していますが、連結財務諸表作成にあたっては内部取引として消去しております。

(㈱国際観光会館のビルディング事業の承継に関する会社分割)

1. 結合当事企業又は対象となった事業の名称およびその事業の内容、企業結合の法的形式、結合後企業の名  
称ならびに取引の目的を含む取引の概要

(1) 結合当事企業又は対象となった事業の名称およびその事業の内容

㈱国際観光会館：ビルディング事業

(2) 企業結合の法的形式

当社を承継会社とし、㈱国際観光会館を分割会社とする吸収分割

(3) 結合後企業の名称

三井不動産㈱

(4) 取引の目的を含む取引の概要

より顧客志向で市場競争力のあるグループ組織の構築を目指し、また、㈱国際観光会館がホテル運営事  
業に特化することにより、従来にも増して顧客から評価されるホテル運営会社を目指すため、平成19年7  
月1日付で㈱国際観光会館のビルディング事業に関して有する一切の権利義務を当社で承継いたしまし  
た。

2. 実施した会計処理の概要

「企業結合に係る会計基準」および「企業結合会計基準及び事業分離等会計基準に関する適用指針」に基  
づき、共通支配下の取引として会計処理を行っております。

なお、「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  
う抱合せ株式消滅差益4,210百万円を、当社で特別利益として計上していますが、連結財務諸表作成にあた  
っては内部取引として消去しております。

(注) ㈱国際観光会館は平成19年10月1日付で㈱セレスティンホテルに名称変更しています。

当連結会計年度（自 平成20年4月1日 至 平成21年3月31日）

(港エステート㈱のビルディング事業の承継に関する会社分割)

1. 結合当事企業又は対象となった事業の名称およびその事業の内容、企業結合の法的形式、結合後企業の名  
称ならびに取引の目的を含む取引の概要

(1) 結合当事企業又は対象となった事業の名称およびその事業の内容

港エステート㈱：ビルディング事業

(2) 企業結合の法的形式

当社を承継会社とし、港エステート㈱を分割会社とする吸収分割

(3) 結合後企業の名称

三井不動産㈱

(4) 取引の目的を含む取引の概要

ビルディング事業の一層の効率化と市場競争力の更なる向上を目指すため、平成20年10月1日付で港エ  
ステート㈱のビルディング事業に関して有する一切の権利義務を当社で承継いたしました。

2. 実施した会計処理の概要

「企業結合に係る会計基準」および「企業結合会計基準及び事業分離等会計基準に関する適用指針」に基  
づき、共通支配下の取引として会計処理を行っております。

なお、「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  
う抱合せ株式消滅差益9,098百万円を、当社で特別利益として計上していますが、連結財務諸表作成にあた  
っては内部取引として消去しております。

## (1株当たり情報)

前連結会計年度 (自 平成19年4月1日 至 平成20年3月31日)		当連結会計年度 (自 平成20年4月1日 至 平成21年3月31日)	
1株当たり純資産額	1,105円10銭	1株当たり純資産額	1,113円 89銭
1株当たり当期純利益金額	99円40銭	1株当たり当期純利益金額	95円 10銭
潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額	99円39銭	潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額	95円 09銭

(注) 1株当たり純資産額および1株当たり当期純利益金額、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。

	前連結会計年度 (自 平成19年4月1日 至 平成20年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成20年4月1日 至 平成21年3月31日)
1株当たり純資産額		
純資産の部の合計額(百万円)	992,003	999,860
純資産の部の合計額から控除する金額(百万円)	20,693	21,193
(うち少数株主持分(百万円))	(20,607)	(20,973)
(うち新株予約権(百万円))	(86)	(220)
普通株式に係る純資産額(百万円)	971,309	978,666
1株当たり純資産の算定に用いられた普通株式の数(千株)	878,931	878,604
1株当たり当期純利益金額		
当期純利益(百万円)	87,378	83,572
普通株主に帰属しない金額(百万円)	—	—
普通株式に係る当期純利益(百万円)	87,378	83,572
普通株式の期中平均株式数(千株)	879,064	878,763
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)	48	120
(うち新株予約権(千株))	(48)	(120)
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)

該当事項はありません。

## 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 (注)2	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12回普通社債 (注)2	11.6.3	10,000	10,000 (10,000)	2.080	〃	21.6.3
〃	第14回普通社債 (注)2	11.8.5	10,000	10,000 (10,000)	2.200	〃	21.8.5
〃	第15回普通社債 (注)2	11.8.5	10,000	10,000 (10,000)	2.330	〃	21.8.5
〃	第16回普通社債 (注)2	11.9.30	5,000 (5,000)	—	2.170	〃	20.9.30
〃	第18回普通社債 (注)2	11.12.1	10,000	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	10,000	1.650	〃	27.12.18
〃	第25回普通社債	18.3.16	20,000	20,000	1.805	〃	28.3.16
〃	第26回普通社債	18.9.25	10,000	10,000	1.990	〃	28.9.23
〃	第27回普通社債	18.12.13	20,000	20,000	1.910	〃	28.12.13
〃	第28回普通社債	19.3.9	20,000	20,000	1.540	〃	26.3.20
〃	第29回普通社債	19.3.9	10,000	10,000	1.840	〃	29.3.17
〃	第30回普通社債	19.7.27	20,000	20,000	2.055	〃	29.6.20
〃	第31回普通社債	19.10.25	10,000	10,000	1.645	〃	26.9.19
〃	第32回普通社債	19.10.25	20,000	20,000	1.965	〃	29.9.20
〃	第33回普通社債	20.5.30	—	10,000	1.915	〃	30.5.30
合計		—	265,000 (30,000)	245,000 (40,000)			

(注) 1. 連結決算日後5年内における償還予定額は以下のとおりであります。

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)
40,000	10,000	—	5,000	40,000

2. ( ) 内の金額は、1年以内に償還が予定されている普通社債であります。

【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) 3
短期借入金	63,819	55,367	1.270	—
コマーシャルペーパー（1年以内）	53,000	13,000	0.231	—
1年以内に返済予定の長期借入金	116,354	117,846	3.108	—
1年以内に返済予定のリース債務（注）2	—	1,761	—	—
長期借入金 （1年以内に返済予定のものを除く。）（注）4	1,052,247	1,302,345	1.610	平成 33.1.20
リース債務 （1年以内に返済予定のものを除く。）（注）2、4	—	4,633	—	平成 34.3.31
小計	1,285,420	1,494,954		
その他有利子負債				
預り金（1年以内）	30,539	2,772	0.518	—
預り保証金（1年以内）	3,575	3,576	1.859	—
預り保証金 （1年以内に返済予定のものを除く。）（注）4	14,438	10,997	1.586	平成 42.5.31
その他（1年以内）	681	421	4.388	—
その他 （1年以内に返済予定のものを除く。）（注）4	3,184	2,855	2.089	平成 31.3.17
小計	52,419	20,623		
合計	1,337,840	1,515,577		

(注) 1. 期末時点の加重平均利率であります。

2. リース債務の平均利率については、リース料総額に含まれる利息相当額を控除する前の金額でリース債務を連結貸借対照表に計上しているため、記載しておりません。

3. 返済の最終期限であります。

4. 長期借入金、リース債務およびその他有利子負債（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	236,952	236,307	222,400	161,999
リース債務	1,482	1,111	863	491
その他有利子負債	3,603	2,704	1,708	1,882

## (2) 【その他】

当連結会計年度における四半期情報

	第1四半期 (自平成20年4月 1日 至平成20年 6月30日)	第2四半期 (自平成20年7月 1日 至平成20年 9月30日)	第3四半期 (自平成20年10月 1日 至平成20年 12月31日)	第4四半期 (自平成21年1月 1日 至平成21年 3月31日)
売上高 (百万円)	283,170	331,362	329,004	475,408
税金等調整前四半期 純利益金額 (百万円)	18,243	34,794	34,828	28,114
四半期純利益金額 (百万円)	6,483	25,584	20,859	30,644
1株当たり四半期純 利益金額 (円)	7.38	29.11	23.74	34.88

2 【財務諸表等】  
 (1) 【財務諸表】  
 ① 【貸借対照表】

(単位：百万円)

