

【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23年6月29日
【事業年度】	第99期（自平成22年4月1日至平成23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 菰田 正信
【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 決算年月		第95期 平成19年3月	第96期 平成20年3月	第97期 平成21年3月	第98期 平成22年3月	第99期 平成23年3月
売上高	百万円	1,229,193	1,360,023	1,418,945	1,384,806	1,405,269
経常利益	"	142,324	162,835	146,090	93,901	96,204
当期純利益	"	75,213	87,378	83,572	60,084	49,909
包括利益	"	-	-	-	-	32,572
純資産額	"	963,213	992,003	999,860	1,029,226	1,042,385
総資産額	"	3,294,190	3,634,489	3,758,386	3,710,423	3,780,699
1株当たり純資産額	円	1,073.82	1,105.10	1,113.89	1,147.22	1,161.22
1株当たり当期純利益金額	"	85.52	99.40	95.10	68.39	56.82
潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額	"	-	99.39	95.09	68.37	56.80
自己資本比率	%	28.7	26.7	26.0	27.2	27.0
自己資本利益率	"	8.3	9.1	8.6	6.0	4.9
株価収益率	倍	40.5	19.9	11.2	23.2	24.2
営業活動による キャッシュ・フロー	百万円	57,969	97,762	40,996	84,389	185,055
投資活動による キャッシュ・フロー	"	77,006	392,160	141,633	64,834	170,552
財務活動による キャッシュ・フロー	"	38,085	276,136	182,215	19,762	20,400
現金及び現金同等物の 期末残高	"	81,816	63,495	62,891	62,739	56,675
従業員数 (外、平均臨時雇用者 数)	人	13,299 (14,985)	14,788 (16,362)	15,476 (16,128)	15,922 (15,240)	16,288 (15,119)

(注) 1. 売上高には、消費税等は含まれていません。

2. 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 決算年月		第95期 平成19年3月	第96期 平成20年3月	第97期 平成21年3月	第98期 平成22年3月	第99期 平成23年3月
売上高	百万円	453,227	460,618	522,130	521,377	528,629
経常利益	"	62,871	93,305	111,584	66,247	65,454
当期純利益	"	41,737	32,985	41,601	49,716	43,029
資本金	"	174,296	174,296	174,296	174,296	174,296
発行済株式総数	千株	881,424	881,424	881,424	881,424	881,424
純資産額	百万円	841,763	813,667	796,627	876,781	890,434
総資産額	"	2,773,633	3,092,323	3,208,824	3,331,869	3,409,758
1株当たり純資産額	円	957.32	925.65	906.41	997.60	1,013.14
1株当たり配当額 (内1株当たり中間 配当額)	"	14.00 (5.00)	20.00 (9.00)	22.00 (11.00)	22.00 (11.00)	22.00 (11.00)
1株当たり当期純利 益金額	"	47.46	37.52	47.34	56.58	48.98
潜在株式調整後1株 当たり当期純利益金 額	"	-	37.52	47.33	56.57	48.97
自己資本比率	%	30.3	26.3	24.8	26.3	26.1
自己資本利益率	"	5.0	4.0	5.2	5.9	4.9
株価収益率	倍	72.9	52.7	22.5	28.0	28.0
配当性向	%	29.5	53.3	46.5	38.9	44.9
従業員数	人	1,018	1,062	1,154	1,216	1,213

(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【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込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9月	「新宿三井ビルディング」竣工
昭和49年10月	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「Let'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
平成21年8月	三井不動産（上海）投資諮詢有限公司設立
平成22年10月	「室町東三井ビルディング」竣工

3【事業の内容】

当社および当社の関係会社179社（うち、連結子会社135社、持分法適用関連会社44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。

賃貸事業

三井不動産(株)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(株)は(株)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(株)、英国三井不動産(株)（いずれも連結子会社）は米国、英国においてオフィスビル賃貸事業等を行っています。(株)エム・エフ・プロパティーズ（連結子会社）は中高層住宅の賃貸を行っています。

分譲事業

三井不動産(株)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(株)（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(株)（持分法適用関連会社）はシンガポールにおいて中高層住宅分譲を行っています。

マネジメント事業

<プロパティマネジメント>

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(株)、ファースト・ファシリティーズ・ウエスト(株)（いずれも連結子会社）が行っています。三井不動産(株)は、三井不動産ビルマネジメント(株)（連結子会社）、ファースト・ファシリティーズ・ウエスト(株)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(株)（連結子会社）は商業施設の運営管理業務を行っています。また、住宅分譲後の管理・清掃・保守業務等を三井不動産住宅サービス(株)、三井不動産住宅サービス関西(株)、(株)エム・エフ・住宅サービス北海道、(株)エム・エフ・住宅サービス東北、(株)エム・エフ・住宅サービス中国および(株)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。三井不動産住宅リース(株)（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。三井不動産販売(株)（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。

<仲介・アセットマネジメント等>

三井不動産(株)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。三井不動産レジデンシャル(株)は住宅等の販売代理事業を行っています。三井不動産販売(株)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。三井不動産投資顧問(株)（連結子会社）は、不動産私募ファンドの組成・運用業務を行っています。日本ビルファンドマネジメント(株)、(株)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(株)（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います。三井不動産（上海）投資諮詢有限公司、三井不動産諮詢（北京）有限公司（いずれも連結子会社）は中国においてコンサルティング業務を行っています。

三井ホーム

三井ホーム(株)（ 1 ）およびF C各社は新築住宅等の設計・施工監理・施工請負を行っています。三井デザインテック(株)、三井ホームリモデリング(株)（ 2 ）（いずれも連結子会社）は住宅のリフォーム工事やオフィス・商業施設のリニューアル工事を行っています。三井ホームエステート(株)（連結子会社）は賃貸住宅等の斡旋・管理業務等を行っています。

その他の事業

<施設営業>

(株)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(株)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(株)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。(株)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。(株)キャニ - （連結子会社）は飲食業を行っています。三井不動産ゴルフプロパティーズ(株)および(株)三井の森（いずれも連結子会社）はゴルフ場事業を行っています。三井不動産リゾート(株)（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。

<商品販売>

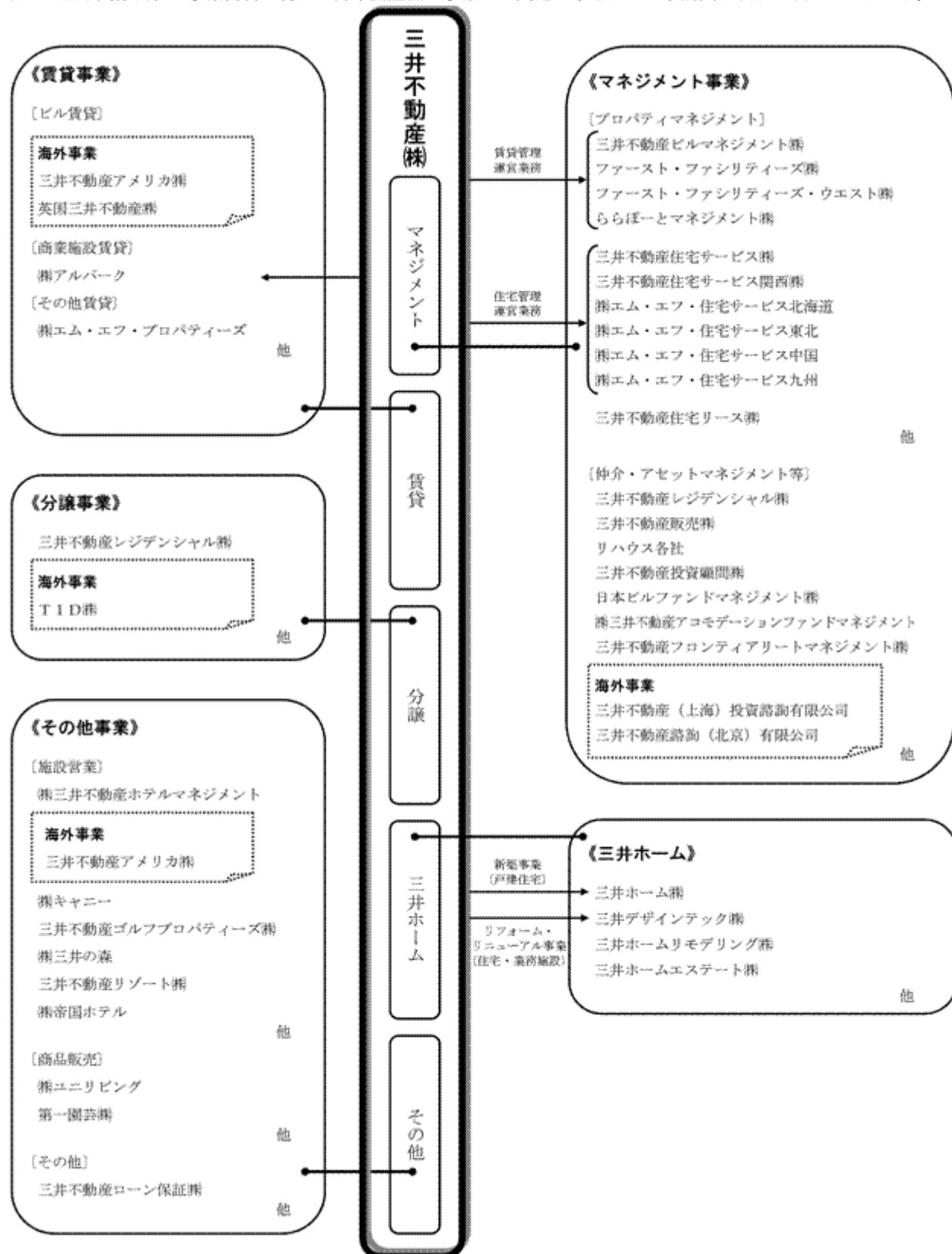
(株)ユニリビング（連結子会社）はD I Y用品等の小売を、第一園芸(株)（連結子会社）は花卉・種苗・園芸用品等の卸売および小売をそれぞれ行っています。

<その他>

三井不動産ローン保証(株)（連結子会社）はローン保証業務を行っています。

- (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。
- (2) 平成23年4月1日付で三井不動産(株)が三井ホームリモデリング(株) (連結子会社) の株式の70%を三井ホーム(株) (連結子会社) より取得しています。

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	マネジメント	100.0	100.0		有	5	5
(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	9	9
(株)エヌ・ビー・エフ・オフィスマネジメント	東京都中央区	10	マネジメント	100.0	-	当社がビルの運営業務を委託しています。	有	4	4
(株)エム・エフ・サービスアパートメント	東京都中央区	10	マネジメント	100.0	-			5	5
(株)エム・エフ・住宅サービス九州	福岡県福岡市	10	マネジメント	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	マネジメント	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	マネジメント	100.0	100.0		有	4	3
(株)エム・エフ・住宅サービス北海道	北海道札幌市	10	マネジメント	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 4	千葉県船橋市	20	その他	100.0	100.0		有	5	5
オリエンタル警備保障(株)	千葉県船橋市	10	マネジメント	100.0	100.0		有	6	6
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	その他	100.0	-		有	4	4
白津開発(株)	大分県白杵市	120	その他	96.0	-			5	5
(株)キロアソシエイツ	北海道余市郡	380	その他	100.0	100.0			3	3
(株)サンショク	東京都千代田区	10	その他	100.0	100.0			1	1
サンライフ・クリエイション(株)	東京都中央区	300	分譲、マネジメントほか	100.0	100.0		有	1	0
(株)セレスティンホテル	東京都港区	1,000	その他	100.0	-	当社からホテルを賃借しています。	有	4	2
第一園芸(株)	東京都品川区	480	その他	100.0	-		有	4	4
(株)網町倶楽部	東京都港区	10	その他	100.0	-			3	3
T Mアセットマネジメント(株)	東京都中央区	30	賃貸	51.0	-		有	3	3
ティー・エム・サービスアパートメント(株)	東京都港区	10	マネジメント	100.0	-			5	5
ティー・エム・パークレジデンシイズ(株)	東京都港区	10	マネジメント	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)
(株)東京プロパティサービス	東京都台東区	10	マネジメント	100.0	100.0			2	1
東京ミッドタウンマネジ メント(株)	東京都港区	100	マネジメント	100.0	-		有	9	8
(株)鳥羽国際ホテル	三重県鳥羽市	50	その他	100.0	100.0			3	3
成田スポーツ開発(株)	千葉県成田市	30	その他	100.0	-			3	3
日本オートパーク(株)	東京都港区	25	マネジメント	100.0	-			3	3
(株)合歓の郷	三重県志摩市	225	その他	100.0	100.0			3	3
パークライフ・ クリエイション(株)	大阪府大阪市	10	分譲、マネジ メントほか	100.0	100.0		有	2	1
(株)はいむるぶし	沖縄県八重山 郡	200	その他	100.0	100.0			2	2
(株)ピアファースト 4	千葉県船橋市	20	その他	100.0	100.0			5	5
ファースト・ファシリ ティーズ(株)	東京都台東区	490	マネジメント	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	11	8
ファースト・ファシリ ティーズ・ウエスト(株)	大阪府大阪市	200	マネジメント	100.0	-		有	10	9
ファースト・ファシリ ティーズ群馬(株)	群馬県前橋市	10	マネジメント	100.0	100.0			2	1
ファースト・ファシリ ティーズ千葉(株)	千葉県千葉市	20	マネジメント	100.0	100.0		有	2	1
ファースト・ファシリ ティーズ・チャレンジ(株)	東京都台東区	10	マネジメント	100.0	100.0			1	1
ファースト・ファシリ ティーズ横浜(株)	神奈川県横浜 市	10	マネジメント	100.0	100.0		有	3	2
(株)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
フロンティアリートSCマ ネジメント(株)	東京都中央区	10	マネジメント	100.0	100.0			4	4
(株)ホテルマネジメント	奈良県奈良市	100	その他	100.0	-			5	5
(株)益子カントリー倶楽部	東京都中央区	30	その他	100.0	-			3	3
三井都市開発(株)	東京都中央区	1,000	賃貸、分譲	100.0	100.0			5	3
(株)三井の森	長野県茅野市	200	マネジメント、 その他	100.0	-		有	4	4
三井不動産アーキテクチュ ラル・エンジニアリング(株)	東京都中央区	100	マネジメント	100.0	-			8	8
(株)三井不動産アコモデー ションファンドマネジメン ト	東京都中央区	300	マネジメント	100.0	-		有	5	5
三井不動産アジア(株)	シンガポール 共和国	\$ 4,000,000	分譲	100.0	-			4	3
三井不動産ゴルフ プロパティーズ(株) 8	東京都中央区	1,258	その他	100.0	-			7	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)
三井不動産諮詢(北京)有限公司	中華人民共和 国北京市	2,429,160円	マネジメント	100.0	-			5	4
三井不動産(上海)投資諮詢 有限公司	中華人民共和 国上海市	2,206,110円	マネジメント	100.0	-			5	4
三井不動産住宅サービス(株)	東京都新宿区	400	マネジメント	100.0	100.0		有	7	4
三井不動産住宅サービス関 西(株)	大阪府大阪市	300	マネジメント	100.0	100.0		有	7	5
三井不動産住宅リース(株)	東京都新宿区	490	マネジメント	100.0	-	当社が賃貸住宅の 運営業務を委託し ています。	有	10	8
三井不動産投資顧問(株)	東京都中央区	490	マネジメント	100.0	-		有	6	5
三井不動産 ビルマネジメント(株)	東京都中央区	490	マネジメント	100.0	-	当社がビルの運営 業務を委託してい ます。	有	10	6
三井不動産フロンティア リートマネジメント(株)	東京都中央区	450	マネジメント	100.0	-		有	5	5
(株)三井不動産 ホテルマネジメント	東京都中央区	490	その他	100.0	-	当社からホテルを 賃借しています。	有	7	5
三井不動産リゾート(株)	東京都中央区	490	その他	100.0	-		有	4	4
三井不動産 レジデンシャル(株) 1 6	東京都中央区	40,000	分譲、マネジメ ントほか	100.0	-		有	8	1
三井不動産ローン保証(株)	東京都中央区	100	賃貸、その他	100.0	-	当社の販売物件の ローン保証を行 なっています。ま た、当社にビルを賃 借しています。		4	4
港エステート(株)	東京都中央区	110	その他	100.0	-			5	5
(株)ユーコーポレーション	千葉県浦安市	10	その他	100.0	100.0			1	1
(株)ユニリビング	千葉県浦安市	200	その他	100.0	-			4	4
ららぼーとマネジメント(株)	東京都中央区	450	マネジメント	100.0	-	当社が商業施設等 の運営業務を委託 しています。	有	10	6
レジデントファースト(株)	東京都港区	10	マネジメント	100.0	100.0			5	5
ロールマネジメント(株)	東京都中央区	10	賃貸	100.0	-			3	3
日本ビルファンド マネジメント(株) 3	東京都千代田 区	495	マネジメント	43.0	-		有	4	4
日本みどり開発(株) 3	東京都中央区	60	その他	47.5	6.7			4	1
その他 5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)
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	-			4	3
その他 三井不動産アメリカ㈱グループ 24社		-							
英国三井不動産㈱	英国ロンドン	27,250,000	賃貸、分譲	100.0	-			3	2
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	マネジメント	100.0	-		有	7	2
三井リハウス東京㈱	東京都新宿区	1,000	マネジメント	100.0	100.0		有	1	1
その他 三井不動産販売㈱グループ 15社		-							
三井ホーム㈱ 2、5	東京都新宿区	13,900	三井ホーム	57.7	1.2		有	6	4
三井デザインテック㈱	東京都港区	500	三井ホーム	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	2	2
三井ホームエステート㈱	東京都千代田区	100	三井ホーム	100.0	100.0		有	1	1
三井ホームエンジニアリング㈱	東京都世田谷区	100	三井ホーム	100.0	100.0			0	0
三井ホームコンポーネント㈱	東京都新宿区	300	三井ホーム	100.0	100.0			1	1
三井ホームリモデリング㈱ 7	東京都新宿区	300	三井ホーム	100.0	100.0		有	1	1
三井ホームリンケージ㈱	東京都文京区	300	三井ホーム	100.0	100.0			1	1
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: (株)エルエーツアーズは(株)ピアファーストを平成23年4月1日付にて吸収合併し、「ららぼーとエージェンシー(株)」に名称変更しています。

6. 5: 三井ホーム(株)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。

7. 6: 三井不動産レジデンシャル(株)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	328,403百万円
(2)経常利益	8,476百万円
(3)当期純利益	4,569百万円
(4)純資産額	73,379百万円
(5)総資産額	468,970百万円

8. 7: 平成23年4月1日付で三井不動産(株)が三井ホームリモデリング(株)(連結子会社)の株式の70%を三井ホーム(株)(連結子会社)より取得しています。

9. 8: 平成23年3月末時点での債務超過の額は18,083百万円であります。

(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)
(株)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
(株)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(株)	シンガポール共和国	\$10,000,000	住宅分譲	49.0	-			4	3
リゾートソリューション(株) 1	東京都新宿区	3,948	リゾート施設の運営等	41.1	-		有	3	2
京葉土地開発(株) 1	東京都千代田区	2,000	不動産業	23.9	-			2	1
(株)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
(株)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	1	1
南青山アパートメント(株)	東京都中央区	605	住宅賃貸業	38.0	-			2	2
(株)湘南国際村協会 2	神奈川県三浦郡	2,500	湘南国際村センターの運営・管理	16.0	-			1	1
その他 三井不動産販売(株)グループ 8社 三井ホーム(株)グループ 7社 三井不動産アメリカ(株)グループ 1社 その他 19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であります。

5【従業員の状況】

(1)連結会社の状況

(平成23年3月31日現在)

セグメントの名称	従業員数(人)	
賃貸事業	635	[2]
分譲事業	1,299	[1,253]
マネジメント	8,276	[9,056]
三井ホーム	3,613	[782]
その他の事業	2,125	[4,026]
全社(共通)	340	[0]
合計	16,288	[15,119]

- (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23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)
1,213	41.1	12.1	11,077

セグメントの名称	従業員数(人)	
賃貸事業	606	[1]
分譲事業	102	[0]
マネジメント	118	[0]
三井ホーム	0	[0]
その他の事業	47	[0]
全社(共通)	340	[0]
合計	1,213	[1]

- (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. 平均年間給与は、賞与および基準外賃金を含んでおります。

(3)労働組合の状況

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

第2【事業の状況】

1【業績等の概要】

(1)業績

当連結会計年度のわが国経済は、雇用情勢に厳しさが残り、欧州の経済不安やデフレの影響を受けるなど、安定感に欠ける動きがありました。中国をはじめとする新興国の好況が継続し、政府の景気対策等により個人消費が持ち直しを見せ、企業の設備投資も改善するなど、景気回復の動きが見られました。

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、企業業績に復調のきざしが見えてきたことにより、空室率は全体として横ばいで推移し、募集賃料の下落傾向も弱まる傾向にありました。一方、分譲住宅事業については、低金利での融資の継続や政策支援の効果等が個人の購入意欲を後押ししたことにより契約率も順調に推移するとともに、販売在庫も減少するなど、マーケットは順調に回復しました。また、不動産投資事業は、官民をあげた様々な取り組みにより資金調達環境や市場環境の整備が進み、さらに、昨年秋以降の日本銀行による買い入れ施策の後押しもあり、J-REIT市場は活性化するなど、不動産投資市場全般に明るさが見えてまいりました。

当社グループにおきましては、このような事業環境のもと、健全な財務体質を維持しつつ、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」を推進し、これらを複合的に組み合わせた「都市再生」に取り組みながら、保有資産の競争力、価値向上に努めてまいりました。また、地球環境・健康・文化への関心の高まりといった顧客ニーズの成熟化・多様化を的確に捉え、顧客にとっての価値の増進を目指し、各事業の強固な基盤作りを進める一方、グローバル化にとめない、国内と海外のマーケットを一つのつながりとして捉え、それぞれの国の実情や将来性を踏まえ、新たな事業を推進してまいりました。

2011年3月11日に発生した東日本大震災によって、当社においても「三井アウトレットパーク 仙台港」（宮城県仙台市）など一部の商業施設で稼働停止や営業時間短縮の影響などがあったものの、当期の売上高は1兆4,052億円となり、対前期比で204億円（1.5%）の増収、営業利益は1,200億円となり、同比4億円（0.4%）で前期と概ね同水準となりました。

営業利益はおおむね前期と同水準でしたが、支払利息の減少などにより営業外費用が減少した結果、経常利益は962億円と、対前期比で23億円（2.5%）の増益となりました。

また、当期純利益では、特別利益として㈱オリエンタルランド株式売却に伴う投資有価証券売却益の計上があった一方、建替えに向けた「日比谷三井ビルディング」（東京都千代田区）などの固定資産除却損や、東日本大震災に伴う災害による損失などの特別損失の計上があったため、499億円と前期比で101億円（16.9%）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。

報告セグメント別の業績は、次のとおりです。

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

なお、当期からセグメント区分を変更しており、前期の実績値については、新セグメントに組み替えて表示しております。

賃貸

	当期 (平成22.4.1～23.3.31)	前期 (平成21.4.1～22.3.31)	増減
売上高	423,468	430,975	7,507
営業利益	88,929	95,553	6,624

当期は、今期に新規稼働した「三井住友銀行本店ビルディング」（東京都千代田区）や「三井アウトレットパーク 滋賀竜王」（滋賀県蒲生郡）に加え、前期に開業した「三井ショッピングパーク ららぽーと新三郷」（埼玉県三郷市）の通期稼働などによる収益寄与があった一方で、既存オフィスビルにおける期中の空室率が前期に比べ上昇したことや、「日比谷三井ビルディング」（東京都千代田区）の建替えに向けた稼働停止、東日本大震災によって「三井アウトレットパーク 仙台港」（宮城県仙台市）など一部の商業施設での稼働停止や営業時間短縮などの影響もあり、前期に比べ75億円の減収、66億円の減益となりました。なお、首都圏オフィス空室率（単体）は、第3四半期末に4.9%まで上昇いたしましたが、その後のテナント誘致の進捗の結果、期末では4.0%に低下いたしました。

< 売上高の内訳 >

	当期 (平成22.4.1～23.3.31)	前期 (平成21.4.1～22.3.31)	増減
オフィス	291,721	303,093	11,372
商業施設	125,810	121,920	3,890
その他	5,936	5,961	25
合計	423,468	430,975	7,507

・ 貸付面積の状況（単位：千㎡）

	当期 (平成23.3.31)	前期 (平成22.3.31)	増減
オフィス 所有	1,240	1,278	38
転貸	1,531	1,544	12
商業施設 所有	971	1,007	35
転貸	640	583	58

・ 期末空室率推移（％）

	H23/3	H22/3	H21/3	H20/3	H19/3	H18/3	H17/3	H16/3
オフィス・商業施設(連結)	3.5	3.1	2.2	1.3	1.4	1.4	2.8	5.0
首都圏オフィス(単体)	4.0	3.9	2.5	1.3	1.6	1.0	3.0	4.4
地方オフィス(単体)	7.6	7.1	6.6	5.8	4.4	5.7	7.0	7.6

< 当期における主要な新規・通期稼働物件 >

・新規稼働（当期稼働物件）

銀座トレシャス	東京都中央区	平成22年4月開業	商業施設
三井アウトレットパーク 札幌北広島	北海道北広島市	平成22年4月開業	商業施設
三井アウトレットパーク 滋賀竜王	滋賀県蒲生郡	平成22年7月開業	商業施設
三井住友銀行本店ビルディング	東京都千代田区	平成22年7月竣工	オフィス
室町東三井ビルディング	東京都中央区	平成22年10月竣工	オフィス
（COREDO室町）	東京都中央区	平成22年10月開業	商業施設

