

【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25年6月27日
【事業年度】	第101期（自平成24年4月1日至平成25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 崎山 隆央
【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 崎山 隆央
【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	第100期 平成24年3月	第101期 平成25年3月
売上高	百万円	1,418,945	1,384,806	1,405,269	1,338,102	1,445,644
経常利益	"	146,090	93,901	96,204	102,509	123,066
当期純利益	"	83,572	60,084	49,909	50,129	59,451
包括利益	"	-	-	32,572	78,045	127,366
純資産額	"	999,860	1,029,226	1,042,385	1,100,407	1,233,081
総資産額	"	3,758,386	3,710,423	3,780,699	3,868,411	4,390,074
1株当たり純資産額	円	1,113.89	1,147.22	1,161.22	1,227.54	1,344.93
1株当たり当期純利益金額	"	95.10	68.39	56.82	57.07	67.69
潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額	"	95.09	68.37	56.80	57.04	67.65
自己資本比率	%	26.0	27.2	27.0	27.9	26.9
自己資本利益率	"	8.6	6.0	4.9	4.8	5.3
株価収益率	倍	11.2	23.2	24.2	27.7	39.0
営業活動による キャッシュ・フロー	百万円	40,996	84,389	185,055	148,161	99,684
投資活動による キャッシュ・フロー	"	141,633	64,834	170,552	124,353	71,132
財務活動による キャッシュ・フロー	"	182,215	19,762	20,400	18,649	7,944
現金及び現金同等物 の期末残高	"	62,891	62,739	56,675	61,726	101,588
従業員数 (外、平均臨時雇用者 数)	人	15,476 (16,128)	15,922 (15,240)	16,288 (15,119)	16,666 (14,635)	16,377 (14,217)

(注) 1. 売上高には、消費税等は含まれていません。

(2) 提出会社の経営指標等

回次 決算年月		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	第100期 平成24年3月	第101期 平成25年3月
売上高	百万円	522,130	521,377	528,629	492,038	536,573
経常利益	"	111,584	66,247	65,454	68,290	76,286
当期純利益	"	41,601	49,716	43,029	35,756	36,884
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	796,627	876,781	890,434	938,805	1,008,349
総資産額	"	3,208,824	3,331,869	3,409,758	3,458,519	3,681,166
1株当たり純資産額	円	906.41	997.60	1,013.14	1,068.15	1,147.27
1株当たり配当額 (内1株当たり中間 配当額)	"	22.00 (11.00)	22.00 (11.00)	22.00 (11.00)	22.00 (11.00)	22.00 (11.00)
1株当たり当期純利 益金額	"	47.34	56.58	48.98	40.71	41.99
潜在株式調整後1株 当たり当期純利益金 額	"	47.33	56.57	48.97	40.69	41.97
自己資本比率	%	24.8	26.3	26.1	27.1	27.4
自己資本利益率	"	5.2	5.9	4.9	3.9	3.8
株価収益率	倍	22.5	28.0	28.0	38.9	62.8
配当性向	%	46.5	38.9	44.9	54.0	52.4
従業員数	人	1,154	1,216	1,213	1,256	1,270

(注) 1. 売上高には、消費税等は含まれていません。

2【沿革】

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

創立以来、事務所用ビル等の賃貸・管理を営業の中核としておりましたが、昭和30年代から経営の多角化をはかり、昭和32年千葉県臨海地区の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（現関西支店）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
平成24年4月	三井不動産販売㈱が三井不動産リアルティ㈱に商号変更

3【事業の内容】

当社および当社の関係会社221社（うち、連結子会社174社、持分法適用関連会社47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㈱はオフィスビルおよび商業施設等を賃貸しています。また、三井不動産㈱は㈱アルパーク（連結子会社）が所有する商業施設を賃借し、これらを転貸しています。三井不動産アメリカ㈱、英国三井不動産㈱（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。㈱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㈱は業務施設等の分譲を行っています。三井不動産レジデンシャル㈱（連結子会社）は戸建・中高層住宅等の分譲を行っています。T I D㈱（持分法適用関連会社）はシンガポールにおいて中高層住宅分譲を行っています。

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㈱（ 1 ）、ファースト・ファシリティーズ・ウエスト㈱（いずれも連結子会社）が行っています。三井不動産㈱は、三井不動産ビルマネジメント㈱（連結子会社）、ファースト・ファシリティーズ・ウエスト㈱にオフィスビルの一部の運営委託を行っています。ららぽーとマネジメント㈱（ 2 ）（連結子会社）は商業施設の運営管理業務を行っています。また、住宅分譲後の管理・清掃・保守業務等を三井不動産住宅サービス㈱、三井不動産住宅サービス関西㈱、㈱エム・エフ・住宅サービス北海道、㈱エム・エフ・住宅サービス東北、㈱エム・エフ・住宅サービス中国および㈱エム・エフ・住宅サービス九州（いずれも連結子会社）が行っています。三井不動産住宅リース㈱（連結子会社）は賃貸住宅の転貸および運営の代行を行っています。三井不動産リアルティ㈱（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㈱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㈱は住宅等の販売代理事業を行っています。三井不動産リアルティ㈱は「三井のリハウス」ネットワークによる不動産の売買・賃貸の仲介業務を行っています。三井不動産投資顧問㈱（連結子会社）は、不動産私募基金の組成・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㈱、㈱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㈱（いずれも連結子会社）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、三井不動産諮詢（広州）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㈱（ 3 ）（連結子会社）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㈱（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㈱（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>

㈱三井不動産ホテルマネジメント（連結子会社）は、三井不動産㈱が所有するホテルを賃借し、ホテル営業を行っています。三井不動産アメリカ㈱は米国ハワイ州においてホテルの営業等を行っています。㈱帝国ホテル（持分法適用関連会社）はホテルの営業等を行っております。三井不動産ゴルフプロパティーズ㈱および㈱三井の森（いずれも連結子会社）はゴルフ場事業を行っています。㈱鳥羽国際ホテル、㈱合歓の郷および㈱はいむるぶし（いずれも連結子会社）は、三井不動産㈱が所有するリゾート施設を賃借し、リゾート施設営業を行っています。

<商品販売>

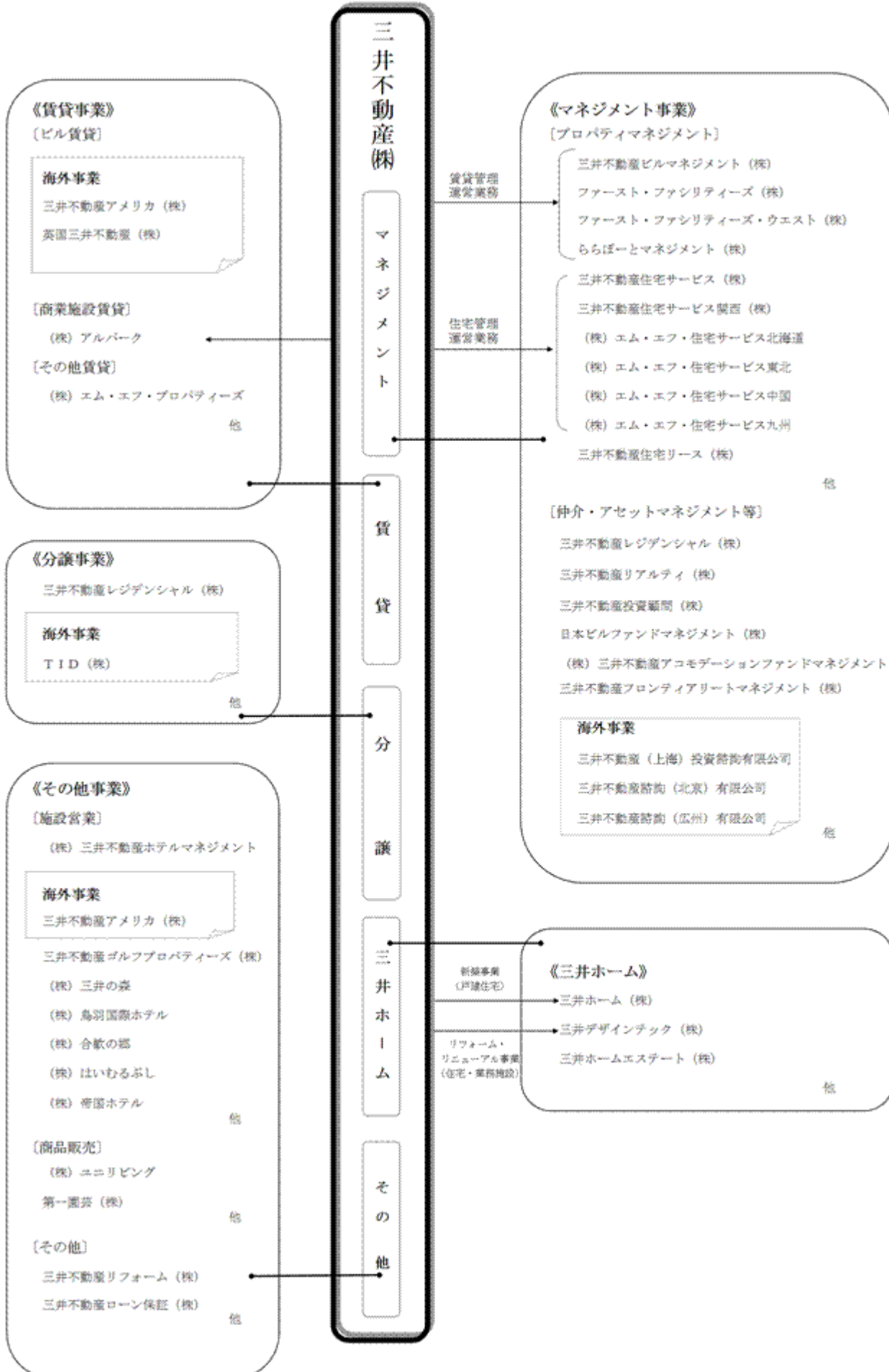
㈱ユニリビング（連結子会社）はD I Y用品等の小売を、第一園芸㈱（連結子会社）は花卉・種苗・園芸用品等の卸売および小売をそれぞれ行っています。

<その他>

三井不動産リフォーム㈱（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。三井不動産ローン保証㈱（連結子会社）はローン保証業務を行っています。

- (1) ファースト・ファシリティーズ(株) (連結子会社) は、平成25年4月1日付で商号を三井不動産ファシリティーズ(株)に変更しています。
- (2) ららぼーとマネジメント(株) (連結子会社) は、平成25年4月1日付で商号を三井不動産商業マネジメント(株)に変更しています。
- (3) 三井ホーム(株) (連結子会社) は、東京証券取引所第一部に株式上場しています。

以上の主な関係会社の事業内容を特に三井不動産（株）の事業との関連を中心にして系統図に表すと次のとおりです。



4【関係会社の状況】

(1)連結子会社

名称	住所	資本金 (百万円)	事業内容	議決権 の所有 割合 (%)	うち間 接所有 (%)	関係内容	当社か らの事 務所の 賃借	役員 の兼 任 (人)	うち 当社 従業 員 (人)
(株)アコモデーションファースト	東京都港区	10	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	8	8
(株)NBF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	5
(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	4
(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	4
(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	4
(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)エムスリーリアルエステート	東京都中央区	10	賃貸	100.0	-			4	3
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	5	5
鹿島田駅西部地区再開発(株)	神奈川県川崎市	74	分譲	97.9	78.1			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
白津開発(株)	大分県臼杵市	120	その他	96.0	-			5	5
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	1
(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	5	3
第一園芸(株)	東京都品川区	480	その他	100.0	-		有	5	5
(株)綱町倶楽部	東京都港区	10	その他	100.0	-			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・パークレジデンシズ(株)	東京都港区	10	マネジメント	100.0	-			5	5
(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			1	0
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	8	7
(株)鳥羽国際ホテル	三重県鳥羽市	50	その他	100.0	-	当社からリゾート施設を賃借しています。		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
日本みどり開発(株)	東京都中央区	150	その他	86.9	1.7			3	0
(株)合歓の郷	三重県志摩市	225	その他	100.0	-	当社からリゾート施設を賃借しています。	有	3	3

名称	住所	資本金 (百万円)	事業内容	議決権 の所有 割合 (%)	うち間 接所有 (%)	関係内容	当社か らの事 務所の 賃借	役員の 兼任 (人)	うち当 社従業 員 (人)
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	2
(株)はいむるぶし	沖縄県八重山 郡	200	その他	100.0	-	当社からリゾート 施設を賃借してい ます。		3	3
ファースト・ファシリ ティーズ(株) 1	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	9	6
ファースト・ファシリ ティーズ・ウエスト(株) 2	大阪府大阪市	200	マネジメント	100.0	-		有	8	7
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	1	0
ファースト・ファシリ ティーズ・チャレンジド(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	1	0
(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	4
(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	S \$ 4,000,000	分譲	100.0	-			4	3
三井不動産ゴルフ プロパティーズ(株) 3	東京都中央区	1,258	その他	100.0	-			4	4
三井不動産諮詢(広州)有 限公司	中華人民共和 国広州市	2,426,130元	マネジメント	100.0	-			5	4
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元	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	7,870,440元	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	6	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	5	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	7