	前事業年度 (平成20年3月31日)	当事業年度 (平成21年3月31日)
<b>資産の部</b>		
<b>流動資産</b>		
現金及び預金	20,512	35,222
売掛金	7,785	6,591
有価証券	13,000	—
販売用不動産	※6 136,267	※6 151,596
仕掛販売用不動産	※6 34,564	※6 48,804
開発用土地	※6 56,525	※6 66,717
前渡金	5,352	27
前払費用	3,654	3,361
短期貸付金	※3 130,014	※3 107,404
未収入金	10,595	29,655
営業出資金	98,191	90,815
繰延税金資産	41,141	33,473
その他	11,303	11,309
貸倒引当金	△12	△231
流動資産合計	568,897	584,748
<b>固定資産</b>		
<b>有形固定資産</b>		
建物	685,457	740,941
減価償却累計額	△300,235	△330,859
建物（純額）	※1, ※4 385,222	※1, ※4 410,081
構築物	20,854	26,002
減価償却累計額	△12,419	△13,491
構築物（純額）	※4 8,435	※4 12,511
機械及び装置	7,350	7,712
減価償却累計額	△4,567	△4,771
機械及び装置（純額）	※4 2,783	※4 2,941
車両運搬具	140	145
減価償却累計額	△124	△131
車両運搬具（純額）	16	14
工具、器具及び備品	22,988	25,700
減価償却累計額	△14,999	△17,353
工具、器具及び備品（純額）	※4 7,988	※4 8,346
土地	※4, ※6 1,213,741	※4, ※6 1,374,103
建設仮勘定	12,210	16,673
その他（純額）	1,299	2,633
有形固定資産合計	1,631,697	1,827,305
<b>無形固定資産</b>		
借地権	14,605	12,885
ソフトウェア	1,536	2,348
その他	265	337
無形固定資産合計	16,407	15,570

(単位：百万円)

	前事業年度 (平成20年3月31日)	当事業年度 (平成21年3月31日)
投資その他の資産		
投資有価証券	※5 204,764	※5 165,021
関係会社株式	※4 275,333	※4 226,779
長期貸付金	4,183	1,859
関係会社長期貸付金	193,991	215,601
破産更生債権等	329	965
長期前払費用	16,920	16,138
敷金及び保証金	194,313	167,969
繰延税金資産	—	2,040
その他	4,644	5,400
貸倒引当金	△19,160	△20,576
投資その他の資産合計	875,320	781,199
固定資産合計	2,523,425	2,624,076
資産合計	3,092,323	3,208,824
負債の部		
流動負債		
買掛金	24,315	15,811
短期借入金	※4 49,000	※4 44,500
1年内返済予定の長期借入金	113,092	82,070
コマーシャル・ペーパー	53,000	13,000
1年内償還予定の社債	30,000	40,000
リース債務	—	164
未払金	20,714	20,824
未払法人税等	10,501	—
未払費用	9,613	9,111
前受金	22,863	25,086
預り金	※3 163,652	※3 124,839
その他	9,160	11,092
流動負債合計	505,914	386,500
固定負債		
社債	235,000	205,000
長期借入金	971,577	※4 1,253,444
受入敷金保証金	345,190	358,658
リース債務	—	1,245
繰延税金負債	6,377	—
再評価に係る繰延税金負債	※6 180,224	※6 180,308
退職給付引当金	12,295	12,253
役員退職慰労引当金	595	581
長期預り金	8,127	—
負ののれん	563	281
その他	12,790	13,923
固定負債合計	1,772,741	2,025,696
負債合計	2,278,655	2,412,196



(単位：百万円)

	前事業年度 (平成20年3月31日)	当事業年度 (平成21年3月31日)
純資産の部		
株主資本		
資本金	174,296	174,296
資本剰余金		
資本準備金	248,272	248,272
その他資本剰余金	48	52
資本剰余金合計	248,321	248,324
利益剰余金		
利益準備金	13,688	13,688
その他利益剰余金		
代替資産積立金	30,411	29,551
特別償却準備金	798	1,555
別途積立金	16,790	16,790
繰越利益剰余金	34,264	49,991
利益剰余金合計	95,954	111,577
自己株式	△4,324	△4,960
株主資本合計	514,247	529,237
評価・換算差額等		
その他有価証券評価差額金	32,045	2,019
繰延ヘッジ損益	11	9
土地再評価差額金	*6 267,276	*6 265,140
評価・換算差額等合計	299,333	267,169
新株予約権	86	220
純資産合計	813,667	796,627
負債純資産合計	3,092,323	3,208,824

## ②【損益計算書】

(単位：百万円)

	前事業年度 (自 平成19年4月1日 至 平成20年3月31日)	当事業年度 (自 平成20年4月1日 至 平成21年3月31日)
<b>営業収益</b>		
貸貸事業収益	347,573	405,443
分譲事業収益	55,809	44,760
その他の事業収益	57,235	71,927
営業収益合計	460,618	522,130
<b>営業原価</b>		
貸貸事業原価	287,940	332,215
分譲事業原価	46,213	44,335
その他の事業原価	25,069	22,595
営業原価合計	359,223	399,146
営業総利益	101,394	122,984
<b>販売費及び一般管理費</b>		
販売手数料	237	122
広告宣伝費	1,448	1,602
販売促進費	58	14
貸倒引当金繰入額	28	331
給料及び手当	5,488	5,271
退職給付費用	1,497	1,751
役員退職慰労引当金繰入額	49	—
福利厚生費	949	927
減価償却費	636	908
その他	8,400	8,348
販売費及び一般管理費合計	18,795	19,278
営業利益	82,599	103,705
<b>営業外収益</b>		
受取利息	※1 5,773	※1 6,016
受取配当金	※1 25,896	※1 28,759
その他	1,616	5,683
営業外収益合計	33,286	40,459
<b>営業外費用</b>		
支払利息	15,672	19,387
社債利息	4,796	4,831
コマーシャル・ペーパー利息	857	1,288
その他	1,252	7,073
営業外費用合計	22,579	32,581
経常利益	93,305	111,584
<b>特別利益</b>		
抱合せ株式消滅差益	10,217	9,098
固定資産売却益	※2 17,018	—
投資有価証券売却益	2,860	—
特別利益合計	30,096	9,098

(単位：百万円)

	前事業年度 (自 平成19年4月1日 至 平成20年3月31日)	当事業年度 (自 平成20年4月1日 至 平成21年3月31日)
特別損失		
関係会社株式評価損	45,253	29,960
投資有価証券評価損	5,416	17,559
固定資産除却損	6,227	4,177
固定資産売却損	※3 1,193	—
その他	—	1,041
特別損失合計	58,090	52,738
税引前当期純利益	65,311	67,944
法人税、住民税及び事業税	15,940	380
法人税等調整額	16,386	25,962
法人税等合計	32,326	26,342
当期純利益	32,985	41,601

【賃貸事業原価内訳】

区分	注記 番号	前事業年度 (自 平成19年4月1日 至 平成20年3月31日)		当事業年度 (自 平成20年4月1日 至 平成21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		11,087	3.9	12,364	3.7
(うち固定資産税)		(10,160)		(11,580)	
人件費		9,565	3.3	9,755	2.9
諸経費		239,701	83.2	278,572	83.9
(うち水道光熱費)		(26,084)		(35,913)	
(うち外注委託費)		(27,248)		(32,523)	
(うち借地・借家料)		(150,683)		(176,045)	
減価償却費		27,585	9.6	31,522	9.5
計		287,940	100.0	332,215	100.0

【分譲事業原価内訳】

区分	注記 番号	前事業年度 (自 平成19年4月1日 至 平成20年3月31日)		当事業年度 (自 平成20年4月1日 至 平成21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		43,102	93.3	41,135	92.8
人件費		1,720	3.7	1,759	4.0
諸経費		1,390	3.0	1,439	3.2
計		46,213	100.0	44,335	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19年4月1日 至 平成20年3月31日)		当事業年度 (自 平成20年4月1日 至 平成21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		20,962	83.6	18,072	80.0
人件費		2,271	9.1	2,487	11.0
諸経費		1,835	7.3	2,034	9.0
計		25,069	100.0	22,595	100.0

## ③【株主資本等変動計算書】

(単位：百万円)

	前事業年度 (自 平成19年4月1日 至 平成20年3月31日)	当事業年度 (自 平成20年4月1日 至 平成21年3月31日)
<b>株主資本</b>		
資本金		
前期末残高	174,296	174,296
当期変動額		
当期変動額合計	—	—
当期末残高	174,296	174,296
資本剰余金		
資本準備金		
前期末残高	248,272	248,272
当期変動額		
当期変動額合計	—	—
当期末残高	248,272	248,272
その他資本剰余金		
前期末残高	28	48
当期変動額		
自己株式の処分	20	3
当期変動額合計	20	3
当期末残高	48	52
資本剰余金合計		
前期末残高	248,300	248,321
当期変動額		
自己株式の処分	20	3
当期変動額合計	20	3
当期末残高	248,321	248,324
利益剰余金		
利益準備金		
前期末残高	13,688	13,688
当期変動額		
当期変動額合計	—	—
当期末残高	13,688	13,688
その他利益剰余金		
代替資産積立金		
前期末残高	29,675	30,411
当期変動額		
代替資産積立金の取崩	△287	△1,584
代替資産積立金の積立	1,023	723
当期変動額合計	736	△860
当期末残高	30,411	29,551
特別償却準備金		
前期末残高	166	798
当期変動額		
特別償却準備金の取崩	△26	△127
特別償却準備金の積立	658	883
当期変動額合計	632	756
当期末残高	798	1,555