・通期稼働（前期稼働物件）

東五反田スクエア	東京都品川区	平成21年4月竣工	オフィス
三井ショッピングパーク ららぽーと磐田	静岡県磐田市	平成21年6月開業	商業施設
三井ショッピングパーク ららぽーと新三郷	埼玉県三郷市	平成21年9月開業	商業施設
三井ショッピングパーク ララガーデン長町	宮城県仙台市	平成21年10月開業	商業施設

< 単体の賃貸事業内訳 >

・全体（オフィス・商業施設・その他）

	当期 (平成22.4.1~23.3.31)	前期 (平成21.4.1~22.3.31)
売上高	414,813	419,237
粗利益	67,122	70,781
粗利益率（%）	16.2	16.9
貸付面積（千㎡）	4,438	4,435
棟数（棟）	所有	129
	転貸	137
	合計	266
		273

・オフィス・商業施設

	オフィス			商業施設		
	首都圏	地方	合計	首都圏	地方	合計
売上高	255,471	19,443	274,915	85,577	37,537	123,114
貸付面積（千㎡）	2,225	271	2,496	1,022	587	1,609
棟数（棟）	149	30	179	44	25	69
空室率（%）	4.0	7.6	4.4	1.0	2.0	1.3

分譲

	当期 (平成22.4.1～23.3.31)	前期 (平成21.4.1～22.3.31)	増減
売上高	405,242	386,256	18,986
営業利益	16,193	12,492	3,700

当期は、個人向け住宅分譲において、販売状況が好調に推移したことによって計上戸数が前期比で900戸増加し153億円の増収となったものの、営業利益については前期に高収益の大規模物件の計上が多かったこともあり16億円の減益となりました。また、投資家向け分譲等においては、日本ビルファンド投資法人、日本アコモデーションファンド投資法人、フロンティア不動産投資法人など、主にJ-REITへの物件売却によって前期比で36億円の増収、53億円の増益となり、セグメント全体では、前期に比べ189億円の増収、37億円の増益となりました。

なお、個人向け住宅分譲における好調な販売環境を受け、期末の完成在庫については684戸と前期末の912戸から減少しております。

<売上高・営業利益の内訳>

	当期 (平成22.4.1～23.3.31)	前期 (平成21.4.1～22.3.31)	増減
住宅分譲（個人顧客向け）			
売上高	316,336	300,967	15,369
営業利益	9,735	11,366	1,631
投資家向け分譲等			
売上高	88,905	85,288	3,617
営業利益	6,458	1,126	5,331
売上高合計	405,242	386,256	18,986
営業利益合計	16,193	12,492	3,700

<住宅分譲内訳>

・売上高等の内訳

	当期 (平成22.4.1～23.3.31)		前期 (平成21.4.1～22.3.31)		増減	
マンション	266,051	(5,455戸)	256,495	(4,651戸)	9,555	(804戸)
				(3,941戸)		
首都圏	218,013	(4,048戸)	233,190		15,176	(107戸)
その他	48,037	(1,407戸)	23,305	(710戸)	24,732	(697戸)
戸建	50,285	(925戸)	44,472	(829戸)	5,813	(96戸)
首都圏	45,098	(825戸)	40,483	(751戸)	4,614	(74戸)
その他	5,187	(100戸)	3,988	(78戸)	1,198	(22戸)
売上高合計	316,336	(6,380戸)	300,967	(5,480戸)	15,369	(900戸)

・契約状況

		マンション	戸建	合計
期首契約済み	(戸) (A)	1,364	140	1,504
期中契約	(戸) (B)	5,628	981	6,609
計上戸数	(戸) (C)	5,455	925	6,380
期末契約済み	(戸) (A) + (B) - (C)	1,537	196	1,733
完成在庫	(戸)	638	46	684
新規発売	(戸)	5,251	981	6,232

(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。

・期末完成在庫推移(戸)

	H23/3	H22/3	H21/3	H20/3	H19/3	H18/3	H17/3	H16/3
マンション	638	872	826	453	267	235	490	455
戸建	46	40	93	115	109	20	55	25
合計	684	912	919	568	376	255	545	480

(注) 住宅分譲における期末完成在庫については、平成18年3月期までは5戸単位で公表しています。

平成19年3月期以降は実数での表示になっております。

・当期における主要な計上物件

パークタワーグランスカイ	東京都品川区	マンション
パークコート麻布十番ザタワー	東京都港区	マンション
パークタワー上野池之端	東京都台東区	マンション
パークシティ南千里丘	大阪府摂津市	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
パークシティ横浜中山	神奈川県横浜市	戸建

マネジメント

	当期 (平成22.4.1~23.3.31)	前期 (平成21.4.1~22.3.31)	増減
売上高	277,946	266,661	11,284
営業利益	32,121	29,714	2,406

当期は、プロパティマネジメントにおけるアウトレットなど商業施設の新規稼働に伴う受託物件の増加や賃貸住宅の管理戸数の増加等に加え、仲介・アセットマネジメント等においても、主にリハウスなど個人向け仲介事業で取扱件数が増加したことなどにより増収し、セグメント全体では、前期比で112億円増収、24億円増益となりました。

<売上高・営業利益の内訳>

	当期 (平成22.4.1~23.3.31)	前期 (平成21.4.1~22.3.31)	増減
プロパティマネジメント			
売上高(1)	206,085	199,305	6,780
営業利益	21,905	21,275	630
仲介・アセットマネジメント等			
売上高	71,860	67,356	4,504
営業利益	10,215	8,439	1,776
売上高合計	277,946	266,661	11,284
営業利益合計	32,121	29,714	2,406

1 当期末のリパーク管理台数の状況

リパーク管理台数：124,379台（前期：120,710台）

・三井不動産販売の仲介事業の状況（仲介・アセットマネジメント等を含む）

	当期 (平成22.4.1~23.3.31)		前期 (平成21.4.1~22.3.31)		増減	
	取扱高	件数	取扱高	件数	取扱高	件数
仲介	1,140,158	(35,753件)	1,033,983	(33,040件)	106,176	(2,713件)

（注）仲介の取扱件数・取扱高は持分法適用のリハウス関連会社を含めた三井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の状況（仲介・アセットマネジメント等を含む）

	当期 (平成22.4.1~23.3.31)		前期 (平成21.4.1~22.3.31)		増減	
	取扱高	件数	取扱高	件数	取扱高	件数
販売受託	108,833	(2,287件)	132,679	(2,270件)	23,846	(17件)

三井ホーム

	当期 (平成22.4.1～23.3.31)	前期 (平成21.4.1～22.3.31)	増減
売上高	205,130	202,865	2,265
営業利益	3,764	3,640	123

当期は、新築事業における東北、首都圏エリアの施工物件の一部において、東日本大震災の影響によって引き渡し時期が期ずれする影響はありましたが、全体の売上棟数の増加により、セグメント全体では、前期に比べ22億円の増収、1億円の増益となりました。

<売上高の内訳>

	当期 (平成22.4.1～23.3.31)	前期 (平成21.4.1～22.3.31)	増減
新築	152,816	152,435	380
リフォーム・リニューアル	26,901	26,658	242
賃貸管理	17,223	16,289	933
その他	8,189	7,481	707
合計	205,130	202,865	2,265

・受注工事高内訳

	当期 (平成22.4.1～23.3.31)	前期 (平成21.4.1～22.3.31)	増減
新築	142,753	137,725	5,028
リフォーム・リニューアル	31,235	29,692	1,543

その他

	当期 (平成22.4.1～23.3.31)	前期 (平成21.4.1～22.3.31)	増減
売上高	93,481	98,047	4,566
営業利益	1,001	226	774

当期は、商品販売において子会社が行う小売店舗の閉店に伴う減収影響などもありましたが、施設営業で「三井ガーデンホテル」などにおける新規開業および稼働率の改善などもあり、セグメント全体では、前期に比べ45億円の減収、7億円の増益となりました。

<売上高の内訳>

	当期 (平成22.4.1～23.3.31)	前期 (平成21.4.1～22.3.31)	増減
施設営業	49,923	48,540	1,382
商品販売	40,272	41,827	1,554
その他	3,284	7,678	4,393
合計	93,481	98,047	4,566

(2) キャッシュ・フロー（連結）

当期末における現金および現金同等物の残高は、対前期末比で60億円減少し、566億円となりました。

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1,850億円の増加となりました。これは、税金等調整前当期純利益836億円や減価償却費529億円等によるものです。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、売却による回収が取得による支出を上回り、463億円の増加となっております。

投資活動によるキャッシュ・フロー

当期は、投資活動により1,705億円の減少となりました。「大手町パルビル（共有持分）」の取得や「三井住友銀行本店ビルディング」における建築投資など、有形無形固定資産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、配当金の支払などにより、財務活動のキャッシュ・フローは204億円の減少となっております。

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」における報告セグメント別の業績に関連付けて示しています。

3 【対処すべき課題】

今後の経済の見通しにつきましては、世界経済は、中東情勢の混乱に伴う、原油価格の高騰などによる景気の下振れ懸念を抱えておりますが、中国をはじめとする新興国の経済成長は堅調に推移するなど、安定した軌道をたどるものと思われま

す。一方、わが国経済においては、東日本大震災の発生により、工場等が被災したことで企業の生産活動が停滞し、その結果サプライチェーンが分断され、さらに福島第一原子力発電所の事故も重なり、その影響から首都圏を中心に今夏の電力不足への対応を余儀なくされるなど、本格的な復興には一定の時間を要することが見込まれ、またこれらの状況も刻々と変化することが予想されます。

当社グループにおきましては、不確実性の高い事業環境に対処するため、当社の強みを再度総点検し、顧客指向を徹底することにより、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」を推進し、これらを複合的に組み合わせた「都市再生」に取り組んでまいります。また、引き続き、健全な財務体質を維持しつつ、将来の成長に向けた厳選投資の実施、リエンジニアリングを継続して推進します。日本社会・経済の成熟化とグローバル化というパラダイムの転換にスピーディーに対応し、イノベーティブな価値創造を推進する一方、この未曾有の大震災による影響に対し、真の安心・安全、サステナブルな社会とは何かを考え、我が国の社会・経済の活性化と新たな成長軌道の構築に貢献してまいります。

また、これらの施策とあわせ、コーポレートガバナンスの一層の充実を図るとともに、常に顧客から信頼される企業集団としてブランド構築に努め、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、企業価値の向上を目指し、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のある事項には、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三井ホームセグメント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、認定を必要としない次世代の断熱性能を目指す新屋根断熱工法の開発と床遮音仕様の構成と性能維持・向上を図る新床遮音仕様の開発を継続して行いました。

住宅商品の開発においては、主に一次取得者層に向け、暮らしのアイデアを散りばめたフリー設計商品「シュシュ」を発売したほか、欧米を発祥とする伝統様式を継承した商品「エクスクルーシブ」に現代のテクノロジーを融合させ、復刻発売しました。また、ツーバイフォー工法の高い基本性能と独自の耐火認定技術により安全・快適な住まいを実現した木造耐火4階建て住宅「マルティス フォー」、将来の家族構成や生活スタイルの変化を見据え、二世帯住宅に店舗や賃貸スペースを組み込んだ可変型3階建て複合世帯商品「活用型住宅(3階)」を新たに発売するなど、ブランドメッセージ「暮らし継がれる家」をコンセプトに、デザイン力や暮らし方を含む提案力を訴求し、ブランドイメージの一層の向上に努めました。

なお、当連結会計年度の研究開発費の総額は、515百万円となっており、報告セグメントごとの内訳は、三井ホームセグメントで503百万円、その他セグメントで11百万円等であります。

7【財政状態、経営成績およびキャッシュ・フローの状況の分析】

(1)財政状態（連結）

資産

当期末の総資産は、3兆7,806億円となり、対前期末比で702億円増加しました。

主な増減としては、原価回収が進んだことにより、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480億円減少しましたが、設備投資の増加により有形・無形固定資産が1,464億円増加しました。

なお、当期の設備投資額は2,293億円、減価償却費は529億円でした。

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、1兆7,400億円となり、対前期末比で66億円減少しました。

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、2,300億円の未使用枠があります。

また、当期末の流動比率は、前期末の166%から低下し142%となりました。

純資産

当期末の純資産合計は、1兆423億円となり、対前期末比で131億円の増加となりました。これは、利益剰余金が306億円増加した一方、その他有価証券評価差額金が99億円減少、為替換算調整勘定が85億円減少したことなどによりです。

当期末の自己資本比率は27.0%と前期末の27.2%から低下し、D/Eレシオ（有利子負債/自己資本）は前期末の1.73倍から1.71倍に低下しました。なお、1株当たり純資産額は、1,161.22円（前期末は1,147.22円）となりました。

(2)経営成績（連結）

当期の売上高は1兆4,052億円となり、対前期比で204億円（1.5%）の増収、営業利益は1,200億円と同比4億円（0.4%）と昨年度と概ね同水準となりました。

「賃貸」セグメントでは、今期に新規稼働した「三井住友銀行本店ビルディング」（東京都千代田区）や「三井アウトレットパーク 滋賀竜王」（滋賀県蒲生郡）に加え、通期稼働物件などによる収益寄与があった一方、既存オフィスビルにおける期中の空室率が前期に比べ上昇したことや、「日比谷三井ビルディング」（東京都千代田区）の建替えに向けた稼働停止、東日本大震災による一部の商業施設での稼働停止や営業時間短縮などの影響もあり、前期に比べ75億円減収、66億円減益となりました。

「分譲」セグメントでは、個人向け住宅分譲において、販売状況が好調に推移したことによって計上戸数が前期比で増加し増収したものの、営業利益については前期に高収益の大規模物件の計上が多かったこともあり減益となりました。一方、投資家向け分譲等においては、日本ビルファンド投資法人、日本アコモデーションファンド投資法人、フロンティア不動産投資法人などへの物件売却によって増収増益となり、セグメント全体では、前期に比べ189億円の増収、37億円の増益となりました。

「マネジメント」セグメントでは、プロパティマネジメントにおけるアウトレットなど商業施設の新規稼働に伴う受託物件の増加や賃貸住宅の管理戸数の増加等に加え、仲介・アセットマネジメント等においても、主にリハウスなど個人向け仲介事業で取扱件数が増加したことなどにより増収し、セグメント全体では、前期比で112億円増収、24億円増益となりました。

営業利益はおおむね昨年と同水準となったものの、支払利息の減少などにより営業外費用が減少し、経常利益は962億円と、対前期比で23億円（2.5%）の増益となりました。

当期純利益では、特別利益として㈱オリエンタルランド株式売却に伴う投資有価証券売却益の計上があった一方、建替えに向けた日比谷三井ビルディングなどの固定資産除却損や、東日本大震災に伴う災害による損失などの特別損失の計上があったため、499億円と前期比で101億円（16.9%）の減益となりました。

(3)キャッシュ・フローの状況（連結）

当期末における現金および現金同等物の残高は、対前期末比で60億円減少し、566億円となりました。

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1,850億円の増加となりました。これは、税金等調整前当期純利益836億円や減価償却 費529億円等によるものです。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、売却による回収が取得による支出を上回り、463億円の増加となっております。

投資活動によるキャッシュ・フロー

当期は、投資活動により1,705億円の減少となりました。「大手町パルビル（共有持分）」の取得や「三井住友銀行本店ビルディング」における建築投資など、有形無形固定資産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、配当金の支払などにより、財務活動のキャッシュ・フローは204億円の減少となっております。

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、「大手町パルビル」（東京都千代田区）の共有持分の取得、「三井住友銀行本店ビルディング」（東京都千代田区）、「室町東三井ビルディング」（東京都中央区）および「三井アウトレットパーク 滋賀竜王」（滋賀県蒲生郡）の建築工事など、賃貸事業を中心に合計2,293億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	38,877	210,597	171,720
分譲	4,215	1,529	2,686
マネジメント	5,875	8,207	2,332
三井ホーム	2,777	3,353	576
その他	7,377	4,924	2,452
調整額	2,848	781	2,067
合計	61,971	229,394	167,422

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）における各セグメントの主要な設備は、以下のとおりです。

(1) 賃貸セグメント

会社名	名称（所在地）	用途	主たる構造および規模	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
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	3,924	122,472	56	170,679
"	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		5,072		75	
"	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		38,354		723	
"	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	17,785	1,984	3,379	11,631	16	15,027
"	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	1,349	12,679	12	14,041
"	室町東三井ビルディング （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、一部鉄筋コン クリート造、地上22階、地下 4階	平成 22.10	40,363	2,454	15,676	25,088	1,041	41,806
"	日本橋一丁目ビルディ ング （東京都中央区）	"	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	16,092	46,740	259	63,092
"	八重洲三井ビルディング （東京都中央区）	オフィス	鉄骨鉄筋コンクリート造、 地上10階、地下3階	昭和 40. 6	1 22,520	1、 2 1,865	1,302	2 15,811	35	17,149
"	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	11,730	0	91	11,821
"	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	2,985	7,832	81	10,899
"	三井住友銀行本店ビル ディング （東京都千代田区）	オフィス	鉄骨造、 地上23階、地下4階	平成 22. 7	80,047	5,430	26,837	89,148	847	116,833
"	霞が関ビルディング （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	20,795	2 1,356	1,495	23,647
"	新霞が関ビルディング （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	1,488	16,597	14	18,100
"	虎の門三井ビルディング （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	1,857	32,292	22	34,173
"	丸の内三井ビルディング （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	3,584	23,690	27	27,301
"	神保町三井ビルディング （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	15,691	25,114	135	40,941
"	大手町一丁目三井ビル ディング （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	1,834	117,309	25	119,169
"	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	18,378	43,778	490	62,648
"	大手町パルビル （東京都千代田区）	"	鉄骨鉄筋コンクリート造 地上9階、地下3階	昭和 36. 6	1 13,962	1 1,380	334	36,888	2	37,224
"	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	2,584	9,468	21	12,075
"	セレスティン芝三井ビル ディング （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	7,995	21,869	167	30,033

会社名	名称(所在地)	用途	主たる構造および規模	竣工又は取得年月	建物延床面積(m ²)	土地面積(m ²)	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	20,210	70,132	803	91,146
"	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	11,869	21,553	219	33,642
"	新宿三井ビルディング (東京都新宿区)	"	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. 9	179,697	14,449	13,402	186,668	206	200,277
"	三井住友銀行新宿ビル (東京都新宿区)	"	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	419	17,864	3	18,287
"	アーバンドック ららばーと豊洲 (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	10,305	0	1,095	11,400
"	LAZONA川崎 (神奈川県川崎市)	"	鉄骨造、一部鉄筋コンクリート造、 地上6階、地下1階	平成 18. 9	1 69,081	2 72,013	4,276	25,028	350	29,655
"	ららばーと三井ビルディング (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	1,370	35,015	26	54,670
"	ららばーと 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		16,586		1,671	
"	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	3,849	9,875	151	13,875
"	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	466	14,242	17	14,727
"	中之島三井ビルディング (大阪府大阪市)	"	鉄骨造、一部鉄骨鉄筋コンクリート造、 地上31階、地下2階	平成 14. 8	71,269	4,456	11,455	12,131	238	23,825
"	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	8,700	14,556	269	23,527
"	御堂筋三井ビルディング (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	5,915	15,060	20	20,997
"	三井アウトレットパーク マリニピア神戸 (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	2,202	11,096	1,473	14,772

会社名	名称(所在地)	用途	主たる構造および規模	竣工又は取得年月	建物延床面積(m ²)	土地面積(m ²)	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	15,065	7,328	145	22,538
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)	オフィス	鉄骨造、 地上54階、地下4階	昭和 61.12	214,106	9,232	29,241	18,093	0	47,334
"	527 Madison Avenue (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26階、地下1階	平成 20. 9	22,017	1,082	11,062	8,226	0	19,288
"	100 William Street (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21階、地下1階	平成 19.12	35,832	1,720	9,865	4,665	2	14,533
"	180 Montgomery (アメリカ合衆国 カリフォルニア州サンフ ランシスコ市)	"	鉄骨造、 地上25階、地下1階	平成 19. 1	30,193	1,726	7,373	2,918	0	10,291
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	4,421	6,190	695	11,308
その他										
三井不動産㈱	東京都中央区 所在土地建物	開発予定 土地建物	-		16,016	2,518	1,440	20,362	13	21,816
"	東京都千代田区富士見 所在土地	建物建設 予定地	-		0	7,928	0	74,207	0	74,207
"	東京都千代田区有楽町 所在土地	建物建設 予定地	-		0	10,702	0	121,375	0	121,375
"	千葉県船橋市 所在土地	貸地等	-		0	2 244,680	0	2 17,176	0	17,176

(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(m ²)
三井不動産株	銀座6丁目-SQUARE	東京都中央区	47,058
"	ガーデンエアタワー	" 千代田区	93,224
"	神保町三井ビルディング(1)	" "	43,173
"	新霞が関ビルディング(1)	" "	31,628
"	東京ミッドタウン(1)	" 港区	507,421
"	赤坂Bizタワー	" "	186,865
"	虎ノ門ツインビルディング	" "	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	186,023
"	西新宿三井ビルディング(1)	" 新宿区	71,306
"	西新宿木村屋ビル	" "	38,165
"	中目黒GT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
"	新川崎三井ビルディング(1)	神奈川県川崎市	117,713
"	ららぽーと横浜	" 横浜市	241,241
"	ららぽーと磐田	静岡県磐田市	136,136
"	信濃橋三井ビルディング(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
"	CAPPO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	竣工又は 取得年月	建物延床面 積(m ²)	土地面積 (m ²)	帳簿価額(百万円)			
							建物	土地	その他	合計
三井不動産(株) セレスティンホ テル 三井不動産ホテ ルマネジメント (株)ホテルマネジ メント	三井ガーデンホテル銀座 他国内ホテル10ヶ所	ホテル	-	-	1 119,512	1、2 26,916	14,276	2 11,416	854	26,548
三井不動産 アメリカ(株) (在外子会社)	Halekulani 他海外ホテル1ヶ所	"	-	-	77,172	2 20,927	4,494	2 2,020	990	7,505
三井不動産(株) 三井不動産ゴルフ プロパティーズ(株) 日本みどり開発(株) 臼津開発(株)	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	2,184	2 5,353	9,233	16,771
三井不動産(株)	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	1,374	23,571	382	25,328

(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

セグメント の名称	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(株)	(仮称)横浜三井ビル ディング (神奈川県横浜市)	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30階、地下2階 延床面積 約90,000m ²	平成21.10～ 平成24.2	42,775	15,550
賃貸	三井不動産(株)	(仮称)千代田区富士 見二丁目計画 (東京都千代田区)	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30階、地下2階 延床面積 約123,000m ²	平成23.4～ 平成26.6	112,082	41,109

第4【提出会社の状況】

1【株式等の状況】

(1)【株式の総数等】

【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

【発行済株式】

種類	事業年度末現在発行数 (株) (平成23年3月31日)	提出日現在発行数(株) (平成23年6月29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	単元株式数 1,000株
計	881,424,727	881,424,727	-	-

(注)「提出日現在発行数」には、平成23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)【新株予約権等の状況】

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23年3月31日)	提出日の前月末現在 (平成23年5月31日)
新株予約権の数(個)	47,550	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)	47,550(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

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23年3月31日)	提出日の前月末現在 (平成23年5月31日)
新株予約権の数(個)	69,290	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)	69,290(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

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21年7月30日）

	事業年度末現在 (平成23年3月31日)	提出日の前月末現在 (平成23年5月31日)
新株予約権の数(個)	109,650	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)	109,650(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21年8月15日 至平成51年8月14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

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22年7月29日）

	事業年度末現在 (平成23年3月31日)	提出日の前月末現在 (平成23年5月31日)
新株予約権の数(個)	140,420	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)	140,420(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22年8月14日 至平成52年8月13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

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。

(注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。

(注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 から 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。

当社が消滅会社となる合併契約承認の議案

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

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

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

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

(3) 【行使価額修正条項付新株予約権付社債券等の行使状況等】

該当事項はありません。

(4) 【ライツプランの内容】

該当事項はありません。

(5) 【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
平成22年3月31日	-	881,424	-	174,296	-	248,272
平成23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。

(6) 【所有者別状況】

平成23年3月31日現在

区分	株式の状況(1単元の株式数 1,000株)							計	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		
					個人以外	個人			
株主数 (人)	1	129	55	522	697	14	20,323	21,741	-
所有株式 数 (単元)	30	314,134	13,179	71,230	425,617	25	53,465	877,680	3,744,727
所有株式 数の割合 (%)	0.00	35.79	1.50	8.12	48.49	0.00	6.10	100	-