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)
三井不動産投資顧問(株)	東京都中央区	490	マネジメント	100.0	-		有	7	6
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	9	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	6	4
三井不動産リゾート(株)	東京都中央区	490	その他	100.0	-		有	5	5
三井不動産レジデンシャル(株) 4、5	東京都中央区	40,000	分譲、マネジメントほか	100.0	-		有	10	3
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っています。また、当社にビルを賃貸しています。		3	3
三井不動産リフォーム(株)	東京都新宿区	300	その他	100.0	30.0		有	5	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
ららぼーとエージェンシー(株)	千葉県船橋市	20	その他	100.0	100.0		有	6	6
ららぼーとマネジメント(株) 6	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	9	5
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) 7	東京都千代田区	495	マネジメント	43.0	-		有	4	4
その他 42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 31社		-							
英国三井不動産㈱ 4	英国ロンドン	1 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 11社		-							
三井不動産リアルティ㈱ 4、8	東京都千代田区	20,000	マネジメント	100.0	-		有	8	3
その他 三井不動産リアルティ㈱グループ 8社		-							
三井ホーム㈱ 9、10	東京都新宿区	13,900	三井ホーム	57.7	1.2		有	4	3
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	1	1
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㈱	千葉県千葉市	300	三井ホーム	100.0	100.0			0	0
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			0	0
その他 三井ホーム㈱グループ 5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: ファースト・ファシリティーズ㈱は、平成25年4月1日付で商号を三井不動産ファシリティーズ㈱に変更しています。
3. 2: 平成25年4月1日付でファースト・ファシリティーズ㈱が、ファースト・ファシリティーズ・ウエスト㈱の株式100%を三井不動産㈱より取得しています。
4. 3: 平成25年3月末時点での債務超過の額は19,178百万円であります。
5. 4: 特定子会社に該当します。
6. 5: 三井不動産レジデンシャル㈱は、売上高(連結会社相互間の内部売上高を除く。)の連結売上高に占める割合が10%を超えており、主要な損益情報等は以下のとおりです。
 - (1)売上高 297,324百万円
 - (2)経常利益 14,208百万円
 - (3)当期純利益 9,152百万円
 - (4)純資産額 80,297百万円
 - (5)総資産額 474,937百万円
7. 6: ららぼーとマネジメント㈱は、平成25年4月1日付で商号を三井不動産商業マネジメント㈱に変更しています。
8. 7: 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。
9. 8: 三井不動産リアルティ㈱は、平成25年4月1日付で神戸リハウス㈱を吸収合併しています。
10. 9: 有価証券報告書を提出しています。
11. 10: 三井ホーム㈱は、売上高(連結会社相互間の内部売上高を除く。)の連結売上高に占める割合が10%を超えていますが、当該連結子会社は有価証券報告書の提出会社であるため、主要な損益情報等の記載を省略しています。

(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	S\$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
(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 三井不動産リアルティ(株)グループ 6社 三井ホーム(株)グループ 7社 英国三井不動産(株)グループ 4社 その他 22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があります。

5【従業員の状況】

(1)連結会社の状況

(平成25年3月31日現在)

セグメントの名称	従業員数(人)	
賃貸事業	690	[3]
分譲事業	1,270	[1,206]
マネジメント	8,438	[9,240]
三井ホーム	3,526	[836]
その他の事業	2,146	[2,932]
全社(共通)	307	[0]
合計	16,377	[14,217]

- (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25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)
1,270	41.3	12.3	11,030

セグメントの名称	従業員数(人)	
賃貸事業	660	[2]
分譲事業	133	[0]
マネジメント	100	[0]
三井ホーム	0	[0]
その他の事業	70	[0]
全社(共通)	307	[0]
合計	1,270	[2]

- (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、当初は円高の長期化による輸出の減少や中国経済の減速などの影響があったものの、復興需要を背景とした公共投資の増加や新政権における経済政策や金融政策に対する期待感の高まりなどにより、景気回復の兆しが見られました。

当不動産業界におきましては、オフィス賃貸事業については引き続き安全確保や事業継続性に関するテナントの需要は高く、都心部では空室率の改善傾向が継続しており、商業施設賃貸事業については、大型商業施設の相次ぐ開業やリニューアルが積極的に行われる中、個人消費の底堅い動きにも支えられ、概ね堅調に推移いたしました。住宅分譲事業については、供給戸数は前年と同水準を維持し、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、契約率については総じて堅調に推移いたしました。また、不動産投資事業については、Jリート市場で4年ぶりに新規上場が再開され、既存リートにおいても公募増資等による物件取得が着実に進捗するなど、市場全般が活性化いたしました。

このような事業環境のもと、当社グループにおきましては、中長期経営計画「イノベーション2017」を策定し、国内市場の成熟化が進み市場のグローバル化が加速する中で、顧客のニーズ・ウォンツの本質をとらえ、ハード・ソフト両面における付加価値をもたらす街づくり型開発事業の強化や、欧米およびアジアにおける事業機会の獲得に努めてまいりました。

当期は「賃貸」「分譲」「マネジメント」の主要3セグメントにおいて増収増益となったことにより、売上高は1兆4,456億円、前期比1,075億円（8.0%）の増収、営業利益は1,481億円、同比221億円（17.6%）の増益、経常利益は1,230億円、同比205億円（20.1%）の増益、当期純利益は594億円、同比93億円（18.6%）の増益となりました。

（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。

賃貸

	当期 (平成24.4.1～25.3.31)	前期 (平成23.4.1～24.3.31)	増減
売上高	441,712	420,528	21,184
営業利益	104,352	95,699	8,652

当期は、当期に稼働した「三井アウトレットパーク木更津」、「ダイバーシティ東京」の収益寄与、前期に竣工した「横浜三井ビルディング」、「三井アウトレットパーク倉敷」などの通期稼働による収益貢献に加え、「東京ミッドタウン」などを保有するSPCを連結したことによる収益寄与があり、セグメント全体では前期比211億円の増収、同比86億円の増益となりました。

なお、東京都心部のオフィス賃貸市況は空室率の低下など回復傾向が進み、当社の首都圏オフィスビル空室率（単体）は3.8%（前期末：4.4%）となりました。

< 売上高の内訳 >

	当期 (平成24.4.1～25.3.31)	前期 (平成23.4.1～24.3.31)	増減
オフィス	286,934	283,614	3,320
商業施設	148,620	131,560	17,060
その他	6,156	5,353	802
合計	441,712	420,528	21,184

・貸付面積の状況(単位:千㎡)

	当期 (平成25.3.31)	前期 (平成24.3.31)	増減
オフィス 所有	1,662	1,303	359
転貸	1,199	1,533	334
商業施設 所有	1,228	1,042	186
転貸	505	654	149

・期末空室率推移(%)

	H25/3	H24/3	H23/3	H22/3	H21/3	H20/3	H19/3	H18/3
オフィス・商業施設(連結)	3.3	2.9	3.5	3.1	2.2	1.3	1.4	1.4
首都圏オフィス(単体)	3.8	4.4	4.0	3.9	2.5	1.3	1.6	1.0
地方オフィス(単体)	5.3	6.4	7.6	7.1	6.6	5.8	4.4	5.7

< 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)

三井アウトレットパーク 木更津	千葉県木更津市	平成24年4月開業	商業施設
ダイバーシティ東京オフィスタワー	東京都江東区	平成24年4月竣工	オフィス
(ダイバーシティ東京プラザ	東京都江東区	平成24年4月開業	商業施設)
ららぽーと新三郷アネックス	埼玉県三郷市	平成24年4月開業	商業施設
日本橋アステラス三井ビルディング	東京都中央区	平成25年1月竣工	オフィス
グラントウキョウサウスタワー	東京都千代田区	平成25年2月取得	オフィス

・通期稼働(前期稼働物件)

名古屋三井ビルディング新館	愛知県名古屋市	平成23年6月竣工	オフィス
三井アウトレットパーク	三重県桑名市	平成23年9月開業	商業施設
ジャズドリーム長島第4期			
浜離宮三井ビルディング	東京都中央区	平成23年11月竣工	オフィス
三井アウトレットパーク 倉敷	岡山県倉敷市	平成23年12月開業	商業施設
広島トランヴェールビルディング	広島県広島市	平成24年2月竣工	オフィス
横浜三井ビルディング	神奈川県横浜市	平成24年2月竣工	オフィス
ギンザコマツ	東京都中央区	平成24年3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24.4.1～25.3.31)	前期 (平成23.4.1～24.3.31)
売上高	431,844	413,291
粗利益	73,048	75,553
粗利益率(%)	16.9	18.3
貸付面積(千㎡)	4,512	4,548
棟数(棟)	所有	128
	転貸	116
	合計	244
		254

・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	246,090	19,184	265,274	105,592	42,432	148,025
貸付面積(千㎡)	2,187	300	2,486	1,094	605	1,700
棟数(棟)	124	32	156	45	24	69
空室率(%)	3.8	5.3	4.0	1.7	0.5	1.3

分譲

	当期 (平成24.4.1～25.3.31)	前期 (平成23.4.1～24.3.31)	増減
売上高	393,454	321,352	72,102
営業利益	23,059	15,734	7,324

当期は、個人向け住宅分譲において、計上戸数の増加および利益率の改善により、前期比254億円の増収、同比50億円の増益となりました。投資家向け分譲等においても、日本ビルファンド投資法人などへの物件売却によって、前期比466億円の増収、同比22億円の増益となり、セグメント全体では、前期比721億円の増収、同比73億円の増益となりました。

なお、個人向け住宅分譲における堅調な販売環境を受け、当期末の完成在庫については280戸と前期末の404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24.4.1～25.3.31)	前期 (平成23.4.1～24.3.31)	増減
住宅分譲(個人顧客向け)			
売上高	282,662	257,243	25,419
営業利益	15,300	10,264	5,036
投資家向け分譲等			
売上高	110,792	64,108	46,683
営業利益	7,758	5,470	2,288
売上高合計	393,454	321,352	72,102
営業利益合計	23,059	15,734	7,324

<住宅分譲内訳>

・売上高等の内訳

	当期		前期		増減	
	(平成24.4.1～25.3.31)		(平成23.4.1～24.3.31)			
マンション	236,174	(4,956戸)	213,839	(4,512戸)	22,334	(444戸)
首都圏	206,518	(4,161戸)	178,929	(3,456戸)	27,588	(705戸)
その他	29,656	(795戸)	34,910	(1,056戸)	5,254	(261戸)
戸建	46,487	(795戸)	43,403	(804戸)	3,084	(9戸)
首都圏	38,698	(636戸)	37,187	(664戸)	1,511	(28戸)
その他	7,788	(159戸)	6,216	(140戸)	1,572	(19戸)
売上高合計	282,662	(5,751戸)	257,243	(5,316戸)	25,419	(435戸)

・契約状況

		マンション	戸建	合計
期首契約済み	(戸) (A)	2,387	113	2,500
期中契約	(戸) (B)	6,678	755	7,433
計上戸数	(戸) (C)	4,956	795	5,751
期末契約済み	(戸) (A) + (B) - (C)	4,109	73	4,182
完成在庫	(戸)	223	57	280
新規発売	(戸)	6,460	769	7,229

(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)

	H25/3	H24/3	H23/3	H22/3	H21/3	H20/3	H19/3	H18/3
マンション	223	380	638	872	826	453	267	235
戸建	57	24	46	40	93	115	109	20
合計	280	404	684	912	919	568	376	255

(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

パークコート六本木ヒルトップ	東京都港区	マンション
パークホームズ大倉山	神奈川県横浜市	マンション
パークシティ南浦和	埼玉県さいたま市	マンション
パークホームズ千里中央	大阪府豊中市	マンション
パークシティ柏の葉キャンパス二番街	千葉県柏市	マンション
ファインコート目黒	東京都目黒区	戸建

マネジメント

	当期 (平成24.4.1～25.3.31)	前期 (平成23.4.1～24.3.31)	増減
売上高	297,934	286,638	11,295
営業利益	41,579	34,363	7,215

当期は、プロパティマネジメントにおいてリパーク事業における管理台数の増加などにより増収増益となったほか、仲介・アセットマネジメント等においてもリハウス事業における仲介件数の増加などにより増収増益し、セグメント全体では、前期比112億円の増収、同比72億円の増益となりました。

< 売上高・営業利益の内訳 >

	当期 (平成24.4.1～25.3.31)	前期 (平成23.4.1～24.3.31)	増減
プロパティマネジメント			
売上高(1)	218,911	212,878	6,032
営業利益	26,427	23,776	2,651
仲介・アセットマネジメント等			
売上高	79,023	73,760	5,263
営業利益	15,151	10,587	4,563
売上高合計	297,934	286,638	11,295
営業利益合計	41,579	34,363	7,215

1 当期末のリパーク管理台数の状況

リパーク管理台数：143,450台（前期：133,039台）

・三井不動産リアルティの仲介事業の状況（仲介・アセットマネジメント等を含む）

	当期 (平成24.4.1～25.3.31)		前期 (平成23.4.1～24.3.31)		増減	
	取扱高	件数	取扱高	件数	取扱高	件数
仲介	1,268,242	(39,384件)	1,132,134	(36,071件)	136,108	(3,313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リアルティ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24.4.1～25.3.31)		前期 (平成23.4.1～24.3.31)		増減	
	取扱高	件数	取扱高	件数	取扱高	件数
販売受託	79,723	(1,448件)	106,576	(2,155件)	26,853	(707件)

三井ホーム

	当期 (平成24.4.1～25.3.31)	前期 (平成23.4.1～24.3.31)	増減
売上高	209,028	207,568	1,460
営業利益	566	4,187	3,620

新築事業において、期首受注残高が前年を下回っていたことや、着工・工事進捗の遅れなどにより売上棟数が減少したことに加え、外注費の上昇などにより減収減益となった一方、リフォーム・リニューアル事業、その他事業においては増収し、セグメント全体では前期比14億円の増収、同比36億円の減益となりました。

< 売上高の内訳 >

	当期 (平成24.4.1～25.3.31)	前期 (平成23.4.1～24.3.31)	増減
新築	156,330	160,316	3,985
リフォーム・リニューアル	21,634	18,414	3,219
賃貸管理	18,904	17,891	1,012
その他	12,159	10,945	1,213
合計	209,028	207,568	1,460

・受注工事高内訳

	当期 (平成24.4.1～25.3.31)	前期 (平成23.4.1～24.3.31)	増減
新築	155,621	144,573	11,048
リフォーム・リニューアル	26,290	22,791	3,498

その他

	当期 (平成24.4.1～25.3.31)	前期 (平成23.4.1～24.3.31)	増減
売上高	103,514	102,014	1,499
営業利益	85	806	721

当期は、施設営業においてホテル事業が好調に推移したことにより増収増益し、前期比14億円の増収、同比7億円の増益となりました。

< 売上高の内訳 >

	当期 (平成24.4.1～25.3.31)	前期 (平成23.4.1～24.3.31)	増減
施設営業	50,672	49,079	1,592
商品販売	38,197	40,003	1,806
その他	14,645	12,931	1,713
合計	103,514	102,014	1,499