(単位：百万円)

	前事業年度 (自 平成19年4月1日 至 平成20年3月31日)	当事業年度 (自 平成20年4月1日 至 平成21年3月31日)
<b>別途積立金</b>		
前期末残高	16,790	16,790
当期変動額		
当期変動額合計	—	—
当期末残高	16,790	16,790
<b>繰越利益剰余金</b>		
前期末残高	24,696	34,264
当期変動額		
代替資産積立金の取崩	287	1,584
代替資産積立金の積立	△1,023	△723
特別償却準備金の取崩	26	127
特別償却準備金の積立	△658	△883
剰余金の配当	△15,824	△19,334
当期純利益	32,985	41,601
土地再評価差額金の取崩	△6,223	△6,644
当期変動額合計	9,568	15,726
当期末残高	34,264	49,991
<b>利益剰余金合計</b>		
前期末残高	85,017	95,954
当期変動額		
剰余金の配当	△15,824	△19,334
当期純利益	32,985	41,601
土地再評価差額金の取崩	△6,223	△6,644
当期変動額合計	10,937	15,622
当期末残高	95,954	111,577
<b>自己株式</b>		
前期末残高	△3,116	△4,324
当期変動額		
自己株式の取得	△1,239	△817
自己株式の処分	30	181
当期変動額合計	△1,208	△635
当期末残高	△4,324	△4,960
<b>株主資本合計</b>		
前期末残高	504,497	514,247
当期変動額		
剰余金の配当	△15,824	△19,334
当期純利益	32,985	41,601
土地再評価差額金の取崩	△6,223	△6,644
自己株式の取得	△1,239	△817
自己株式の処分	51	185
当期変動額合計	9,749	14,990
当期末残高	514,247	529,237

(単位：百万円)

	前事業年度 (自 平成19年4月1日 至 平成20年3月31日)	当事業年度 (自 平成20年4月1日 至 平成21年3月31日)
評価・換算差額等		
その他有価証券評価差額金		
前期末残高	70,784	32,045
当期変動額		
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）	△38,739	△30,025
当期変動額合計	△38,739	△30,025
当期末残高	32,045	2,019
繰延ヘッジ損益		
前期末残高	13	11
当期変動額		
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）	△1	△1
当期変動額合計	△1	△1
当期末残高	11	9
土地再評価差額金		
前期末残高	266,467	267,276
当期変動額		
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）	808	△2,136
当期変動額合計	808	△2,136
当期末残高	267,276	265,140
評価・換算差額等合計		
前期末残高	337,265	299,333
当期変動額		
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）	△37,932	△32,163
当期変動額合計	△37,932	△32,163
当期末残高	299,333	267,169
新株予約権		
前期末残高	—	86
当期変動額		
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）	86	133
当期変動額合計	86	133
当期末残高	86	220
純資産合計		
前期末残高	841,763	813,667
当期変動額		
剰余金の配当	△15,824	△19,334
当期純利益	32,985	41,601
土地再評価差額金の取崩	△6,223	△6,644
自己株式の取得	△1,239	△817
自己株式の処分	51	185
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）	△37,846	△32,029
当期変動額合計	△28,096	△17,039
当期末残高	813,667	796,627

【重要な会計方針】

	前事業年度 (自 平成19年4月1日 至 平成20年3月31日)	当事業年度 (自 平成20年4月1日 至 平成21年3月31日)
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) 満期保有目的債券 …償却原価法</p> <p>(3) その他有価証券 (評価差額は全部純資産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) 満期保有目的債券 同左</p> <p>(3) その他有価証券 (評価差額は全部純資産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〕 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	販売用不動産、仕掛販売用不動産、開発用土地および未成工事支出金 個別法による原価法 (貸借対照表価額は収益性の低下に基づく簿価切下げの方法により算定)	販売用不動産、仕掛販売用不動産、開発用土地および未成工事支出金 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(リース資産を除く) 同左</p> <p>③ 無形固定資産(リース資産を除く) 同左</p>



	前事業年度 (自 平成19年4月1日 至 平成20年3月31日)	当事業年度 (自 平成20年4月1日 至 平成21年3月31日)
	—————	④ 所有権移転外ファイナンス・リース取引に係るリース資産 リース期間を耐用年数とし、残存価額を0円とする定額法によっています。 なお、所有権移転外ファイナンス・リース取引のうち、リース取引開始日が平成20年3月31日以前の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。
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
6. 引当金の計上基準	<p>[貸倒引当金] 売掛金、貸付金等の貸倒れによる損失に備えるため、一般債権については貸倒実績率により、貸倒懸念債権等特定の債権については個別に回収可能性を検討し、回収不能見込額を計上しています。</p> <p>[退職給付引当金] 従業員の退職給付に備えるため、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] 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] 同左</p> <p>[退職給付引当金] 同左</p> <p>[役員退職慰労引当金] 同左</p>
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	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 style="text-align: center;">前事業年度 (自 平成19年4月1日 至 平成20年3月31日)</p>	<p style="text-align: center;">当事業年度 (自 平成20年4月1日 至 平成21年3月31日)</p>
<p>9. 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 ＜ヘッジ手段＞金利スワップ ＜ヘッジ対象＞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>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>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>10. その他財務諸表作成のための重要な事項</p>	<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。</p> <p>[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。</p> <p>なお、控除対象外消費税等は、固定資産等に係わるものは投資その他の資産の「その他の投資その他の資産」に計上し（5年償却）、それ以外は発生年度の期間費用としています。</p>	<p>[不動産流動化関連事業に係る配当の損益処理] 同左</p> <p>[消費税等の処理] 同左</p>

【会計処理の変更】

<p>前事業年度 (自 平成19年4月1日 至 平成20年3月31日)</p>	<p>当事業年度 (自 平成20年4月1日 至 平成21年3月31日)</p>
<p>(固定資産の減価償却の方法)</p> <p>平成19年度の法人税法改正に伴い、当事業年度より、平成19年4月1日以降に取得した固定資産については、改正後の法人税法に基づく償却方法により減価償却費を計上しております。</p> <p>なお、この変更による営業利益、経常利益、税引前当期純利益に与える影響は軽微であります。</p> <p>(ストック・オプション等に関する会計基準)</p> <p>当事業年度より「ストック・オプション等に関する会計基準」(企業会計基準第8号 平成17年12月27日)および「ストック・オプション等に関する会計基準の適用指針」(企業会計基準適用指針第11号 平成18年5月31日)を適用しています。</p> <p>なお、この変更による営業利益、経常利益、税引前当期純利益に与える影響は軽微であります。</p>	<p>(リース取引に関する会計処理)</p> <p>所有権移転外ファイナンス・リース取引については、従来、賃貸借取引に係る方法に準じた会計処理によっておりましたが、当事業年度より、「リース取引に関する会計基準」(企業会計基準第13号(平成5年6月17日(企業会計審議会第一部会)、平成19年3月30日改正))及び「リース取引に関する会計基準の適用指針」(企業会計基準適用指針第16号(平成6年1月18日(日本公認会計士協会 会計制度委員会)、平成19年3月30日改正))を適用し、通常の売買取引に係る方法に準じた会計処理によっております。</p> <p>なお、所有権移転外ファイナンス・リース取引のうち、リース取引開始日が平成20年3月31日以前の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おります。</p> <p>この変更による営業利益、経常利益、税引前当期純利益に与える影響は軽微であります。</p>

【追加情報】

前事業年度 (自 平成19年4月1日 至 平成20年3月31日)	当事業年度 (自 平成20年4月1日 至 平成21年3月31日)
<p>(固定資産の減価償却の方法)</p> <p>平成19年度の法人税法改正に伴い、平成19年3月31日以前に取得した資産については、改正前の法人税法に基づく減価償却の方法の適用により取得価額の5%に到達した事業年度の翌事業年度より、取得価額の5%相当額と備忘価額との差額を5年間にわたり均等償却し、減価償却費に含めて計上しています。</p> <p>なお、この変更による営業利益、経常利益、税引前当期純利益に与える影響は軽微であります。</p>	

【注記事項】

(貸借対照表関係)