(注) 自己株式3,054,372株は、「個人その他」に3,054単元(3,054,000株)、「単元未満株式の状況」に372株含まれております。

(7)【大株主の状況】

平成23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	72,119	8.18
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	57,569	6.53
CBLDN STICHTING PGGM DEPOSITORY (常任代理人 シティバンク銀行(株))	KROOSTWEG-NOORD 149 3704 DV ZEIST NETHERLANDS (東京都品川区東品川二丁目3番14号)	22,354	2.54
株式会社三井住友銀行	東京都千代田区丸の内一丁目1番2号	18,546	2.10
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)	17,565	1.99
SSBT OD05 OMNIBUS ACCOUNT - TREATY CLIENTS (常任代理人 香港上海銀行東京支店)	338 PITT STREET SYDNEY NSW 2000AUSTRALIA (東京都中央区日本橋三丁目11番1号)	16,932	1.92
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 香港上海銀行東京支店)	P.O.BOX 351 BOSTON MASSACHUSETTS 02101 U.S.A. (東京都中央区日本橋三丁目11番1号)	16,046	1.82
ステート ストリート バンク アンド トラスト カンパニー 505223 (常任代理人 (株)みずほコーポレート銀行決済営業部)	P.O.BOX 351 BOSTON MASSACHUSETTS 02101 U.S.A. (東京都中央区月島四丁目16番13号)	13,459	1.53
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
メロン バンク エヌエー ズ エージェント フォー イツ クライアント メロン オムニバス ユーエス ベンション (常任代理人 (株)みずほコーポレート銀行決済営業部)	ONE BOSTON PLACE BOSTON, MA 02108 (東京都中央区月島四丁目16番13号)	12,885	1.46
計	-	260,840	29.59

(注) 1. 日本マスタートラスト信託銀行株式会社(信託口)所有株式72,119千株は、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57,569千株は、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17,565千株には、信託業務に係る株式はありません。

2. アライアンス・バーンスタイン株式会社およびその共同保有者であるアライアンス・バーンスタイン・エル・ピーから平成22年12月6日付の変更報告書の写しの送付があり、平成22年11月30日現在でそれぞれ以下のとおり株式を保有している旨の報告を受けておりますが、当社として当事業年度末現在における実質所有株式数の確認ができないため、上記大株主の状況には記載されておりません。

氏名又は名称	住所	保有株券等の数 (株)	株券等保有割合 (%)
アライアンス・バーンスタイン・エル・ピー	1345 Avenue of the Americas, New York, New York 10105, U.S.A.	40,747,443	4.62
アライアンス・バーンスタイン株式会社	東京都千代田区丸の内一丁目8番3号 丸の内トラストタワー本館	3,364,000	0.38

3. アライアンス・バーンスタイン株式会社およびその共同保有者であるアライアンス・バーンスタイン・エル・ピーから平成23年2月18日付の変更報告書の写しの送付があり、平成23年2月15日現在でそれぞれ以下のとおり株式を保有している旨の報告を受けておりますが、当社として当事業年度末現在における実質所有株式数の確認ができないため、上記大株主の状況には記載されておりません。

氏名又は名称	住所	保有株券等の数 (株)	株券等保有割合 (%)
アライアンス・バーンスタイン・エル・ピー	1345 Avenue of the Americas, New York, New York 10105, U.S.A.	24,652,043	2.80
アライアンス・バーンスタイン株式会社	東京都千代田区丸の内一丁目8番3号 丸の内トラストタワー本館	2,789,000	0.32

4. 株式会社三菱UFJフィナンシャル・グループおよびその共同保有者から平成23年1月17日付の変更報告書の写しの送付があり、平成23年1月10日現在でそれぞれ以下のとおり株式を保有している旨の報告を受けておりますが、当社として当事業年度末現在における実質所有株式数の確認ができないため、上記大株主の状況には記載されておりません。

氏名又は名称	住所	保有株券等の数 (株)	株券等保有割合 (%)
三菱UFJ信託銀行株式会社	東京都千代田区丸の内一丁目4番5号	48,505,000	5.50
三菱UFJ投信株式会社	東京都千代田区丸の内一丁目4番5号	4,773,000	0.54
三菱UFJモルガン・スタンレー証券株式会社	東京都千代田区丸の内二丁目5番2号	3,291,208	0.37

5. 三井住友トラスト・ホールディングス株式会社およびその共同保有者から平成23年4月21日付の大量保有報告書の写しの送付があり、平成23年4月15日現在でそれぞれ以下のとおり株式を保有している旨の報告を受けておりますが、当社として当事業年度末現在における実質所有株式数の確認が一部できないため、上記大株主の状況には記載されていないものがございます。

氏名又は名称	住所	保有株券等の数 (株)	株券等保有割合 (%)
住友信託銀行株式会社	大阪市中央区北浜四丁目5番33号	22,543,000	2.56
中央三井アセット信託銀行株式会社	東京都港区芝三丁目23番1号	17,169,000	1.95
中央三井信託銀行株式会社	東京都港区芝三丁目33番1号	17,565,000	1.99
中央三井アセットマネジメント株式会社	東京都港区芝三丁目23番1号	1,205,000	0.14
日興アセットマネジメント株式会社	東京都港区赤坂九丁目7番1号 ミッドタウン・タワー	10,868,000	1.23

(8) 【議決権の状況】

【発行済株式】

平成23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 3,064,000	-	-
完全議決権株式(その他)	普通株式 874,616,000	874,616	-
単元未満株式	普通株式 3,744,727	-	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	-	874,616	-

【自己株式等】

平成23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	3,054,000		3,054,000	0.35
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	-	3,064,000		3,064,000	0.35

(9)【ストックオプション制度の内容】

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

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

平成19年6月28日開催の定時株主総会および平成21年7月30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21年7月30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） 8名 当社執行役員（取締役兼務者を除く） 9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

平成19年6月28日開催の定時株主総会および平成22年7月29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22年7月29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） 8名 当社執行役員（取締役兼務者を除く） 9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

(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	175,576	267,288,005
当期間における取得自己株式	5,243	7,270,610

(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. 当期間における取得自己株式には、平成23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ならびにストックオプションの行使)	34,440	48,961,378	994	1,379,920
保有自己株式数	3,054,372	-	3,058,621	-

(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23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、今後の成長に資する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、投資需要の状況、財政状態などを考慮したうえで、配当水準の維持向上に努めております。

平成23年3月期の業績、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23年3月期（第99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22年3月期（第98期）の配当（中間・期末）は1年につき年間22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99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22年10月29日 取締役会	9,663	11
平成23年6月29日 定時株主総会	9,662	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95期	第96期	第97期	第98期	第99期
決算年月	平成19年3月	平成20年3月	平成21年3月	平成22年3月	平成23年3月
最高（円）	3,650	4,000	2,825	1,865	1,798
最低（円）	2,105	1,709	867	1,083	1,154

（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22年10月	11月	12月	平成23年1月	2月	3月
最高（円）	1,625	1,619	1,643	1,798	1,780	1,766
最低（円）	1,417	1,478	1,455	1,623	1,648	1,154

（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 会長		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 23年6月 当社代表取締役会長、会長執行役員 (現任)	平成23年 6月から 2年	42
代表取締役 社長		菟田 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、常務執行役員、アセット運用部長 22年7月 当社専務取締役、専務執行役員、アセット運用部長 23年4月 当社専務取締役、専務執行役員 23年6月 当社代表取締役社長、社長執行役員 (現任)	平成23年 6月から 2年	10
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23年 6月から 2年	16

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	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 23年 4月 当社専務取締役、専務執行役員、商業施設本部長 (現任)	平成23年 6月から 2年	10
常務取締役		斎藤 一志	昭和27年11月10日生	昭和51年 4月 当社入社 平成20年 4月 当社常務執行役員 23年 6月 当社常務取締役、常務執行役員 (現任)	平成23年 6月から 2年	6
常務取締役	アコモデーション事業本部長	市川 俊英	昭和29年 9月27日生	昭和52年 4月 当社入社 平成21年 4月 当社常務執行役員、アコモデーション事業本部長 23年 6月 当社常務取締役、常務執行役員、アコモデーション事業本部長 (現任)	平成23年 6月から 2年	4
常務取締役	ビルディング本部長	北原 義一	昭和32年 6月25日生	昭和55年 4月 当社入社 平成23年 4月 当社常務執行役員、ビルディング本部長 23年 6月 当社常務取締役、常務執行役員、ビルディング本部長 (現任)	平成23年 6月から 2年	4
常務取締役		浅井 裕史	昭和27年11月23日生	昭和51年 4月 当社入社 平成23年 4月 当社常務執行役員 23年 6月 当社常務取締役、常務執行役員 (現任)	平成23年 6月から 2年	9
常務取締役		飯野 健司	昭和30年 1月 3日生	昭和53年 4月 当社入社 平成23年 4月 当社常務執行役員 23年 6月 当社常務取締役、常務執行役員 (現任)	平成23年 6月から 2年	10

役名	職名	氏名	生年月日	略歴	任期	所有株式数 (千株)
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23年 6月から 2年	3
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23年 6月から 2年	2
取締役		細谷 英二	昭和20年2月24日生	昭和43年4月 日本国有鉄道入社 平成5年6月 東日本旅客鉄道㈱取締役 8年6月 同社常務取締役 12年6月 同社代表取締役副社長 15年6月 ㈱りそなホールディングス取 締役兼代表執行役会長(現 任) ㈱りそな銀行取締役兼代表執 行役会長 17年6月 同行代表取締役会長 21年6月 同行取締役会長 (現任) 23年6月 当社取締役 (現任)	平成23年 6月から 2年	-
取締役		松島 正之	昭和20年6月15日生	昭和43年4月 日本銀行入行 平成2年4月 同行熊本支店長 4年11月 同行ロンドン駐在参事 8年2月 同行調査統計局長 10年6月 同行理事(国際関係担当) 14年6月 ボストン コンサルティ ング グループ上席顧問 17年2月 クレディ・スイス証券㈱シ ニア・エグゼクティブ・アドバ イザー 20年6月 同社会長 23年5月 ボストン コンサルティ ング グループシニアアドバイザー (現任) 23年6月 当社取締役 (現任)	平成23年 6月から 2年	-
常任監査役 (常勤)		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21年6月 当社常務取締役、常務執行役員 23年4月 当社常務取締役 23年6月 当社常任監査役 (現任)	平成23年 6月から 4年	7

役名	職名	氏名	生年月日	略歴	任期	所有株式数 (千株)	
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	12	
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 17年6月 当社監査役 (現任) 22年4月 ㈱三井住友銀行名誉顧問 (現任)	平成23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6月 同社顧問 17年6月 同社特別顧問 19年6月 当社監査役 (現任) 21年7月 中央三井信託銀行㈱名誉顧問 (現任)	平成23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	1	
計						18名	136

- (注) 1. 取締役 早川吉春、浦野光人、細谷英二、松島正之の各氏は、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23年6月29日現在における執行役員は18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】

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った視点に立ち、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。

会社の機関の内容

イ．取締役会

取締役会は、取締役13名（内、社外取締役4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。

また、岡田明重、西田敬宇の両氏は、金融機関において長年の業務経験を有しており、財務および会計に関する相当程度の知見を有するものであります。

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．社会貢献委員会

社会貢献活動の推進を目的として、「社会貢献委員会」を設置し、社会貢献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．環境委員会

環境活動の推進を目的として、「環境委員会」を設置し、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。

リ．アドバイザリー・コミッティ

経営の多面的な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。

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。

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。

内部監査体制

内部監査担当部門である監査室（16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。

会計監査の状況

当社は、会計監査についての監査契約を有限責任 あずさ監査法人と締結しており、期末だけではなく必要に応じて適宜監査が実施されております。

なお、同監査法人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

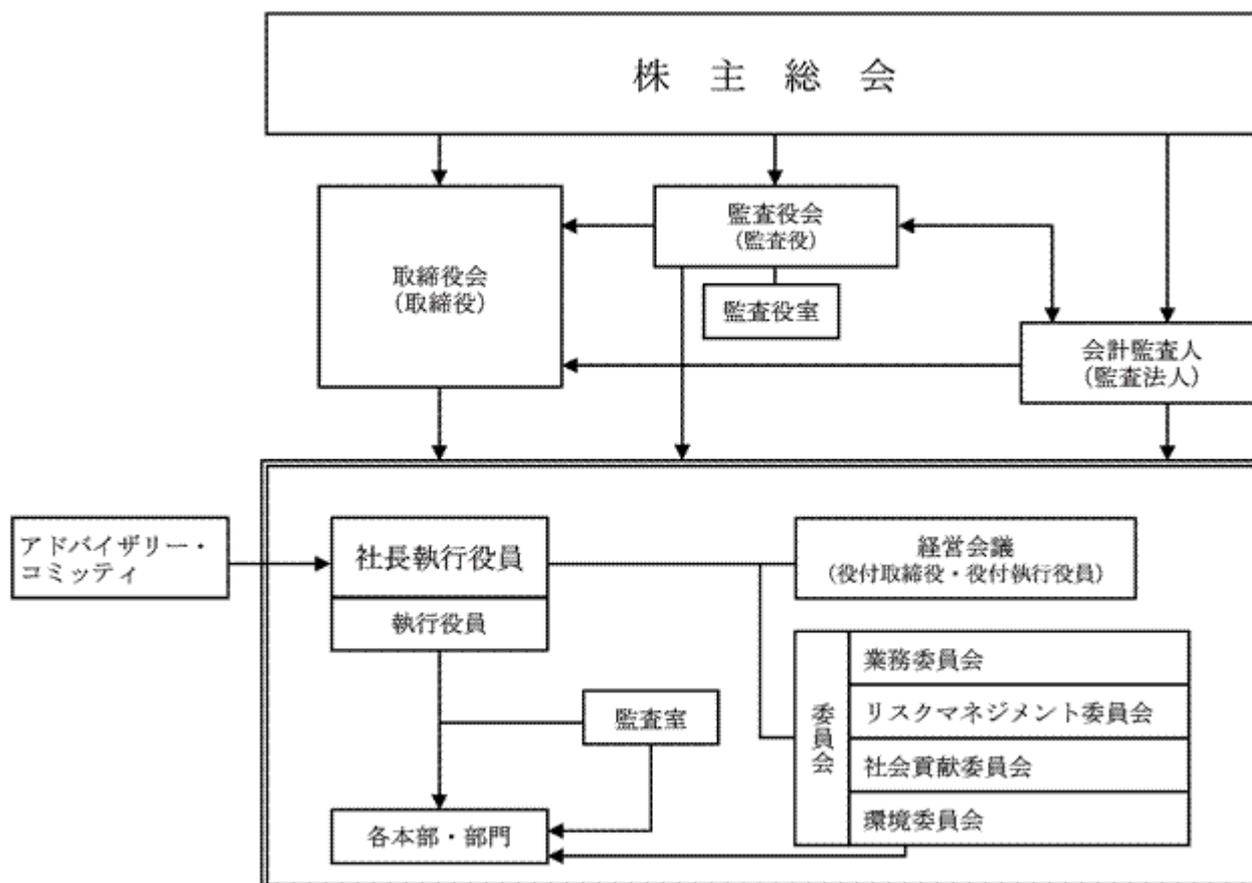
指定有限責任社員 業務執行社員：河合利治（5年）、村尾裕（6年）、小倉加奈子（2年）

（ ）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 11名、会計士補等 13名、その他 8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。



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。

役員報酬の内容

イ．役員区分ごとの報酬等の総額、報酬等の種類別の総額及び対象となる役員の員数

役員区分	報酬等の総額 (百万円)	報酬等の種類別の総額(百万円)			対象となる 役員の員数 (名)
		基本報酬	ストック オプション	賞与	
取締役 (社外取締役を除く。)	756	461	68	225	8
監査役 (社外監査役を除く。)	84	84	-	-	2
社外役員	66	66	-	-	6

ロ．報酬等の総額が1億円以上である者の報酬等の総額等

氏名	役員区分	会社区分	報酬等の種類別の額(百万円)			報酬等 の総額 (百万円)
			基本報酬	ストック オプション	賞与	
岩沙 弘道	代表取締役社長	提出会社	99	15	56	170
大室 康一	代表取締役副社長	提出会社	61	9	31	102
曾田 立夫	代表取締役副社長	提出会社	65	9	31	106

ハ．役員の報酬等の額又はその算定方法の決定に関する方針の内容及び決定方法

役員報酬につきましては、第95期株主総会で決議された総額の範囲内で決定する基本報酬、短期インセンティブとして各期の業績等を総合的に勘案したうえで株主総会で決議される役員賞与、中長期インセンティブとして第95期株主総会で決議された総額の範囲内で決定するストックオプションという構成としております。

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。

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。

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。

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。

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に定めております。

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。

株式の保有状況

イ．投資株式のうち保有目的が純投資目的以外の目的であるものの銘柄数及び貸借対照表計上額の合計額

152銘柄 149,209百万円

ロ．保有目的が純投資目的以外の目的である投資株式の銘柄、株式数、貸借対照表計上額及び保有目的

(前事業年度)

特定投資株式

銘柄	株式数(株)	貸借対照表計上額 (百万円)	保有目的
株式会社オリエンタルランド	10,689,300	69,203	中長期的な観点において、経営戦略上有効であるため
東レ株式会社	19,460,720	9,959	同上
三井物産株式会社	6,493,466	9,803	同上
株式会社東京放送ホールディングス	5,713,728	7,710	同上
株式会社三井住友フィナンシャルグループ	2,492,257	7,331	同上
三井住友海上グループホールディングス株式会社	2,992,553	7,168	同上
株式会社T&Dホールディングス	1,564,780	3,129	同上
株式会社千葉銀行	5,600,250	2,997	同上
株式会社日本製鋼所	2,802,706	2,919	同上
中央三井トラスト・ホールディングス株式会社	8,169,963	2,736	同上
東日本旅客鉄道株式会社	380,900	2,358	同上
株式会社東芝	4,969,500	2,263	同上
株式会社群馬銀行	4,047,004	1,980	同上
イビデン株式会社	620,778	1,885	同上

(当事業年度)
特定投資株式

銘柄	株式数(株)	貸借対照表計上額 (百万円)	保有目的
株式会社オリエンタルランド	7,689,300	55,775	中長期的な観点において、経営戦略上有効であるため
東レ株式会社	19,460,720	11,458	同上
三井物産株式会社	6,493,466	9,373	同上
株式会社三井住友フィナンシャルグループ	2,492,257	6,953	同上
MS & A Dインシュアランスグループホールディングス株式会社	3,473,869	6,729	同上
株式会社東京放送ホールディングス	5,713,728	5,932	同上
株式会社T & Dホールディングス	1,564,780	3,388	同上
株式会社千葉銀行	5,600,250	2,781	同上
中央三井トラスト・ホールディングス株式会社	8,169,963	2,548	同上
株式会社東芝	4,969,500	2,174	同上
株式会社日本製鋼所	2,802,706	1,965	同上
東日本旅客鉄道株式会社	380,900	1,915	同上
株式会社群馬銀行	4,047,004	1,859	同上
旭化成株式会社	3,247,084	1,782	同上
イビデン株式会社	620,778	1,639	同上
大和ハウス工業株式会社	1,385,000	1,424	同上
富士フィルムホールディングス株式会社	514,300	1,345	同上
新日本製鐵株式会社	4,904,000	1,330	同上
株式会社常陽銀行	3,614,693	1,249	同上
鹿島建設株式会社	4,931,541	1,135	同上
株式会社オンワードホールディングス	1,721,000	1,133	同上
株式会社丸井グループ	1,374,600	832	同上
京成電鉄株式会社	1,497,000	758	同上
株式会社商船三井	1,500,875	748	同上
株式会社中村屋	1,800,000	729	同上
三井住友建設株式会社	7,165,525	614	同上
東武鉄道株式会社	1,698,000	587	同上
清水建設株式会社	1,500,000	540	同上
電気化学工業	1,346,308	527	同上

みなし保有株式

銘柄	株式数(株)	貸借対照表計上額 (百万円)	保有目的
株式会社オリエンタルランド	434,100	2,893	議決権行使の指図権限を有しております

- (注) 1. 貸借対照表計上額の上位銘柄を選定する段階で、特定投資株式とみなし保有株式を合算していません。
2. みなし保有株式の貸借対照表計上額 = 事業年度末の時価 × 議決権行使権限の対象となる株式数

(2) 【 監査報酬の内容等】

【 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	127	-	133	2
連結子会社	255	3	260	3
計	382	3	394	5

【その他重要な報酬の内容】

(前連結会計年度)

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、32百万円を報酬として支払っております。

(当連結会計年度)

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、27百万円を報酬として支払っております。

【 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】

(前連結会計年度)

該当事項はありません。

(当連結会計年度)

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、国際財務報告基準(I F R S)に関するアドバイザリー業務であります。

【 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21年4月1日から平成22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22年4月1日から平成23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21年4月1日から平成22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22年4月1日から平成23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21年4月1日から平成22年3月31日まで）の連結財務諸表および前事業年度（平成21年4月1日から平成22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、また、当連結会計年度（平成22年4月1日から平成23年3月31日まで）の連結財務諸表および当事業年度（平成22年4月1日から平成23年3月31日まで）の財務諸表については、有限責任 あずさ監査法人による監査を受けています。

なお、あずさ監査法人は、監査法人の種類の変更により、平成22年7月1日をもって有限責任 あずさ監査法人となっております。

3．連結財務諸表等の適正性を確保するための特段の取組みについて

当社は、連結財務諸表等の適正性を確保するための特段の取組みを行っています。具体的には、会計基準等の内容を適切に把握し、又は会計基準等の変更についての確に対応することができる体制を整備するため、公益財団法人財務会計基準機構へ加入し、情報収集に努めております。また、公益財団法人財務会計基準機構の行うセミナー等に参加しております。

1【連結財務諸表等】
(1)【連結財務諸表】
【連結貸借対照表】

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (平成22年3月31日)	当連結会計年度 (平成23年3月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	2 63,291	2 57,223
受取手形及び売掛金	2 24,478	2 24,041
有価証券	243	-
販売用不動産	8 328,844	8 249,235
仕掛販売用不動産	8 164,511	207,221
開発用土地	8 174,732	8 174,570
未成工事支出金	8,336	11,227
その他のたな卸資産	1 8,330	1 8,923
前渡金	14,449	3,452
短期貸付金	9,321	11,510
営業出資金	73,412	65,738
繰延税金資産	43,770	46,946
その他	75,155	70,320
貸倒引当金	1,302	1,245
流動資産合計	987,573	929,166
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物	1,001,729	1,045,762
減価償却累計額	463,776	484,061
建物及び構築物（純額）	2,3 537,952	2,3 561,701
機械装置及び運搬具	25,002	26,442
減価償却累計額	17,770	18,227
機械装置及び運搬具（純額）	2 7,231	2 8,215
土地	2,8 1,466,951	2,8 1,588,268
建設仮勘定	33,845	34,611
その他	74,960	78,493
減価償却累計額	45,995	49,446
その他（純額）	2,3 28,964	2,3 29,047
有形固定資産合計	2,074,946	2,221,843
無形固定資産		
借地権	17,308	16,879
その他	6 13,567	13,564
無形固定資産合計	30,875	30,443
投資その他の資産		
投資有価証券	2,4,7 392,744	2,4,7 377,519
長期貸付金	2,217	1,990
敷金及び保証金	175,774	171,556
繰延税金資産	11,493	10,103
再評価に係る繰延税金資産	8 1,405	8 1,451
その他	2 40,529	2 43,542
貸倒引当金	7,137	6,917
投資その他の資産合計	617,027	599,246
固定資産合計	2,722,850	2,851,533
資産合計	3,710,423	3,780,699

	前連結会計年度 (平成22年3月31日)	当連結会計年度 (平成23年3月31日)
負債の部		
流動負債		
支払手形及び買掛金	76,749	87,137
短期借入金	² 279,403	² 272,711
コマーシャル・ペーパー	24,000	24,000
1年内償還予定の社債	10,000	-
未払法人税等	6,806	24,250
未成工事受入金	12,650	13,758
繰延税金負債	455	486
完成工事補償引当金	1,593	1,403
債務保証損失引当金	229	224
災害損失引当金	-	3,570
その他	181,467	228,277
流動負債合計	593,355	655,820
固定負債		
社債	235,000	285,000
長期借入金	² 1,198,316	² 1,158,336
受入敷金保証金	366,770	354,858
繰延税金負債	26,374	20,048
再評価に係る繰延税金負債	⁸ 192,238	⁸ 192,373
退職給付引当金	31,528	31,493
役員退職慰労引当金	1,086	1,185
その他	36,526	39,197
固定負債合計	2,087,841	2,082,493
負債合計	2,681,197	2,738,314
純資産の部		
株主資本		
資本金	174,296	174,296
資本剰余金	248,320	248,309
利益剰余金	301,653	332,335
自己株式	5,189	5,396
株主資本合計	719,080	749,545
その他の包括利益累計額		
その他有価証券評価差額金	51,913	41,994
繰延ヘッジ損益	588	371
土地再評価差額金	⁸ 271,337	⁸ 271,242
為替換算調整勘定	33,931	42,469
その他の包括利益累計額合計	288,731	270,395
新株予約権	378	520
少数株主持分	21,036	21,924
純資産合計	1,029,226	1,042,385
負債純資産合計	3,710,423	3,780,699