(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、前期末比で398億円増加し、1,015億円となりました。

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996億円の増加となりました。これは、税金等調整前当期純利益1,109億円や減価償却費590億円などによるものです。また、販売用不動産の取得・売却によるキャッシュ・フローは、取得による支出が売却による回収を上回り、647億円の減少となっております。

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711億円の減少となりました。これは、有形・無形固定資産の取得による支出766億円などによるものです。

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79億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、欧州および中国においては依然として不透明感が残るものの、米国では順調な景気回復が続き、東南アジアにおいても概ね景気拡大が続くと思われ、世界経済全体としては緩やかな景気回復の継続が見込まれます。また、わが国経済においても、輸出環境の改善や経済対策、金融政策の効果などを背景に、マインドの改善にも支えられ、景気回復へ向かうことが期待されます。

このような見通しのもと、中長期経営計画「イノベーション2017」に基づき、次の時代に向けた価値創造のイノベーションを加速し、成長性と収益性に富んだ三井不動産グループの実現を目指してまいります。

国内では、安全・安心、サステナビリティ、快適性・効率性などの顧客ニーズに応えるため、柏の葉キャンパスシティや日本橋室町地区で取り組んでいるスマートシティ事業を中心に、付加価値の高い街づくりを推進するほか、すまいとくらしに関して、グループ各社がワンストップでソリューションを提供する「三井のすまいモール」やさまざまなサービスを提供する「三井のすまいLOOP」など住宅事業の進化に注力するとともに、新たに物流施設の開発などによる投資家共生モデルの進化に取り組むことで、事業の競争力を高めてまいります。

海外では、当社グループ内の組織体制や現地の有力なパートナー企業とのアライアンスなどの事業基盤を整備したうえで、これまで国内で培ってきたノウハウや事業実績などの強みを活かし、欧米においては、オフィスビル賃貸事業を中心とした良質なポートフォリオの構築を行ない、アジアでは、中国に加え東南アジアにおいても商業施設や住宅等の開発計画を推進し、さらには国内顧客の海外展開、海外顧客の日本展開のパートナーとしてソリューションを提供するなど、各種グローバル化への取り組みを積極的に推進してまいります。

当社グループは、「顧客志向の経営」、「ビジネスモデルの革新」、「グループ経営の進化」を重点戦略として定め、国内外において価値創造と利益成長を継続的に実現する、グローバルなマーケットでの「不動産ソリューション・パートナー」の地位を確立すべく、「イノベーション2017」の達成に向け、鋭意邁進してまいります。

また、内部管理態勢の強化などコーポレートガバナンスの充実に努めるとともに、環境理念「& EARTH」のもと、人と地球がともに豊かになる社会の実現に向け、都市環境の創造と地球環境の保全への貢献など、企業の社会的責任を十分に果たしながら、企業価値の向上に努めてまいります。

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、HEMSや次世代省エネ・創エネ技術等の最先端技術を搭載したスマートハウス実証住宅「MIDEAS」(ミディアス)を完成させ、実用化に向けた研究活動を行いました。

住宅商品の開発においては、都市部の建替層をターゲットとした賃貸併用住宅「WITH RENT」(ウィズ・レント)、新たな二世帯住宅を形にした「Twin family」(ツインファミリートロワ)、パッシブ・エコ設計思想を提案した「PHIL-COURT」(フィルコート)、最新のスマート設備を備えた「green's」(グリーンズ)を発売いたしました。また、子育て世代をターゲットに家族や友人が集う空間を付加できる企画型商品「cafe+」(カフェ・プラス)の開発を行いました。

なお、当連結会計年度の研究開発費の総額は、566百万円となっており、報告セグメントごとの内訳は、三井ホームセグメントで550百万円、その他セグメントで13百万円等であります。

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、4兆3,900億円となり、前期末比で5,216億円増加しました。

主な増減としては、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2,724億円増加し、また設備投資により有形・無形固定資産が1,991億円増加しました。

なお、当期の設備投資額は723億円、減価償却費は590億円でした。

負債

当期末の有利子負債（短期借入金、ノンリコース短期借入金、コマーシャル・ペーパー、1年内償還予定の社債、ノンリコース1年内償還予定の社債、社債、ノンリコース社債、長期借入金、ノンリコース長期借入金の合計額）は、2兆1,202億円となり、前期末比で3,768億円増加しました。

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、2,430億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136%から上昇し184%となりました。

純資産

当期末の純資産合計は、1兆2,330億円となり、前期末比で1,326億円の増加となりました。これは、その他有価証券評価差額金が523億円増加し、利益剰余金が383億円増加したことなどによります。

当期末の自己資本比率は26.9%と前期末の27.9%から低下し、D/Eレシオ（有利子負債/自己資本）は前期末の1.62倍から1.80倍に上昇しました。なお、1株当たり純資産額は、1,344.93円（前期末は1,227.54円）となりました。

(2)経営成績（連結）

当期は「賃貸」「分譲」「マネジメント」の主要3セグメントにおいて増収増益となったことにより、売上高は1兆4,456億円、前期比1,075億円（8.0%）の増収、営業利益は1,481億円、同比221億円（17.6%）の増益、経常利益は1,230億円、同比205億円（20.1%）の増益、当期純利益は594億円、同比93億円（18.6%）の増益となりました。

なお、第1四半期より、SPC連結に関する会計基準の変更を早期適用し、当社が出資するSPC（当期末では31社）を新たに連結対象としています。

「賃貸」セグメントでは、当期に稼働した「三井アウトレットパーク木更津」、「ダイバーシティ東京」の収益寄与、前期に竣工した「横浜三井ビルディング」、「三井アウトレットパーク倉敷」などの通期稼働による収益貢献に加え、「東京ミッドタウン」などを保有するSPCを連結したことによる収益寄与があり、セグメント全体では前期比211億円の増収、同比86億円の増益となりました。

なお、東京都心部のオフィス賃貸市況は空室率の低下など回復傾向が進み、当社の首都圏オフィスビル空室率（単体）は3.8%（前期末：4.4%）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、計上戸数の増加および利益率の改善により、前期比254億円の増収、同比50億円の増益となりました。投資家向け分譲等においても、日本ビルファンド投資法人などへの物件売却によって、前期比466億円の増収、同比22億円の増益となり、セグメント全体では、前期比721億円の増収、同比73億円の増益となりました。

なお、個人向け住宅分譲における堅調な販売環境を受け、当期末の完成在庫については280戸と前期末の404戸から減少しております。

「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いてリパーク事業における管理台数の増加などにより増収増益となったほか、仲介・アセットマネジメント等においてもリハウス事業における仲介件数の増加などにより増収増益し、セグメント全体では、前期比112億円の増収、同比72億円の増益となりました。

(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、前期末比で398億円増加し、1,015億円となりました。

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996億円の増加となりました。これは、税金等調整前当期純利益1,109億円や減価償却費590億円などによるものです。また、販売用不動産の取得・売却によるキャッシュ・フローは、取得による支出が売却による回収を上回り、647億円の減少となっております。

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711億円の減少となりました。これは、有形・無形固定資産の取得による支出766億円などによるものです。

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79億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、三井不動産における再開発案件や商業施設等の新規投資などにより、合計723億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	91,340	47,614	43,726
分譲	761	1,301	540
マネジメント	10,438	9,730	708
三井ホーム	3,679	5,176	1,496
その他	4,565	7,611	3,045
調整額	968	921	47
合計	111,755	72,355	39,399

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	3,357	122,472	30	166,135
"	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		4,737		46	
"	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		34,975		515	
"	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	3,091	11,631	9	14,732
"	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	1,154	12,679	15	13,848
"	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	13,544	25,088	565	39,198
三井不動産㈱ （有）ティタワー	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	98,063	8,185	18,149	58,848	305	77,303
三井不動産㈱	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、 1,865	1,231	2 15,811	21	17,065
"	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、 5,529	10,651	-	75	10,726
"	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	2,800	7,832	65	10,698
"	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	23,432	89,148	468	113,049
"	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、 8,264	18,604	2 1,356	1,143	21,103
"	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	1,311	16,597	11	17,920
"	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	1,669	32,292	18	33,981
"	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	3,259	23,690	22	26,971
"	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	14,241	25,114	107	39,463
"	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	1,486	117,309	9	118,805
"	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	18,474	43,778	434	62,687
"	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	平成 23. 3	1 13,962	1 1,380	305	37,153	1	37,460
"	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	2,361	9,468	14	11,844
"	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	7,330	21,869	108	29,308

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㈱ アール・ビー・ベータ特定目的会社 アール・ビー・ガンマ特定目的会社 アール・ビー・エータ特定目的会社 アール・ビー・デルタ特定目的会社 アール・ビー・イpsilon特定目的会社	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	1 281,901	1 34,465	59,967	148,163	2,102	210,234
三井不動産㈱	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 29,604	1 5,339	6,669	13,334	117	20,122
"	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	11,736	186,668	170	198,575
"	アーバンドック ららぽーと豊洲 (東京都江東区)	商業施設	鉄骨造、一部鉄骨鉄筋コンクリート造、 地上5階、地下1階	平成 18. 8	164,364	2 67,499	9,335	-	854	10,189
"	L A Z O N A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	3,958	26,022	301	30,282
"	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	平成 24. 2	90,356	7,799	26,391	7,534	2,284	36,211
"	ららぽ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 22,491		2,034		25	
"	ららぽーと T O K Y O - B A Y (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	1 311,331	157,850	19,191	48,875	1,083	71,210
"	名古屋三井ビルディング本館 (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	3,321	9,875	99	13,295
"	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	439	14,242	9	14,692
"	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	10,575	12,131	189	22,895
"	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	7,646	14,556	200	22,403
"	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	5,379	15,060	16	20,456
"	三井アウトレットパーク マリンピア神戸 (兵庫県神戸市)	商業施設	(ファクトリーアウトレッツ) 鉄骨造、地上3階 (アネックス) 鉄骨造、地上2階	平成 11. 7	62,157	78,397	2,285	11,096	1,236	14,617

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 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	29,048	19,233	-	48,281
"	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	11,959	9,104	-	21,063
"	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	10,893	4,980	0	15,874
"	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	7,560	3,093	0	10,654
"	Homer Building (アメリカ合衆国 ワシントン・コロンビア 特別区)	"	鉄筋コンクリート造、 地上12階、地下5階	平成 24. 1	56,731	2 4,024	23,287	2 3,475	-	26,763
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	4,607	6,828	547	11,983
"	5 Hanover Square (英国ロンドン市)	"	鉄筋コンクリート造、 地上7階、地下1階	平成 24. 3	7,957	1,122	3,160	8,480	1,366	13,007
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	-		25,293	3,679	4,280	29,127	41	33,449
"	東京都千代田区富士見 所在土地	建物建設 予定地	-		0	7,928	-	74,181	-	74,181
"	東京都千代田区有楽町 所在土地	建物建設 予定地	-		0	10,702	-	121,375	-	121,375
"	千葉県船橋市 所在土地	貸地等	-		0	2 244,680	-	2 17,176	-	17,176
"	大阪府大阪市 所在土地	開発予定 土地	-		0	999	-	10,614	-	10,614

(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. 同土地には借地権相当の面積および金額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	ガーデンエアタワー	東京都千代田区	93,224
"	神保町三井ビルディング(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	281,901
"	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	195,988
"	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	138,486
"	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) (株)セレスティンホ テル (株)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 プレミア 他国内ホテル9ヶ所	ホテル	-	-	1 99,470	1、2 13,160	11,844	2 10,566	742	23,152
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	7,283	2 2,138	1,717	11,139
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 6,849,607	2,203	2 5,353	8,964	16,521
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	1,175	23,571	293	25,040

(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. 同土地には借地権相当の面積および金額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㈱	（仮称）室町東地区開発計画2-3街区 （東京都中央区）	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、鉄筋コンクリート造、 地上22階、地下4階 延床面積 1 約26,000㎡	平成22.11～ 平成26.1	10,013	2,185
賃貸	三井不動産㈱	（仮称）室町東地区開発計画1-5街区 （東京都中央区）	オフィス 商業施設	鉄骨造、一部鉄骨鉄筋コンクリート造、鉄筋コンクリート造、 地上17階、地下4階 延床面積 1 約13,325㎡	平成22.12～ 平成26.1	13,650	8,859
賃貸	三井不動産㈱	飯田橋グラン・ブルーム （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 1 約88,000㎡	平成23.4～ 平成26.6	112,082	90,189
賃貸	三井不動産㈱	（仮称）柏の葉キャンパスシティ148駅前街区 （千葉県柏市）	オフィス 商業施設 ホテル 住宅	（商業、オフィス棟） 鉄骨鉄筋コンクリート造、地上7階、地下1階 （アコモデーション棟） 鉄筋コンクリート造、 地上14階、地下1階 延床面積 約56,000㎡	平成24.5～ 平成26.3	17,913	5,061
賃貸	三井不動産㈱	（仮称）札幌三井JPビルディング （北海道札幌市）	オフィス 商業施設	鉄骨造、一部鉄筋コンクリート造、一部鉄骨鉄筋コンクリート造、 地上20階、地下3階 延床面積 1 約48,000㎡	平成20.4～ 平成26.8	18,184	6,556

(2)改修

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㈱	ららぽーと TOKYO-BAY （千葉県船橋市）	商業施設	鉄筋コンクリート造、一部鉄骨造、 地上7階、地下1階 延床面積 2 約40,800㎡	平成24.10～ 平成25.10	6,722	106

- （注）1． 1．同建物延床面積は当社グループ（当社および連結子会社）持分換算面積を表示しています。
2．同建物延床面積は改修にかかる西館建替後の面積を表示しています。