前事業年度 (平成20年3月31日)			当事業年度 (平成21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573百万円であります。</p> <p>2. 偶発債務 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568百万円であります。</p> <p>2. 偶発債務 次のとおり保証を行っています。</p>																																
<table border="1"> <thead> <tr> <th>被保証会社</th> <th>保証金額 (百万円)</th> <th>保証の内容</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>英国三井不動産㈱</td> <td>26,919</td> <td>借入保証</td> </tr> <tr> <td>三井不動産アメリカ㈱</td> <td>12,937</td> <td>借入保証</td> </tr> <tr> <td>㈱アルパーク</td> <td>3,889</td> <td>借入保証</td> </tr> <tr> <td>計</td> <td>43,746</td> <td>—</td> </tr> </tbody> </table>			被保証会社	保証金額 (百万円)	保証の内容	英国三井不動産㈱	26,919	借入保証	三井不動産アメリカ㈱	12,937	借入保証	㈱アルパーク	3,889	借入保証	計	43,746	—	<table border="1"> <thead> <tr> <th>被保証会社</th> <th>保証金額 (百万円)</th> <th>保証の内容</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>三井不動産アメリカ㈱</td> <td>35,073</td> <td>借入保証</td> </tr> <tr> <td>英国三井不動産㈱</td> <td>21,981</td> <td>借入保証</td> </tr> <tr> <td>㈱アルパーク</td> <td>9</td> <td>借入保証</td> </tr> <tr> <td>計</td> <td>57,063</td> <td>—</td> </tr> </tbody> </table>			被保証会社	保証金額 (百万円)	保証の内容	三井不動産アメリカ㈱	35,073	借入保証	英国三井不動産㈱	21,981	借入保証	㈱アルパーク	9	借入保証	計	57,063	—
被保証会社	保証金額 (百万円)	保証の内容																																	
英国三井不動産㈱	26,919	借入保証																																	
三井不動産アメリカ㈱	12,937	借入保証																																	
㈱アルパーク	3,889	借入保証																																	
計	43,746	—																																	
被保証会社	保証金額 (百万円)	保証の内容																																	
三井不動産アメリカ㈱	35,073	借入保証																																	
英国三井不動産㈱	21,981	借入保証																																	
㈱アルパーク	9	借入保証																																	
計	57,063	—																																	
<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42,585百万円であります。</p> <p>他に住宅ローン保証債務283百万円、住宅ローン保証予約14,866百万円があります。</p> <p>住宅ローン保証予約には三井不動産ローン保証㈱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14,675百万円です。</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57,055百万円であります。</p> <p>他に住宅ローン保証債務219百万円、住宅ローン保証予約12,832百万円があります。</p> <p>住宅ローン保証予約には三井不動産ローン保証㈱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12,669百万円です。</p>																																
<p>※3. 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> <table border="1"> <tbody> <tr> <td>短期貸付金</td> <td>130,010百万円</td> </tr> <tr> <td>預り金</td> <td>121,794百万円</td> </tr> </tbody> </table>			短期貸付金	130,010百万円	預り金	121,794百万円	<p>※3. 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> <table border="1"> <tbody> <tr> <td>短期貸付金</td> <td>107,400百万円</td> </tr> <tr> <td>預り金</td> <td>116,269百万円</td> </tr> </tbody> </table>			短期貸付金	107,400百万円	預り金	116,269百万円																						
短期貸付金	130,010百万円																																		
預り金	121,794百万円																																		
短期貸付金	107,400百万円																																		
預り金	116,269百万円																																		

前事業年度 (平成20年3月31日)	当事業年度 (平成21年3月31日)																																						
<p>※4. 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%;">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;">6,050百万円</td></tr> <tr><td>構築物</td><td style="text-align: right;">40百万円</td></tr> <tr><td>工具、器具及び備品</td><td style="text-align: right;">36百万円</td></tr> <tr><td>関係会社株式</td><td style="text-align: right;">8百万円</td></tr> <tr><td>機械及び装置</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;">14,350百万円</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;">309百万円</td></tr> <tr><td style="border-top: 1px solid black;">計</td><td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">309百万円</td></tr> </table>	土地	8,214百万円	建物	6,050百万円	構築物	40百万円	工具、器具及び備品	36百万円	関係会社株式	8百万円	機械及び装置	0百万円	計	14,350百万円	短期借入金	309百万円	計	309百万円	<p>※4. 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%;">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;">5,728百万円</td></tr> <tr><td>構築物</td><td style="text-align: right;">35百万円</td></tr> <tr><td>工具、器具及び備品</td><td style="text-align: right;">28百万円</td></tr> <tr><td>関係会社株式</td><td style="text-align: right;">8百万円</td></tr> <tr><td>機械及び装置</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;">14,016百万円</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;">11百万円</td></tr> <tr><td>長期借入金</td><td style="text-align: right;">275百万円</td></tr> <tr><td style="border-top: 1px solid black;">計</td><td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">287百万円</td></tr> </table>	土地	8,214百万円	建物	5,728百万円	構築物	35百万円	工具、器具及び備品	28百万円	関係会社株式	8百万円	機械及び装置	0百万円	計	14,016百万円	短期借入金	11百万円	長期借入金	275百万円	計	287百万円
土地	8,214百万円																																						
建物	6,050百万円																																						
構築物	40百万円																																						
工具、器具及び備品	36百万円																																						
関係会社株式	8百万円																																						
機械及び装置	0百万円																																						
計	14,350百万円																																						
短期借入金	309百万円																																						
計	309百万円																																						
土地	8,214百万円																																						
建物	5,728百万円																																						
構築物	35百万円																																						
工具、器具及び備品	28百万円																																						
関係会社株式	8百万円																																						
機械及び装置	0百万円																																						
計	14,016百万円																																						
短期借入金	11百万円																																						
長期借入金	275百万円																																						
計	287百万円																																						
<p>※5. 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36,086百万円含まれています。</p>	<p>※5. 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41,516百万円含まれています。</p>																																						
<p>※6. 土地の再評価に関する法律 土地の再評価に関する法律（平成10年3月31日公布法律第34号）および改正（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」として純資産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 再評価を行った年月日 平成14年3月31日</p>	<p>※6. 土地の再評価に関する法律 土地の再評価に関する法律（平成10年3月31日公布法律第34号）および改正（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」として純資産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 再評価を行った年月日 平成14年3月31日</p>																																						

## (損益計算書関係)

前事業年度 (自 平成19年4月1日 至 平成20年3月31日)	当事業年度 (自 平成20年4月1日 至 平成21年3月31日)
※1. 関係会社からの受取配当金 23,808百万円 関係会社からの受取利息 5,436百万円 ※2. 東京都渋谷区所在土地・建物等の売却益であり、内容は下記の通りであります。 土地 15,303百万円 建物等 1,715百万円 ※3. 東京都渋谷区所在建物等の売却損であり、内容は下記の通りであります。 土地 113百万円 建物等 1,079百万円	※1. 関係会社からの受取配当金 26,369百万円 関係会社からの受取利息 5,724百万円 _____ _____

## (株主資本等変動計算書関係)

前事業年度 (自 平成19年4月1日 至 平成20年3月31日)

自己株式の種類および株式数に関する事項

	前事業年度末株式数 (千株)	当事業年度増加株式数 (千株)	当事業年度減少株式数 (千株)	当事業年度末株式数 (千株)
自己株式				
普通株式	2,135	374	18	2,491

(注) 1. 普通株式の自己株式の株式数の増加374千株は、単元未満株式の買取りによる増加242千株ならびに、(株)リアルアンドホテルプロパティーズ吸収合併に係る買取請求による増加132千株です。

2. 普通株式の自己株式の株式数の減少18千株は、単元未満株式の売却による減少です。

当事業年度 (自 平成20年4月1日 至 平成21年3月31日)

自己株式の種類および株式数に関する事項

	前事業年度末株式数 (千株)	当事業年度増加株式数 (千株)	当事業年度減少株式数 (千株)	当事業年度末株式数 (千株)
自己株式				
普通株式	2,491	397	102	2,786

(注) 1. 普通株式の自己株式の株式数の増加397千株は、単元未満株式の買取りによる増加313千株、および港エーステート(株)吸収分割に係る買取請求株式の買取りによる増加84千株です。

2. 普通株式の自己株式の株式数の減少102千株は、単元未満株式の売却による減少です。

## (企業結合等関係)

前事業年度 (自 平成19年4月1日 至 平成20年3月31日)

連結財務諸表の注記事項 (企業結合等関係) における記載内容と同一であるため、記載しておりません。

当事業年度 (自 平成20年4月1日 至 平成21年3月31日)