【連結損益計算書及び連結包括利益計算書】
【連結損益計算書】

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (自平成21年4月1日 至平成22年3月31日)	当連結会計年度 (自平成22年4月1日 至平成23年3月31日)
営業収益	1,384,806	1,405,269
営業原価	3 1,120,091	1,138,048
営業総利益	264,715	267,221
販売費及び一般管理費	1,2 144,130	1,2 147,128
営業利益	120,585	120,092
営業外収益		
受取利息	300	208
受取配当金	2,454	3,201
持分法による投資利益	2,027	688
その他	2,056	2,670
営業外収益合計	6,839	6,768
営業外費用		
支払利息	29,544	27,456
その他	3,979	3,200
営業外費用合計	33,523	30,656
経常利益	93,901	96,204
特別利益		
投資有価証券売却益	25,713	20,964
その他	626	-
特別利益合計	26,339	20,964
特別損失		
固定資産除却損	-	5 12,324
投資有価証券評価損	-	6,212
災害による損失	-	6 4,628
減損損失	4 18,938	4 4,114
災害損失引当金繰入額	-	6 3,570
その他	3,612	2,629
特別損失合計	22,550	33,480
税金等調整前当期純利益	97,690	83,688
法人税、住民税及び事業税	28,013	34,045
法人税等調整額	8,560	1,066
法人税等合計	36,574	32,978
少数株主損益調整前当期純利益	-	50,709
少数株主利益	1,031	800
当期純利益	60,084	49,909

【連結包括利益計算書】

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (自 平成21年 4月 1日 至 平成22年 3月31日)	当連結会計年度 (自 平成22年 4月 1日 至 平成23年 3月31日)
少数株主損益調整前当期純利益	-	50,709
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	-	9,831
繰延ヘッジ損益	-	188
土地再評価差額金	-	42
為替換算調整勘定	-	7,223
持分法適用会社に対する持分相当額	-	1,314
その他の包括利益合計	-	² 18,137
包括利益	-	¹ 32,572
(内訳)		
親会社株主に係る包括利益	-	31,693
少数株主に係る包括利益	-	878

【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21年 4月 1日 至 平成22年 3月31日)	当連結会計年度 (自 平成22年 4月 1日 至 平成23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	248,332	248,320
当期変動額		
自己株式の処分	11	10
当期変動額合計	11	10
当期末残高	248,320	248,309
利益剰余金		
前期末残高	332,333	301,653
当期変動額		
剰余金の配当	19,329	19,326
当期純利益	60,084	49,909
土地再評価差額金の取崩	8,992	119
持分法の適用範囲の変動	62,442	20
当期変動額合計	30,680	30,681
当期末残高	301,653	332,335
自己株式		
前期末残高	5,002	5,189
当期変動額		
自己株式の取得	274	267
自己株式の処分	87	60
当期変動額合計	187	206
当期末残高	5,189	5,396
株主資本合計		
前期末残高	749,959	719,080
当期変動額		
剰余金の配当	19,329	19,326
当期純利益	60,084	49,909
土地再評価差額金の取崩	8,992	119
持分法の適用範囲の変動	62,442	20
自己株式の取得	274	267
自己株式の処分	76	50
当期変動額合計	30,878	30,464
当期末残高	719,080	749,545

	前連結会計年度 (自 平成21年 4月 1日 至 平成22年 3月31日)	当連結会計年度 (自 平成22年 4月 1日 至 平成23年 3月31日)
その他の包括利益累計額		
その他有価証券評価差額金		
前期末残高	1,793	51,913
当期変動額		
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）	50,120	9,918
当期変動額合計	50,120	9,918
当期末残高	51,913	41,994
繰延ヘッジ損益		
前期末残高	459	588
当期変動額		
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）	128	216
当期変動額合計	128	216
当期末残高	588	371
土地再評価差額金		
前期末残高	263,063	271,337
当期変動額		
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）	8,273	95
当期変動額合計	8,273	95
当期末残高	271,337	271,242
為替換算調整勘定		
前期末残高	35,690	33,931
当期変動額		
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）	1,758	8,538
当期変動額合計	1,758	8,538
当期末残高	33,931	42,469
その他の包括利益累計額合計		
前期末残高	228,707	288,731
当期変動額		
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）	60,024	18,335
当期変動額合計	60,024	18,335
当期末残高	288,731	270,395
新株予約権		
前期末残高	220	378
当期変動額		
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）	157	142
当期変動額合計	157	142
当期末残高	378	520
少数株主持分		
前期末残高	20,973	21,036
当期変動額		
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）	62	887
当期変動額合計	62	887
当期末残高	21,036	21,924

	前連結会計年度 (自 平成21年 4月 1日 至 平成22年 3月31日)	当連結会計年度 (自 平成22年 4月 1日 至 平成23年 3月31日)
純資産合計		
前期末残高	999,860	1,029,226
当期変動額		
剰余金の配当	19,329	19,326
当期純利益	60,084	49,909
土地再評価差額金の取崩	8,992	119
持分法の適用範囲の変動	62,442	20
自己株式の取得	274	267
自己株式の処分	76	50
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）	60,245	17,305
当期変動額合計	29,366	13,159
当期末残高	1,029,226	1,042,385

【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21年 4月 1日 至 平成22年 3月31日)	当連結会計年度 (自 平成22年 4月 1日 至 平成23年 3月31日)
営業活動によるキャッシュ・フロー		
税金等調整前当期純利益	97,690	83,688
減価償却費	50,286	52,954
減損損失	18,938	4,114
有価証券売却損益 (は益)	25,713	20,963
有価証券評価損益 (は益)	-	6,212
たな卸資産評価損	19,796	-
受取利息及び受取配当金	2,755	3,409
支払利息	29,544	27,456
持分法による投資損益 (は益)	2,027	688
資産除去債務会計基準の適用に伴う影響額	-	1,425
固定資産除却損	-	8,373
売上債権の増減額 (は増加)	6,839	298
仕入債務の増減額 (は減少)	2,942	2,646
販売用不動産の増減額 (は増加)	2 50,241	2 46,319
営業出資金の増減額	2,875	4,920
災害損失引当金の増減額 (は減少)	-	3,570
その他	5,502	20,450
小計	131,039	222,236
利息及び配当金の受取額	4,809	5,334
利息の支払額	29,639	27,775
法人税等の支払額	21,820	14,739
営業活動によるキャッシュ・フロー	84,389	185,055
投資活動によるキャッシュ・フロー		
有形及び無形固定資産の取得による支出	70,658	178,965
有形及び無形固定資産の売却による収入	594	3,364
投資有価証券の取得による支出	13,896	11,949
投資有価証券の売却による収入	26,133	21,623
敷金及び保証金の差入による支出	12,260	8,395
敷金及び保証金の回収による収入	15,339	11,557
預り敷金保証金の返還による支出	53,797	64,804
預り敷金保証金の受入による収入	50,163	52,668
貸付けによる支出	11,265	12,055
貸付金の回収による収入	10,908	12,106
連結の範囲の変更を伴う子会社株式の取得による支出	-	358
連結の範囲の変更を伴う子会社株式の取得による収入	207	-
その他	6,303	4,656
投資活動によるキャッシュ・フロー	64,834	170,552

	前連結会計年度 (自 平成21年 4月 1日 至 平成22年 3月31日)	当連結会計年度 (自 平成22年 4月 1日 至 平成23年 3月31日)
財務活動によるキャッシュ・フロー		
短期借入れによる収入	1,264,417	1,524,500
短期借入金の返済による支出	1,275,426	1,526,030
長期借入れによる収入	133,014	217,597
長期借入金の返済による支出	119,266	253,951
社債の発行による収入	40,000	50,000
社債の償還による支出	40,000	10,000
少数株主からの払込みによる収入	13	160
配当金の支払額	19,317	19,313
少数株主への配当金の支払額	1,020	963
ファイナンス・リース債務の返済による支出	1,977	2,175
自己株式の増減額（ は増加）	198	224
財務活動によるキャッシュ・フロー	19,762	20,400
現金及び現金同等物に係る換算差額	55	166
現金及び現金同等物の増減額（ は減少）	152	6,063
現金及び現金同等物の期首残高	62,891	62,739
現金及び現金同等物の期末残高	1 62,739	1 56,675

【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21年 4月 1日 至 平成22年 3月31日)	当連結会計年度 (自 平成22年 4月 1日 至 平成23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 130社 主要な会社名 三井不動産レジデンシャル(株)、三井不動産販売(株)、三井ホーム(株)、ららぽーとマネジメント(株)、三井不動産アメリカ(株)</p> <p>新規 5社 愛光インベストメント(株)ほか 1社は、持分の取得により、連結子会社となりました。三井不動産(上海)投資諮詢有限公司ほか 2社は、新規設立により、連結子会社となりました。</p> <p>除外 8社 浦和リハウス(株)ほか 5社は、吸収合併により、連結の範囲から除外しています。(株)神戸フローリストほか 1社は、清算終了により、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>(3)開示対象特別目的会社 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>	<p>(1)連結子会社数 135社 主要な会社名 三井不動産レジデンシャル(株)、三井不動産販売(株)、三井ホーム(株)、ららぽーとマネジメント(株)、三井不動産アメリカ(株)</p> <p>新規 9社 愛知東リハウス(株)ほか 5社は、持分の取得により、連結子会社となりました。三井不動産諮詢(北京)有限公司ほか 2社は、新規設立により、連結子会社となりました。</p> <p>除外 4社 愛知東リハウス(株)ほか 1社は、吸収合併により、連結の範囲から除外しています。Clocktower Asset Management LLCほか 1社は、清算終了のため連結の範囲から除外しています。</p> <p>(2)非連結子会社の名称等 同左</p> <p>(3)開示対象特別目的会社 同左</p>

項目	前連結会計年度 (自平成21年4月1日 至平成22年3月31日)	当連結会計年度 (自平成22年4月1日 至平成23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 42社 主要な会社名 (株)帝国ホテル、T I D(株)</p> <p>新規 1社 持分の取得により、持分法適用の関連会社が1社増加しました。</p> <p>除外 4社 (株)オリエンタルランドは影響力基準に該当しなくなったため、持分法適用の関連会社から除外しています。 (株)ラゾーナ・プロパティほか2社は、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および持分法を適用していない理由 杉井不動産開発(寧波)有限公司 持分法の対象から除いても連結財務諸表に与える影響が軽微であり、かつ、全体としても重要性がないため持分法の適用範囲から除外しております。</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 44社 主要な会社名 (株)帝国ホテル、T I D(株)</p> <p>新規 5社 上海好世嘉定置業有限公司ほか3社は、持分の取得により持分法適用関連会社となりました。杉井不動産開発(寧波)有限公司は重要性が増したため持分法適用関連会社となりました。</p> <p>除外 3社 アマンテス・ゴルフ・アンド・リゾーツ投資事業有限責任組合は、清算終了のため持分法適用の範囲から除外しています。愛知東リハウス(株)ほか1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範囲から除外しています。</p> <p>(2)持分法を適用していない非連結子会社 同左</p> <p>(3)持分法を適用していない関連会社および持分法を適用していない理由 なし。</p> <p>(4)同左</p>

項目	前連結会計年度 (自 平成21年4月1日 至 平成22年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成22年4月1日 至 平成23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33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・ピー・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、東京ミッドタウンマネジメント(株)、およびTMアセットマネジメント(株)は2月28日です。</p> <p>連結財務諸表の作成にあたっては、各社の決算日の財務諸表を使用していますが、連結決算日との間に生じた重要な取引については連結上必要な調整が行なわれています。</p> <p>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37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・ピー・エフ・オフィスマネジメント、および臼津開発(株)ほか1社の決算日は12月31日、(株)ユニリビング、(株)ユーコーポレーション、東京ミッドタウンマネジメント(株)、およびTMアセットマネジメント(株)は2月28日です。</p> <p>連結財務諸表の作成にあたっては、各社の決算日の財務諸表を使用していますが、連結決算日との間に生じた重要な取引については連結上必要な調整が行なわれています。</p> <p>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>
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"> ・満期保有目的債券 償却原価法 ・その他有価証券 <時価のあるもの> (株式) 期末前1カ月の市場価格の平均に基づく時価法 (債券) 期末日の市場価格に基づく時価法 (その他) 期末前1カ月の市場価格の平均に基づく時価法 <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><時価のないもの> 移動平均法による原価法</p> <p>[デリバティブ] 時価法</p> <p>[たな卸資産]</p> <ul style="list-style-type: none"> ・販売用不動産、仕掛販売用不動産、開発用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) ・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) 	<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"> ・満期保有目的債券 同左 ・その他有価証券 <時価のあるもの> 同左 <p><時価のないもの> 同左</p> <p>[デリバティブ] 同左</p> <p>[たな卸資産]</p> <ul style="list-style-type: none"> ・販売用不動産、仕掛販売用不動産、開発用地および未成工事支出金 同左 ・その他のたな卸資産 同左

項目	前連結会計年度 (自平成21年4月1日 至平成22年3月31日)	当連結会計年度 (自平成22年4月1日 至平成23年3月31日)
	<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) 主として定率法によっています。</p> <p>ただし、連結財務諸表提出会社のオフィス用建物(建物附属設備を除く)、国内連結子会社の平成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>[無形固定資産] (リース資産を除く) 定額法を採用しています。</p> <p>ただし、自社利用のソフトウェアについては、社内における利用可能期間(5年)に基づく定額法を採用しています。</p> <p>[リース資産]</p> <p>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>(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> <p>[無形固定資産] (リース資産を除く) 同左</p> <p>[リース資産] 同左</p>

項目	前連結会計年度 (自平成21年4月1日 至平成22年3月31日)	当連結会計年度 (自平成22年4月1日 至平成23年3月31日)
	<p>(3) 重要な引当金の計上基準</p> <p>[貸倒引当金] 売掛金、貸付金等の貸倒れによる損失に備えるため、一般債権については貸倒実績率により、貸倒懸念債権等特定の債権については個別に回収可能性を検討し、回収不能見込額を計上しています。</p> <p>[債務保証損失引当金] 債務保証等による損失に備えるため、被保証先の財政状態等を勘案して、損失負担見込額を計上しています。</p> <p>[退職給付引当金] 従業員の退職給付に備えるため、当連結会計年度末における退職給付債務および年金資産の見込額に基づき、連結会計年度末において発生していると認められる額を計上しています。</p> <p>過去勤務債務は、その発生時の従業員の平均残存勤務期間以内の一定の年数（1～10年）による定額法により処理することとしています。</p> <p>数理計算上の差異は、各連結会計年度の発生時における従業員の平均残存勤務期間内の一定の年数（5～10年）による定額法により按分した額をそれぞれ発生の翌連結会計年度から費用処理することとしています。</p> <p>[完成工事補償引当金] 主として引渡し物件の補修工事費の支出に備えるため、過年度補修実績率に基づく見積補修額を計上しています。</p> <p>[役員退職慰労引当金] 連結財務諸表提出会社ほか36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) 重要な収益及び費用の計上基準</p> <p>[完成工事高及び完成工事原価の計上基準]</p> <ul style="list-style-type: none"> ・当連結会計年度末までの進捗部分について成果の確実性が認められる工事 工事進行基準 ・その他の工事 工事完成基準 	<p>(3) 重要な引当金の計上基準</p> <p>[貸倒引当金] 同左</p> <p>[災害損失引当金] 東日本大震災により被災した有形無形固定資産及びたな卸資産の原状回復費用等の支出に備えるため、当該費用の見積額を計上しています。</p> <p>[債務保証損失引当金] 同左</p> <p>[退職給付引当金] 同左</p> <p>[完成工事補償引当金] 同左</p> <p>[役員退職慰労引当金] 連結財務諸表提出会社ほか36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) 重要な収益及び費用の計上基準</p> <p>[完成工事高及び完成工事原価の計上基準] 同左</p>

項目	前連結会計年度 (自平成21年4月1日 至平成22年3月31日)	当連結会計年度 (自平成22年4月1日 至平成23年3月31日)
	<p>(5) 重要なヘッジ会計の方法 ヘッジ会計の方法 繰延ヘッジ処理を採用しています。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>主なヘッジ手段とヘッジ対象 <ヘッジ手段> <ヘッジ対象> 為替予約 外貨建予定取引 通貨スワップ 外貨建借入金 金利スワップ 借入金および社債</p> <p>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>ヘッジ有効性評価の方法 ヘッジ手段の想定元本とヘッジ対象に関する重要な条件が同一であり、かつヘッジ開始時およびその後も継続して、相場変動又はキャッシュ・フロー変動を完全に相殺するものと想定することができるため、ヘッジの有効性の判定は省略しています。</p> <p>(6) 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。</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>(5) 重要なヘッジ会計の方法 ヘッジ会計の方法 同左</p> <p>主なヘッジ手段とヘッジ対象 同左</p> <p>ヘッジ方針 同左</p> <p>ヘッジ有効性評価の方法 同左</p> <p>(6) 消費税等の会計処理 同左</p>

項目	前連結会計年度 (自 平成21年4月1日 至 平成22年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成22年4月1日 至 平成23年3月31日)
		(7) のれんの償却方法および償却期間 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。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。 (8) 連結キャッシュ・フロー計算書にお ける資金の範囲 連結キャッシュ・フロー計算書におけ る資金(現金および現金同等物) は、手許現金、随時引き出し可能な預金 および容易に換金可能であり、かつ、 価値の変動について僅少なりスク しか負わない取得日から3ヶ月以内に 償還期限の到来する短期投資からなり ます。
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。	
6. のれんおよび負ののれん の償却に関する事項	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。 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。	
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 いて僅少なりスクしか負わない取得日か ら3ヶ月以内に償還期限の到来する短期 投資からなります。	

【会計処理の変更】

前連結会計年度 (自 平成21年 4月 1日 至 平成22年 3月31日)	当連結会計年度 (自 平成22年 4月 1日 至 平成23年 3月31日)
<p>(完成工事高及び完成工事原価の計上基準) 請負工事に係る収益の計上基準については、従来、主として工事完成基準を適用していましたが、「工事契約に関する会計基準」(企業会計基準第15号 平成19年12月27日)及び「工事契約に関する会計基準の適用指針」(企業会計基準適用指針第18号 平成19年12月27日)を当連結会計年度から適用し、当連結会計年度より着手した工事契約から、当連結会計年度末までの進捗部分について成果の確実性が認められる工事については工事進行基準を、その他の工事については工事完成基準を適用しております。</p> <p>これによる営業収益、営業利益、経常利益及び税金等調整前当期純利益への影響はありません。</p> <p>(退職給付に係る会計基準) 当連結会計年度より、「退職給付に係る会計基準」の一部改正(その3)(企業会計基準第19号 平成20年7月31日)を適用しております。</p> <p>数理計算上の差異を翌期から償却するため、これによる営業利益、経常利益及び税金等調整前当期純利益への影響はありません。</p>	<p>(持分法に関する会計基準及び持分法適用関連会社の会計処理に関する当面の取扱い) 当連結会計年度より、「持分法に関する会計基準」(企業会計基準第16号 平成20年3月10日公表分)及び「持分法適用関連会社の会計処理に関する当面の取扱い」(実務対応報告第24号 平成20年3月10日)を適用しております。これによる連結財務諸表に与える影響はありません。</p> <p>(資産除去債務に関する会計基準) 当連結会計年度より、「資産除去債務に関する会計基準」(企業会計基準第18号 平成20年3月31日)及び「資産除去債務に関する会計基準の適用指針」(企業会計基準適用指針第21号 平成20年3月31日)を適用しております。</p> <p>これにより、当連結会計年度の営業利益は380百万円、経常利益は518百万円それぞれ減少しており、過年度分の影響額1,425百万円を一括して特別損失に計上していることにより、税金等調整前当期純利益は1,943百万円減少しております。</p>

【表示方法の変更】

前連結会計年度 (自 平成21年 4月 1日 至 平成22年 3月31日)	当連結会計年度 (自 平成22年 4月 1日 至 平成23年 3月31日)
	<p>(連結損益計算書関係) 「連結財務諸表に関する会計基準」(企業会計基準第22号 平成20年12月26日)に基づく財務諸表等規則等の一部を改正する内閣府令(平成21年3月24日 内閣府令第5号)の適用により、当連結会計年度では、「少数株主損益調整前当期純利益」の科目で表示しております。</p>

【追加情報】

前連結会計年度 (自平成21年4月1日 至平成22年3月31日)	当連結会計年度 (自平成22年4月1日 至平成23年3月31日)
	(追加情報) 「包括利益の表示に関する会計基準」(企業会計基準第25号平成22年6月30日)を適用しています。ただし、「その他の包括利益累計額」及び「その他の包括利益累計額合計」の前連結会計年度の金額は、「評価・換算差額等」及び「評価・換算差額等合計」の金額を記載しています。

【注記事項】

(連結貸借対照表関係)

前連結会計年度 (平成22年3月31日)	当連結会計年度 (平成23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 border="1"> <tr><td>商品及び製品</td><td>6,660百万円</td></tr> <tr><td>仕掛品</td><td>109</td></tr> <tr><td>原材料及び貯蔵品</td><td>1,560</td></tr> <tr><td>計</td><td>8,330百万円</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 border="1"> <tr><td>現金及び預金</td><td>175百万円</td></tr> <tr><td>受取手形及び売掛金</td><td>58</td></tr> <tr><td>建物及び構築物</td><td>25,473</td></tr> <tr><td>機械装置及び運搬具</td><td>4</td></tr> <tr><td>土地</td><td>16,931</td></tr> <tr><td>その他の有形固定資産</td><td>22</td></tr> <tr><td>投資有価証券</td><td>8</td></tr> <tr><td>その他の投資</td><td>205</td></tr> <tr><td>その他の資産</td><td></td></tr> <tr><td>計</td><td>42,880百万円</td></tr> </table> <p>担保付債務は次のとおりであります。</p> <table border="1"> <tr><td>短期借入金</td><td>15,094百万円</td></tr> <tr><td>長期借入金</td><td>5,994</td></tr> <tr><td>計</td><td>21,088百万円</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586百万円、その他の有形固定資産220百万円であります。</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"> <thead> <tr><th>科目</th><th>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>115,429</td></tr> </tbody> </table> <p>5. 偶発債務 住宅ローン保証債務58,181百万円、住宅ローン保証予約201百万円があります。</p>	商品及び製品	6,660百万円	仕掛品	109	原材料及び貯蔵品	1,560	計	8,330百万円	現金及び預金	175百万円	受取手形及び売掛金	58	建物及び構築物	25,473	機械装置及び運搬具	4	土地	16,931	その他の有形固定資産	22	投資有価証券	8	その他の投資	205	その他の資産		計	42,880百万円	短期借入金	15,094百万円	長期借入金	5,994	計	21,088百万円	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)	115,429	<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 border="1"> <tr><td>商品及び製品</td><td>6,753百万円</td></tr> <tr><td>仕掛品</td><td>190</td></tr> <tr><td>原材料及び貯蔵品</td><td>1,979</td></tr> <tr><td>計</td><td>8,923百万円</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 border="1"> <tr><td>現金及び預金</td><td>205百万円</td></tr> <tr><td>受取手形及び売掛金</td><td>38</td></tr> <tr><td>建物及び構築物</td><td>22,709</td></tr> <tr><td>機械装置及び運搬具</td><td>2</td></tr> <tr><td>土地</td><td>15,927</td></tr> <tr><td>その他の有形固定資産</td><td>18</td></tr> <tr><td>投資有価証券</td><td>8</td></tr> <tr><td>その他の投資</td><td>230</td></tr> <tr><td>その他の資産</td><td></td></tr> <tr><td>計</td><td>39,141百万円</td></tr> </table> <p>担保付債務は次のとおりであります。</p> <table border="1"> <tr><td>短期借入金</td><td>96百万円</td></tr> <tr><td>長期借入金</td><td>9,675</td></tr> <tr><td>計</td><td>9,772百万円</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352百万円、その他の有形固定資産261百万円あります。</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"> <thead> <tr><th>科目</th><th>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>113,831</td></tr> </tbody> </table> <p>5. 偶発債務 住宅ローン保証債務48,704百万円、住宅ローン保証予約132百万円があります。</p>	商品及び製品	6,753百万円	仕掛品	190	原材料及び貯蔵品	1,979	計	8,923百万円	現金及び預金	205百万円	受取手形及び売掛金	38	建物及び構築物	22,709	機械装置及び運搬具	2	土地	15,927	その他の有形固定資産	18	投資有価証券	8	その他の投資	230	その他の資産		計	39,141百万円	短期借入金	96百万円	長期借入金	9,675	計	9,772百万円	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)	113,831
商品及び製品	6,660百万円																																																																												
仕掛品	109																																																																												
原材料及び貯蔵品	1,560																																																																												
計	8,330百万円																																																																												
現金及び預金	175百万円																																																																												
受取手形及び売掛金	58																																																																												
建物及び構築物	25,473																																																																												
機械装置及び運搬具	4																																																																												
土地	16,931																																																																												
その他の有形固定資産	22																																																																												
投資有価証券	8																																																																												
その他の投資	205																																																																												
その他の資産																																																																													
計	42,880百万円																																																																												
短期借入金	15,094百万円																																																																												
長期借入金	5,994																																																																												
計	21,088百万円																																																																												
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)	115,429																																																																												
商品及び製品	6,753百万円																																																																												
仕掛品	190																																																																												
原材料及び貯蔵品	1,979																																																																												
計	8,923百万円																																																																												
現金及び預金	205百万円																																																																												
受取手形及び売掛金	38																																																																												
建物及び構築物	22,709																																																																												
機械装置及び運搬具	2																																																																												
土地	15,927																																																																												
その他の有形固定資産	18																																																																												
投資有価証券	8																																																																												
その他の投資	230																																																																												
その他の資産																																																																													
計	39,141百万円																																																																												
短期借入金	96百万円																																																																												
長期借入金	9,675																																																																												
計	9,772百万円																																																																												
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)	113,831																																																																												

前連結会計年度 (平成22年3月31日)	当連結会計年度 (平成23年3月31日)
<p>6. 無形固定資産には、のれんが1,667百万円含まれています。</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64,968百万円含まれています。</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。 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>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66,172百万円含まれています。</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。 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>