第4【提出会社の状況】

1【株式等の状況】

(1)【株式の総数等】

【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25年3月31日)	提出日現在発行数(株) (平成25年6月27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25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25年3月31日)	提出日の前月末現在 (平成25年5月31日)
新株予約権の数(個)	36,840	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)	36,840(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25年3月31日)	提出日の前月末現在 (平成25年5月31日)
新株予約権の数(個)	53,830	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)	53,830(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25年3月31日)	提出日の前月末現在 (平成25年5月31日)
新株予約権の数(個)	94,790	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)	94,790(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25年3月31日)	提出日の前月末現在 (平成25年5月31日)
新株予約権の数(個)	131,390	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)	131,390(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

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23年7月28日）

	事業年度末現在 (平成25年3月31日)	提出日の前月末現在 (平成25年5月31日)
新株予約権の数(個)	143,040	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)	143,040(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23年8月13日 至平成53年8月12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24年8月1日）

	事業年度末現在 (平成25年3月31日)	提出日の前月末現在 (平成25年5月31日)
新株予約権の数(個)	134,640	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)	134,640(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24年8月18日 至平成54年8月17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む。)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するものとする。

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る。

上記調整の結果生じる1株未満の端数については、これを切り捨てるものとする。

(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
平成24年3月31日	-	881,424	-	174,296	-	248,272
平成25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25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	124	54	550	671	23	20,375	21,798	-
所有株式 数 (単元)	30	315,999	13,760	74,876	422,108	49	51,449	878,271	3,153,727
所有株式 数の割合 (%)	0.00	35.98	1.57	8.53	48.06	0.01	5.86	100	-

(注) 自己株式3,146,545株は、「個人その他」に3,146単元(3,146,000株)、「単元未満株式の状況」に545株含まれております。

(7)【大株主の状況】

平成25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	73,408	8.33
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	52,312	5.93
CBLDN - STICHTING PGGM DEPOSITARY - LISTED REAL ESTATE PF FUND (常任代理人 シティバンク銀行(株))	CITIGROUP CENTRE, CANADA SQUARE, CANARY WHARF, LONDON, E14 5LB, UK (東京都品川区東品川二丁目3番14号)	25,724	2.92
ザ チェース マンハッタン バンク エヌエイ ロンドン エス エル オムニバス アカウント (常任代理人 (株)みずほコーポレート銀行決済営業部)	WOOLGATE HOUSE, COLEMAN STREET LONDON EC2P 2HD, ENGLAND (東京都中央区月島四丁目16番13号)	20,527	2.33
SSBT OD05 OMNIBUS ACCOUNT - TREATY CLIENTS (常任代理人 香港上海銀行東京支店 カストディ業務部)	338 PITT STREET SYDNEY NSW 2000AUSTRALIA (東京都中央区日本橋三丁目11番1号)	19,308	2.19
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
三井住友信託銀行株式会社 (常任代理人 日本トラスティ・サービス信託銀行(株))	東京都千代田区丸の内一丁目4番1号 (東京都中央区晴海一丁目8番11号)	17,565	1.99
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)	16,713	1.90
ザ バンク オブ ニューヨーク トリーティー ジャスデツク アカウント (常任代理人 (株)三菱東京UFJ銀行)	AVENUE DES ARTS, 35 KUNSTLAAN, 1040 BRUSSELS, BELGIUM (東京都千代田区丸の内二丁目7番1号)	14,064	1.60
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 カストディ業務部)	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)	13,954	1.58
計	-	272,123	30.87

(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73,408千株は、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52,312千株は、すべて信託業務に係る株式であります。

三井住友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. 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24年4月19日付の変更報告書の写しの送付があり、平成24年4月13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 (%)
三井住友信託銀行株式会社	東京都千代田区丸の内一丁目4番1号	59,903,232	6.80
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	0	0.00
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	0	0.00
三井住友トラスト・アセットマネジメント株式会社	東京都中央区八重洲二丁目3番1号	2,749,000	0.31
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	0	0.00
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	12,505,000	1.42

3. 三井住友信託銀行株式会社およびその共同保有者から平成25年4月19日付の変更報告書の写しの送付があり、平成25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。

氏名又は名称	住所	保有株券等の数 (株)	株券等保有割合 (%)
三井住友信託銀行株式会社	東京都千代田区丸の内一丁目4番1号	45,870,232	5.20
三井住友トラスト・アセットマネジメント株式会社	東京都港区芝三丁目33番1号	2,438,000	0.28
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	12,173,000	1.38

(8) 【議決権の状況】

【発行済株式】

平成25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)	(自己保有株式) 普通株式 3,146,000 (相互保有株式) 普通株式 10,000	-	-
完全議決権株式(その他)	普通株式 875,115,000	875,115	-
単元未満株式	普通株式 3,153,727	-	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	-	875,115	-

【自己株式等】

平成25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	3,146,000	-	3,146,000	0.36
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	-	3,156,000	-	3,156,000	0.36

(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

平成19年6月28日開催の定時株主総会および平成23年7月28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23年7月28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） 9名 当社執行役員（取締役兼務者を除く） 8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24年8月1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24年8月1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） 9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 7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	97,386	175,507,085
当期間における取得自己株式	26,627	88,609,221

(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25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)	16,059	28,055,306	50	175,500
保有自己株式数	3,146,545	-	3,173,122	-

(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25年6月1日からこの有価証券報告書提出日までの単元未満株式の買取による株式は含まれておりません。

3【配当政策】

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

平成25年3月期の業績および上記の配当方針を総合的に勘案した結果、平成25年3月（第101期）の期末配当につきましては、1株当たり11円（年間22円）といたしました。（平成24年3月（第100期）の配当（中間・期末）は年間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101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24年11月1日 取締役会	9,661	11
平成25年6月27日 定時株主総会	9,661	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97期	第98期	第99期	第100期	第101期
決算年月	平成21年3月	平成22年3月	平成23年3月	平成24年3月	平成25年3月
最高（円）	2,825	1,865	1,798	1,683	2,824
最低（円）	867	1,083	1,154	1,094	1,204

（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24年10月	11月	12月	平成25年1月	2月	3月
最高（円）	1,669	1,798	2,138	2,164	2,377	2,824
最低（円）	1,512	1,602	1,722	1,931	1,959	2,357

（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25年 6月から 2年	52
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25年 6月から 2年	18
代表取締役		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 25年4月 当社代表取締役、副社長執行役 員 (現任)	平成25年 6月から 2年	10
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 25年4月 当社取締役、専務執行役員 (現任)	平成25年 6月から 2年	7
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20年4月 当社常務執行役員、ビルディ ング本部副本部長 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 25年4月 当社取締役、専務執行役員、ピ ルディング本部長 (現任)	平成25年 6月から 2年	4

役名	職名	氏名	生年月日	略歴	任期	所有株式数 (千株)
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21年4月 当社グループ上席執行役員、三井不動産投資顧問(株)代表取締役社長 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 25年4月 当社取締役、常務執行役員 (現任)	平成25年 6月から 2年	9
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21年4月 当社常務執行役員、人事部長 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 25年4月 当社取締役、常務執行役員 (現任)	平成25年 6月から 2年	11
取締役		藤林 清隆	昭和32年9月3日生	昭和56年4月 当社入社 平成23年4月 当社グループ上席執行役員、三井不動産レジデンシャル(株)代表取締役副社長 24年4月 同社代表取締役社長 (現任) 当社グループ上席執行役員 25年4月 当社常務執行役員 25年6月 当社取締役、常務執行役員 (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25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(株)入社 平成11年6月 (株)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 21年6月 当社取締役 (現任) 25年6月 (株)ニチレイ相談役 (現任)	平成25年 6月から 2年	2
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(株)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25年 6月から 2年	-
取締役		山下 徹	昭和22年10月9日生	昭和46年4月 日本電信電話公社入社 平成11年6月 (株)エヌ・ティ・ティ・データ取締役 15年6月 同社常務取締役 17年6月 同社代表取締役副社長執行役員 19年6月 同社代表取締役社長 24年6月 同社取締役相談役 (現任) 25年6月 当社取締役 (現任)	平成25年 6月から 2年	-

役名	職名	氏名	生年月日	略歴	任期	所有株式数 (千株)
取締役		江頭 敏明	昭和23年11月30日生	昭和47年4月 大正海上火災保険(株)入社 平成18年6月 三井住友海上火災保険(株)代表取締役社長 20年4月 三井住友海上グループホールディングス(株)代表取締役社長 22年4月 M S & A D インシュアランスグループホールディングス(株)代表取締役社長、社長執行役員(現任) 三井住友海上火災保険(株)代表取締役会長、会長執行役員(現任) 25年6月 当社取締役(現任)	平成25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19年4月 当社常務執行役員 21年6月 当社常務取締役、常務執行役員 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	8
監査役 (常勤)		西山 晃一	昭和26年7月2日生	昭和49年4月 当社入社 平成17年4月 当社特任顧問、日本ビルファンドマネジメント(株)代表取締役社長 24年4月 当社顧問 24年6月 当社監査役(現任)	平成24年6月から4年	26
監査役		岡田 明重	昭和13年4月9日生	昭和38年4月 (株)三井銀行入行 平成3年6月 (株)太陽神戸三井銀行取締役 4年4月 (株)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 (株)三井住友銀行取締役会長 14年12月 (株)三井住友フィナンシャルグループ取締役会長、(株)三井住友銀行取締役会長 17年6月 (株)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 (株)三井住友銀行名誉顧問(現任)	平成23年6月から4年	-

役名	職名	氏名	生年月日	略歴	任期	所有株式数 (千株)	
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(株)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(株)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(株)名誉顧問 24年4月 三井住友信託銀行(株)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24年 6月から 4年	1	
計						17名	151

- (注) 1. 取締役 浦野光人、松島正之、山下徹、江頭敏明の各氏は、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、社外監査役であります。
3. 平成25年6月27日現在における執行役員は23名、グループ執行役員は5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う視点に立ち、最適なコーポレート・ガバナンスの整備・構築を目指しております。

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

また、監査役は、内部監査部門である監査室および会計監査人と相互の連携を図りながら、取締役の業務執行に関する監査を実施しております。

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

会社の機関の内容

イ．取締役会

取締役会は、取締役12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項に基づき、緊急性の高い入札等による資産の取得等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。

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、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

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阻止しております。

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に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（17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、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

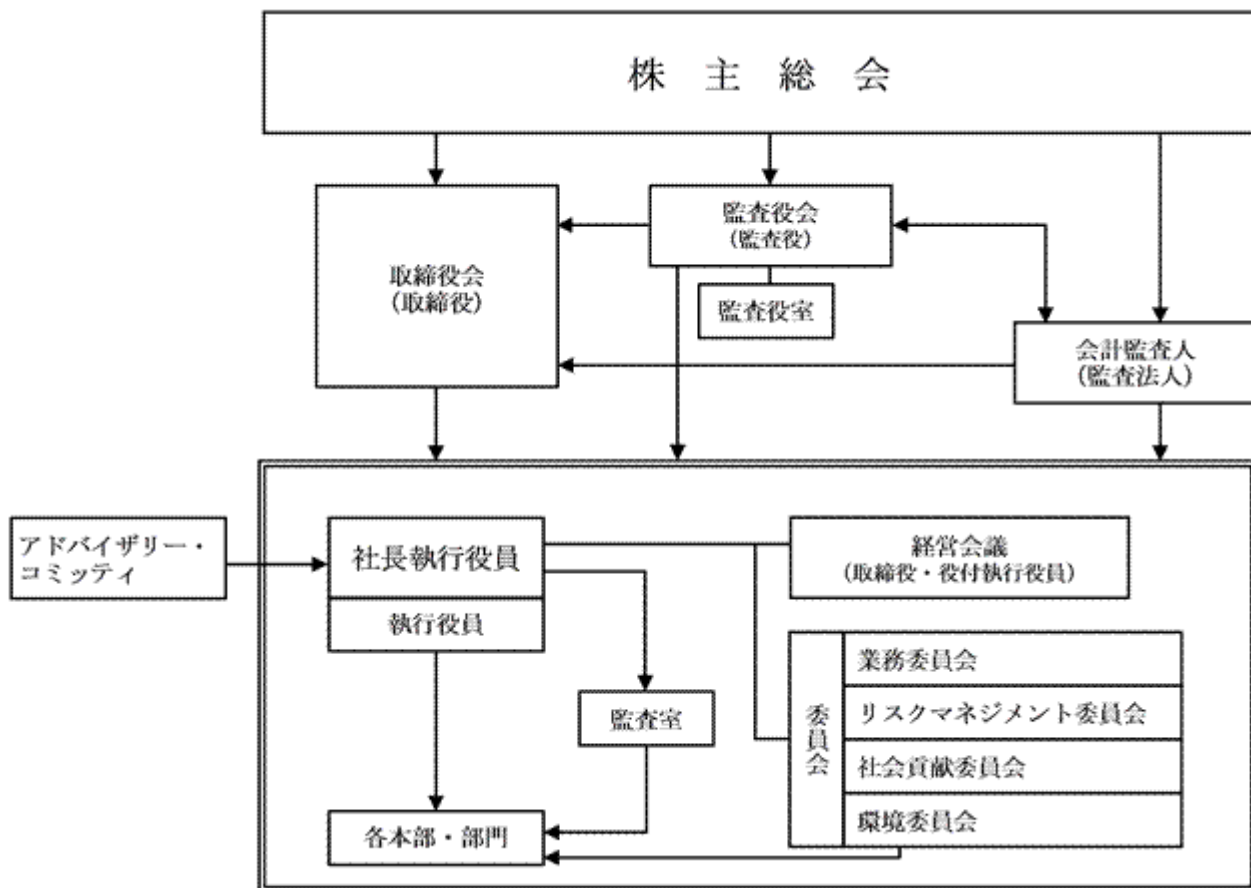
指定有限責任社員 業務執行社員：森公高（2年）、小倉加奈子（4年）、松本大明（2年）