連結財務諸表の注記事項 (企業結合等関係) における記載内容と同一であるため、記載しておりません。

## (リース取引関係)

前事業年度 (自 平成19年4月1日 至 平成20年3月31日)	当事業年度 (自 平成20年4月1日 至 平成21年3月31日)																																																																								
<p>1. リース物件の所有権が借主に移転すると認められるもの以外のファイナンス・リース取引 (借主側)</p> <p>(1) リース物件の取得価額相当額、減価償却累計額相当額および期末残高相当額</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th>取得価額相当額 (百万円)</th> <th>減価償却累計額相当額 (百万円)</th> <th>期末残高相当額 (百万円)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>建物</td> <td>4,913</td> <td>1,230</td> <td>3,683</td> </tr> <tr> <td>工具、器具及び備品</td> <td>243</td> <td>91</td> <td>152</td> </tr> <tr> <td>その他</td> <td>624</td> <td>263</td> <td>360</td> </tr> <tr> <td>合計</td> <td>5,782</td> <td>1,584</td> <td>4,197</td> </tr> </tbody> </table> <p>(注) 取得価額相当額の算定は、未経過リース料期末残高が有形固定資産の期末残高等に占める割合が低いため、支払利子込み法によっています。</p> <p>(2) 未経過リース料期末残高相当額</p> <table style="width: 100%;"> <tr> <td style="width: 80%;">1年内</td> <td style="text-align: right;">625百万円</td> </tr> <tr> <td>1年超</td> <td style="text-align: right;">3,571百万円</td> </tr> <tr> <td>合計</td> <td style="text-align: right;">4,197百万円</td> </tr> </table> <p>(注) 未経過リース料期末残高相当額の算定は、未経過リース料期末残高が有形固定資産の期末残高等に占める割合が低いため、支払利子込み法によっています。</p> <p>(3) 支払リース料および減価償却費相当額</p> <table style="width: 100%;"> <tr> <td style="width: 80%;">支払リース料</td> <td style="text-align: right;">577百万円</td> </tr> <tr> <td>減価償却費相当額</td> <td style="text-align: right;">577百万円</td> </tr> </table> <p>(4) 減価償却費相当額の算定方法</p> <p>リース期間を耐用年数とし、残存価額を零とする定額法によっています。</p> <p>2. オペレーティング・リース取引 (借主側)</p> <p>未経過リース料</p> <table style="width: 100%;"> <tr> <td style="width: 80%;">1年内</td> <td style="text-align: right;">52,512百万円</td> </tr> <tr> <td>1年超</td> <td style="text-align: right;">240,429百万円</td> </tr> <tr> <td>合計</td> <td style="text-align: right;">292,942百万円</td> </tr> </table>		取得価額相当額 (百万円)	減価償却累計額相当額 (百万円)	期末残高相当額 (百万円)	建物	4,913	1,230	3,683	工具、器具及び備品	243	91	152	その他	624	263	360	合計	5,782	1,584	4,197	1年内	625百万円	1年超	3,571百万円	合計	4,197百万円	支払リース料	577百万円	減価償却費相当額	577百万円	1年内	52,512百万円	1年超	240,429百万円	合計	292,942百万円	<p>1. ファイナンス・リース取引 (借主側)</p> <p>所有権移転外ファイナンス・リース取引</p> <p>①リース資産の内容</p> <p>有形固定資産</p> <p>主として賃貸事業における機械設備であります。</p> <p>②リース資産の減価償却の方法</p> <p>重要な会計方針「4. 固定資産の減価償却の方法」に記載のとおりです。</p> <p>なお、所有権移転外ファイナンス・リース取引のうち、リース取引開始日が、平成20年3月31日以前の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おり、その内容は次のとおりです。</p> <p>(1) リース物件の取得価額相当額、減価償却累計額相当額および期末残高相当額</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th>取得価額相当額 (百万円)</th> <th>減価償却累計額相当額 (百万円)</th> <th>期末残高相当額 (百万円)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>建物</td> <td>4,986</td> <td>1,698</td> <td>3,287</td> </tr> <tr> <td>工具、器具及び備品</td> <td>228</td> <td>120</td> <td>107</td> </tr> <tr> <td>その他</td> <td>608</td> <td>354</td> <td>253</td> </tr> <tr> <td>合計</td> <td>5,822</td> <td>2,173</td> <td>3,648</td> </tr> </tbody> </table> <p>(注) 取得価額相当額の算定は、未経過リース料期末残高が有形固定資産の期末残高等に占める割合が低いため、支払利子込み法によっています。</p> <p>(2) 未経過リース料期末残高相当額</p> <table style="width: 100%;"> <tr> <td style="width: 80%;">1年内</td> <td style="text-align: right;">585百万円</td> </tr> <tr> <td>1年超</td> <td style="text-align: right;">3,062百万円</td> </tr> <tr> <td>合計</td> <td style="text-align: right;">3,648百万円</td> </tr> </table> <p>(注) 未経過リース料期末残高相当額の算定は、未経過リース料期末残高が有形固定資産の期末残高等に占める割合が低いため、支払利子込み法によっています。</p> <p>(3) 支払リース料および減価償却費相当額</p> <table style="width: 100%;"> <tr> <td style="width: 80%;">支払リース料</td> <td style="text-align: right;">623百万円</td> </tr> <tr> <td>減価償却費相当額</td> <td style="text-align: right;">623百万円</td> </tr> </table> <p>(4) 減価償却費相当額の算定方法</p> <p>リース期間を耐用年数とし、残存価額を0円とする定額法によっています。</p> <p>2. オペレーティング・リース取引 (借主側)</p> <p>オペレーティング・リース取引のうち解約不能のものに係る未経過リース料</p> <table style="width: 100%;"> <tr> <td style="width: 80%;">1年内</td> <td style="text-align: right;">61,026百万円</td> </tr> <tr> <td>1年超</td> <td style="text-align: right;">221,278百万円</td> </tr> <tr> <td>合計</td> <td style="text-align: right;">282,304百万円</td> </tr> </table>		取得価額相当額 (百万円)	減価償却累計額相当額 (百万円)	期末残高相当額 (百万円)	建物	4,986	1,698	3,287	工具、器具及び備品	228	120	107	その他	608	354	253	合計	5,822	2,173	3,648	1年内	585百万円	1年超	3,062百万円	合計	3,648百万円	支払リース料	623百万円	減価償却費相当額	623百万円	1年内	61,026百万円	1年超	221,278百万円	合計	282,304百万円
	取得価額相当額 (百万円)	減価償却累計額相当額 (百万円)	期末残高相当額 (百万円)																																																																						
建物	4,913	1,230	3,683																																																																						
工具、器具及び備品	243	91	152																																																																						
その他	624	263	360																																																																						
合計	5,782	1,584	4,197																																																																						
1年内	625百万円																																																																								
1年超	3,571百万円																																																																								
合計	4,197百万円																																																																								
支払リース料	577百万円																																																																								
減価償却費相当額	577百万円																																																																								
1年内	52,512百万円																																																																								
1年超	240,429百万円																																																																								
合計	292,942百万円																																																																								
	取得価額相当額 (百万円)	減価償却累計額相当額 (百万円)	期末残高相当額 (百万円)																																																																						
建物	4,986	1,698	3,287																																																																						
工具、器具及び備品	228	120	107																																																																						
その他	608	354	253																																																																						
合計	5,822	2,173	3,648																																																																						
1年内	585百万円																																																																								
1年超	3,062百万円																																																																								
合計	3,648百万円																																																																								
支払リース料	623百万円																																																																								
減価償却費相当額	623百万円																																																																								
1年内	61,026百万円																																																																								
1年超	221,278百万円																																																																								
合計	282,304百万円																																																																								



前事業年度 (自 平成19年4月1日 至 平成20年3月31日)	当事業年度 (自 平成20年4月1日 至 平成21年3月31日)
1. オペレーティング・リース取引（貸主側） 未経過リース料 1年内          25,280百万円 1年超          69,698百万円 <hr/> 合計            94,979百万円	1. オペレーティング・リース取引（貸主側） オペレーティング・リース取引のうち解約不能のものに係る未経過リース料 未経過リース料 1年内          24,258百万円 1年超          57,676百万円 <hr/> 合計            81,934百万円

（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20年3月31日)			当事業年度 (平成21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	9,999	16,675	6,676	9,999	16,153	6,154
関連会社株式	51,365	141,254	89,889	21,404	115,231	93,826
合計	61,364	157,930	96,566	31,403	131,384	99,981