(連結損益計算書関係)

前連結会計年度 (自平成21年4月1日 至平成22年3月31日)	当連結会計年度 (自平成22年4月1日 至平成23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;">百万円</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>給料・手当</td> <td style="text-align: right;">43,401</td> </tr> <tr> <td>広告宣伝費</td> <td style="text-align: right;">19,783</td> </tr> <tr> <td>退職給付費用</td> <td style="text-align: right;">3,957</td> </tr> <tr> <td>研究開発費</td> <td style="text-align: right;">532</td> </tr> <tr> <td>役員退職慰労引当金繰入額</td> <td style="text-align: right;">176</td> </tr> <tr> <td>貸倒引当金繰入額</td> <td style="text-align: right;">397</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、532百万円であります。</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。 19,796百万円</p>		百万円	給料・手当	43,401	広告宣伝費	19,783	退職給付費用	3,957	研究開発費	532	役員退職慰労引当金繰入額	176	貸倒引当金繰入額	397	<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;">百万円</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>給料・手当</td> <td style="text-align: right;">44,001</td> </tr> <tr> <td>広告宣伝費</td> <td style="text-align: right;">20,636</td> </tr> <tr> <td>退職給付費用</td> <td style="text-align: right;">3,782</td> </tr> <tr> <td>研究開発費</td> <td style="text-align: right;">515</td> </tr> <tr> <td>役員退職慰労引当金繰入額</td> <td style="text-align: right;">168</td> </tr> <tr> <td>貸倒引当金繰入額</td> <td style="text-align: right;">77</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、515百万円であります。</p>		百万円	給料・手当	44,001	広告宣伝費	20,636	退職給付費用	3,782	研究開発費	515	役員退職慰労引当金繰入額	168	貸倒引当金繰入額	77
	百万円																												
給料・手当	43,401																												
広告宣伝費	19,783																												
退職給付費用	3,957																												
研究開発費	532																												
役員退職慰労引当金繰入額	176																												
貸倒引当金繰入額	397																												
	百万円																												
給料・手当	44,001																												
広告宣伝費	20,636																												
退職給付費用	3,782																												
研究開発費	515																												
役員退職慰労引当金繰入額	168																												
貸倒引当金繰入額	77																												

前連結会計年度 (自平成21年4月1日 至平成22年3月31日)			当連結会計年度 (自平成22年4月1日 至平成23年3月31日)		
4. 当連結会計年度において、当社は以下の資産グループについて減損損失を計上しました。			4. 当連結会計年度において、当社は以下の資産グループについて減損損失を計上しました。		
主な用途	種類	場所	主な用途	種類	場所
賃貸資産その他	建物 土地等	東京都港区 他	賃貸資産その他	建物 土地等	東京都中央区 他
施設営業資産	建物 土地等	北海道余市郡 他	施設営業資産	建物 土地等	大分県臼杵市 他
<p>当社は、他の資産又は資産グループのキャッシュ・フローから概ね独立したキャッシュ・フローを生み出す最小単位に拠って資産のグループ化を行いました。なお、本社ビル等は共用資産としています。</p> <p>当連結会計年度において、賃貸事業目的で保有していたものを早期に売却する方針に変更したことにより、回収可能価額が著しく低下する見込みである資産グループ、賃料水準の低下や市況の悪化等により収益性が著しく低下した資産グループについて帳簿価額を回収可能価額まで減額し、当該減少額を減損損失(18,938百万円)として特別損失に計上しました。その内訳は、土地・借地権8,425百万円、建物・構築物9,782百万円、その他729百万円であります。</p> <p>なお、当資産グループの回収可能価額は正味売却価額あるいは使用価値により測定しており、正味売却価額は不動産鑑定士による鑑定評価額等を使用しています。また、使用価値は、将来キャッシュ・フローを5%で割り引いて算定しています。</p>			<p>当社は、他の資産又は資産グループのキャッシュ・フローから概ね独立したキャッシュ・フローを生み出す最小単位に拠って資産のグループ化を行いました。なお、本社ビル等は共用資産としています。</p> <p>当連結会計年度において、賃貸事業目的で保有していたものを早期に売却する方針に変更したことにより、回収可能価額が著しく低下する見込みである資産グループ、賃料水準の低下や市況の悪化等により収益性が著しく低下した資産グループについて帳簿価額を回収可能価額まで減額し、当該減少額を減損損失(4,114百万円)として特別損失に計上しました。その内訳は、土地・借地権1,884百万円、建物・構築物1,133百万円、その他1,096百万円であります。</p> <p>なお、当資産グループの回収可能価額は正味売却価額あるいは使用価値により測定しており、正味売却価額は不動産鑑定士による鑑定評価額等を使用しています。また、使用価値は、将来キャッシュ・フローを5%で割り引いて算定しています。</p> <p>5. 建替えに向けた日比谷三井ビルディングなどによるものです。</p> <p>6. 東日本大震災によるものです。</p>		

(連結包括利益計算書関係)

当連結会計年度(自平成22年4月1日至平成23年3月31日)

1. 当連結会計年度の直前連結会計年度における包括利益

百万円

親会社株主に係る包括利益	111,037
少数株主に係る包括利益	1,061

計 112,099

2. 当連結会計年度の直前連結会計年度におけるその他の包括利益

百万円

その他有価証券評価差額金	49,862
繰延ヘッジ損益	184
土地再評価差額金	718
為替換算調整勘定	1,039
持分法適用会社に対する持分相当額	983

計 50,983

(連結株主資本等変動計算書関係)

前連結会計年度(自平成21年4月1日至平成22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	2,820	175	49	2,946

(注) 1. 普通株式の自己株式の株式数の増加175千株は、単元未満株式の買取による増加です。

2. 普通株式の自己株式の株式数の減少49千株は、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			-			378
連結子会社				-			-
	合計			-			378

3. 配当に関する事項

(1) 配当金支払額

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

 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

平成21年10月29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 9,664百万円

 1株当たり配当額 11円

 基準日 平成21年9月30日

 効力発生日 平成21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22年6月29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 9,663百万円

 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22年3月31日

 効力発生日 平成22年6月30日

当連結会計年度（自平成22年4月1日至平成23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	2,946	175	34	3,087

（注）1. 普通株式の自己株式の株式数の増加175千株は、単元未満株式の買取による増加です。

2. 普通株式の自己株式の株式数の減少34千株は、単元未満株式の売却31千株および新株予約権の行使3千株による減少です。

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			-			520
連結子会社				-			-
合計				-			520

3. 配当に関する事項

(1) 配当金支払額

平成22年6月29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 9,663百万円

 1株当たり配当額 11円

 基準日 平成22年3月31日

 効力発生日 平成22年6月30日

平成22年10月29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 9,663百万円

 1株当たり配当額 11円

 基準日 平成22年9月30日

 効力発生日 平成22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23年6月29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 9,662百万円

 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23年3月31日

 効力発生日 平成23年6月30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21年4月1日 至平成22年3月31日)	当連結会計年度 (自平成22年4月1日 至平成23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22年3月31日現在)</p> <p style="text-align: right;">(百万円)</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">現金及び預金</td> <td style="text-align: right;">63,291</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;">551</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;">62,739</td> </tr> </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>	現金及び預金	63,291	預入期間が3ヶ月を超える定期預金	551	現金及び現金同等物	62,739	<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23年3月31日現在)</p> <p style="text-align: right;">(百万円)</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">現金及び預金</td> <td style="text-align: right;">57,223</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;">547</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;">56,675</td> </tr> </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>	現金及び預金	57,223	預入期間が3ヶ月を超える定期預金	547	現金及び現金同等物	56,675
現金及び預金	63,291												
預入期間が3ヶ月を超える定期預金	551												
現金及び現金同等物	62,739												
現金及び預金	57,223												
預入期間が3ヶ月を超える定期預金	547												
現金及び現金同等物	56,675												

(特別目的会社に関する事項)

前連結会計年度(自平成21年4月1日至平成22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)32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り入れ等(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22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)	120,156	営業収益(注2)	24,925
		営業原価(注3)	143
マネジメント業務	-	営業収益(注4)	1,251

(注1) 出資金等の内訳は、営業出資金68,290百万円、投資有価証券51,865百万円であり、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5,227百万円、分譲セグメント19,697百万円

(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143百万円

(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1,251百万円

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	482,178	借入金等(注5)	392,746
その他	52,611	出資預り金等(注6)	134,159
		その他	7,884
合計	534,789	合計	534,789

(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。

当連結会計年度（自平成22年4月1日至平成23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）30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り入れ等（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23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）	112,684	営業収益（注2）	8,253
		営業原価（注3）	342
マネジメント業務	-	営業収益（注4）	1,400

（注1）出資金等の内訳は、営業出資金59,921百万円、投資有価証券52,763百万円であり、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5,043百万円、分譲セグメント3,210百万円

（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322百万円、分譲セグメント19百万円

（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：マネジメントセグメント1,400百万円

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	464,945	借入金等（注5）	341,551
その他	39,946	出資預り金等（注6）	161,854
		その他	1,485
合計	504,892	合計	504,892

（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21年 4月 1日 至 平成22年 3月31日)	当連結会計年度 (自 平成22年 4月 1日 至 平成23年 3月31日)																																																												
<p>1. ファイナンス・リース取引 (借主側) 所有権移転外ファイナンス・リース取引 リース資産の内容 有形固定資産 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。 リース資産の減価償却の方法 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。 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" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th></th> <th style="text-align: center;">取得価額相当額 (百万円)</th> <th style="text-align: center;">減価償却累計額相当額 (百万円)</th> <th style="text-align: center;">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 style="text-align: center;">4,791</td> <td style="text-align: center;">1,918</td> <td style="text-align: center;">2,873</td> </tr> <tr> <td>機械装置及び運搬具</td> <td style="text-align: center;">597</td> <td style="text-align: center;">383</td> <td style="text-align: center;">213</td> </tr> <tr> <td>その他</td> <td style="text-align: center;">1,166</td> <td style="text-align: center;">749</td> <td style="text-align: center;">416</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">合計</td> <td style="text-align: center;">6,554</td> <td style="text-align: center;">3,051</td> <td style="text-align: center;">3,503</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%; border-collapse: collapse;"> <tbody> <tr> <td style="width: 50%;">1年内</td> <td style="text-align: right;">790百万円</td> </tr> <tr> <td>1年超</td> <td style="text-align: right;">2,713百万円</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">合計</td> <td style="text-align: right;">3,503百万円</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 style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tbody> <tr> <td style="width: 50%;">支払リース料</td> <td style="text-align: right;">800百万円</td> </tr> <tr> <td>減価償却費相当額</td> <td style="text-align: right;">800百万円</td> </tr> </tbody> </table> <p>(4) 減価償却費相当額の算定方法 リース期間を耐用年数とし、残存価額を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	4,791	1,918	2,873	機械装置及び運搬具	597	383	213	その他	1,166	749	416	合計	6,554	3,051	3,503	1年内	790百万円	1年超	2,713百万円	合計	3,503百万円	支払リース料	800百万円	減価償却費相当額	800百万円	<p>1. ファイナンス・リース取引 (借主側) 所有権移転外ファイナンス・リース取引 リース資産の内容 有形固定資産 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。 リース資産の減価償却の方法 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。 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" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th></th> <th style="text-align: center;">取得価額相当額 (百万円)</th> <th style="text-align: center;">減価償却累計額相当額 (百万円)</th> <th style="text-align: center;">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 style="text-align: center;">4,592</td> <td style="text-align: center;">2,173</td> <td style="text-align: center;">2,419</td> </tr> <tr> <td>機械装置及び運搬具</td> <td style="text-align: center;">574</td> <td style="text-align: center;">464</td> <td style="text-align: center;">110</td> </tr> <tr> <td>その他</td> <td style="text-align: center;">1,078</td> <td style="text-align: center;">911</td> <td style="text-align: center;">167</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">合計</td> <td style="text-align: center;">6,246</td> <td style="text-align: center;">3,549</td> <td style="text-align: center;">2,696</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%; border-collapse: collapse;"> <tbody> <tr> <td style="width: 50%;">1年内</td> <td style="text-align: right;">670百万円</td> </tr> <tr> <td>1年超</td> <td style="text-align: right;">2,025百万円</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">合計</td> <td style="text-align: right;">2,696百万円</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 style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tbody> <tr> <td style="width: 50%;">支払リース料</td> <td style="text-align: right;">749百万円</td> </tr> <tr> <td>減価償却費相当額</td> <td style="text-align: right;">749百万円</td> </tr> </tbody> </table> <p>(4) 減価償却費相当額の算定方法 リース期間を耐用年数とし、残存価額を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	4,592	2,173	2,419	機械装置及び運搬具	574	464	110	その他	1,078	911	167	合計	6,246	3,549	2,696	1年内	670百万円	1年超	2,025百万円	合計	2,696百万円	支払リース料	749百万円	減価償却費相当額	749百万円
	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	4,791	1,918	2,873																																																										
機械装置及び運搬具	597	383	213																																																										
その他	1,166	749	416																																																										
合計	6,554	3,051	3,503																																																										
1年内	790百万円																																																												
1年超	2,713百万円																																																												
合計	3,503百万円																																																												
支払リース料	800百万円																																																												
減価償却費相当額	800百万円																																																												
	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	4,592	2,173	2,419																																																										
機械装置及び運搬具	574	464	110																																																										
その他	1,078	911	167																																																										
合計	6,246	3,549	2,696																																																										
1年内	670百万円																																																												
1年超	2,025百万円																																																												
合計	2,696百万円																																																												
支払リース料	749百万円																																																												
減価償却費相当額	749百万円																																																												

前連結会計年度 (自 平成21年4月1日 至 平成22年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成22年4月1日 至 平成23年3月31日)
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 61,793百万円 1年超 203,535百万円 <hr/> 合計 265,328百万円	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 59,340百万円 1年超 170,381百万円 <hr/> 合計 229,722百万円

前連結会計年度 (自 平成21年4月1日 至 平成22年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成22年4月1日 至 平成23年3月31日)
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 1年内 42,098百万円 1年超 187,127百万円 <hr/> 合計 229,226百万円	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 1年内 36,421百万円 1年超 183,930百万円 <hr/> 合計 220,351百万円

(金融商品関係)

前連結会計年度(自平成21年4月1日至平成22年3月31日)

1. 金融商品の状況に関する事項

(1) 金融商品に対する取組方針

当社グループは、必要な資金を主に銀行借入や社債発行により調達し、一時的な余資は安全性の高い金融資産で運用しています。デリバティブは、後述するリスクを回避するために利用しており、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) 金融商品の内容及びそのリスク並びにリスク管理体制

営業債権である受取手形及び売掛金や敷金及び保証金は、顧客の信用リスクに晒されています。当該リスクに対しては、各事業部門において取引先ごとの期日管理および残高管理を行っており、財務状況等の悪化等による回収懸念の早期把握や軽減を図っています。

有価証券及び投資有価証券のうち株式は、市場価格の変動リスクに晒されていますが、主に業務上の関係を有する企業の株式であり、定期的に時価を把握し、取引先企業との関係を勘案して保有状況を継続的に見直しています。

営業債務である支払手形及び買掛金は、そのほとんどが1年以内の支払期日です。

借入金のうち、短期借入金は主に運転資金に必要な資金の調達、長期借入金および社債は主に設備投資に必要な資金の調達を目的としたものであり、償還日は決算日後、最長で15年後であります。変動金利の借入金は、金利の変動リスクに晒されていますが、このうち長期のものの一部については、支払金利の変動リスクを回避し支払利息の固定化を図るために、個別契約ごとにデリバティブ取引(金利スワップ取引)をヘッジ手段として利用しています。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。

なお、ヘッジ会計に関するヘッジ手段とヘッジ対象、ヘッジ方針、ヘッジの有効性の評価方法等については、前述の「会計処理基準に関する事項」に記載されている「重要なヘッジ会計の方法」をご覧ください。

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。当社グループは、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、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上で、実行およびリスク管理を行い、定期的に各社担当役員への報告を行っています。

営業債務、借入金や受入敷金保証金は資金調達に係る流動性リスクに晒されていますが、月次に資金繰り計画を作成するなどの方法により管理しています。

(3) 金融商品の時価等に関する事項についての補足説明

金融商品の時価には、市場価格に基づく価額のほか、市場価格がない場合には合理的に算定された価額が含まれています。当該価額の算定においては変動要因を織り込んでいるため、異なる前提条件等を採用することにより、当該価額が変動することがあります。また、「デリバティブ取引関係」注記におけるデリバティブ取引に関する契約額等については、その金額自体がデリバティブ取引に係る市場リスクを示すものではありません。

2. 金融商品の時価等に関する事項

平成22年3月31日における連結貸借対照表計上額、時価およびこれらの差額については、次のとおりです。なお、時価を把握することが極めて困難と認められるものは、次表には含まれていません（（注2）参照）。

（単位：百万円）

		連結貸借対照表 計上額	時価	差額
資産	(1) 現金及び預金	63,291	63,291	-
	(2) 受取手形及び売掛金	24,478	24,478	-
	(3) 有価証券及び投資有価証券	183,344	183,337	6
負債	(1) 支払手形及び買掛金	76,749	76,749	-
	(2) 短期借入金	279,403	280,534	1,131
	(3) コマーシャル・ペーパー	24,000	24,000	-
	(4) 1年内償還予定の社債	10,000	10,056	56
	(5) 社債	235,000	244,649	9,649
	(6) 長期借入金	1,198,316	1,220,375	22,058
デリバティブ取引(*)		2,859	2,859	-

(*)デリバティブ取引によって生じた正味の債権・債務を純額で表示しており、合計で正味の債権となっています。

（注1）金融商品の時価の算定方法並びに有価証券及びデリバティブ取引に関する事項

資産

-

(1) 現金及び預金、並びに(2) 受取手形及び売掛金

これらは短期間で決済されるため、時価は帳簿価額にほぼ等しいことから、当該帳簿価額によっています。

(3) 有価証券及び投資有価証券

これらの時価について、株式等は取引所の価格によっています。また、保有目的ごとの有価証券に関する注記事項については、「有価証券関係」注記参照。

負債

-

(1) 支払手形及び買掛金、(2) 短期借入金、並びに(3) コマーシャル・ペーパー

これらは短期間で決済されるため、時価は帳簿価額にほぼ等しいことから、当該帳簿価額によっています。ただし、短期借入金に含まれる1年内返済予定の長期借入金の時価については、元利金の合計額を同様の短期借入を行った場合に想定される利率で割り引いて算定する方法によっています。

(4) 1年内償還予定の社債、(5) 社債、並びに(6) 長期借入金

これらの時価については、元利金の合計額を同様の新規借入又は、社債発行を行った場合に想定される利率で割り引いて算定する方法によっています。

デリバティブ取引

「デリバティブ取引関係」注記参照。

(注2) 時価を把握することが極めて困難と認められる金融商品

(単位：百万円)

区分	連結貸借対照表計上額
営業出資金	73,412
その他有価証券	
非上場株式	16,412
その他(匿名組合出資金・優先出資証券等)	75,757
敷金及び保証金	175,774
受入敷金保証金	366,770

これらについては、市場価格がなく、かつ将来キャッシュ・フローを見積もることなどができず、時価を把握することが極めて困難と認められるため、「資産・負債」には含めていません。

また、敷金及び保証金、受入敷金保証金には、時価会計を適用しているものが含まれていますが、金額的に重要性が乏しいため区分していません。

(注3) 金銭債権および満期がある有価証券の連結決算日後の償還予定額

(単位：百万円)

	1年以内	1年超5年以内	5年超10年以内	10年超
現金及び預金	63,291	-	-	-
受取手形及び売掛金	24,478	-	-	-
その他有価証券				
債券				
国債・地方債等	243	168	672	-
社債	-	-	-	-
その他	-	-	-	-
その他	-	-	-	-
合計	88,013	168	672	-

(注4) 社債および長期借入金の連結決算日後の返済予定額

(単位：百万円)

	1年超2年以内	2年超3年以内	3年超4年以内	4年超5年以内	5年超
社債	-	5,000	40,000	30,000	160,000
長期借入金	236,399	233,681	162,080	129,861	436,293

(追加情報)

当連結会計年度より、「金融商品に関する会計基準」(企業会計基準第10号 平成20年3月10日)及び「金融商品の時価等の開示に関する適用指針」(企業会計基準適用指針第19号 平成20年3月10日)を適用していません。

当連結会計年度（自 平成22年4月1日 至 平成23年3月31日）

1. 金融商品の状況に関する事項

(1) 金融商品に対する取組方針

当社グループは、必要な資金を主に銀行借入や社債発行により調達し、一時的な余資は安全性の高い金融資産で運用しています。デリバティブは、後述するリスクを回避するために利用しており、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) 金融商品の内容およびそのリスク並びにリスク管理体制

営業債権である受取手形及び売掛金や敷金及び保証金は、顧客の信用リスクに晒されています。当該リスクに対しては、各事業部門において取引先ごとの期日管理および残高管理を行っており、財務状況等の悪化等による回収懸念の早期把握や軽減を図っています。

有価証券及び投資有価証券のうち株式は、市場価格の変動リスクに晒されていますが、主に業務上の関係を有する企業の株式であり、定期的に時価を把握し、取引先企業との関係を勘案して保有状況を継続的に見直しています。

営業債務である支払手形及び買掛金は、そのほとんどが1年以内の支払期日です。

借入金のうち、短期借入金は主に運転資金に必要な資金の調達、長期借入金および社債は主に設備投資に必要な資金の調達を目的としたものであり、償還日は決算日後、最長で20年後であります。変動金利の借入金は、金利の変動リスクに晒されていますが、このうち長期のものについては、支払金利の変動リスクを回避し支払利息の固定化を図るために、個別契約ごとにデリバティブ取引（金利スワップ取引）をヘッジ手段として利用しています。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。

なお、ヘッジ会計に関するヘッジ手段とヘッジ対象、ヘッジ方針、ヘッジの有効性の評価方法等については、前述の「会計処理基準に関する事項」に記載されている「重要なヘッジ会計の方法」をご覧ください。

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。当社グループは、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、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上で、実行およびリスク管理を行い、定期的に各社担当役員への報告を行っています。

営業債務、借入金や受入敷金保証金は資金調達に係る流動性リスクに晒されていますが、月次に資金繰り計画を作成するなどの方法により管理しています。

(3) 金融商品の時価等に関する事項についての補足説明

金融商品の時価には、市場価格に基づく価額のほか、市場価格がない場合には合理的に算定された価額が含まれています。当該価額の算定においては変動要因を織り込んでいるため、異なる前提条件等を採用することにより、当該価額が変動することがあります。また、「デリバティブ取引関係」注記におけるデリバティブ取引に関する契約額等については、その金額自体がデリバティブ取引に係る市場リスクを示すものではありません。

2. 金融商品の時価等に関する事項

平成23年3月31日における連結貸借対照表計上額、時価およびこれらの差額については、次のとおりです。なお、時価を把握することが極めて困難と認められるものは、次表には含まれていません（（注2）参照）。

（単位：百万円）

		連結貸借対照表 計上額	時価	差額
資産	(1) 現金及び預金	57,223	57,223	-
	(2) 受取手形及び売掛金	24,041	24,041	-
	(3) 投資有価証券	167,793	167,807	13
負債	(1) 支払手形及び買掛金	87,137	87,137	-
	(2) 短期借入金	272,711	273,697	985
	(3) コマーシャル・ペーパー	24,000	24,000	-
	(4) 社債	285,000	296,065	11,065
	(5) 長期借入金	1,158,336	1,182,827	24,490
デリバティブ取引(*)		4,983	4,983	-

(*)デリバティブ取引によって生じた正味の債権・債務を純額で表示しており、合計で正味の債権となっています。

（注1）金融商品の時価の算定方法並びに有価証券及びデリバティブ取引に関する事項

資産

（1）現金及び預金、並びに（2）受取手形及び売掛金

これらは短期間で決済されるため、時価は帳簿価額にほぼ等しいことから、当該帳簿価額によっています。

（3）投資有価証券

これらの時価について、株式等は取引所の価格によっています。また、保有目的ごとの有価証券に関する注記事項については、「有価証券関係」注記参照。

負債

（1）支払手形及び買掛金、（2）短期借入金、並びに（3）コマーシャル・ペーパー

これらは短期間で決済されるため、時価は帳簿価額にほぼ等しいことから、当該帳簿価額によっています。ただし、短期借入金に含まれる1年内返済予定の長期借入金の時価については、元利金の合計額を同様の短期借入を行った場合に想定される利率で割り引いて算定する方法によっています。

（4）社債、並びに（5）長期借入金

これらの時価については、元利金の合計額を同様の新規借入又は、社債発行を行った場合に想定される利率で割り引いて算定する方法によっています。

デリバティブ取引

「デリバティブ取引関係」注記参照。

(注2) 時価を把握することが極めて困難と認められる金融商品

(単位：百万円)

区分	連結貸借対照表計上額
営業出資金	65,738
その他有価証券	
非上場株式	16,533
その他(匿名組合出資金・優先出資証券等)	76,267
敷金及び保証金	171,556
受入敷金保証金	354,858

これらについては、市場価格がなく、かつ将来キャッシュ・フローを見積もることなどができず、時価を把握することが極めて困難と認められるため、「資産・負債」には含めていません。

また、敷金及び保証金、受入敷金保証金には、時価会計を適用しているものが含まれていますが、金額的に重要性が乏しいため区分していません。

(注3) 金銭債権および満期がある有価証券の連結決算日後の償還予定額

(単位：百万円)