（ ）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 19名、会計士補等 11名、その他 13名

以上をまとめて図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。

社外取締役および社外監査役の独立性に関する基準ならびに当社との人的関係、資本的関係又は取引関係その他の利害関係の概要

当社は、社外取締役および社外監査役の選任に際しての独立性に関する具体的な基準は策定していないものの、東京証券取引所の独立役員の独立性に関する判断基準等を参考にしつつ、人格、能力、経歴等を総合的に判断し、社外役員を選任しております。当社と各社外取締役および社外監査役の間には、特別の利害関係はなく、一般株主と利益相反が生じるおそれがないため、社外取締役および社外監査役として独立性があると判断しております。

社外取締役について、浦野光氏は株式会社ニチレイの代表取締役会長でありました。山下徹氏は株式会社エヌ・ティ・ティ・データの代表取締役社長でありました。江頭敏明氏は三井住友海上火災保険株式会社の代表取締役会長であります。社外監査役について、岡田明重氏は株式会社三井住友銀行の取締役会長でありました。長谷川俊明氏は長谷川俊明法律事務所の代表であります。各社と当社との関係については、取引の内容等に照らして、株主・投資家の判断に影響を及ぼすおそれはないと判断されることから、概要の記載を省略しております。

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。)	847	507	81	259	9
監査役 (社外監査役を除く。)	84	84	-	-	3
社外役員	75	75	-	-	7

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	代表取締役会長	提出会社	99	16	58	174
菰田 正信	代表取締役社長	提出会社	99	16	58	174

ハ．役員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回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回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

149銘柄 241,070百万円

ロ．保有目的が純投資目的以外の目的である投資株式の保有区分、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	7,689,300	66,636	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	11,698	同上
三井物産株式会社	6,493,466	9,065	同上
株式会社三井住友フィナンシャルグループ	2,492,257	6,966	同上
株式会社東京放送ホールディングス	5,713,728	6,876	同上
M S & 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	6,012	同上
株式会社T & Dホールディングス	3,129,560	3,069	同上
株式会社千葉銀行	5,611,250	2,949	同上
三井住友トラスト・ホールディングス株式会社	8,169,963	2,286	同上
東日本旅客鉄道株式会社	380,900	2,040	同上
株式会社群馬銀行	4,047,004	1,818	同上
株式会社東芝	4,969,500	1,796	同上
旭化成株式会社	3,247,084	1,641	同上
株式会社日本製鋼所	2,802,706	1,624	同上
大和ハウス工業株式会社	1,385,000	1,502	同上
株式会社常陽銀行	3,614,693	1,357	同上
イビデン株式会社	620,778	1,266	同上
鹿島建設株式会社	4,931,541	1,253	同上
新日本製鐵株式会社	4,904,000	1,131	同上
株式会社オンワードホールディングス	1,721,000	1,096	同上
富士フイルムホールディングス株式会社	514,300	1,034	同上
京成電鉄株式会社	1,497,000	951	同上
株式会社丸井グループ	1,374,600	945	同上
東武鉄道株式会社	1,698,000	750	同上
株式会社中村屋	1,800,000	746	同上
三井住友建設株式会社	7,165,525	552	同上
株式会社商船三井	1,500,875	544	同上

銘柄	株式数(株)	貸借対照表計上額 (百万円)	保有目的
清水建設株式会社	1,500,000	498	同上
日本ユニシス株式会社	841,300	453	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 ド	434,100	3,872	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

(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	115,658	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	11,826	同上
株式会社三井住友フィナンシャルグループ	2,492,257	9,788	同上
三井物産株式会社	6,493,466	8,946	同上
株式会社東京放送ホールディングス	5,713,728	7,584	同上
M S & 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	7,210	同上
株式会社東芝	14,390,500	6,646	同上
大和ハウス工業株式会社	2,140,000	3,935	同上
株式会社千葉銀行	5,611,250	3,634	同上
株式会社クレディセゾン	1,570,800	3,539	同上
三井住友トラスト・ホールディングス株式会社	8,169,963	3,461	同上
株式会社T & Dホールディングス	3,129,560	3,445	同上
東日本旅客鉄道株式会社	380,900	2,892	同上
清水建設株式会社	8,554,000	2,647	同上
株式会社セブン&アイ・ホールディングス	815,300	2,409	同上
大成建設株式会社	8,306,000	2,218	同上
株式会社群馬銀行	4,047,004	2,189	同上
東武鉄道株式会社	3,923,000	2,121	同上
富士フイルムホールディングス株式会社	1,092,600	2,012	同上
旭化成株式会社	3,247,084	1,989	同上
株式会社常陽銀行	3,614,693	1,802	同上
株式会社I H I	5,132,000	1,466	同上
京成電鉄株式会社	1,497,000	1,458	同上
株式会社日本製鋼所	2,802,706	1,452	同上
株式会社オンワードホールディングス	1,721,000	1,321	同上
鹿島建設株式会社	4,931,541	1,310	同上
株式会社丸井グループ	1,374,600	1,253	同上
株式会社フジ・メディア・ホールディングス	7,572	1,249	同上
三井化学株式会社	5,740,404	1,220	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	6,676	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	132	-	135	0
連結子会社	259	3	289	3
計	392	3	425	4

【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、27百万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、37百万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)

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、当社の連結子会社である三井不動産投資顧問株式会社のアセットマネジメント業務に関する合意された手続き業務であります。

(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、当社の連結子会社である三井不動産投資顧問株式会社のアセットマネジメント業務に関する合意された手続き業務等であります。

【 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）に基づいて作成しています。

なお、当連結会計年度（平成24年4月1日から平成25年3月31日まで）は、「財務諸表等の用語、様式及び作成方法に関する規則等の一部を改正する内閣府令」（平成23年6月30日内閣府令第30号）附則第3条第1項ただし書きにより、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）に基づいて作成しています。

なお、当事業年度（平成24年4月1日から平成25年3月31日まで）は、「財務諸表等の用語、様式及び作成方法に関する規則等の一部を改正する内閣府令」（平成23年6月30日内閣府令第30号）附則第2条ただし書きにより、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、連結会計年度（平成24年4月1日から平成25年3月31日まで）の連結財務諸表および事業年度（平成24年4月1日から平成25年3月31日まで）の財務諸表について、有限責任 あずさ監査法人による監査を受けています。

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24年3月31日)	当連結会計年度 (平成25年3月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	2 62,274	2 102,234
受取手形及び売掛金	2 26,538	2 29,266
有価証券	14	24
販売用不動産	7 241,138	2,7 450,504
仕掛販売用不動産	241,580	2,7 239,300
開発用土地	7 150,333	2 214,206
未成工事支出金	9,235	11,601
その他のたな卸資産	1 8,667	1 9,096
前渡金	9,756	11,211
短期貸付金	9,620	11,278
営業出資金	57,568	10,966
繰延税金資産	34,544	23,917
その他	91,335	90,046
貸倒引当金	878	800
流動資産合計	941,729	1,202,853
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物	1,098,664	1,171,257
減価償却累計額	514,848	537,412
建物及び構築物（純額）	2,3 583,815	2,3 633,845
機械装置及び運搬具	27,885	30,828
減価償却累計額	19,217	20,759
機械装置及び運搬具（純額）	2 8,667	2 10,069
土地	2,7 1,614,433	2,7 1,753,208
建設仮勘定	31,430	34,682
その他	84,729	88,849
減価償却累計額	53,120	56,613
その他（純額）	2,3 31,609	2,3 32,236
有形固定資産合計	2,269,956	2,464,041
無形固定資産		
借地権	22,946	24,084
その他	11,906	15,852
無形固定資産合計	34,852	39,936
投資その他の資産		
投資有価証券	2,4,6 397,647	2,4,6 465,879
長期貸付金	5,489	10,278
敷金及び保証金	160,846	148,736
繰延税金資産	9,760	11,936
再評価に係る繰延税金資産	7 1,233	7 1,233
その他	2 53,424	2 51,390
貸倒引当金	6,529	6,211
投資その他の資産合計	621,872	683,243
固定資産合計	2,926,681	3,187,220
資産合計	3,868,411	4,390,074

	前連結会計年度 (平成24年3月31日)	当連結会計年度 (平成25年3月31日)
負債の部		
流動負債		
支払手形及び買掛金	101,321	100,705
短期借入金	2 254,839	2 197,652
ノンリコース短期借入金	2 82	2 1,646
コマーシャル・ペーパー	37,000	27,000
1年内償還予定の社債	5,000	40,000
ノンリコース1年内償還予定の社債	-	2 133
未払法人税等	11,650	26,699
未成工事受入金	12,996	15,755
繰延税金負債	396	354
完成工事補償引当金	1,351	1,196
債務保証損失引当金	180	110
災害損失引当金	1,692	254
その他	265,797	240,614
流動負債合計	692,309	652,122
固定負債		
社債	300,000	290,000
ノンリコース社債	-	2 50,095
長期借入金	2 1,137,558	1,329,435
ノンリコース長期借入金	2 8,930	2 184,262
受入敷金保証金	353,837	344,923
繰延税金負債	32,470	67,683
再評価に係る繰延税金負債	7 168,130	7 166,957
退職給付引当金	33,001	34,323
役員退職慰労引当金	957	999
その他	40,808	36,190
固定負債合計	2,075,694	2,504,871
負債合計	2,768,004	3,156,993
純資産の部		
株主資本		
資本金	174,296	174,296
資本剰余金	248,296	248,299
利益剰余金	363,877	402,224
自己株式	5,385	5,533
株主資本合計	781,084	819,286
その他の包括利益累計額		
その他有価証券評価差額金	50,355	102,693
繰延ヘッジ損益	869	1,094
土地再評価差額金	7 294,109	7 292,384
為替換算調整勘定	46,496	32,096
その他の包括利益累計額合計	297,098	361,888
新株予約権	587	728
少数株主持分	21,636	51,177
純資産合計	1,100,407	1,233,081
負債純資産合計	3,868,411	4,390,074

【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23年 4月 1日 至 平成24年 3月31日)	当連結会計年度 (自 平成24年 4月 1日 至 平成25年 3月31日)
営業収益	1,338,102	1,445,644
営業原価	1,066,968	1,147,138
営業総利益	271,133	298,505
販売費及び一般管理費	^{1,2} 145,095	^{1,2} 150,320
営業利益	126,038	148,184
営業外収益		
受取利息	240	381
受取配当金	3,220	3,331
持分法による投資利益	3,701	2,850
その他	2,392	3,289
営業外収益合計	9,555	9,853
営業外費用		
支払利息	26,747	29,443
その他	6,336	5,528
営業外費用合計	33,083	34,971
経常利益	102,509	123,066
特別利益		
投資有価証券売却益	-	3,442
固定資産売却益	-	³ 2,859
関係会社株式売却益	-	2,368
特別利益合計	-	8,670
特別損失		
固定資産売却損	-	⁴ 8,806
減損損失	-	⁵ 7,769
固定資産除却損	5,634	4,215
その他	2,373	-
特別損失合計	8,008	20,791
税金等調整前当期純利益	94,500	110,945
法人税、住民税及び事業税	17,610	40,770
法人税等調整額	26,179	9,612
法人税等合計	43,790	50,382
少数株主損益調整前当期純利益	50,709	60,563
少数株主利益	580	1,112
当期純利益	50,129	59,451

【連結包括利益計算書】

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (自 平成23年 4月 1日 至 平成24年 3月31日)	当連結会計年度 (自 平成24年 4月 1日 至 平成25年 3月31日)
少数株主損益調整前当期純利益	50,709	60,563
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	8,348	52,279
繰延ヘッジ損益	531	226
土地再評価差額金	23,502	25
為替換算調整勘定	2,775	8,872
持分法適用会社に対する持分相当額	1,209	5,852
その他の包括利益合計	27,335	66,803
包括利益	78,045	127,366
(内訳)		
親会社株主に係る包括利益	77,551	125,991
少数株主に係る包括利益	493	1,375

【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23年 4月 1日 至 平成24年 3月31日)	当連結会計年度 (自 平成24年 4月 1日 至 平成25年 3月31日)
株主資本		
資本金		
当期首残高	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		
当期首残高	248,309	248,296
当期変動額		
自己株式の処分	13	2
当期変動額合計	13	2
当期末残高	248,296	248,299
利益剰余金		
当期首残高	332,335	363,877
当期変動額		
連結範囲の変動	-	3,530
剰余金の配当	19,323	19,323
当期純利益	50,129	59,451
土地再評価差額金の取崩	718	1,750
持分法の適用範囲の変動	17	-
当期変動額合計	31,541	38,347
当期末残高	363,877	402,224
自己株式		
当期首残高	5,396	5,385
当期変動額		
自己株式の取得	98	175
自己株式の処分	109	27
当期変動額合計	10	147
当期末残高	5,385	5,533
株主資本合計		
当期首残高	749,545	781,084
当期変動額		
連結範囲の変動	-	3,530
剰余金の配当	19,323	19,323
当期純利益	50,129	59,451
土地再評価差額金の取崩	718	1,750
持分法の適用範囲の変動	17	-
自己株式の取得	98	175
自己株式の処分	96	30
当期変動額合計	31,539	38,201
当期末残高	781,084	819,286

	前連結会計年度 (自 平成23年 4月 1日 至 平成24年 3月31日)	当連結会計年度 (自 平成24年 4月 1日 至 平成25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		
当期首残高	41,994	50,355
当期変動額		
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）	8,360	52,338
当期変動額合計	8,360	52,338
当期末残高	50,355	102,693
繰延ヘッジ損益		
当期首残高	371	869
当期変動額		
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）	497	225
当期変動額合計	497	225
当期末残高	869	1,094
土地再評価差額金		
当期首残高	271,242	294,109
当期変動額		
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）	22,867	1,724
当期変動額合計	22,867	1,724
当期末残高	294,109	292,384
為替換算調整勘定		
当期首残高	42,469	46,496
当期変動額		
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）	4,027	14,400
当期変動額合計	4,027	14,400
当期末残高	46,496	32,096
その他の包括利益累計額合計		
当期首残高	270,395	297,098
当期変動額		
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）	26,702	64,789
当期変動額合計	26,702	64,789
当期末残高	297,098	361,888
新株予約権		
当期首残高	520	587
当期変動額		
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）	67	140
当期変動額合計	67	140
当期末残高	587	728
少数株主持分		
当期首残高	21,924	21,636
当期変動額		
連結範囲の変動	-	20,281
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）	287	9,259
当期変動額合計	287	29,541
当期末残高	21,636	51,177