## (税効果会計関係)

前事業年度 (平成20年3月31日)	当事業年度 (平成21年3月31日)																																																																																								
<p>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</p> <p>繰延税金資産 (百万円)</p> <table> <tr><td>販売用不動産等評価損損金不算入額</td><td>33,607</td></tr> <tr><td>有価証券等評価損損金不算入額</td><td>17,914</td></tr> <tr><td>固定資産減損損失損金不算入額</td><td>12,501</td></tr> <tr><td>貸倒引当金等損金算入限度超過額</td><td>7,605</td></tr> <tr><td>退職給付引当金損金算入限度超過額</td><td>6,501</td></tr> <tr><td>保証金時価会計損金不算入額</td><td>3,907</td></tr> <tr><td>子会社株式等に係る一時差異</td><td>3,809</td></tr> <tr><td>その他有価証券評価差額金</td><td>2,528</td></tr> <tr><td>長期前払費用損金算入限度超過額</td><td>1,947</td></tr> <tr><td>減価償却費損金算入限度超過額</td><td>1,544</td></tr> <tr><td>匿名組合分譲配当留保分</td><td>1,497</td></tr> <tr><td>その他</td><td>8,533</td></tr> <tr><td><b>繰延税金資産合計</b></td><td><b>101,897</b></td></tr> </table> <p>繰延税金負債</p> <table> <tr><td>代替資産積立金</td><td>△25,439</td></tr> <tr><td>その他有価証券評価差額金</td><td>△24,486</td></tr> <tr><td>合併・分割時受入資産評価益</td><td>△11,311</td></tr> <tr><td>保証金時価会計益金不算入額</td><td>△3,684</td></tr> <tr><td>退職給付信託設定益</td><td>△1,656</td></tr> <tr><td>特別償却準備金</td><td>△548</td></tr> <tr><td>その他</td><td>△7</td></tr> <tr><td><b>繰延税金負債合計</b></td><td><b>△67,133</b></td></tr> <tr><td><b>繰延税金資産の純額</b></td><td><b>34,764</b></td></tr> </table> <p>(注) 評価性引当額18,524百万円を控除しています。</p>	販売用不動産等評価損損金不算入額	33,607	有価証券等評価損損金不算入額	17,914	固定資産減損損失損金不算入額	12,501	貸倒引当金等損金算入限度超過額	7,605	退職給付引当金損金算入限度超過額	6,501	保証金時価会計損金不算入額	3,907	子会社株式等に係る一時差異	3,809	その他有価証券評価差額金	2,528	長期前払費用損金算入限度超過額	1,947	減価償却費損金算入限度超過額	1,544	匿名組合分譲配当留保分	1,497	その他	8,533	<b>繰延税金資産合計</b>	<b>101,897</b>	代替資産積立金	△25,439	その他有価証券評価差額金	△24,486	合併・分割時受入資産評価益	△11,311	保証金時価会計益金不算入額	△3,684	退職給付信託設定益	△1,656	特別償却準備金	△548	その他	△7	<b>繰延税金負債合計</b>	<b>△67,133</b>	<b>繰延税金資産の純額</b>	<b>34,764</b>	<p>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</p> <p>繰延税金資産 (百万円)</p> <table> <tr><td>固定資産減損損失損金不算入額</td><td>16,764</td></tr> <tr><td>税務上の繰越欠損金</td><td>14,233</td></tr> <tr><td>販売用不動産等評価損損金不算入額</td><td>12,453</td></tr> <tr><td>有価証券等評価損損金不算入額</td><td>7,445</td></tr> <tr><td>退職給付引当金損金算入限度超過額</td><td>6,650</td></tr> <tr><td>その他有価証券評価差額金</td><td>4,252</td></tr> <tr><td>保証金時価会計損金不算入額</td><td>4,052</td></tr> <tr><td>子会社株式等に係る一時差異</td><td>3,809</td></tr> <tr><td>長期前払費用損金算入限度超過額</td><td>2,120</td></tr> <tr><td>減価償却費損金算入限度超過額</td><td>1,928</td></tr> <tr><td>匿名組合分譲配当留保分</td><td>1,446</td></tr> <tr><td>その他</td><td>8,826</td></tr> <tr><td><b>繰延税金資産合計</b></td><td><b>83,981</b></td></tr> </table> <p>繰延税金負債</p> <table> <tr><td>代替資産積立金</td><td>△24,841</td></tr> <tr><td>合併・分割時受入資産評価益</td><td>△11,383</td></tr> <tr><td>その他有価証券評価差額金</td><td>△5,637</td></tr> <tr><td>保証金時価会計益金不算入額</td><td>△3,876</td></tr> <tr><td>退職給付信託設定益</td><td>△1,656</td></tr> <tr><td>特別償却準備金</td><td>△1,066</td></tr> <tr><td>その他</td><td>△6</td></tr> <tr><td><b>繰延税金負債合計</b></td><td><b>△48,467</b></td></tr> <tr><td><b>繰延税金資産の純額</b></td><td><b>35,513</b></td></tr> </table> <p>(注) 評価性引当額31,419百万円を控除しています。</p>	固定資産減損損失損金不算入額	16,764	税務上の繰越欠損金	14,233	販売用不動産等評価損損金不算入額	12,453	有価証券等評価損損金不算入額	7,445	退職給付引当金損金算入限度超過額	6,650	その他有価証券評価差額金	4,252	保証金時価会計損金不算入額	4,052	子会社株式等に係る一時差異	3,809	長期前払費用損金算入限度超過額	2,120	減価償却費損金算入限度超過額	1,928	匿名組合分譲配当留保分	1,446	その他	8,826	<b>繰延税金資産合計</b>	<b>83,981</b>	代替資産積立金	△24,841	合併・分割時受入資産評価益	△11,383	その他有価証券評価差額金	△5,637	保証金時価会計益金不算入額	△3,876	退職給付信託設定益	△1,656	特別償却準備金	△1,066	その他	△6	<b>繰延税金負債合計</b>	<b>△48,467</b>	<b>繰延税金資産の純額</b>	<b>35,513</b>
販売用不動産等評価損損金不算入額	33,607																																																																																								
有価証券等評価損損金不算入額	17,914																																																																																								
固定資産減損損失損金不算入額	12,501																																																																																								
貸倒引当金等損金算入限度超過額	7,605																																																																																								
退職給付引当金損金算入限度超過額	6,501																																																																																								
保証金時価会計損金不算入額	3,907																																																																																								
子会社株式等に係る一時差異	3,809																																																																																								
その他有価証券評価差額金	2,528																																																																																								
長期前払費用損金算入限度超過額	1,947																																																																																								
減価償却費損金算入限度超過額	1,544																																																																																								
匿名組合分譲配当留保分	1,497																																																																																								
その他	8,533																																																																																								
<b>繰延税金資産合計</b>	<b>101,897</b>																																																																																								
代替資産積立金	△25,439																																																																																								
その他有価証券評価差額金	△24,486																																																																																								
合併・分割時受入資産評価益	△11,311																																																																																								
保証金時価会計益金不算入額	△3,684																																																																																								
退職給付信託設定益	△1,656																																																																																								
特別償却準備金	△548																																																																																								
その他	△7																																																																																								
<b>繰延税金負債合計</b>	<b>△67,133</b>																																																																																								
<b>繰延税金資産の純額</b>	<b>34,764</b>																																																																																								
固定資産減損損失損金不算入額	16,764																																																																																								
税務上の繰越欠損金	14,233																																																																																								
販売用不動産等評価損損金不算入額	12,453																																																																																								
有価証券等評価損損金不算入額	7,445																																																																																								
退職給付引当金損金算入限度超過額	6,650																																																																																								
その他有価証券評価差額金	4,252																																																																																								
保証金時価会計損金不算入額	4,052																																																																																								
子会社株式等に係る一時差異	3,809																																																																																								
長期前払費用損金算入限度超過額	2,120																																																																																								
減価償却費損金算入限度超過額	1,928																																																																																								
匿名組合分譲配当留保分	1,446																																																																																								
その他	8,826																																																																																								
<b>繰延税金資産合計</b>	<b>83,981</b>																																																																																								
代替資産積立金	△24,841																																																																																								
合併・分割時受入資産評価益	△11,383																																																																																								
その他有価証券評価差額金	△5,637																																																																																								
保証金時価会計益金不算入額	△3,876																																																																																								
退職給付信託設定益	△1,656																																																																																								
特別償却準備金	△1,066																																																																																								
その他	△6																																																																																								
<b>繰延税金負債合計</b>	<b>△48,467</b>																																																																																								
<b>繰延税金資産の純額</b>	<b>35,513</b>																																																																																								
<p>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</p> <table> <tr><td></td><td>(%)</td></tr> <tr><td>法定実効税率</td><td>40.7</td></tr> <tr><td>(調整)</td><td></td></tr> <tr><td>関係会社株式評価減</td><td>27.2</td></tr> <tr><td>交際費等永久に損金に算入されない項目</td><td>1.0</td></tr> <tr><td>抱合株式消滅差益</td><td>△6.4</td></tr> <tr><td>受取配当金等永久に益金に算入されない項目</td><td>△12.5</td></tr> <tr><td>その他</td><td>△0.6</td></tr> <tr><td><b>税効果会計適用後の法人税等の負担率</b></td><td><b>49.5</b></td></tr> </table>		(%)	法定実効税率	40.7	(調整)		関係会社株式評価減	27.2	交際費等永久に損金に算入されない項目	1.0	抱合株式消滅差益	△6.4	受取配当金等永久に益金に算入されない項目	△12.5	その他	△0.6	<b>税効果会計適用後の法人税等の負担率</b>	<b>49.5</b>	<p>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</p> <p>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。</p>																																																																						
	(%)																																																																																								
法定実効税率	40.7																																																																																								
(調整)																																																																																									
関係会社株式評価減	27.2																																																																																								
交際費等永久に損金に算入されない項目	1.0																																																																																								
抱合株式消滅差益	△6.4																																																																																								
受取配当金等永久に益金に算入されない項目	△12.5																																																																																								
その他	△0.6																																																																																								
<b>税効果会計適用後の法人税等の負担率</b>	<b>49.5</b>																																																																																								