	1年以内	1年超5年以内	5年超10年以内	10年超
現金及び預金	57,223	-	-	-
受取手形及び売掛金	24,041	-	-	-
その他有価証券				
債券				
国債・地方債等	-	589	908	-
社債	-	-	-	-
その他	-	-	-	-
その他	-	-	-	-
合計	81,264	589	908	-

(注4) 社債および長期借入金の連結決算日後の返済予定額

(単位：百万円)

	1年超2年以内	2年超3年以内	3年超4年以内	4年超5年以内	5年超
社債	5,000	40,000	30,000	30,000	180,000
長期借入金	226,432	171,071	163,348	151,753	445,729

(有価証券関係)

前連結会計年度

1 満期保有目的の債券(平成22年3月31日)

種類		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	(1) 国債・地方債等	321	324	2
	(2) 社債	-	-	-
	(3) その他	-	-	-
	小計	321	324	2
時価が連結貸借対照表 計上額を超えないもの	(1) 国債・地方債等	762	753	8
	(2) 社債	-	-	-
	(3) その他	-	-	-
	小計	762	753	8
合計		1,084	1,077	6

2 その他有価証券(平成22年3月31日)

種類		連結貸借対照表 計上額 (百万円)	取得原価 (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	131,610	45,169	86,440
	(2) 債券 (国債・地方債等)	-	-	-
	(社債)	-	-	-
	(その他)	-	-	-
	(3) その他	25,623	21,033	4,589
小計		157,233	66,203	91,030
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	21,964	25,273	3,309
	(2) 債券 (国債・地方債等)	-	-	-
	(社債)	-	-	-
	(その他)	-	-	-
	(3) その他	3,062	3,300	238
小計		25,026	28,574	3,547
合計		182,259	94,777	87,482

3 当連結会計年度中に売却したその他有価証券（自 平成21年4月1日 至 平成22年3月31日）

種類	売却額 （百万円）	売却益の合計 （百万円）	売却損の合計 （百万円）
(1) 株式	26,027	25,713	88
(2) 債券			
（国債・地方債等）	-	-	-
（社債）	-	-	-
（その他）	-	-	-
(3) その他	-	-	-
合計	26,027	25,713	88

4 保有目的を変更した有価証券

当連結会計年度において、従来関連会社株式として保有していた㈱オリエンタルランドの株式をその他有価証券に変更しております。この結果、利益剰余金が62,442百万円減少しております。その後、同社株式を一部売却した結果、前連結会計年度と比べ、投資有価証券が5,580百万円、その他有価証券評価差額金が40,646百万円増加しております。

当連結会計年度

1 満期保有目的の債券（平成23年3月31日）

種類		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	(1) 国債・地方債等	991	1,007	16
	(2) 社債	-	-	-
	(3) その他	-	-	-
	小計	991	1,007	16
時価が連結貸借対照表 計上額を超えないもの	(1) 国債・地方債等	505	502	2
	(2) 社債	-	-	-
	(3) その他	-	-	-
	小計	505	502	2
合計		1,497	1,510	13

2 その他有価証券（平成23年3月31日）

種類		連結貸借対照表 計上額 (百万円)	取得原価 (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	107,874	38,524	69,350
	(2) 債券 (国債・地方債等)	-	-	-
	(社債)	-	-	-
	(その他)	-	-	-
	(3) その他	31,744	25,217	6,527
	小計	139,619	63,741	75,877
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	26,677	31,640	4,963
	(2) 債券 (国債・地方債等)	-	-	-
	(社債)	-	-	-
	(その他)	-	-	-
	(3) その他	0	0	0
	小計	26,677	31,640	4,963
合計		166,296	95,382	70,914

3 当連結会計年度中に売却したその他有価証券（自 平成22年4月1日 至 平成23年3月31日）

種類	売却額 (百万円)	売却益の合計 (百万円)	売却損の合計 (百万円)
(1) 株式	21,374	20,964	1
(2) 債券			
(国債・地方債等)	-	-	-
(社債)	-	-	-
(その他)	-	-	-
(3) その他	-	-	-
合計	21,374	20,964	1

4 当連結会計年度中に減損処理を行った有価証券（自 平成22年4月1日 至 平成23年3月31日）
有価証券について6,212百万円減損処理を行っています。

(デリバティブ取引関係)

前連結会計年度(平成22年3月31日)

ヘッジ会計が適用されているデリバティブ取引

ヘッジ会計の方法	取引の種類	主なヘッジ対象	契約額等 (百万円)	うち1年超 (百万円)	時価 (百万円)
金利スワップの特例処理	金利スワップ取引 支払固定・ 受取変動	長期借入金	601,500	512,500	(注1)
金利スワップの特例処理	金利スワップ取引 支払変動・ 受取固定	短期借入金	5,000	-	(注1)
原則的処理方法	通貨スワップ取引	長期借入金	40,383	30,000	2,859
合計			646,883	542,500	2,859

(注1) 金利スワップの特例処理によるものは、ヘッジ対象とされている長期借入金および短期借入金と一体として処理されているため、その時価は、当該長期借入金および短期借入金の時価に含めて記載していません。(「金融商品関係」注記参照)

(注2) 時価の算定方法 割引現在価値等によって算定しています。

当連結会計年度(平成23年3月31日)

ヘッジ会計が適用されているデリバティブ取引

ヘッジ会計の方法	取引の種類	主なヘッジ対象	契約額等 (百万円)	うち1年超 (百万円)	時価 (百万円)
金利スワップの特例処理	金利スワップ取引 支払固定・ 受取変動	長期借入金	670,500	537,500	(注1)
原則的処理方法	通貨スワップ取引	長期借入金	30,000	30,000	4,978
繰延ヘッジ処理	為替予約取引	外貨建予定取引	1,084	-	5
合計			701,584	567,500	4,983

(注1) 金利スワップの特例処理によるものは、ヘッジ対象とされている長期借入金および短期借入金と一体として処理されているため、その時価は、当該長期借入金および短期借入金の時価に含めて記載していません。(「金融商品関係」注記参照)

(注2) 時価の算定方法 割引現在価値等によって算定しています。

(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、確定給付企業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、確定拠出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66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9年金、確定給付企業年金は10年金、確定拠出企業年金は1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22年3月31日) (百万円)	当連結会計年度 (平成23年3月31日) (百万円)
イ．退職給付債務	104,229	110,097
ロ．年金資産	59,206	63,922
ハ．未積立退職給付債務(イ+ロ)	45,022	46,174
ニ．未認識数理計算上の差異	13,906	14,441
ホ．未認識過去勤務債務	281	333
ヘ．連結貸借対照表計上額純額(ハ+ニ+ホ)	30,834	31,399
ト．前払年金費用	694	94
チ．退職給付引当金(ヘ-ト)	31,528	31,493

(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21年4月1日 至平成22年3月31日) (百万円)	当連結会計年度 (自平成22年4月1日 至平成23年3月31日) (百万円)
イ．勤務費用(注1)	4,929	5,053
ロ．利息費用	2,375	2,452
ハ．期待運用収益	1,119	1,387
ニ．数理計算上の差異の費用処理額	3,890	3,333
ホ．過去勤務債務の費用処理額	4	16
ヘ．その他	2	106
ト．退職給付費用(イ+ロ+ハ+ニ+ホ+ヘ)	10,073	9,541

(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。

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21年4月1日 至平成22年3月31日)	当連結会計年度 (自平成22年4月1日 至平成23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	1.2～2.5%	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21年4月1日至平成22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	34百万円
販売費及び一般管理費	123百万円
計	157百万円

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	第2回新株予約権	第3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	取締役、執行役員及びグループ執行役員 25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	普通株式 109,650株
付与日	平成19年9月18日	平成20年8月15日	平成21年8月14日
権利確定条件	3	3	3
対象勤務期間	定めはありません	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	平成21年8月15日から平成51年8月14日まで

1 社外取締役を除いた取締役8名、取締役兼務者を除いた執行役員9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ます。

(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。

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	第3回新株予約権
権利確定前 (株)			
前連結会計年度末	48,880	71,250	-
付与	-	-	109,650
失効	-	-	-
権利確定	-	-	-
未確定残	48,880	71,250	109,650
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	-	-	-

単価情報

	第1回新株予約権	第2回新株予約権	第3回新株予約権
権利行使価格 (円)	1	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	1,493

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3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。

使用した評価技法 ブラック・ショールズ式

主な基礎数値及び見積方法

	第3回新株予約権
株価変動性 1	40%
予想残存期間 2	15年
予想配当 3	22円 / 株
無リスク利率 4	1.88%

- 1 15年間（平成6年8月15日から平成21年8月14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22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22年4月1日 至 平成23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	33百万円
販売費及び一般管理費	115百万円
計	149百万円

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	第2回新株予約権	第3回新株予約権	第4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	取締役、執行役員及びグループ執行役員 25名 1	取締役、執行役員及びグループ執行役員 25名 1
Stock・オプション数 2	普通株式 48,880株	普通株式 71,250株	普通株式 109,650株	普通株式 140,420株
付与日	平成19年9月18日	平成20年8月15日	平成21年8月14日	平成22年8月13日
権利確定条件	3	3	3	3
対象勤務期間	定めはありません	定めはありません	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	平成21年8月15日から 平成51年8月14日まで	平成22年8月14日から 平成52年8月13日まで

1 社外取締役を除いた取締役8名、取締役兼務者を除いた執行役員9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ます。

(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。

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	第3回新株予約権	第4回新株予約権
権利確定前 (株)				
前連結会計年度末	48,880	71,250	109,650	-
付与	-	-	-	140,420
失効	-	-	-	-
権利確定	1,330	1,960	-	-
未確定残	47,550	69,290	109,650	140,420
権利確定後 (株)				
前連結会計年度末	-	-	-	-
権利確定	1,330	1,960	-	-
権利行使	1,330	1,960	-	-
失効	-	-	-	-
未行使残	-	-	-	-

単価情報

	第1回 新株 予約権	第2回 新株 予約権	第3回 新株 予約権	第4回 新株 予約権
権利行使価格 (円)	1	1	1	1
行使時平均株価 (円)	1,407	1,407	-	-
付与日における公正な評価単価 (円)	2,357	1,967	1,493	1,029

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4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。

使用した評価技法 ブラック・ショールズ式

主な基礎数値及び見積方法

	第4回新株予約権
株価変動性 1	40%
予想残存期間 2	15年
予想配当 3	22円 / 株
無リスク利率 4	1.41%

- 15年間(平成7年8月14日から平成22年8月13日まで)の株価実績に基づき算定しております。
- 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。
- 付与日における平成23年3月期の予想配当額です。
- 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22年3月31日)	当連結会計年度 (平成23年3月31日)
1. 繰延税金資産および繰延税金負債の発生的主要原因別内訳	1. 繰延税金資産および繰延税金負債の発生的主要原因別内訳

前連結会計年度 (平成22年3月31日)		当連結会計年度 (平成23年3月31日)	
(百万円)		(百万円)	
繰延税金資産		繰延税金資産	
固定資産減損失損金不算入額	31,589	固定資産減損失損金不算入額	30,241
販売用不動産等評価損損金不算入額	21,776	販売用不動産等評価損損金不算入額	16,128
退職給付引当金損金算入限度超過額	12,947	退職給付引当金損金算入限度超過額	13,372
有価証券等評価損損金不算入額	7,811	有価証券等評価損損金不算入額	9,178
未払賞与損金不算入額	6,264	未払賞与損金不算入額	6,237
税務上の繰越欠損金	5,569	未実現取引に係る税効果	5,795
未実現取引に係る税効果	5,539	保証金時価会計損金不算入額	4,747
保証金時価会計損金不算入額	4,579	減価償却費損金算入限度超過額	3,700
減価償却費損金算入限度超過額	3,446	固定資産等除却損損金不算入額	3,245
その他有価証券評価差額金	1,404	未払事業税	2,619
その他	20,827	税務上の繰越欠損金	2,596
繰延税金資産合計	121,756	その他有価証券評価差額金	2,021
		その他	24,653
		繰延税金資産合計	124,535
繰延税金負債		繰延税金負債	
その他有価証券評価差額金	37,003	その他有価証券評価差額金	30,846
代替資産積立金	24,691	代替資産積立金	24,531
保証金時価会計益金不算入額	4,447	保証金時価会計益金不算入額	4,624
連結子会社株式評価減消去に係る税効果	3,920	連結子会社株式評価減消去に係る税効果	3,920
退職給付信託設定益	1,656	退職給付信託設定益	1,656
資本連結に係る投資差額の税効果	541	未実現取引に係る税効果	449
未実現取引に係る税効果	429	資本連結に係る投資差額の税効果	423
その他	20,632	その他	21,565
繰延税金負債合計	93,321	繰延税金負債合計	88,019
繰延税金資産の純額	28,434	繰延税金資産の純額	36,516
(注) 評価性引当額16,685百万円を控除しています。		(注) 評価性引当額16,344百万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	
	(%)	法定実効税率と税効果会計適用後の法人税等の負担率との間の差異が法定実効税率の100分の5以下であるため注記を省略しています。	
法定実効税率	40.7		
(調整)			
交際費等永久に損金に算入されない項目	0.9		
のれん償却による差異	0.3		
持分法投資損益	0.8		
海外子会社の税率差異	1.8		
受取配当金等永久に益金に算入されない項目	3.1		
その他	1.3		
税効果会計適用後の法人税等の負担率	37.4		

(資産除去債務関係)

当連結会計年度末(平成23年3月31日)

資産除去債務のうち連結貸借対照表に計上しているもの

当社および当社グループ会社は、商業施設、駐車場事業「リパーク」における機械設備および営業店舗等の建設にあたり、土地所有者と1年未満～20年の不動産賃借契約(または一時使用契約)を締結しており、当該不動産賃借(または一時使用契約)における契約期間終了時の原状復旧義務に関し、資産除去債務を計上しております。資産除去債務の見積もりにあたり、使用見込期間は1年未満～20年、割引率は、0%～2.5%を採用しています。

当連結会計年度における資産除去債務の総額の増減は次のとおりであります。

(単位:百万円)	
期首残高(1)	2,417
見積変更による増減額(2)	1,560
資産除去債務の履行による減少額	1,597
その他	229
期末残高	2,610

1 「資産除去債務に関する会計基準」(企業会計基準第18号 平成20年3月31日)及び「資産除去債務に関する会計基準の適用指針」(企業会計基準適用指針第21号 平成20年3月31日)を適用したことによる期首時点における残高であります。

2 主に、見積もることのできるようになったアスベスト除去費用による増加であります。

連結貸借対照表に計上しているもの以外の資産除去債務

当社および当社グループ会社は、所有する一部の有形固定資産にアスベストを使用しており、当該資産の除却時にアスベスト撤去に係る義務を有していますが、当該債務に関連する資産を除去する具体的な方法や時期等が明確でないことから、資産除去債務を合理的に見積もることができません。そのため、当該債務に見合う資産除去債務を計上しておりません。

当社および当社グループ会社は、所有する一部の商業施設・ホテル・営業店舗等について、土地所有者との間で不動産賃借契約(または一時使用契約)を締結しており、事業終了時または退去時における原状復旧に係る義務を有していますが、連結貸借対照表に計上しているものを除き、当該債務に関連する賃借資産の使用期間が明確でなく、移転あるいは退去の予定もないことから、資産除去債務を合理的に見積もることができません。そのため、当該債務に見合う資産除去債務を計上しておりません。

(賃貸等不動産関係)

前連結会計年度(自平成21年4月1日至平成22年3月31日)

当社および一部の連結子会社では、東京都その他の地域において、賃貸用のオフィスビル、商業施設等を有しております。平成22年3月期における当該賃貸等不動産に関する賃貸損益は79,446百万円(賃貸収益は営業収益に、賃貸費用は営業原価に計上されています)、減損損失は12,970百万円(特別損失に計上されています)です。

また、当該賃貸不動産の連結貸借対照表計上額、当連結会計年度増減額及び当連結会計年度末の時価は、次のとおりです。

(単位:百万円)

連結貸借対照表計上額			当連結会計年度末の時価
前連結会計年度末残高	当連結会計年度増減額	当連結会計年度末残高	
1,785,512	60,373	1,845,886	2,599,877

(注1) 連結貸借対照表計上額は、取得原価から減価償却累計額および減損損失累計額を控除した金額です。

(注2) 当連結会計年度増減額のうち、主な増減額は不動産取得(39,580百万円)による増加等です。

(注3) 当連結会計年度末の時価は、原則として「不動産鑑定評価基準」に基づき自社の鑑定部門にて算定した価額です。

(追加情報)

当連結会計年度より、「賃貸等不動産の時価等の開示に関する会計基準」(企業会計基準第20号 平成20年11月28日)及び「賃貸等不動産の時価等の開示に関する会計基準の適用指針」(企業会計基準適用指針第23号 平成20年11月28日)を適用しております。

当連結会計年度(自平成22年4月1日至平成23年3月31日)

当社および一部の連結子会社では、東京都その他の地域において、賃貸用のオフィスビル、商業施設等を有しております。平成23年3月期における当該賃貸等不動産に関する賃貸損益は76,485百万円(賃貸収益は営業収益に、賃貸費用は営業原価に計上されています)、固定資産除却損は10,931百万円(特別損失に計上されています)です。

また、当該賃貸不動産の連結貸借対照表計上額、当連結会計年度増減額及び当連結会計年度末の時価は、次のとおりです。

(単位:百万円)

連結貸借対照表計上額			当連結会計年度末の時価
前連結会計年度末残高	当連結会計年度増減額	当連結会計年度末残高	
1,845,886	140,979	1,986,865	2,827,636

(注1) 連結貸借対照表計上額は、取得原価から減価償却累計額および減損損失累計額を控除した金額です。

(注2) 当連結会計年度増減額のうち、主な増減額は不動産取得(201,514百万円)による増加等です。

(注3) 当連結会計年度末の時価は、原則として「不動産鑑定評価基準」に基づき自社の鑑定部門にて算定した価額です。

(セグメント情報等)

【事業の種類別セグメント情報】

前連結会計年度(自平成21年4月1日至平成22年3月31日)

	賃貸 (百万円)	分譲 (百万円)	完成工事 (百万円)	仲介・販売 受託・ コンサルティング (百万円)	管理受託 (百万円)	住宅部材 ・商品等 販売 (百万円)	施設営業 (百万円)	その他 (百万円)	計 (百万円)	消去又は 全社 (百万円)	連結 (百万円)
・売上高および営業損益											
(1)外部顧客 に対する 売上高	546,762	392,087	159,802	62,584	100,536	63,017	48,518	11,497	1,384,806	-	1,384,806
(2)セグメント 間内部売上高 又は振替 高	8,159	13	6,695	3,184	37,595	32,505	400	9,923	98,477	(98,477)	-
計	554,921	392,100	166,497	65,769	138,131	95,523	48,918	21,420	1,483,283	(98,477)	1,384,806
営業費用	455,133	380,014	164,294	58,277	122,158	94,538	52,473	16,403	1,343,294	(79,073)	1,264,221
営業利益	99,787	12,085	2,203	7,491	15,972	985	3,554	5,017	139,988	(19,403)	120,585
・資産、減価 償却費、減 損損失および 資本的支出											
資産	2,402,916	808,451	53,170	59,893	87,079	42,096	96,535	23,054	3,573,196	137,226	3,710,423
減価償却費	37,533	1,180	2,847	908	1,458	845	3,491	582	48,848	1,438	50,286
減損損失	14,081	-	-	810	-	-	4,046	-	18,938	-	18,938
資本的支出	40,932	4,215	2,306	1,300	2,411	677	6,730	548	59,122	2,848	61,971

(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、リゾート施設等の施設営業

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20,396百万円であり、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300,364百万円であり、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21年4月1日至平成22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。

【海外売上高】

前連結会計年度(自平成21年4月1日至平成22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。

【セグメント情報】

1. 報告セグメントの概要

当社の報告セグメントは、当社の構成単位のうち分離された財務情報が入手可能であり、最高経営意思決定機関が、経営資源の配分の決定及び業績を評価するために、定期的に検討を行う対象となっているものです。

当社は、本社に商品別の本部を置き、各本部が所管する子会社とともに取り扱う商品・サービスについて、「賃貸事業」「分譲事業」および「マネジメント事業」を中心に事業活動を行っています。

したがって、当社は商品別の本部及び提供するサービス別のマトリクスセグメントで構成されており、そのマトリクスを提供するサービスで集約するかたちで「賃貸」「分譲」「マネジメント」上場子会社である「三井ホーム」および「その他」の5つを報告セグメントとしています。

「賃貸事業」は、オフィスビルや商業施設等の賃貸を行っています。「分譲事業」は、個人顧客向けのマンション・戸建住宅の分譲および投資家向けの賃貸住宅・オフィスビル等の分譲を行っています。「マネジメント事業」は、プロパティマネジメントや仲介・アセットマネジメント等のノンアセットビジネスを行っています。「三井ホーム」は新築事業、リフォーム・リニューアル事業等を行っています。「その他」は、施設営業事業、商品販売事業等を行っています。

2. 報告セグメントごとの売上高、利益又は損失、資産、負債その他の項目の金額の算定方法

報告されている事業セグメントの会計処理の方法は、「連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項」における記載と概ね同一です。報告セグメントの利益は営業利益ベースの数値です。セグメント間の内部売上高又は振替高は市場実勢価格に基づいています。

3. 報告セグメントごとの売上高、利益又は損失、資産、負債その他の項目の金額に関する情報

前連結会計年度（自 平成21年4月1日 至 平成22年3月31日）

（単位：百万円）

	賃貸	分譲	マネジメント	三井ホーム	その他	調整額 (注1, 2)	連結財務諸 表計上額 (注3)
売上高							
外部顧客への売上高	430,975	386,256	266,661	202,865	98,047	-	1,384,806
セグメント間の内部売上 高又は振替高	16,837	13	41,002	7,059	3,972	68,884	-
計	447,813	386,269	307,664	209,924	102,019	68,884	1,384,806
セグメント利益	95,553	12,492	29,714	3,640	226	21,043	120,585
セグメント資産	2,273,045	796,794	208,324	113,068	110,111	209,078	3,710,423
その他の項目							
減価償却費	34,537	1,177	5,307	3,840	3,984	1,438	50,286
減損損失	14,056	-	835	-	4,046	-	18,938
有形固定資産及び 無形固定資産の増加額	38,877	4,215	5,875	2,777	7,377	2,848	61,971

(注) 1. セグメント利益の調整額 21,043百万円には、セグメント間取引消去908百万円、各報告セグメントに配分していない全社費用 21,951百万円が含まれています。全社費用は、主に報告セグメントに帰属しない親会社の一般管理費です。

2. セグメント資産の調整額209,078百万円には、セグメント間取引消去 718,189百万円、各報告セグメントに配分していない全社資産812,332百万円、関連会社株式114,935百万円が含まれています。

3. セグメント利益は、連結財務諸表の営業利益と調整を行っています。

当連結会計年度（自 平成22年4月1日 至 平成23年3月31日）

（単位：百万円）

	賃貸	分譲	マネジ メント	三井ホーム	その他	調整額 (注1,2)	連結財務諸 表計上額 (注3)
売上高							
外部顧客への売上高	423,468	405,242	277,946	205,130	93,481	-	1,405,269
セグメント間の内部売上 高又は振替高	15,848	-	41,168	8,999	3,551	69,567	-
計	439,317	405,242	319,114	214,130	97,032	69,567	1,405,269
セグメント利益	88,929	16,193	32,121	3,764	1,001	21,917	120,092
セグメント資産	2,427,492	745,624	207,064	114,365	107,542	178,609	3,780,699
その他の項目							
減価償却費	36,610	1,438	5,857	3,876	3,774	1,396	52,954
減損損失	1,743	-	94	-	2,276	-	4,114
有形固定資産及び 無形固定資産の増加額	210,597	1,529	8,207	3,353	4,924	781	229,394

（注）1．セグメント利益の調整額 21,917百万円には、セグメント間取引消去229百万円、各報告セグメントに
配分していない全社費用 22,147百万円が含まれています。全社費用は、主に報告セグメントに帰属しない
親会社の一般管理費です。

2．セグメント資産の調整額178,609百万円には、セグメント間取引消去 721,667百万円、各報告セグメ
ントに配分していない全社資産786,445百万円、関連会社株式113,831百万円が含まれています。

3．セグメント利益は、連結財務諸表の営業利益と調整を行っています。

（追加情報）

当連結会計年度より、「セグメント情報等の開示に関する会計基準」（企業会計基準第17号 平成21年3月
27日）及び「セグメント情報等の開示に関する会計基準の適用指針」（企業会計基準適用指針第20号 平成20
年3月21日）を適用しています。

【関連情報】

当連結会計年度（自 平成22年4月1日 至 平成23年3月31日）

1. 製品及びサービスごとの情報

製品及びサービスごとの情報は「セグメント情報」の「3. 報告セグメントごとの売上高、利益又は損失、資産、負債その他の項目の金額に関する情報」に同様の記載をしているため、記載を省略しています。

2. 地域ごとの情報

本邦の外部顧客への売上高に区分した金額および本邦に所在している有形固定資産の金額が、いずれも連結損益計算書の売上高および連結貸借対照表の有形固定資産の金額の90%を超えているため、地域ごとの情報の記載を省略しています。