	前連結会計年度 (自 平成23年 4月 1日 至 平成24年 3月31日)	当連結会計年度 (自 平成24年 4月 1日 至 平成25年 3月31日)
純資産合計		
当期首残高	1,042,385	1,100,407
当期変動額		
連結範囲の変動	-	16,750
剰余金の配当	19,323	19,323
当期純利益	50,129	59,451
土地再評価差額金の取崩	718	1,750
持分法の適用範囲の変動	17	-
自己株式の取得	98	175
自己株式の処分	96	30
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）	26,482	74,190
当期変動額合計	58,021	132,674
当期末残高	1,100,407	1,233,081

【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23年 4月 1日 至 平成24年 3月31日)	当連結会計年度 (自 平成24年 4月 1日 至 平成25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	94,500	110,945
減価償却費	53,231	59,022
減損損失	-	7,769
受取利息及び受取配当金	3,461	3,713
支払利息	26,747	29,443
持分法による投資損益（は益）	3,701	2,850
固定資産除却損	4,396	1,549
固定資産売却損益（は益）	-	5,946
有価証券売却損益（は益）	-	3,440
関係会社株式売却損益（は益）	-	2,368
売上債権の増減額（は増加）	2,600	3,092
仕入債務の増減額（は減少）	3,236	4,188
販売用不動産の増減額（は増加）	² 10,053	² 64,739
その他	49,619	875
小計	211,915	137,785
利息及び配当金の受取額	4,750	5,068
利息の支払額	26,771	29,976
法人税等の支払額	41,733	13,192
営業活動によるキャッシュ・フロー	148,161	99,684
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	105,534	76,664
有形及び無形固定資産の売却による収入	717	47,672
投資有価証券の取得による支出	24,985	30,482
投資有価証券の売却による収入	2,850	4,337
敷金及び保証金の差入による支出	8,156	8,940
敷金及び保証金の回収による収入	17,862	21,517
預り敷金保証金の返還による支出	43,109	49,168
預り敷金保証金の受入による収入	40,902	35,300
貸付けによる支出	16,219	14,370
貸付金の回収による収入	13,077	10,806
連結の範囲の変更を伴う子会社株式の取得による支出	80	14,387
連結の範囲の変更を伴う子会社株式の売却による支出	-	172
連結の範囲の変更を伴う子会社株式の売却による収入	-	3,125
その他	1,675	294
投資活動によるキャッシュ・フロー	124,353	71,132

	前連結会計年度 (自 平成23年 4月 1日 至 平成24年 3月31日)	当連結会計年度 (自 平成24年 4月 1日 至 平成25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	1,358,718	2,176,125
短期借入金の返済による支出	1,350,541	2,191,780
長期借入れによる収入	221,832	464,260
長期借入金の返済による支出	245,256	355,664
社債の発行による収入	20,000	61,915
社債の償還による支出	-	146,183
少数株主からの払込みによる収入	233	6,574
配当金の支払額	19,316	19,321
少数株主への配当金の支払額	931	968
ファイナンス・リース債務の返済による支出	2,277	2,697
自己株式の増減額（ は増加）	69	164
その他	1,039	40
財務活動によるキャッシュ・フロー	18,649	7,944
現金及び現金同等物に係る換算差額	107	588
現金及び現金同等物の増減額（ は減少）	5,050	21,196
現金及び現金同等物の期首残高	56,675	61,726
新規連結に伴う現金及び現金同等物の増加額	-	18,665
現金及び現金同等物の期末残高	1 61,726	1 101,588

【注記事項】

(連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項)

1. 連結の範囲に関する事項

(1) 連結子会社数 174社

主要な会社名

三井不動産レジデンシャル(株)、三井不動産リアルティ(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)

新規 47社

当連結会計年度より「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23年3月25日)等を早期適用し、青海Q区画特定目的会社、ジーシックス特定目的会社ほかSPC30社を連結の範囲に含めております。(株)エムスリーリアルエステートほか3社は、持分の取得により、連結子会社となりました。MF White Television City Ltdほか10社は、新規設立により、連結子会社となりました。

除外 13社

(株)キャニーほか2社は、持分の売却により、連結の範囲から除外しています。三井リハウス東京(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)リスペクト建物調査ほか3社(SPC1社含む)は、清算終了のため連結の範囲から除外しています。

(2) 非連結子会社の名称等

なし。

2. 持分法の適用に関する事項

(1) 持分法適用会社数

関連会社 47社

主要な会社名

(株)帝国ホテル、T I D(株)

新規 4社

Stanhope Group Holdings Ltdほか2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。Whitewood TV City UK S.a.r.lは、新規設立により、持分法適用関連会社となりました。

除外 2社

南青山アパートメント(株)は、清算終了のため持分法適用の範囲から除外しています。神戸リハウス(株)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。

(2) 持分法を適用していない非連結子会社

なし。

(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。

(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。

3. 連結子会社の事業年度等に関する事項

連結子会社のうち在外連結子会社59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)NBF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)ユニリビングおよび(株)ユーコーポレーションほか25社は2月28日です。また、連結子会社のうち1社の決算日は8月31日であるため、2月28日で実施した仮決算に基づく財務諸表により連結しています。

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。

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。

4. 会計処理基準に関する事項

(1) 重要な資産の評価基準および評価方法

[有価証券]

・満期保有目的債券

償却原価法

・その他の有価証券

< 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

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。

< 時価のないもの >

移動平均法による原価法

[デリバティブ]

時価法

[たな卸資産]

・販売用不動産、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)

・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)

(2) 重要な減価償却資産の減価償却の方法

[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。

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。

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。

[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。

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。

[リース資産]

所有権移転外ファイナンス・リース取引に係るリース資産は、リース期間を耐用年数とし、残存価額を0円とする定額法によっています。

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。

(3) 重要な引当金の計上基準

[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。

[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。

[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。

[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。

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。

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日連結会計年度から費用処理することとしています。

[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。

[役員退職慰労引当金]

連結財務諸表提出会社ほか37社は役員の退職慰労金支給に備えるため、内規に基づく期末退職慰労金要支給額を計上しています。

(4) 重要な収益及び費用の計上基準

[完成工事高及び完成工事原価の計上基準]

・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（工事の進捗率の見積りは原価比例法）

・その他の工事

工事完成基準

(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、為替予約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。

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

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。

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。

(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。

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。

(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（現金及び現金同等物）は、手許現金、随時引き出し可能な預金および容易に換金可能であり、かつ、価値の変動について僅少なリスクしか負わない取得日から3ヶ月以内に償還期限の到来する短期投資からなります。

(9) 未適用の会計基準等

・退職給付に関する会計基準（企業会計基準第26号 平成24年5月17日）

・退職給付に関する会計基準の適用指針（企業会計基準適用指針第25号 平成24年5月17日）

概要

本会計基準等は、財務報告を改善する観点及び国際的な動向を踏まえ、未認識数理計算上の差異及び未認識過去勤務費用の処理方法、退職給付債務及び勤務費用の計算方法並びに開示の拡充を中心に改正されたものです。

適用予定日

平成26年度3月期の期末より適用予定です。ただし、退職給付債務及び勤務費用の計算方法の改正については、平成27年3月期の期首より適用予定です。

当該会計基準等の適用による影響

影響額は、当連結財務諸表の作成時において評価中です。

(会計方針の変更等)

(S P C 連結に関する会計方針の変更)

当連結会計年度より、「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23年3月25日)、「一定の特別目的会社に係る開示に関する適用指針」(企業会計基準適用指針第15号 平成23年3月25日)、「連結財務諸表における子会社及び関連会社の範囲の決定に関する適用指針」(企業会計基準適用指針第22号 平成23年3月25日)及び「投資事業組合に対する支配力基準及び影響力基準の適用に関する実務上の取扱い」(実務対応報告第20号 平成23年3月25日)を早期適用しております。

会計基準等の適用については、「連結財務諸表に関する会計基準」第44 - 4項(3)に定める経過的な扱いに従っており、適用初年度の期首において新たな連結子会社に関する資産、負債及び少数株主持分を連結財務諸表上の適正な帳簿価額により評価しております。

これにより、当連結会計年度の期首の利益剰余金が3,530百万円減少しております。

(減価償却方法の変更)

法人税法の改正に伴い、当連結会計年度より、平成24年4月1日以降に取得した有形固定資産については、改正後の法人税法に基づく減価償却の方法に変更しております。

なお、この変更による営業利益、経常利益、税金等調整前当期純利益に与える影響は軽微であります。

(表示方法の変更)

(連結貸借対照表関係)

前連結会計年度において、「流動負債」の「短期借入金」に含めていた「ノンリコース短期借入金」と「固定負債」の「長期借入金」に含めていた「ノンリコース長期借入金」は、「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23年3月25日)等の早期適用に伴い、当連結会計年度より独立掲記することとしました。このため、前連結会計年度の連結財務諸表について必要な組替えを行っています。

この結果、前連結会計年度の連結貸借対照表において、「流動負債」の「短期借入金」に表示していた254,922百万円は、「短期借入金」254,839百万円、「ノンリコース短期借入金」82百万円として、「固定負債」の「長期借入金」に表示していた1,146,489百万円は、「長期借入金」1,137,558百万円、「ノンリコース長期借入金」8,930百万円として組替えています。

(連結損益計算書関係)

前連結会計年度において、「特別損失」に表示していた「投資有価証券評価損」「災害損失引当金繰入額」「災害による損失」は金額的重要性が乏しくなったため、当連結会計年度から「その他」に含めることとしました。この表示方法の変更を反映させるため、前連結会計年度の連結財務諸表の組替えを行っています。

(連結キャッシュ・フロー計算書関係)

前連結会計年度において、「営業活動によるキャッシュ・フロー」に表示していた「有価証券評価損益」「営業出資金の増減額」「災害損失引当金の増減額」は金額的重要性が乏しくなったため、当連結会計年度から「その他」に含めることとしました。この表示方法の変更を反映させるため、前連結会計年度の連結財務諸表の組替えを行っています。

(連結貸借対照表関係)

1 その他のたな卸資産の内訳は、次のとおりであります。

	前連結会計年度 (平成24年3月31日)	当連結会計年度 (平成25年3月31日)
商品及び製品	6,544百万円	6,554百万円
仕掛品	145	131
原材料及び貯蔵品	1,978	2,410
計	8,667	9,096

2 担保資産及び担保付債務

担保に供している資産は、次のとおりであります。

	前連結会計年度 (平成24年3月31日)	当連結会計年度 (平成25年3月31日)
現金及び預金	231百万円 (231百万円)	461百万円 (461百万円)
受取手形及び売掛金	34 (34)	60 (60)
販売用不動産		199,425 (199,425)
仕掛販売用不動産		3,082 (3,082)
開発用土地		24,977 (24,977)
建物及び構築物	22,040 (17,096)	59,150 (54,440)
機械装置及び運搬具	1 (1)	169 (169)
土地	15,572 (7,357)	32,527 (24,312)
その他の有形固定資産	14	11
投資有価証券	8	8
その他の投資その他の資産	258 (258)	148 (148)
計	38,161 (24,979)	320,022 (307,077)

上記のうち()内書はノンリコースローンに対応する担保提供資産を示しております。

担保付債務は、次のとおりであります。

	前連結会計年度 (平成24年3月31日)	当連結会計年度 (平成25年3月31日)
短期借入金	15百万円	247百万円
ノンリコース短期借入金	82	1,646
ノンリコース1年内償還予定の社債		90
ノンリコース社債		48,700
長期借入金	241	
ノンリコース長期借入金	8,930	184,262
計	9,269	234,946

3 国庫等補助金受入による圧縮記帳累計額は、次のとおりであります。

	前連結会計年度 (平成24年3月31日)	当連結会計年度 (平成25年3月31日)
建物及び構築物	597百万円	1,012百万円
その他の有形固定資産	408	493

4 非連結子会社及び関連会社に対するものは、次のとおりであります。

	前連結会計年度 (平成24年3月31日)	当連結会計年度 (平成25年3月31日)
投資有価証券 (非連結子会社および関連会社株式等)	122,156百万円	136,390百万円

5 偶発債務は、次のとおりであります。

	前連結会計年度 (平成24年3月31日)	当連結会計年度 (平成25年3月31日)
住宅ローン保証債務	41,934百万円	32,942百万円
住宅ローン保証予約	80	45

6 投資有価証券に含まれる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は、次のとおりであります。

	前連結会計年度 (平成24年3月31日)	当連結会計年度 (平成25年3月31日)
匿名組合出資金および、 特定目的会社への優先出資証券	66,501百万円	17,208百万円

7 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

（連結損益計算書関係）

1 販売費及び一般管理費のうち主要な費目及び金額は、次のとおりであります。

	前連結会計年度 (自平成23年4月1日 至平成24年3月31日)	当連結会計年度 (自平成24年4月1日 至平成25年3月31日)
給与・手当	45,184百万円	46,146百万円
広告宣伝費	17,497	17,246
退職給付費用	4,578	4,071
研究開発費	519	566
役員退職慰労引当金繰入額	182	175

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、次のとおりであります。

	前連結会計年度 (自平成23年4月1日 至平成24年3月31日)	当連結会計年度 (自平成24年4月1日 至平成25年3月31日)
	519百万円	566百万円

3 建物・土地等の売却益であります。

4 建物・土地等の売却損であります。

5 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
賃貸資産その他	建物・土地等	愛知県名古屋市 他
施設営業資産	建物・土地等	奈良県奈良市

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。

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、回収可能性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（7,769百万円）として特別損失に計上しました。その内訳は、建物・構築物4,405百万円、土地3,283百万円、その他80百万円であります。