## (1株当たり情報)

前事業年度 (自 平成19年4月1日 至 平成20年3月31日)		当事業年度 (自 平成20年4月1日 至 平成21年3月31日)	
1株当たり純資産額	925円65銭	1株当たり純資産額	906円41銭
1株当たり当期純利益金額	37円52銭	1株当たり当期純利益金額	47円34銭
潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額	37円52銭	潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額	47円33銭

(注) 1株当たり純資産額および1株当たり当期純利益金額、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。

	前事業年度 (自 平成19年4月1日 至 平成20年3月31日)	当事業年度 (自 平成20年4月1日 至 平成21年3月31日)
1株当たり純資産額		
純資産の部の合計額(百万円)	813,667	796,627
純資産の部の合計額から控除する金額(百万円)	86	220
(うち新株予約権(百万円))	(86)	(220)
普通株式に係る純資産額(百万円)	813,581	796,407
1株当たり純資産の算定に用いられた普通株式の数(千株)	878,933	878,637
1株当たり当期純利益金額		
当期純利益(百万円)	32,985	41,601
普通株主に帰属しない金額(百万円)	—	—
普通株式に係る当期純利益(百万円)	32,985	41,601
普通株式の期中平均株式数(千株)	879,066	878,768
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)	48	120
(うち新株予約権(千株))	(48)	(120)
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)

該当事項はありません。

## 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	三井生命保険(株)	12,055,000	11,000
		(株)三井住友フィナンシャルグループ	2,492,257	8,053
		東レ(株)	19,460,720	7,463
		(株)東京放送	5,713,728	7,155
		三井住友海上グループホールディング ス(株)	2,992,553	6,570
		三井物産(株)	6,493,466	5,902
		(株)T&Dホールディングス	1,564,780	3,717
		(株)千葉銀行	5,600,250	2,651
		(株)日本製鋼所	2,802,706	2,507
		中央三井トラスト・ホールディングス (株)	8,169,963	2,415
		(株)群馬銀行	4,047,004	2,121
		東日本旅客鉄道(株)	380,900	1,999
		その他(145銘柄)	82,270,481	25,667
計		154,043,808	87,226	

## 【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] ジーシックス特定目的会社	238,980	11,949
	青海Q区画特定目的会社	155,193	7,759
	新三郷デベロップメント・スリー特定 目的会社	116,960	5,848
	春日部デベロップメント特定目的会社	96,440	4,822
	M&K特定目的会社	86,000	4,300
	日本橋ファーストインベストメント特 定目的会社	70,000	3,500
	チョウカイ・プロパティーズ特定目的 会社	68,400	3,420
	トカチ・プロパティーズ特定目的会社	54,600	2,730
	その他優先出資証券（3銘柄）	23,200	1,157
	[匿名組合出資金] ダイセツ・プロパティーズ合同会社	—	9,545
	ジースリーデベロップメント有限会社	—	4,600
	神戸・プロパティーズ合同会社	—	4,407
	エム・エフ・ベータ有限会社	—	3,905
	エム・エフ・エイト有限会社	—	3,358
	有限会社芝浦キャナル開発	—	3,090
	有限会社コーラス・プロパティ	—	3,042
	SHK合同会社	—	2,200
	合同会社滝野川6丁目計画	—	1,819
	ナニワ・プロパティーズ有限会社	—	1,791
	その他の営業出資金（12銘柄）	—	7,568
	小 計	—	90,815

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)		
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	55,700	2,785	
		アール・ピー・ガンマ特定目的会社	55,700	2,785	
		アール・ピー・デルタ特定目的会社	55,700	2,785	
		クールスプリングインベストメント特 定目的会社	53,200	2,660	
		ルネサンス特定目的会社	48,750	2,437	
		その他優先出資証券(3銘柄)	59,498	2,974	
		[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	—	7,188	
		有限会社ティタワー	—	6,701	
		コアプラス合同会社	—	4,255	
		東京ベイプロパティーズ有限会社	—	3,301	
		その他匿名組合出資金(5銘柄)	—	3,642	
		[その他] 日本ビルファンド投資法人	19,735	16,205	
		SMFG PREFERRED CA PITAL JPY 2 LIMIT ED	100	10,000	
		フロンティア不動産投資法人	14,600	6,787	
		日本アコモデーションファンド投資法 人	6,600	2,497	
		ゴルフ会員権(13銘柄)	2,690	163	
		その他の出資証券(3銘柄)	7,008	624	
		小 計	—	77,794	
		計		—	168,609

【有形固定資産等明細表】

資産の種類	前期末残高 (百万円)	当期増加額 (百万円)	当期減少額 (百万円)	当期末残高 (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)	差引当期末残高 (百万円)
有形固定資産							
建物 ※1、3	685,457	67,730	12,246 (243)	740,941	330,859	27,570	410,081
構築物	20,854	5,452	303 (1)	26,002	13,491	1,190	12,511
機械及び装置	7,350	830	467	7,712	4,771	466	2,941
車両運搬具	140	5	—	145	131	5	14
工具、器具及び備品	22,988	3,534	822 (0)	25,700	17,353	2,788	8,346
土地 ※2	1,213,741	165,542	5,180 (607)	1,374,103	—	—	1,374,103
建設仮勘定	12,210	9,306	4,844	16,673	—	—	16,673
その他	1,299	1,436	—	2,735	101	101	2,633
有形固定資産計	1,964,042	253,837	23,864 (851)	2,194,015	366,709	32,122	1,827,305
無形固定資産							
借地権	14,605	—	1,720 (188)	12,885	—	—	12,885
ソフトウェア	7,881	1,532	5	9,408	7,060	714	2,348
その他	561	98	0	659	322	26	337
無形固定資産計	23,048	1,630	1,726 (188)	22,953	7,382	740	15,570
長期前払費用 ※4、5	18,461 [15,479]	1,116 [238]	1,895 [1,656]	17,681 [14,061]	1,543	239	16,138 [14,061]

(注) 1. 「当期減少額」欄の () 内は内数で、減損損失の計上額となっております。

2. 当期増減額の主要内訳

※1：東京ミッドタウンの他者持分取得等による増加	10,121百万円
御堂筋三井ビルの事業承継による増加	6,470百万円
ララガーデン川口の建設仮勘定からの振替および新規取得による増加	5,691百万円
霞が関ビルの建設仮勘定からの振替および新規取得による増加	5,490百万円
ららぽーと船橋の建設仮勘定からの振替および新規取得による増加	5,121百万円
※2：日比谷三井ビルの事業承継による増加	47,527百万円
千代田区富士見二丁目計画の新規取得による増加	36,738百万円

3. ※3：建物の取得価額は、圧縮記帳累計額6,737百万円が控除されています。

4. ※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。

5. ※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。

【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	19,172	1,729	69	25	20,807
役員退職慰労引当金	595	—	14	—	581

(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15百万円、債権回収に伴う減少額10百万円であります。