3. 主要な顧客ごとの情報

外部顧客への売上高のうち、特定の顧客への売上高が連結損益計算書の売上高の10%に満たないため、主要な顧客ごとの情報の記載を省略しています。

【報告セグメントごとの固定資産の減損損失に関する情報】

当連結会計年度（自 平成22年4月1日 至 平成23年3月31日）

報告セグメントごとの固定資産の減損損失に関する情報は、「セグメント情報」の「3. 報告セグメントごとの売上高、利益又は損失、資産、負債その他の項目の金額に関する情報」の「その他の項目」に記載をしているため、記載を省略しています。

【報告セグメントごとののれんの償却額及び未償却残高に関する情報】

当連結会計年度（自 平成22年4月1日 至 平成23年3月31日）

報告セグメントごとののれんの償却額および未償却残高に関する情報は、金額的に重要性が乏しいため記載を省略しています。

【報告セグメントごとの負ののれん発生益に関する情報】

当連結会計年度（自 平成22年4月1日 至 平成23年3月31日）

報告セグメントごとの負ののれん発生益に関する情報は、金額的に重要性が乏しいため記載を省略しています。

【関連当事者情報】

前連結会計年度（自 平成21年4月1日 至 平成22年3月31日）

該当事項はありません。

当連結会計年度（自 平成22年4月1日 至 平成23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21年4月1日 至 平成22年3月31日）

該当事項はありません。

当連結会計年度（自 平成22年4月1日 至 平成23年3月31日）

該当事項はありません。

(1株当たり情報)

前連結会計年度 (自平成21年4月1日 至平成22年3月31日)		当連結会計年度 (自平成22年4月1日 至平成23年3月31日)	
1株当たり純資産額	1,147円 22銭	1株当たり純資産額	1,161円 22銭
1株当たり当期純利益金額	68円 39銭	1株当たり当期純利益金額	56円 82銭
潜在株式調整後1株当たり当期 純利益金額	68円 37銭	潜在株式調整後1株当たり当期 純利益金額	56円 80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21年4月1日 至平成22年3月31日)	当連結会計年度 (自平成22年4月1日 至平成23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)	1,029,226	1,042,385
純資産の部の合計額から控除する金額(百万円)	21,414	22,444
(うち少数株主持分(百万円))	(21,036)	(21,924)
(うち新株予約権(百万円))	(378)	(520)
普通株式に係る純資産額(百万円)	1,007,811	1,019,941
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)	878,478	878,336
1株当たり当期純利益金額		
当期純利益(百万円)	60,084	49,909
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)	60,084	49,909
普通株式の期中平均株式数(千株)	878,546	878,425
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)	229	321
(うち新株予約権(千株))	(229)	(321)
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。

【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
三井不動産株	第8回普通社債	平成 10.6.1	10,000	10,000	3.000	無担保	平成 25.5.31
"	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 (注)2	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	10,000	1.915	"	30.5.30
"	第34回普通社債	21.6.3	10,000	10,000	2.085	"	31.3.20
"	第35回普通社債	21.7.24	10,000	10,000	1.719	"	31.6.20
"	第36回普通社債	21.9.10	10,000	10,000	1.629	"	31.9.10
"	第37回普通社債	22.3.5	10,000	10,000	1.493	"	31.12.20
"	第38回普通社債	22.4.22	-	10,000	1.497	"	32.3.19
"	第39回普通社債	22.7.23	-	10,000	1.191	"	32.6.19
"	第40回普通社債	22.9.3	-	10,000	1.061	"	32.6.19
"	第41回普通社債	23.1.28	-	10,000	1.324	"	32.12.18
"	第42回普通社債	23.3.18	-	10,000	2.302	"	42.12.20
合計			245,000 (10,000)	285,000			

(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)
-	5,000	40,000	30,000	30,000

2.()内の金額は、1年内に償還が予定されている普通社債であります。

【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	38,852	36,322	0.464	-
コマーシャルペーパー(1年以内)	24,000	24,000	0.145	-
1年以内に返済予定の長期借入金	240,550	236,389	1.232	-
1年以内に返済予定のリース債務(注) 2	1,692	1,763	-	-
長期借入金 (1年以内に返済予定のものを除く。)(注) 4	1,198,316	1,158,336	1.610	平成 37.12.24
リース債務 (1年以内に返済予定のものを除く。)(注) 2、4	4,172	5,532	-	平成 34.3.31
小計	1,507,584	1,462,344		
その他有利子負債				
預り金(1年以内)	722	722	0.448	-
預り保証金(1年以内)	3,320	850	2.000	-
預り保証金 (1年以内に返済予定のものを除く。)(注) 4	7,795	9,390	1.300	平成 42.5.31
その他(1年以内)	207	207	2.811	-
その他 (1年以内に返済予定のものを除く。)(注) 4	2,752	2,498	1.817	平成 31.3.17
小計	14,799	13,670		
合計	1,522,383	1,476,015		

(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	226,432	171,071	163,348	151,753
リース債務	1,593	1,228	953	799
その他有利子負債	2,198	2,456	1,504	948

【資産除去債務明細表】

当連結会計年度末における資産除去債務の金額が、負債及び純資産の合計額の100分の1以下であるため、資産除去債務明細表の作成を省略しております。

(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22年4月 1日至平成22年 6月30日)	第2四半期 (自平成22年7月 1日至平成22年 9月30日)	第3四半期 (自平成22年10月 1日至平成22年 12月31日)	第4四半期 (自平成23年1月 1日至平成23年 3月31日)
売上高 (百万円)	282,856	379,238	325,293	417,881
税金等調整前四半期 純利益金額 (百万円)	11,255	34,631	15,835	21,967
四半期純利益金額 (百万円)	4,486	19,813	9,492	16,116
1株当たり四半期純 利益金額 (円)	5.11	22.55	10.81	18.35

2【財務諸表等】
 (1)【財務諸表】
 【貸借対照表】

(単位：百万円)

	前事業年度 (平成22年3月31日)	当事業年度 (平成23年3月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	37,186	33,642
売掛金	6,188	5,384
販売用不動産	⁶ 192,715	⁶ 125,975
仕掛販売用不動産	24,767	48,608
開発用土地	⁶ 46,909	⁶ 32,753
前渡金	125	124
前払費用	3,352	3,524
短期貸付金	³ 140,207	³ 161,953
未収入金	17,601	12,789
営業出資金	74,451	66,778
繰延税金資産	20,035	27,482
その他	11,600	11,457
貸倒引当金	300	251
流動資産合計	574,842	530,221
固定資産		
有形固定資産		
建物	744,140	799,411
減価償却累計額	349,963	368,318
建物(純額)	^{1, 4} 394,177	^{1, 4} 431,092
構築物	26,263	28,469
減価償却累計額	14,700	16,365
構築物(純額)	⁴ 11,562	⁴ 12,104
機械及び装置	7,936	8,821
減価償却累計額	5,094	5,568
機械及び装置(純額)	⁴ 2,842	⁴ 3,252
車両運搬具	147	147
減価償却累計額	136	139
車両運搬具(純額)	10	8
工具、器具及び備品	27,137	30,197
減価償却累計額	19,847	22,242
工具、器具及び備品(純額)	⁴ 7,290	⁴ 7,954
土地	^{4, 6} 1,364,386	^{4, 6} 1,492,528
建設仮勘定	30,279	32,900
その他(純額)	2,757	3,413
有形固定資産合計	1,813,305	1,983,255
無形固定資産		
借地権	14,330	14,171
ソフトウェア	2,397	1,982
その他	382	402
無形固定資産合計	17,110	16,556
投資その他の資産		
投資有価証券	⁵ 272,991	⁵ 257,283

	前事業年度 (平成22年3月31日)	当事業年度 (平成23年3月31日)
関係会社株式	4 225,912	4 222,586
関係会社出資金	524	1,082
長期貸付金	1,761	1,565
関係会社長期貸付金	268,366	247,451
破産更生債権等	127	31
長期前払費用	17,933	17,771
敷金及び保証金	162,406	158,184
その他	6,058	6,273
貸倒引当金	29,470	32,505
投資その他の資産合計	926,611	879,724
固定資産合計	2,757,027	2,879,536
資産合計	3,331,869	3,409,758
負債の部		
流動負債		
買掛金	17,515	12,353
短期借入金	4 30,000	4 31,402
1年内返済予定の長期借入金	214,514	236,307
コマーシャル・ペーパー	24,000	24,000
1年内償還予定の社債	10,000	-
リース債務	219	318
未払金	8,782	57,645
未払法人税等	-	17,213
未払費用	8,618	8,411
前受金	25,101	31,874
預り金	3 139,789	3 145,093
災害損失引当金	-	2,029
その他	9,467	8,169
流動負債合計	488,008	574,820
固定負債		
社債	235,000	285,000
長期借入金	4 1,140,930	4 1,084,622
受入敷金保証金	354,427	343,163
リース債務	1,318	1,903
繰延税金負債	21,127	12,293
再評価に係る繰延税金負債	6 188,850	6 189,712
退職給付引当金	12,914	13,094
役員退職慰労引当金	581	581
その他	11,930	14,132
固定負債合計	1,967,079	1,944,503
負債合計	2,455,088	2,519,324

	前事業年度 (平成22年3月31日)	当事業年度 (平成23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	40	30
資本剰余金合計	248,312	248,302
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	29,259	29,062
特別償却準備金	1,732	1,928
別途積立金	16,790	16,790
繰越利益剰余金	69,137	91,899
利益剰余金合計	130,607	153,369
自己株式	5,147	5,353
株主資本合計	548,069	570,614
評価・換算差額等		
その他有価証券評価差額金	51,829	41,855
繰延ヘッジ損益	7	6
土地再評価差額金	6 276,496	6 277,437
評価・換算差額等合計	328,334	319,299
新株予約権	378	520
純資産合計	876,781	890,434
負債純資産合計	3,331,869	3,409,758

【損益計算書】

(単位：百万円)

	前事業年度 (自 平成21年 4月 1日 至 平成22年 3月31日)	当事業年度 (自 平成22年 4月 1日 至 平成23年 3月31日)
営業収益		
賃貸事業収益	419,237	414,813
分譲事業収益	45,638	79,126
その他の事業収益	56,501	34,689
営業収益合計	521,377	528,629
営業原価		
賃貸事業原価	348,456	347,691
分譲事業原価	2 62,138	73,741
その他の事業原価	22,948	20,122
営業原価合計	433,544	441,556
営業総利益	87,833	87,073
販売費及び一般管理費		
販売手数料	119	24
広告宣伝費	1,540	1,431
販売促進費	22	240
貸倒引当金繰入額	129	15
給料及び手当	5,305	5,361
退職給付費用	2,150	2,079
福利厚生費	958	1,036
減価償却費	1,225	1,212
その他	9,288	9,457
販売費及び一般管理費合計	20,741	20,858
営業利益	67,092	66,214
営業外収益		
受取利息	1 5,696	1 5,940
受取配当金	1 20,840	1 17,037
その他	1,342	2,673
営業外収益合計	27,879	25,651
営業外費用		
支払利息	20,870	19,764
社債利息	4,561	4,698
コマーシャル・ペーパー利息	97	101
その他	3,195	1,846
営業外費用合計	28,724	26,412
経常利益	66,247	65,454
特別利益		
投資有価証券売却益	25,708	20,957
特別利益合計	25,708	20,957

	前事業年度 (自 平成21年 4月 1日 至 平成22年 3月31日)	当事業年度 (自 平成22年 4月 1日 至 平成23年 3月31日)
特別損失		
固定資産除却損	-	⁴ 11,198
災害による損失	-	⁵ 4,407
貸倒引当金繰入額	9,703	3,317
関係会社株式評価損	-	3,269
減損損失	³ 14,056	-
その他	-	7,352
特別損失合計	23,760	29,545
税引前当期純利益	68,196	56,865
法人税、住民税及び事業税	7,460	22,420
法人税等調整額	11,019	8,584
法人税等合計	18,479	13,835
当期純利益	49,716	43,029

【賃貸事業原価内訳】

区分	注記 番号	前事業年度 (自 平成21年4月1日 至 平成22年3月31日)		当事業年度 (自 平成22年4月1日 至 平成23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 (うち固定資産税)		14,140 (13,212)	4.1	15,495 (14,372)	4.5
人件費		10,594	3.0	10,439	3.0
諸経費 (うち水道光熱費)		290,426 (28,309)	83.3	286,921 (28,713)	82.5
(うち外注委託費)		(34,866)		(36,388)	
(うち借地・借家料)		(186,285)		(182,132)	
減価償却費		33,295	9.6	34,836	10.0
計		348,456	100.0	347,691	100.0

【分譲事業原価内訳】

区分	注記 番号	前事業年度 (自 平成21年4月1日 至 平成22年3月31日)		当事業年度 (自 平成22年4月1日 至 平成23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		59,205	95.3	70,842	96.1
人件費		1,718	2.8	1,690	2.3
諸経費		1,214	1.9	1,208	1.6
計		62,138	100.0	73,741	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21年4月1日 至 平成22年3月31日)		当事業年度 (自 平成22年4月1日 至 平成23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		19,070	83.1	16,141	80.2
人件費		2,272	9.9	2,321	11.5
諸経費		1,606	7.0	1,659	8.2
計		22,948	100.0	20,122	100.0

【株主資本等変動計算書】

(単位：百万円)

	前事業年度 (自 平成21年 4月 1日 至 平成22年 3月31日)	当事業年度 (自 平成22年 4月 1日 至 平成23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		
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	52	40
当期変動額		
自己株式の処分	11	10
当期変動額合計	11	10
当期末残高	40	30
資本剰余金合計		
前期末残高	248,324	248,312
当期変動額		
自己株式の処分	11	10
当期変動額合計	11	10
当期末残高	248,312	248,302
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	29,551	29,259
当期変動額		
代替資産積立金の取崩	292	267
代替資産積立金の積立	-	70
当期変動額合計	292	196
当期末残高	29,259	29,062
特別償却準備金		
前期末残高	1,555	1,732
当期変動額		
特別償却準備金の取崩	419	322
特別償却準備金の積立	596	519
当期変動額合計	176	196
当期末残高	1,732	1,928

	前事業年度 (自 平成21年 4月 1日 至 平成22年 3月31日)	当事業年度 (自 平成22年 4月 1日 至 平成23年 3月31日)
別途積立金		
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
繰越利益剰余金		
前期末残高	49,991	69,137
当期変動額		
代替資産積立金の取崩	292	267
代替資産積立金の積立	-	70
特別償却準備金の取崩	419	322
特別償却準備金の積立	596	519
剰余金の配当	19,329	19,326
当期純利益	49,716	43,029
土地再評価差額金の取崩	11,356	940
当期変動額合計	19,145	22,761
当期末残高	69,137	91,899
利益剰余金合計		
前期末残高	111,577	130,607
当期変動額		
剰余金の配当	19,329	19,326
当期純利益	49,716	43,029
土地再評価差額金の取崩	11,356	940
当期変動額合計	19,030	22,762
当期末残高	130,607	153,369
自己株式		
前期末残高	4,960	5,147
当期変動額		
自己株式の取得	274	267
自己株式の処分	87	60
当期変動額合計	187	206
当期末残高	5,147	5,353
株主資本合計		
前期末残高	529,237	548,069
当期変動額		
剰余金の配当	19,329	19,326
当期純利益	49,716	43,029
土地再評価差額金の取崩	11,356	940
自己株式の取得	274	267
自己株式の処分	76	50
当期変動額合計	18,831	22,545
当期末残高	548,069	570,614

	前事業年度 (自 平成21年 4月 1日 至 平成22年 3月31日)	当事業年度 (自 平成22年 4月 1日 至 平成23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	2,019	51,829
当期変動額		
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）	49,809	9,973
当期変動額合計	49,809	9,973
当期末残高	51,829	41,855
繰延ヘッジ損益		
前期末残高	9	7
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	7	6
土地再評価差額金		
前期末残高	265,140	276,496
当期変動額		
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）	11,356	940
当期変動額合計	11,356	940
当期末残高	276,496	277,437
評価・換算差額等合計		
前期末残高	267,169	328,334
当期変動額		
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）	61,164	9,034
当期変動額合計	61,164	9,034
当期末残高	328,334	319,299
新株予約権		
前期末残高	220	378
当期変動額		
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）	157	142
当期変動額合計	157	142
当期末残高	378	520
純資産合計		
前期末残高	796,627	876,781
当期変動額		
剰余金の配当	19,329	19,326
当期純利益	49,716	43,029
土地再評価差額金の取崩	11,356	940
自己株式の取得	274	267
自己株式の処分	76	50
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）	61,322	8,892
当期変動額合計	80,153	13,652
当期末残高	876,781	890,434

【重要な会計方針】

	前事業年度 (自平成21年4月1日 至平成22年3月31日)	当事業年度 (自平成22年4月1日 至平成23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>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</p> <p>〔債券〕 ...期末日の市場価格に基づく時価法</p> <p>〔その他〕 ...期末前1ヶ月の市場価格の平均に基づく時価法</p> <p>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 同左</p> <p>時価のあるもの 〔株式〕 同左</p> <p>〔債券〕 同左</p> <p>〔その他〕 同左</p> <p>時価のないもの 同左</p>
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>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>以外の有形固定資産(リース資産を除く) ...定率法を採用しています。 無形固定資産(リース資産を除く) ...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>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>以外の有形固定資産(リース資産を除く) 同左 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21年4月1日 至平成22年3月31日)	当事業年度 (自平成22年4月1日 至平成23年3月31日)
	<p>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。</p>	<p>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 同左</p>
5.繰延資産の処理方法	社債発行費は支出時に全額費用として処理しています。	同左
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。 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>[災害損失引当金] 東日本大震災により被災した有形無形固定資産およびたな卸資産の原状回復費用等の支出に備えるため、当該費用の見積額を計上しています。</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>完成工事高及び完成工事原価の計上基準 当事業年度末までの進捗部分については成果の確実性が認められる工事契約については工事進行基準を適用し、その他の工事契約については工事完成基準を適用しています。</p>	<p>完成工事高及び完成工事原価の計上基準 同左</p>

	前事業年度 (自 平成21年 4月 1日 至 平成22年 3月31日)	当事業年度 (自 平成22年 4月 1日 至 平成23年 3月31日)
8. ヘッジ会計の方法	<p>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>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>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>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>ヘッジ会計の方法 同左</p> <p>ヘッジ手段とヘッジ対象 同左</p> <p>ヘッジ方針 同左</p> <p>ヘッジ有効性評価の方法 同左</p>
9. その他財務諸表作成のための重要な事項	<p>[不動産流動化関連事業に係る配当の損益処理] 投資有価証券に計上されている不動産流動化関連事業に係る匿名組合出資金および優先出資証券の配当は営業損益に計上しています。</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】

前事業年度 (自 平成21年 4月 1日 至 平成22年 3月31日)	当事業年度 (自 平成22年 4月 1日 至 平成23年 3月31日)
<p>(完成工事高及び完成工事原価の認識基準)</p> <p>請負工事に係る収益の計上基準については、従来、長期大型(工期24ヶ月以上かつ請負金額50億円以上)の工事については工事進行基準を、その他の工事については工事完成基準を適用しておりましたが、当事業年度より「工事契約に関する会計基準」(企業会計基準第15号(平成19年12月27日))及び「工事契約に関する会計基準の適用指針」(企業会計基準適用指針第18号(平成19年12月27日))を適用し、当事業年度に着手した工事契約から、当事業年度末までの進捗部分について成果の現実性が認められる工事については工事進行基準を、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>この変更による営業収益、営業利益、経常利益、税引前当期純利益に与える影響はありません。</p> <p>(退職給付に関する会計基準)</p> <p>当事業年度より「退職給付に係る会計基準」の一部改正(その3)(企業会計基準第19号(平成20年7月31日))を適用しています。</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ありません。</p>	<p>(資産除去債務に関する会計基準)</p> <p>当事業年度より、「資産除去債務に関する会計基準」(企業会計基準第18号 平成20年3月31日)及び「資産除去債務に関する会計基準の適用指針」(企業会計基準適用指針第21号 平成20年3月31日)を適用しております。</p> <p>これにより、当事業年度の営業利益、経常利益はそれぞれ93百万円しており、過年度分の影響額658百万円を一括して特別損失に計上していることにより、税引前当期純利益は752百万円減少しております。</p>

【注記事項】

(貸借対照表関係)

前事業年度 (平成22年3月31日)			当事業年度 (平成23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>三井不動産アメリカ(株)</td> <td>56,981</td> <td>借入保証</td> </tr> <tr> <td>英国三井不動産(株)</td> <td>22,358</td> <td>借入保証</td> </tr> <tr> <td>計</td> <td>79,339</td> <td>-</td> </tr> </tbody> </table> <p>上記保証金額は、保証予約によるものです。 他に住宅ローン保証債務80百万円、住宅ローン保証予約11,056百万円があります。 住宅ローン保証予約には三井不動産ローン保証(株)の保証債務に対する共同保証予約が含まれており、その残高は10,855百万円です。</p> <p>3. 関係会社に対する主な資産・負債 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>137,204百万円</td> </tr> <tr> <td>預り金</td> <td>133,441百万円</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(株)	56,981	借入保証	英国三井不動産(株)	22,358	借入保証	計	79,339	-	短期貸付金	137,204百万円	預り金	133,441百万円	<p>1. 国庫等補助金受入による圧縮記帳累計額は、建物221百万円であります。</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>三井不動産アメリカ(株)</td> <td>49,332</td> <td>借入保証</td> </tr> <tr> <td>英国三井不動産(株)</td> <td>20,500</td> <td>借入保証</td> </tr> <tr> <td>計</td> <td>69,832</td> <td>-</td> </tr> </tbody> </table> <p>上記保証金額は、保証予約によるものです。 他に住宅ローン保証債務64百万円、住宅ローン保証予約9,131百万円があります。 住宅ローン保証予約には三井不動産ローン保証(株)の保証債務に対する共同保証予約が含まれており、その残高は8,999百万円です。</p> <p>3. 関係会社に対する主な資産・負債 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>161,853百万円</td> </tr> <tr> <td>預り金</td> <td>139,131百万円</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(株)	49,332	借入保証	英国三井不動産(株)	20,500	借入保証	計	69,832	-	短期貸付金	161,853百万円	預り金	139,131百万円
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(株)	56,981	借入保証																																			
英国三井不動産(株)	22,358	借入保証																																			
計	79,339	-																																			
短期貸付金	137,204百万円																																				
預り金	133,441百万円																																				
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(株)	49,332	借入保証																																			
英国三井不動産(株)	20,500	借入保証																																			
計	69,832	-																																			
短期貸付金	161,853百万円																																				
預り金	139,131百万円																																				

前事業年度 (平成22年3月31日)	当事業年度 (平成23年3月31日)																																								
<p>4. 担保資産および担保付債務</p> <p>担保に供している資産は次のとおりであります。</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 60%;">土地</td> <td style="text-align: right;">8,214百万円</td> </tr> <tr> <td>建物</td> <td style="text-align: right;">5,435百万円</td> </tr> <tr> <td>構築物</td> <td style="text-align: right;">31百万円</td> </tr> <tr> <td>工具、器具及び備品</td> <td style="text-align: right;">22百万円</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;">13,713百万円</td> </tr> </table> <p>担保付債務は次のとおりであります。</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 60%;">短期借入金</td> <td style="text-align: right;">11百万円</td> </tr> <tr> <td>長期借入金</td> <td style="text-align: right;">264百万円</td> </tr> <tr> <td style="border-top: 1px solid black;">計</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">275百万円</td> </tr> </table> <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64,968百万円含まれています。</p> <p>6. 土地の再評価に関する法律</p> <p>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</p> <p>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>	土地	8,214百万円	建物	5,435百万円	構築物	31百万円	工具、器具及び備品	22百万円	関係会社株式	8百万円	機械及び装置	0百万円	計	13,713百万円	短期借入金	11百万円	長期借入金	264百万円	計	275百万円	<p>4. 担保資産および担保付債務</p> <p>担保に供している資産は次のとおりであります。</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 60%;">土地</td> <td style="text-align: right;">8,214百万円</td> </tr> <tr> <td>建物</td> <td style="text-align: right;">5,166百万円</td> </tr> <tr> <td>構築物</td> <td style="text-align: right;">28百万円</td> </tr> <tr> <td>工具、器具及び備品</td> <td style="text-align: right;">18百万円</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;">13,436百万円</td> </tr> </table> <p>担保付債務は次のとおりであります。</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 60%;">短期借入金</td> <td style="text-align: right;">14百万円</td> </tr> <tr> <td>長期借入金</td> <td style="text-align: right;">252百万円</td> </tr> <tr> <td style="border-top: 1px solid black;">計</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">266百万円</td> </tr> </table> <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66,172百万円含まれています。</p> <p>6. 土地の再評価に関する法律</p> <p>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</p> <p>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>	土地	8,214百万円	建物	5,166百万円	構築物	28百万円	工具、器具及び備品	18百万円	関係会社株式	8百万円	機械及び装置	0百万円	計	13,436百万円	短期借入金	14百万円	長期借入金	252百万円	計	266百万円
土地	8,214百万円																																								
建物	5,435百万円																																								
構築物	31百万円																																								
工具、器具及び備品	22百万円																																								
関係会社株式	8百万円																																								
機械及び装置	0百万円																																								
計	13,713百万円																																								
短期借入金	11百万円																																								
長期借入金	264百万円																																								
計	275百万円																																								
土地	8,214百万円																																								
建物	5,166百万円																																								
構築物	28百万円																																								
工具、器具及び備品	18百万円																																								
関係会社株式	8百万円																																								
機械及び装置	0百万円																																								
計	13,436百万円																																								
短期借入金	14百万円																																								
長期借入金	252百万円																																								
計	266百万円																																								