なお、当資産グループの回収可能価額は正味売却価額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。

（連結包括利益計算書関係）

1 その他の包括利益に係る組替調整額及び税効果額

	前連結会計年度 (自平成23年4月1日 至平成24年3月31日)	当連結会計年度 (自平成24年4月1日 至平成25年3月31日)
その他有価証券評価差額金		
当期発生額	7,035百万円	81,224百万円
組替調整額	351	
税効果調整前	7,387	81,224
税効果額	960	28,945
その他有価証券評価差額金	8,348	52,279
繰延ヘッジ損益		
当期発生額	1,731	1,150
組替調整額	716	772
税効果調整前	1,014	377
税効果額	483	150
繰延ヘッジ損益	531	226
土地再評価差額金		
税効果額	23,502	25
為替換算調整勘定		
当期発生額	2,775	8,872
持分法適用会社に対する持分相当額		
当期発生額	1,209	5,852
その他の包括利益合計	27,335	66,803

（連結株主資本等変動計算書関係）

前連結会計年度（自平成23年4月1日至平成24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

	当連結会計年度期首 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	3,087	73	62	3,098

（注）1 普通株式の自己株式の株式数の増加73千株は、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62千株は、単元未満株式の売却22千株および新株予約権の行使40千株による減少です。

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)
			当連結会計年度期首	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			-			587
連結子会社				-			-
	合計			-			587

3. 配当に関する事項

(1) 配当金支払額

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

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

平成23年10月31日開催の取締役会において、次のとおり決議しています。

・普通株式の配当に関する事項

配当金の総額 9,661百万円

1株当たり配当額 11円

基準日 平成23年9月30日

効力発生日 平成23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24年6月28日開催の定時株主総会において、次のとおり決議しています。

・普通株式の配当に関する事項

配当金の総額 9,661百万円

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24年3月31日

効力発生日 平成24年6月29日

当連結会計年度(自平成24年4月1日至平成25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

	当連結会計年度期首 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	3,098	97	16	3,179

(注) 1. 普通株式の自己株式の株式数の増加97千株は、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16千株は、単元未満株式の売却6千株および新株予約権の行使10千株による減少です。

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)
			当連結会計年度期首	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			-			728
連結子会社				-			-
	合計			-			728

3. 配当に関する事項

(1) 配当金支払額

平成24年6月28日開催の定時株主総会において、次のとおり決議しています。

・普通株式の配当に関する事項

配当金の総額	9,661百万円
1株当たり配当額	11円
基準日	平成24年3月31日
効力発生日	平成24年6月29日

平成24年11月1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	9,661百万円
1株当たり配当額	11円
基準日	平成24年9月30日
効力発生日	平成24年12月4日

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

平成25年6月27日開催の定時株主総会において、次のとおり決議しています。

・普通株式の配当に関する事項

配当金の総額	9,661百万円
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25年3月31日
効力発生日	平成25年6月28日

(連結キャッシュ・フロー計算書関係)

1 現金及び現金同等物の期末残高と連結貸借対照表に掲記されている科目の金額との関係

	前連結会計年度 (自 平成23年4月1日 至 平成24年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成24年4月1日 至 平成25年3月31日)
現金及び預金	62,274百万円	102,234百万円
預入期間が3か月を超える定期預金	547	645
現金及び現金同等物	61,726	101,588

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。

(特別目的会社に関する事項)

前連結会計年度(自平成23年4月1日至平成24年3月31日)

1. 開示対象特別目的会社の概要及び開示対象特別目的会社を利用した取引の概要

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)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24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。

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。

連結会計年度末において投資残高のある開示対象特別目的会社は25社です。

2. 開示対象特別目的会社との取引金額等

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)	96,385	営業収益(注2)	5,231
		営業原価(注3)	661
マネジメント業務	-	営業収益(注4)	867

(注1) 出資金等の内訳は、営業出資金47,211百万円、投資有価証券49,173百万円であり、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5,231百万円

(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442百万円、分譲セグメント219百万円

(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867百万円

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	445,432	借入金等(注5)	351,002
その他	32,421	出資預り金等(注6)	119,210
		その他	7,640
合計	477,853	合計	477,853

(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24年4月1日至平成25年3月31日)

当連結会計年度より「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23年3月25日)等の早期適用に伴い、連結の範囲に含まれることとなったため、該当する開示対象特別目的会社はありません。

(リース取引関係)

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。

(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

	前連結会計年度(平成24年3月31日)		
	取得価額相当額 (百万円)	減価償却累計額相当額 (百万円)	期末残高相当額 (百万円)
建物及び構築物	4,592	2,602	1,990
機械装置及び運搬具	252	209	43
その他	871	854	17
合計	5,717	3,665	2,051

	当連結会計年度(平成25年3月31日)		
	取得価額相当額 (百万円)	減価償却累計額相当額 (百万円)	期末残高相当額 (百万円)
建物及び構築物	2,617	1,680	937
機械装置及び運搬具	48	30	18
その他	16	15	1
合計	2,683	1,725	957

(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。

(2) 未経過リース料期末残高相当額

	前連結会計年度 (平成24年3月31日)	当連結会計年度 (平成25年3月31日)
1年内	391百万円	227百万円
1年超	1,660	730
合計	2,051	957

(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。

(3) 支払リース料および減価償却費相当額

	前連結会計年度 (自平成23年4月1日 至平成24年3月31日)	当連結会計年度 (自平成24年4月1日 至平成25年3月31日)
支払リース料	596百万円	388百万円
減価償却費相当額	596	388

(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。

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

	前連結会計年度 (平成24年3月31日)	当連結会計年度 (平成25年3月31日)
1年内	64,382百万円	63,593百万円
1年超	151,416	136,865
合計	215,799	200,458

3. 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

	前連結会計年度 (平成24年3月31日)	当連結会計年度 (平成25年3月31日)
1年内	42,799百万円	45,695百万円
1年超	209,521	216,510
合計	252,321	262,206

(金融商品関係)

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（取引先の契約不履行等に係るリスク）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（支払期日に支払いを実現できなくなるリスク）に晒されていますが、当社グループは、月次に資金繰計画を作成・更新するとともに手元流動性の維持等により流動性リスクを管理しています。

(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

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）。

前連結会計年度（自 平成23年4月1日 至 平成24年3月31日）

（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	62,274	62,274	-
	(2) 受取手形及び売掛金	26,538	26,538	-
	(3) 有価証券及び投資有価証券	175,733	175,770	37
負債	(1) 支払手形及び買掛金	101,321	101,321	-
	(2) 短期借入金	254,839	255,803	963
	(3) ノンリコース短期借入金	82	83	1
	(4) コマーシャル・ペーパー	37,000	37,000	-
	(5) 1年内償還予定の社債	5,000	5,032	32
	(6) ノンリコース1年内償還予定の社債	-	-	-
	(7) 社債	300,000	314,059	14,059
	(8) ノンリコース社債	-	-	-
	(9) 長期借入金	1,137,558	1,164,944	27,386
	(10) ノンリコース長期借入金	8,930	9,763	832
デリバティブ取引(*)		4,365	4,365	-

(*)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。

当連結会計年度（自 平成24年4月1日 至 平成25年3月31日）

（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	102,234	102,234	-
	(2) 受取手形及び売掛金	29,266	29,266	-
	(3) 有価証券及び投資有価証券	277,181	277,251	69
負債	(1) 支払手形及び買掛金	100,705	100,705	-
	(2) 短期借入金	197,652	198,793	1,140
	(3) ノンリコース短期借入金	1,646	1,648	2
	(4) コマーシャル・ペーパー	27,000	27,000	-
	(5) 1年内償還予定の社債	40,000	40,289	289
	(6) ノンリコース1年内償還予定の社債	133	133	-
	(7) 社債	290,000	307,038	17,038
	(8) ノンリコース社債	50,095	50,095	-
	(9) 長期借入金	1,329,435	1,367,738	38,303
	(10) ノンリコース長期借入金	184,262	185,386	1,124
デリバティブ取引(*)		2,000	2,000	-

(*)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、(3) ノンリコース短期借入金、並びに(4) 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、ノンリコース短期借入金に含まれる1年内返済予定のノンリコース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。
- (5) 1年内償還予定の社債、(6) ノンリコース1年内償還予定の社債、(7) 社債、(8) ノンリコース社債、
(9) 長期借入金、並びに(10) ノンリコース長期借入金
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	前連結会計年度 (平成24年3月31日)	当連結会計年度 (平成25年3月31日)
営業出資金	57,568	10,966
その他有価証券		
非上場株式	16,171	14,897
その他(匿名組合出資金・ 優先出資証券等)	83,472	37,292
敷金及び保証金	160,846	148,736
受入敷金保証金	353,837	344,923

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
前連結会計年度(自 平成23年4月1日 至 平成24年3月31日)

(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	62,274	-	-	-
受取手形及び売掛金	26,538	-	-	-
その他有価証券 債券				
国債・地方債等	14	716	1,011	-
社債	-	-	-	-
その他	-	-	-	-
その他	-	-	-	-
合計	88,827	716	1,011	-

当連結会計年度(自 平成24年4月1日 至 平成25年3月31日)

(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	102,234	-	-	-
受取手形及び売掛金	29,266	-	-	-
その他有価証券 債券				
国債・地方債等	34	753	1,120	-
社債	-	-	-	-
その他	-	-	-	-
その他	-	-	-	-
合計	131,535	753	1,120	-

(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

前連結会計年度(自 平成23年4月1日 至 平成24年3月31日)

(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	40,000	30,000	30,000	40,000	160,000
ノンリコース社債	-	-	-	-	-
長期借入金	168,687	168,252	146,360	121,022	533,236
ノンリコース長期借入金	87	92	3,984	4,766	-

当連結会計年度(自 平成24年4月1日 至 平成25年3月31日)

(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	30,000	30,000	40,000	40,000	150,000
ノンリコース社債	24,830	1,725	19,090	4,450	-
長期借入金	168,252	155,325	124,022	96,022	785,814
ノンリコース長期借入金	99,904	7,290	12,057	65,009	-

(有価証券関係)

1 満期保有目的の債券

前連結会計年度(平成24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	1,507	1,545	38
	(2) 社債	-	-	-
	(3) その他	-	-	-
	小計	1,507	1,545	38
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	236	235	0
	(2) 社債	-	-	-
	(3) その他	-	-	-
	小計	236	235	0
合計		1,743	1,780	37

当連結会計年度(平成25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	1,777	1,847	70
	(2) 社債	-	-	-
	(3) その他	-	-	-
	小計	1,777	1,847	70
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	132	131	0
	(2) 社債	-	-	-
	(3) その他	-	-	-
	小計	132	131	0
合計		1,909	1,978	69

2 その他有価証券

前連結会計年度(平成24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	114,425	35,954	78,470
	(2) 債券 (国債・地方債等)	-	-	-
	(社債)	-	-	-
	(その他)	-	-	-
	(3) その他	30,241	25,842	4,399
	小計	144,666	61,797	82,869
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	29,323	33,893	4,570
	(2) 債券 (国債・地方債等)	-	-	-
	(社債)	-	-	-
	(その他)	-	-	-
	(3) その他	0	0	0
	小計	29,323	33,893	4,570
合計		173,989	95,690	78,299

当連結会計年度（平成25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	214,972	74,103	140,868
	(2) 債券 (国債・地方債等)	-	-	-
	(社債)	-	-	-
	(その他)	-	-	-
	(3) その他	47,581	27,507	20,073
	小計	262,554	101,611	160,942
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	12,718	14,145	1,427
	(2) 債券 (国債・地方債等)	-	-	-
	(社債)	-	-	-
	(その他)	-	-	-
	(3) その他	-	-	-
	小計	12,718	14,145	1,427
合計		275,272	115,757	159,515

3 連結会計年度中に売却したその他有価証券

前連結会計年度（自 平成23年4月1日 至 平成24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	342	9	68
(2) 債券			
（国債・地方債等）	-	-	-
（社債）	-	-	-
（その他）	-	-	-
(3) その他	-	-	-
合計	342	9	68

当連結会計年度（自 平成24年4月1日 至 平成25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	4,199	3,442	0
(2) 債券			
（国債・地方債等）	-	-	-
（社債）	-	-	-
（その他）	-	-	-
(3) その他	-	-	-
合計	4,199	3,442	0

4 連結会計年度中に減損処理を行った有価証券

（単位：百万円）

	前連結会計年度 (自 平成23年4月1日 至 平成24年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成24年4月1日 至 平成25年3月31日)
減損処理を行った有価証券	1,256	4

(デリバティブ取引関係)
ヘッジ会計が適用されているデリバティブ取引

前連結会計年度(平成24年3月31日)

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	659,000	515,000	(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	5,078
為替予約等の振 当処理	為替予約取引 買建 米ドル	外貨建予定取引	742	-	29
合計			689,742	545,000	5,108

当連結会計年度(平成25年3月31日)

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	782,500	719,000	(注)1
原則的処理方法	通貨スワップ取引	長期借入金	30,000	20,000	1,976
為替予約等の振 当処理	為替予約取引 買建 米ドル	外貨建予定取引	1,023	-	24
合計			813,523	739,000	2,000

(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(短期借入金に含まれている1年内返済予定の長期借入金を含む)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(短期借入金に含まれている1年内返済予定の長期借入金を含む)の時価に含めて記載しています。(「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、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55社が有しており、また、厚生年金基金は1基金、確定給付企業年金は13年金、確定拠出企業年金は6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24年3月31日) (百万円)	当連結会計年度 (平成25年3月31日) (百万円)
イ. 退職給付債務	126,817	131,791
ロ. 年金資産	70,249	87,186
ハ. 未積立退職給付債務(イ+ロ)	56,567	44,605
ニ. 未認識数理計算上の差異	23,471	10,547
ホ. 未認識過去勤務債務	143	125
ヘ. 連結貸借対照表計上額純額(ハ+ニ+ホ)	32,953	33,932
ト. 前払年金費用	48	390
チ. 退職給付引当金(ヘ-ト)	33,001	34,323

(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23年4月1日 至平成24年3月31日) (百万円)	当連結会計年度 (自平成24年4月1日 至平成25年3月31日) (百万円)
イ. 勤務費用(注)1	5,905	6,039
ロ. 利息費用	2,460	2,253
ハ. 期待運用収益	1,500	1,483
ニ. 数理計算上の差異の費用処理額	3,465	3,601
ホ. 過去勤務債務の費用処理額	176	26
ヘ. その他	36	10
ト. 退職給付費用(イ+ロ+ハ+ニ+ホ+ヘ)	10,544	10,427