(2) 【主な資産および負債の内容】

① 資産の部

(イ) 現金及び預金

種類	金額 (百万円)
現金	48
預金	
当座・普通預金	30,064
定期預金	5,110
計	35,174
現金・預金計	35,222

(ロ) 売掛金

(a) 相手先別内訳

相手先	金額 (百万円)
近江観光 (株)	630
住友信託銀行 (株)	519
(株) 三井不動産ホテルマネジメント	503
中央三井信託銀行 (株)	421
全国共済農業協同組合連合会	339
その他	4,177
計	6,591

(b) 期中発生・回収・滞留状況

摘要	金額 (百万円)
繰越高 a	7,785
期中発生高 b	544,826
期中回収高 c	546,020
期末残高 d	6,591
回収率(※1)	98.8 (%)
滞留日数(※2)	4.8 (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、仕掛販売用不動産および開発用土地

## (a) 科目別内訳

科目	摘要	面積 (千㎡)	金額 (百万円)
販売用不動産	土地	2,995	85,739
	建物	426	65,856
	計	3,421	151,596
仕掛販売用不動産	土地	254	33,089
	建物	—	15,715
	計	254	48,804
開発用土地	土地	250	62,535
	建物	21	4,182
	計	272	66,717
合計	土地	3,499	181,363
	建物	448	85,755
	計	3,948	267,118

(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	2	—	3	4,842
東北地方	922	—	8	2,558
関東地方	2,256	6	403	220,841
中部地方	158	—	4	7,893
近畿地方	84	—	17	20,081
中国・四国地方	2	—	1	669
九州地方	64	—	8	10,230
計	3,493	6	448	267,118

## (二)関係会社株式

内容	金額 (百万円)
子会社株式	194,252
関連会社株式	32,527
計	226,779

## (ホ)関係会社長期貸付金

内容	金額 (百万円)
子会社貸付金	215,601
関連会社貸付金	-
計	215,601

## (ヘ)敷金及び保証金

内容	金額 (百万円)
敷金	156,356
保証金	11,612
計	167,969

## ② 負債の部

## (イ)買掛金

相手先	金額 (百万円)
(株)竹中工務店	1,463
ららぽーとマネジメント (株)	1,184
住友信託銀行 (株)	1,179
ファースト・ファシリティーズ (株)	1,063
東京電力 (株)	800
その他	10,119
合計	15,811

## (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) 長期借入金

相手先	金額 (百万円)
(株) 三井住友銀行	137,000
中央三井信託銀行 (株)	116,000
日本生命保険 (相)	82,100
三井生命保険 (株)	79,000
明治安田生命保険 (相)	67,000
その他	772,344
計	1,253,444

(ニ) 受入敷金保証金

内容	金額 (百万円)
敷金	342,235
保証金	16,423
計	358,658

(ホ) 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	180,308
計	180,308

(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】

事業年度	4月1日から3月31日まで
定時株主総会	6月中
基準日	3月31日
剰余金の配当の基準日	3月31日、9月30日
1単元の株式数	1,000株
単元未満株式の買取り・買増し	
取扱場所	(特別口座) 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	(特別口座) 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	-
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	当会社の公告方法は、電子公告とします。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います。 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。 <a href="http://www.mitsuifudosan.co.jp/">http://www.mitsuifudosan.co.jp/</a>
株主に対する特典	なし

(注) 当社定款の定めにより、単元未満株主は、会社法第189条第2項各号に掲げる権利、会社法第166条第1項の規定による請求をする権利、株主の有する株式数に応じて募集株式の割当ておよび募集新株予約権の割当てを受ける権利ならびに単元未満株式の売渡請求をする権利以外の権利を有しておりません。

## 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96期) 自平成19年4月1日 至平成20年3月31日) 平成20年6月27日  
関東財務局長に提出
- (2) 有価証券報告書の訂正報告書  
平成20年12月9日  
関東財務局長に提出  
平成20年6月27日に提出した有価証券報告書に係る訂正報告書であります。
- (3) 四半期報告書および確認書  
(第97期第1四半期 自平成20年4月1日 至平成20年6月30日) 平成20年8月14日  
関東財務局長に提出  
平成20年11月14日  
(第97期第2四半期 自平成20年7月1日 至平成20年9月30日) 平成21年2月13日  
関東財務局長に提出  
(第97期第3四半期 自平成20年10月1日 至平成20年12月31日) 平成21年2月13日  
関東財務局長に提出
- (4) 四半期報告書の訂正報告書  
平成20年11月5日  
関東財務局長に提出  
平成20年8月14日に提出した四半期報告書に係る訂正報告書であります。
- (5) 確認書  
平成20年11月6日  
関東財務局長に提出  
平成20年11月5日に提出した四半期報告書の訂正報告書に係る確認書であります。
- (6) 臨時報告書  
平成20年7月31日  
関東財務局長に提出  
企業内容等の開示に関する内閣府令第19条第2項第2号の2に基づく臨時報告書であります。  
平成20年7月31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。  
平成21年4月30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。
- (7) 臨時報告書の訂正報告書  
平成20年8月15日  
関東財務局長に提出  
平成20年7月31日に提出した臨時報告書に係る訂正報告書であります。
- (8) 発行登録書およびその添付資料  
平成21年1月30日  
関東財務局長に提出
- (9) 発行登録追補書類およびその添付資料  
平成20年5月22日  
平成21年5月26日  
関東財務局長に提出

(10) 訂正発行登録書

平成20年 6月27日  
平成20年 7月31日  
平成20年 8月14日  
平成20年 8月15日  
平成20年11月 5日  
平成20年11月14日  
平成20年12月 9日  
平成21年 2月13日  
平成21年 4月30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20年 6 月27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 河合 利治 印

指定社員  
業務執行社員 公認会計士 村尾 裕 印

指定社員  
業務執行社員 公認会計士 壁谷 惠嗣 印

当監査法人は、金融商品取引法第193条の2第1項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19年4月1日から平成20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、連結株主資本等変動計算書、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20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。

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

- 
- ※ 1. 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。
2. 連結財務諸表の範囲にはXBRLデータ自体は含まれていません。

## 独立監査人の監査報告書及び内部統制監査報告書

三井不動産株式会社

平成21年 6月26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 河合 利治 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

### <財務諸表監査>

当監査法人は、金融商品取引法第193条の2第1項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20年4月1日から平成21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、連結株主資本等変動計算書、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21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。

### <内部統制監査>

当監査法人は、金融商品取引法第193条の2第2項の規定に基づく監査証明を行うため、三井不動産株式会社の平成21年3月31日現在の内部統制報告書について監査を行った。財務報告に係る内部統制を整備及び運用並びに内部統制報告書を作成する責任は、経営者にあり、当監査法人の責任は、独立の立場から内部統制報告書に対する意見を表明することにある。また、財務報告に係る内部統制により財務報告の虚偽の記載を完全には防止又は発見することができない可能性がある。

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財務報告に係る内部統制の監査の基準に準拠して内部統制監査を行った。財務報告に係る内部統制の監査の基準は、当監査法人に内部統制報告書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。内部統制監査は、試査を基礎として行われ、財務報告に係る内部統制の評価範囲、評価手続及び評価結果についての、経営者が行った記載を含め全体としての内部統制報告書の表示を検討することを含んでいる。当監査法人は、内部統制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、三井不動産株式会社が平成21年3月31日現在の財務報告に係る内部統制は有効であると表示した上記の内部統制報告書が、我が国において一般に公正妥当と認められる財務報告に係る内部統制の評価の基準に準拠して、財務報告に係る内部統制の評価について、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。

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

- ※ 1. 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。
2. 連結財務諸表の範囲にはXBR Lデータ自体は含まれていません。



## 独立監査人の監査報告書

三井不動産株式会社

平成20年 6 月27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 河合 利治 印

指定社員  
業務執行社員 公認会計士 村尾 裕 印

指定社員  
業務執行社員 公認会計士 壁谷 惠嗣 印

当監査法人は、金融商品取引法第193条の2第1項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19年4月1日から平成20年3月31日までの第96期事業年度の財務諸表、すなわち、貸借対照表、損益計算書、株主資本等変動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20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。

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

- 
- ※ 1. 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。
2. 財務諸表の範囲にはXBRLデータ自体は含まれていません。

## 独立監査人の監査報告書

三井不動産株式会社

平成21年 6 月26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 河合 利治 印

指定社員  
業務執行社員 公認会計士 村尾 裕 印

指定社員  
業務執行社員 公認会計士 壁谷 惠嗣 印

当監査法人は、金融商品取引法第193条の2第1項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20年4月1日から平成21年3月31日までの第97期事業年度の財務諸表、すなわち、貸借対照表、損益計算書、株主資本等変動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21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。

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

- 
- ※ 1. 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。
2. 財務諸表の範囲にはXBRLデータ自体は含まれていません。