(損益計算書関係)

前事業年度 (自 平成21年 4月 1日 至 平成22年 3月31日)	当事業年度 (自 平成22年 4月 1日 至 平成23年 3月31日)						
<p>1 . 関係会社からの受取配当金 17,803百万円 関係会社からの受取利息 5,494百万円</p> <p>2 . 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。 7,377百万円</p> <p>3 . 減損損失 当事業年度において、当社は以下の資産グループについて減損損失を計上しました。</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th style="text-align: center;">主な用途</th> <th style="text-align: center;">種類</th> <th style="text-align: center;">場所</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td style="text-align: center;">賃貸資産</td> <td style="text-align: center;">建物 土地 等</td> <td style="text-align: center;">東京都港区 等</td> </tr> </tbody> </table> <p>当社は、他の資産又は資産グループのキャッシュ・フローから概ね独立したキャッシュ・フローを生み出す最小単位に拠って資産のグループ化を行いました。なお、本社ビル等は共用資産としています。</p> <p>当事業年度において、賃貸事業目的で保有していたものを早期に売却する方針に変更したことにより、回収可能価額が著しく低下する見込みである資産グループ、賃料水準の低下や市況の悪化等により収益性が著しく低下した資産グループについて帳簿価額を回収可能価額まで減額し、当該減少額を減損損失（14,056百万円）として特別損失に計上しました。その内訳は、土地・借地権7,273百万円、建物等6,782百万円であります。</p> <p>なお、当資産グループの回収可能価額は正味売却価額あるいは使用価値により測定しており、正味売却価額は不動産鑑定士による鑑定評価額等を使用しています。また、使用価値は、将来キャッシュ・フローを5%で割り引いて算定しています。</p>	主な用途	種類	場所	賃貸資産	建物 土地 等	東京都港区 等	<p>1 . 関係会社からの受取配当金 13,858百万円 関係会社からの受取利息 5,808百万円</p> <p>4 . 建替えに向けた日比谷三井ビルディングなどによるものです。</p> <p>5 . 東日本大震災によるものです。</p>
主な用途	種類	場所					
賃貸資産	建物 土地 等	東京都港区 等					

(株主資本等変動計算書関係)

前事業年度(自平成21年4月1日至平成22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	2,786	175	49	2,913

- (注) 1. 普通株式の自己株式の株式数の増加175千株は、単元未満株式の買取りによる増加です。
2. 普通株式の自己株式の株式数の減少49千株は、単元未満株式の売却による減少です。

当事業年度(自平成22年4月1日至平成23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	2,913	175	34	3,054

- (注) 1. 普通株式の自己株式の株式数の増加175千株は、単元未満株式の買取りによる増加です。
2. 普通株式の自己株式の株式数の減少34千株は、単元未満株式の売却31千株および新株予約権の行使3千株による減少です。

(企業結合等関係)

前事業年度(自平成21年4月1日至平成22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、記載していません。

当事業年度(自平成22年4月1日至平成23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、記載していません。

(資産除去債務関係)

当事業年度末(平成23年3月31日)

資産除去債務のうち貸借対照表に計上しているもの

当社は商業施設等の建設にあたり、土地所有者と15年～20年の不動産賃借契約を締結しており、当該不動産賃借における契約期間終了時の原状復旧義務に関し、資産除去債務を計上しております。資産除去債務の見積もりにあたり、使用見込期間は15年～20年、割引率は2.5%を採用しています。

当事業年度における資産除去債務の総額の増減は次のとおりであります。

(単位:百万円)

期首残高(1)	1,230
見積変更による増減額(2)	1,463
資産除去債務の履行による減少額	1,463
その他	30
期末残高	1,260

- 1 「資産除去債務に関する会計基準」(企業会計基準第18号 平成20年3月31日)及び「資産除去債務に関する会計基準の適用指針」(企業会計基準適用指針第21号 平成20年3月31日)を適用したことによる期首時点における残高であります。
- 2 見積もることのできるようになったアスベスト除去費用による増加であります。

貸借対照表に計上しているもの以外の資産除去債務

当社は、所有する一部の有形固定資産にアスベストを使用しており、当該資産の除却時にアスベスト撤去に係る義務を有していますが、当該債務に関連する資産を除去する具体的な方法や時期等が明確でないことから、資産除去債務を合理的に見積もることができません。そのため、当該債務に見合う資産除去債務を計上しておりません。

当社は、所有する一部の商業施設・ホテル等について、土地所有者との間で不動産賃借契約を締結しており、事業終了時または退去時における原状復旧に係る義務を有していますが、貸借対照表に計上しているものを除き、当該債務に関連する賃借資産の使用期間が明確でなく、移転あるいは退去の予定もないことから、資産除去債務を合理的に見積もることができません。そのため、当該債務に見合う資産除去債務を計上しておりません。

(リース取引関係)

前事業年度 (自平成21年4月1日 至平成22年3月31日)	当事業年度 (自平成22年4月1日 至平成23年3月31日)																																																																								
<p>1. ファイナンス・リース取引(借主側) 所有権移転外ファイナンス・リース取引 リース資産の内容 有形固定資産 主として賃貸事業における機械設備であります。 リース資産の減価償却の方法 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。 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>4,689</td> <td>1,850</td> <td>2,839</td> </tr> <tr> <td>工具、器具及び備品</td> <td>135</td> <td>86</td> <td>48</td> </tr> <tr> <td>その他</td> <td>481</td> <td>318</td> <td>163</td> </tr> <tr> <td>合計</td> <td>5,306</td> <td>2,255</td> <td>3,050</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> <tr> <td>1年内</td> <td>539百万円</td> </tr> <tr> <td>1年超</td> <td>2,511百万円</td> </tr> <tr> <td>合計</td> <td>3,050百万円</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> <tr> <td>支払リース料</td> <td>544百万円</td> </tr> <tr> <td>減価償却費相当額</td> <td>544百万円</td> </tr> </table> <p>(4) 減価償却費相当額の算定方法 リース期間を耐用年数とし、残存価額を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) 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> <tr> <td>1年内</td> <td>61,151百万円</td> </tr> <tr> <td>1年超</td> <td>196,688百万円</td> </tr> <tr> <td>合計</td> <td>257,839百万円</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	4,689	1,850	2,839	工具、器具及び備品	135	86	48	その他	481	318	163	合計	5,306	2,255	3,050	1年内	539百万円	1年超	2,511百万円	合計	3,050百万円	支払リース料	544百万円	減価償却費相当額	544百万円	1年内	61,151百万円	1年超	196,688百万円	合計	257,839百万円	<p>1. ファイナンス・リース取引(借主側) 所有権移転外ファイナンス・リース取引 リース資産の内容 有形固定資産 主として賃貸事業における機械設備であります。 リース資産の減価償却の方法 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。 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>4,490</td> <td>2,090</td> <td>2,400</td> </tr> <tr> <td>工具、器具及び備品</td> <td>89</td> <td>69</td> <td>20</td> </tr> <tr> <td>その他</td> <td>427</td> <td>340</td> <td>86</td> </tr> <tr> <td>合計</td> <td>5,007</td> <td>2,500</td> <td>2,507</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> <tr> <td>1年内</td> <td>482百万円</td> </tr> <tr> <td>1年超</td> <td>2,024百万円</td> </tr> <tr> <td>合計</td> <td>2,507百万円</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> <tr> <td>支払リース料</td> <td>496百万円</td> </tr> <tr> <td>減価償却費相当額</td> <td>496百万円</td> </tr> </table> <p>(4) 減価償却費相当額の算定方法 リース期間を耐用年数とし、残存価額を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) 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> <tr> <td>1年内</td> <td>58,757百万円</td> </tr> <tr> <td>1年超</td> <td>165,000百万円</td> </tr> <tr> <td>合計</td> <td>223,757百万円</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	4,490	2,090	2,400	工具、器具及び備品	89	69	20	その他	427	340	86	合計	5,007	2,500	2,507	1年内	482百万円	1年超	2,024百万円	合計	2,507百万円	支払リース料	496百万円	減価償却費相当額	496百万円	1年内	58,757百万円	1年超	165,000百万円	合計	223,757百万円
	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	4,689	1,850	2,839																																																																						
工具、器具及び備品	135	86	48																																																																						
その他	481	318	163																																																																						
合計	5,306	2,255	3,050																																																																						
1年内	539百万円																																																																								
1年超	2,511百万円																																																																								
合計	3,050百万円																																																																								
支払リース料	544百万円																																																																								
減価償却費相当額	544百万円																																																																								
1年内	61,151百万円																																																																								
1年超	196,688百万円																																																																								
合計	257,839百万円																																																																								
	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	4,490	2,090	2,400																																																																						
工具、器具及び備品	89	69	20																																																																						
その他	427	340	86																																																																						
合計	5,007	2,500	2,507																																																																						
1年内	482百万円																																																																								
1年超	2,024百万円																																																																								
合計	2,507百万円																																																																								
支払リース料	496百万円																																																																								
減価償却費相当額	496百万円																																																																								
1年内	58,757百万円																																																																								
1年超	165,000百万円																																																																								
合計	223,757百万円																																																																								

前事業年度 (自 平成21年 4月 1日 至 平成22年 3月31日)	当事業年度 (自 平成22年 4月 1日 至 平成23年 3月31日)
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 25,753百万円 1年超 55,160百万円 合計 80,913百万円	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 22,321百万円 1年超 60,239百万円 合計 82,560百万円

(有価証券関係)

前事業年度(平成22年 3月31日)

子会社株式及び関連会社株式

区分	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	18,816	8,817
関連会社株式	20,402	20,793	391
合計	30,401	39,610	9,208

(注) 時価を把握することが極めて困難と認められる子会社株式及び関連会社株式

区分	貸借対照表計上額(百万円)
子会社株式	182,198
関連会社株式	13,313

これらについては、市場価格がなく、時価を把握することが極めて困難と認められることから、「子会社株式及び関連会社株式」には含めておりません。

当事業年度(平成23年 3月31日)

子会社株式及び関連会社株式

区分	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	16,866	6,867
関連会社株式	20,402	23,862	3,460
合計	30,401	40,729	10,327

(注) 時価を把握することが極めて困難と認められる子会社株式及び関連会社株式

区分	貸借対照表計上額(百万円)
子会社株式	182,317
関連会社株式	9,867

これらについては、市場価格がなく、時価を把握することが極めて困難と認められることから、「子会社株式及び関連会社株式」には含めておりません。

(税効果会計関係)

前事業年度 (平成22年3月31日)	当事業年度 (平成23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 style="text-align: right;">(百万円)</p> <p>繰延税金資産</p> <p>固定資産減損損失損金不算入額 31,040</p> <p>販売用不動産等評価損損金不算入額 8,931</p> <p>有価証券等評価損損金不算入額 7,531</p> <p>退職給付引当金損金算入限度超過額 6,918</p> <p>保証金時価会計損金不算入額 4,194</p> <p>子会社株式等に係る一時差異 3,809</p> <p>減価償却費損金算入限度超過額 2,376</p> <p>長期前払費用損金算入限度超過額 2,306</p> <p>その他有価証券評価差額金 1,436</p> <p>未払賞与損金不算入額 1,355</p> <p>匿名組合分譲配当留保分 1,252</p> <p>その他 7,769</p> <hr/> <p>繰延税金資産合計 78,921</p> <p>繰延税金負債</p> <p>その他有価証券評価差額金 36,949</p> <p>代替資産積立金 24,631</p> <p>合併・分割時受入資産評価益 11,411</p> <p>保証金時価会計益金不算入額 4,061</p> <p>退職給付信託設定益 1,656</p> <p>特別償却準備金 1,187</p> <p>その他 113</p> <hr/> <p>繰延税金負債合計 80,012</p> <p>繰延税金資産の純額 1,092</p>	<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 style="text-align: right;">(百万円)</p> <p>繰延税金資産</p> <p>固定資産減損損失損金不算入額 29,590</p> <p>有価証券等評価損損金不算入額 8,924</p> <p>販売用不動産等評価損損金不算入額 7,142</p> <p>退職給付引当金損金算入限度超過額 6,992</p> <p>保証金時価会計損金不算入額 4,335</p> <p>子会社株式等に係る一時差異 3,809</p> <p>固定資産等除却損損金不算入額 3,245</p> <p>減価償却費損金算入限度超過額 2,741</p> <p>長期前払費用損金算入限度超過額 2,494</p> <p>未払事業税 2,064</p> <p>その他有価証券評価差額金 2,013</p> <p>その他 16,223</p> <hr/> <p>繰延税金資産合計 89,575</p> <p>繰延税金負債</p> <p>その他有価証券評価差額金 30,693</p> <p>代替資産積立金 24,482</p> <p>合併・分割時受入資産評価益 11,439</p> <p>保証金時価会計益金不算入額 4,212</p> <p>退職給付信託設定益 1,656</p> <p>特別償却準備金 1,322</p> <p>その他 577</p> <hr/> <p>繰延税金負債合計 74,385</p> <p>繰延税金資産の純額 15,189</p>
<p>(注) 評価性引当額32,155百万円を控除しています。</p>	
<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 style="text-align: right;">(%)</p> <p>法定実効税率 40.7</p> <p>(調整)</p> <p>交際費等永久に損金にされない項目 0.9</p> <p>受取配当金等永久に益金に算入されない項目 16.3</p> <p>その他 1.8</p> <hr/> <p>税効果会計適用後の法人税等の負担率 27.1</p>	<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 style="text-align: right;">(%)</p> <p>法定実効税率 40.7</p> <p>(調整)</p> <p>交際費等永久に損金にされない項目 1.1</p> <p>受取配当金等永久に益金に算入されない項目 15.6</p> <p>その他 1.8</p> <hr/> <p>税効果会計適用後の法人税等の負担率 24.3</p>

(1株当たり情報)

前事業年度 (自平成21年4月1日 至平成22年3月31日)		当事業年度 (自平成22年4月1日 至平成23年3月31日)	
1株当たり純資産額	997円60銭	1株当たり純資産額	1,013円14銭
1株当たり当期純利益金額	56円58銭	1株当たり当期純利益金額	48円98銭
潜在株式調整後1株当たり当期 純利益金額	56円57銭	潜在株式調整後1株当たり当期 純利益金額	48円97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21年4月1日 至平成22年3月31日)	当事業年度 (自平成22年4月1日 至平成23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)	876,781	890,434
純資産の部の合計額から控除する金額(百万円)	378	520
(うち新株予約権(百万円))	(378)	(520)
普通株式に係る純資産額(百万円)	876,403	889,913
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)	878,511	878,370
1株当たり当期純利益金額		
当期純利益(百万円)	49,716	43,029
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)	49,716	43,029
普通株式の期中平均株式数(千株)	878,580	878,458
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)	229	321
(うち新株予約権(千株))	(229)	(321)
希薄化効果を有しないため潜在株式調整後1株当 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。

【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	(株)オリエンタルランド	7,689,300	55,775
		東レ(株)	19,460,720	11,458
		三井生命保険(株)	12,055,000	11,000
		三井物産(株)	6,493,466	9,373
		(株)三井住友フィナンシャルグループ	2,492,257	6,953
		M S & A Dインシュアランスグループ	3,473,869	6,729
		ホールディングス(株)		
		(株)東京放送ホールディングス	5,713,728	5,932
		(株)T & Dホールディングス	1,564,780	3,388
		(株)千葉銀行	5,600,250	2,781
		中央三井トラスト・ホールディングス	8,169,963	2,548
		(株)		
		(株)東芝	4,969,500	2,174
		(株)日本製鋼所	2,802,706	1,965
		東日本旅客鉄道(株)	380,900	1,915
		(株)群馬銀行	4,047,004	1,859
		旭化成(株)	3,247,084	1,782
その他(137銘柄)	79,445,540	23,570		
		計	167,606,067	149,209

【債券】

		銘柄	券面総額 (百万円)	貸借対照表計上額 (百万円)
投資有価 証券	満期保 有目的 の債券	第305回分離元本国債	101	90
		第306回分離元本国債	7	6
		計	108	97

【その他】

	種類および銘柄	投資口数等(口)	貸借対照表計上額 (百万円)
営業出資金	[優先出資証券]		
	新三郷デベロップメント・スリー特定 目的会社	234,960	11,748
	青海Q区画特定目的会社	207,213	10,360
	トカチ・プロパティーズ特定目的会社	168,600	6,228
	M&K特定目的会社	92,000	4,600
	春日部デベロップメント特定目的会社	120,440	4,054
	その他優先出資証券(1銘柄)	200	7
	[匿名組合出資金]		
	ヨウテイ・プロパティーズ合同会社		5,122
	エム・エフ・エイト有限会社		3,319
	タニガワ・プロパティーズ合同会社		3,200
	有限会社コーラス・プロパティ		2,968
	有限会社芝浦キャナル開発		2,778
	アガツマ・プロパティーズ合同会社		2,500
	ナニワ・プロパティーズ合同会社		2,331
	S H K合同会社		2,200
	その他の匿名組合出資金(11銘柄)		5,359
小計		66,778	

種類および銘柄		投資口数等(口)	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]		
		ジーシックス特定目的会社	260,580	13,029
		ルネサンス特定目的会社	83,250	4,162
		チョウカイ・プロパティーズ特定目的 会社	68,400	3,420
		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
		アール・ピー・ベータ特定目的会社	55,700	2,785
		その他優先出資証券(4銘柄)	113,459	3,220
		[匿名組合出資金]		7,346
		東京ベイプロパティーズ有限会社		
		エイエムティー.ベンチャーズ.コーポ レーション		7,188
		ダイセツ・プロパティーズ合同会社		6,872
		有限会社ティタワー		6,385
		コアプラス合同会社		4,484
		その他匿名組合出資金(3銘柄)		1,708
		[その他]		
		日本ビルファンド投資法人	20,815	17,022
		フロンティア不動産投資法人	14,600	10,720
		SMFG PREFERRED CAP ITAL JPY 2 LIMITED	100	10,000
		日本アコモデーションファンド投資法 人	6,600	3,852
		ゴルフ会員権(13銘柄)	2,676	113
その他の出資証券(4銘柄)	766,875,035	94		
小計		107,977		
計		174,755		

【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	744,140	76,389	21,118 (491)	799,411	368,318	30,315	431,092
構築物	26,263	2,222	16 (0)	28,469	16,365	1,628	12,104
機械及び装置	7,936	994	110 (0)	8,821	5,568	564	3,252
車両運搬具	147	-	-	147	139	2	8
工具、器具及び備品	27,137	3,638	578 (0)	30,197	22,242	2,916	7,954
土地 2	1,364,386	142,397	14,254 (1,250)	1,492,528	-	-	1,492,528
建設仮勘定	30,279	8,094	5,472	32,900	-	-	32,900
その他	3,058	947	-	4,005	591	290	3,413
有形固定資産計	2,203,349	234,684	41,551 (1,743)	2,396,482	413,226	35,718	1,983,255
無形固定資産							
借地権	14,330	53	212	14,171	-	-	14,171
ソフトウェア	10,303	442	2	10,742	8,760	856	1,982
その他	737	69	10	796	394	38	402
無形固定資産計	25,371	564	225	25,711	9,154	895	16,556
長期前払費用 4、5	19,749 [15,931]	953 [856]	845 [843]	19,858 [15,944]	2,086	270	17,771 [15,944]

(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: 三井住友銀行本店ビルディングの建設仮勘定からの振替および新規取得による増加 28,696百万円

室町東三井ビルディングの建設仮勘定からの振替および新規取得による増加 16,400百万円

2: 千代田区富士見所在土地の保留床部分取得による増加 45,084百万円

大手町バルビルの新規取得による増加 36,888百万円

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	29,770	3,626	168	472	32,756
災害損失引当金	-	2,029	-	-	2,029
役員退職慰労引当金	581	-	-	-	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322百万円、個別債権の戻入による減少額148百万円、債権回収に伴う減少額1百万円であります。

(2)【主な資産および負債の内容】

資産の部

(イ)現金及び預金

区分	金額(百万円)
現金	50
預金	
当座・普通預金	33,581
定期預金	10
計	33,591
現金・預金計	33,642

(ロ)売掛金

(a)相手先別内訳

相手先	金額(百万円)
住友信託銀行(株)	467
中央三井信託銀行(株)	395
(株)東京放送ホールディングス	244
(株)三井不動産ホテルマネジメント	204
三菱UFJ信託銀行(株)	177
その他	3,895
計	5,384

(b)期中発生・回収・滞留状況

摘要	金額(百万円)
前期繰越高 a	6,188
当期発生高 b	552,479
当期回収高 c	553,283
次期繰越高 d	5,384
回収率(1)	99.0(%)
滞留日数(2)	3.8(日)

1. 回収率 = $c \div (a + b) \times 100$

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

(八) 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	1,746	78,856
	建物	410	47,118
	計	2,157	125,975
仕掛販売用不動産	土地	180	39,886
	建物	-	8,722
	計	180	48,608
開発用土地	土地	237	30,784
	建物	17	1,968
	計	255	32,753
合計	土地	2,164	149,527
	建物	428	57,809
	計	2,593	207,336

(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	11	-	49	7,527
東北地方	1,008	-	-	37
関東地方	961	11	317	177,429
中部地方	65	-	-	162
近畿地方	83	-	18	18,310
中国・四国地方	20	-	39	2,962
九州地方	0	1	2	906
計	2,152	12	428	207,336

(二)関係会社株式

内容	金額(百万円)
子会社株式	192,316
関連会社株式	30,270
計	222,586

(ホ)関係会社長期貸付金

内容	金額(百万円)
子会社貸付金	247,451
関連会社貸付金	-
計	247,451

負債の部

(イ)買掛金

相手先	金額(百万円)
ららぽーとマネジメント(株)	1,607
ファースト・ファシリティーズ(株)	1,101
住友信託銀行(株)	942
東京電力(株)	576
三井不動産ホテルマネジメント(株)	500
その他	7,625
計	12,353

(ロ)1年内返済予定の長期借入金

相手先	金額(百万円)
(株)三井住友銀行	35,000
(株)みずほコーポレート銀行	22,500
(株)三菱東京UFJ銀行	20,000
中央三井信託銀行(株)	19,011
住友生命保険(相)	12,000
その他	127,796
計	236,307

(ハ)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「連結附属明細表」の「社債明細表」に記載されています。

(二)長期借入金

相手先	金額(百万円)
日本生命保険(相)	82,100
(株)三井住友銀行	82,000
三井生命保険(株)	79,000
中央三井信託銀行(株)	77,252
明治安田生命保険(相)	77,000
その他	687,270
計	1,084,622

(ホ)受入敷金保証金

内容	金額(百万円)
敷金	332,594
保証金	10,568
計	343,163

(ハ)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	189,712
計	189,712

(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。 http://www.mitsuifudosan.co.jp/
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ならびに確認書 平成22年6月29日
(事業年度(第98期) 自平成21年4月1日 至平成22年3月31日) 関東財務局長に提出
- (2) 内部統制報告書およびその添付書類 平成22年6月29日
関東財務局長に提出
- (3) 発行登録書およびその添付書類 平成23年2月1日
関東財務局長に提出
- (4) 発行登録追補書類およびその添付資料 平成23年3月10日
平成23年6月14日
関東財務局長に提出
- (5) 四半期報告書および確認書 平成22年8月13日
(第99期第1四半期 自平成22年4月1日 至平成22年6月30日) 関東財務局長に提出
平成22年11月12日
(第99期第2四半期 自平成22年7月1日 至平成22年9月30日) 関東財務局長に提出
平成23年2月10日
(第99期第3四半期 自平成22年10月1日 至平成22年12月31日) 関東財務局長に提出
- (6) 四半期報告書の訂正報告書 平成23年2月22日
関東財務局長に提出
平成23年2月10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。
- (7) 臨時報告書 平成22年7月1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9号の2に基づく臨時報告書であります。
平成22年7月29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。
- (8) 臨時報告書の訂正報告書 平成22年8月13日
関東財務局長に提出
平成22年7月29日に提出した臨時報告書に係る訂正報告書であります。
- (9) 訂正発行登録書 平成23年2月10日
平成23年2月22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及び内部統制監査報告書

三井不動産株式会社
取締役会 御中

平成22年6月29日

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 小倉 加奈子 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21年4月1日から平成22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22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22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22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X B R 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及び内部統制監査報告書

三井不動産株式会社
取締役会 御中

平成23年 6月29日

有限責任 あずさ監査法人

指定有限責任社員 業務執行社員	公認会計士	河合 利治 印
指定有限責任社員 業務執行社員	公認会計士	村尾 裕 印
指定有限責任社員 業務執行社員	公認会計士	小倉 加奈子 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22年4月1日から平成23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、連結包括利益計算書、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23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23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23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X B R 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
取締役会 御中

平成22年6月29日

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 小倉 加奈子 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21年4月1日から平成22年3月31日までの第98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にあり、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22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X B R 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
取締役会 御中

平成23年 6 月29日

有限責任 あずさ監査法人

指定有限責任社員 業務執行社員	公認会計士	河合 利治 印
指定有限責任社員 業務執行社員	公認会計士	村尾 裕 印
指定有限責任社員 業務執行社員	公認会計士	小倉 加奈子 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22年4月1日から平成23年3月31日までの第99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にあり、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23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X B R Lデータ自体は含まれていません。