(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23年4月1日 至平成24年3月31日)	当連結会計年度 (自平成24年4月1日 至平成25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	1.2~2.2%	1.2~1.9%
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)

1. スtock・オプションに係る費用計上額及び科目名

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (自平成23年4月1日 至平成24年3月31日)	当連結会計年度 (自平成24年4月1日 至平成25年3月31日)
営業原価	27	42
販売費及び一般管理費	106	118
計	134	160

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 1	取締役、執行役員及びグループ執行役員 26名 2	取締役、執行役員及びグループ執行役員 25名 3
ストック・オプション数 6	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	7	7	7
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 7	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

	第4回新株予約権	第5回新株予約権	第6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 25名 3	取締役、執行役員及びグループ執行役員 25名 4	取締役、執行役員及びグループ執行役員 25名 5
ストック・オプション数 6	普通株式 140,420株	普通株式 143,040株	普通株式 134,640株
付与日	平成22年8月13日	平成23年8月12日	平成24年8月17日
権利確定条件	7	7	7
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 7	平成22年8月14日から平成52年8月13日まで	平成23年8月13日から平成53年8月12日まで	平成24年8月18日から平成54年8月17日まで

- 1 社外取締役を除いた取締役6名、取締役兼務者を除いた執行役員13名、グループ執行役員8名が付与対象者であります。
- 2 社外取締役を除いた取締役6名、取締役兼務者を除いた執行役員12名、グループ執行役員8名が付与対象者であります。
- 3 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。
- 4 社外取締役を除いた取締役9名、取締役兼務者を除いた執行役員8名、グループ執行役員8名が付与対象者であります。
- 5 社外取締役を除いた取締役9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7名が付与対象者であります。
- 6 株式数に換算して記載しております。
- 7 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
権利確定前 (株)			
前連結会計年度末	40,060	58,270	97,130
付与	-	-	-
失効	-	-	-
権利確定	3,220	4,440	2,340
未確定残	36,840	53,830	94,790
権利確定後 (株)			
前連結会計年度末	-	-	-
権利確定	3,220	4,440	2,340
権利行使	3,220	4,440	2,340
失効	-	-	-
未行使残	-	-	-

	第4回 新株予約権	第5回 新株予約権	第6回 新株予約権
権利確定前 (株)			
前連結会計年度末	131,390	143,040	-
付与	-	-	134,640
失効	-	-	-
権利確定	-	-	-
未確定残	131,390	143,040	134,640
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)	1,984	1,945	1,548
付与日における公正な評価単価	(円)	2,357	1,967	1,493

		第4回 新株予約権	第5回 新株予約権	第6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)	1,029	919	1,265

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6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6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	1.39%

- 15年間(平成9年8月18日から平成24年8月17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25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)

1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別の内訳

	前連結会計年度 (平成24年3月31日)	当連結会計年度 (平成25年3月31日)
繰延税金資産		
退職給付引当金損金算入限度超過額	11,988百万円	12,894百万円
販売用不動産等評価損損金不算入額	11,628	10,965
固定資産減損損失損金不算入額	11,856	9,098
有価証券等評価損損金不算入額	8,610	8,587
未実現取引に係る税効果	6,305	7,710
未払賞与損金不算入額	6,010	6,204
保証金時価会計損金不算入額	3,950	4,010
減価償却費損金算入限度超過額	3,654	3,883
未払事業税	1,102	2,675
その他	28,214	19,722
繰延税金資産合計	93,322	85,750
繰延税金負債		
その他有価証券評価差額金	29,514	57,354
代替資産積立金	21,362	21,320
保証金時価会計益金不算入額	3,864	3,917
連結子会社株式評価減消去に係る税効果	3,444	3,378
資本連結に係る投資差額の税効果	370	3,176
その他	23,329	28,787
繰延税金負債合計	81,885	117,934
繰延税金資産(負債)の純額	11,437	32,184

(注) 前連結会計年度においては、評価性引当額16,446百万円を、当連結会計年度においては、評価性引当額14,236百万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

前連結会計年度(平成24年3月31日)

法定実効税率 (調整)	40.7%
税率変更による期末繰延税金資産の減額修正	3.6
海外子会社の税率差異	1.4
交際費等永久に損金にされない項目	1.3
持分法投資損益	2.1
その他	1.5
税効果会計適用後の法人税等の負担率	46.3

当連結会計年度(平成25年3月31日)

法定実効税率 (調整)	38.0%
貸倒引当金損金不算入等に伴う差異	3.7
交際費等永久に損金にされない項目	1.0
海外子会社の税率差異	0.9
持分法投資損益	1.0
その他	2.9
税効果会計適用後の法人税等の負担率	45.4

(資産除去債務関係)

1. 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。

資産除去債務の総額の増減は次のとおりであります。

	前連結会計年度 (自平成23年4月1日 至平成24年3月31日)	当連結会計年度 (自平成24年4月1日 至平成25年3月31日)
期首残高	2,610百万円	2,945百万円
有形固定資産の取得による増加額	269	312
見積変更による増減額(注)1	246	25
資産除去債務の履行による減少額	420	174
その他	240	36
期末残高	2,945	3,145

(注)1. 前連結会計年度：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す。
当連結会計年度：主に、原状復旧費用についてより精緻な見積りが可能となったことによる増加です。

2. 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)

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24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83,793百万円(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3,969百万円(特別損失に計上されています)であり、平成25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92,807百万円(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)、固定資産売却損は8,709百万円、減損損失は6,995百万円(いずれも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、連結会計年度増減額及び連結会計年度末の時価は、次のとおりです。

前連結会計年度(自平成23年4月1日至平成24年3月31日)

(単位:百万円)

連結貸借対照表計上額			連結会計年度末の時価
連結会計年度期首残高	連結会計年度増減額	連結会計年度末残高	
1,986,865	62,801	2,049,666	2,860,072

(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. 連結会計年度増減額のうち、主な増減額は不動産取得(86,406百万円)による増加等です。

(注)3. 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。

当連結会計年度(自平成24年4月1日至平成25年3月31日)

(単位:百万円)

連結貸借対照表計上額			連結会計年度末の時価
前連結会計年度末残高	連結会計年度増減額	連結会計年度末残高	
2,049,666	197,888	2,247,555	3,168,023

(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. 連結会計年度増減額のうち、主な増減額は「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23年3月25日)等を早期適用したこと(234,327百万円)による増加等です。

(注)3. 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)

【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23年4月1日至平成24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	420,528	321,352	286,638	207,568	102,014	-	1,338,102
セグメント間の内部売上 高又は振替高	15,679	-	42,462	9,270	3,382	70,795	-
計	436,208	321,352	329,101	216,838	105,397	70,795	1,338,102
セグメント利益又は損失 ()	95,699	15,734	34,363	4,187	806	23,140	126,038
セグメント資産	2,474,790	753,266	240,119	113,151	110,231	176,851	3,868,411
その他の項目							
減価償却費	37,141	1,470	6,052	3,579	3,615	1,372	53,231
有形固定資産及び 無形固定資産の増加額	91,340	761	10,438	3,679	4,565	968	111,755

(注) 1. セグメント利益又は損失の調整額 23,140百万円には、セグメント間取引消去15百万円、各報告セグメントに配分していない全社費用 23,155百万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176,851百万円には、セグメント間取引消去 730,484百万円、各報告セグメントに配分していない全社資産785,179百万円、関連会社株式122,156百万円が含まれています。

3. セグメント利益又は損失は、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24年 4月 1日 至 平成25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	441,712	393,454	297,934	209,028	103,514	-	1,445,644
セグメント間の内部売上 高又は振替高	16,644	80	50,662	9,358	3,731	80,477	-
計	458,356	393,534	348,596	218,387	107,245	80,477	1,445,644
セグメント利益又は損失 ()	104,352	23,059	41,579	566	85	21,287	148,184
セグメント資産	2,646,294	1,104,781	269,567	119,659	105,235	144,535	4,390,074
その他の項目							
減価償却費	42,732	1,259	6,533	3,281	3,925	1,290	59,022
減損損失	6,995	-	69	-	704	-	7,769
有形固定資産及び 無形固定資産の増加額	47,614	1,301	9,730	5,176	7,611	921	72,355

(注) 1. セグメント利益又は損失の調整額 21,287百万円には、セグメント間取引消去115百万円、各報告セグメントに配分していない全社費用 21,402百万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144,535百万円には、セグメント間取引消去 728,008百万円、各報告セグメントに配分していない全社資産736,153百万円、関連会社株式136,390百万円が含まれています。

3. セグメント利益又は損失は、連結財務諸表の営業利益と調整を行っています。

【関連情報】

前連結会計年度（自 平成23年 4月 1日 至 平成24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。

当連結会計年度（自 平成24年 4月 1日 至 平成25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】

前連結会計年度（自 平成23年4月1日 至 平成24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、金額的に重要性が乏しいため記載を省略しています。

当連結会計年度（自 平成24年4月1日 至 平成25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】

前連結会計年度（自 平成23年4月1日 至 平成24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。

当連結会計年度（自 平成24年4月1日 至 平成25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】

前連結会計年度（自 平成23年4月1日 至 平成24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。

当連結会計年度（自 平成24年4月1日 至 平成25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23年4月1日 至 平成24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24年4月1日 至 平成25年3月31日）

該当事項はありません。

（企業結合等関係）

当連結会計年度（自 平成24年4月1日 至 平成25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23年 4月 1日 至 平成24年 3月31日)	当連結会計年度 (自 平成24年 4月 1日 至 平成25年 3月31日)
1株当たり純資産額	1,227円54銭	1,344円93銭
1株当たり当期純利益金額	57円 7銭	67円 69銭
潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額	57円 4銭	67円 65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、以下のとおりであります。

	前連結会計年度 (自 平成23年 4月 1日 至 平成24年 3月31日)	当連結会計年度 (自 平成24年 4月 1日 至 平成25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)	1,100,407	1,233,081
純資産の部の合計額から控除する金額(百万円)	22,224	51,906
(うち少数株主持分(百万円))	(21,636)	(51,177)
(うち新株予約権(百万円))	(587)	(728)
普通株式に係る純資産額(百万円)	1,078,182	1,181,174
1株当たり純資産額の算定に用いられた普通株式の数(千株)	878,326	878,244
1株当たり当期純利益金額		
当期純利益(百万円)	50,129	59,451
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)	50,129	59,451
普通株式の期中平均株式数(千株)	878,314	878,292
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)	456	554
(うち新株予約権(千株))	(456)	(554)
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金額の算定に含めなかった潜在株式の概要		

(重要な後発事象)

該当事項はありません。

【連結附属明細表】

【社債明細表】

会社名	銘柄	発行年月日	当期首残高 (注)1 (百万円)	当期末残高 (注)2 (百万円)	利率(%)	担保	償還期限
三井不動産㈱	第8回普通社債	平成 10.6.1	10,000	10,000 (10,000)	3.000	なし	平成 25.5.31
"	第19回普通社債	12.8.10	5,000	-	2.250	"	24.8.10
"	第21回普通社債	15.5.20	10,000	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 (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	10,000	1.497	"	32.3.19
"	第39回普通社債	22.7.23	10,000	10,000	1.191	"	32.6.19
"	第40回普通社債	22.9.3	10,000	10,000	1.061	"	32.6.19
"	第41回普通社債	23.1.28	10,000	10,000	1.324	"	32.12.18
"	第42回普通社債	23.3.18	10,000	10,000	2.302	"	42.12.20
"	第43回普通社債	23.6.21	10,000	10,000	1.272	"	33.6.18
"	第44回普通社債	23.9.6	10,000	10,000	1.173	"	33.9.6
"	第45回普通社債	24.5.24	-	10,000	0.997	"	34.5.24
"	第46回普通社債	24.8.30	-	10,000	0.964	"	34.8.30
"	第47回普通社債	25.3.15	-	10,000	1.954	"	44.12.20
(注)3	連結SPC 特定社債	23.3.31 ~25.2.28	159,496	50,228 (133)	0.270 ~2.389 (注)4	あり	25.3.29 ~29.9.28
合計			464,496	380,228 (40,133)			

(注)1. S P C 連結に伴い、当期の期首残高は前期末残高より159,496百万円増加しております。

(注)2. 当期末残高の括弧内金額(内数)は、1年内償還予定の金額であります。

(注)3. 連結S P Cの発行している特定社債を集約しており、これらの社債はノンリコース債務に該当いたします。

(注)4. 変動金利を含んでおります。

(注)5. 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)
社債	40,000	30,000	30,000	40,000	40,000
ノンリコース社債	133	24,830	1,725	19,090	4,450

【借入金等明細表】

区分	当期首残高 (注) 1 (百万円)	当期末残高 (百万円)	平均利率 (注) 2 (%)	返済期限 (注) 3
短期借入金	32,074	27,085	0.551	-
ノンリコース短期借入金	64,572	1,646	1.328	-
コマーシャルペーパー(1年以内)	37,000	27,000	0.107	-
1年以内に返済予定の長期借入金	222,765	170,566	1.756	-
1年以内に返済予定のリース債務(注) 4	2,253	2,433	-	-
長期借入金 (1年以内に返済予定のものを除く。)(注) 5	1,137,558	1,329,435	1.367	平成 44.10.12
ノンリコース長期借入金 (1年以内に返済予定のものを除く。)(注) 5	133,567	184,262	1.143	平成 29.9.29
リース債務 (1年以内に返済予定のものを除く。)(注) 4、5	7,210	7,625	-	平成 34.9.30
小計	1,637,001	1,750,056		
その他有利子負債				
預り金(1年以内)	1,222	1,222	0.331	-
預り保証金(1年以内)	1,503	1,015	1.501	-
預り保証金 (1年以内に返済予定のものを除く。)(注) 5	4,143	3,397	1.098	平成 42.5.31
その他(1年以内)	207	301	1.215	-
その他 (1年以内に返済予定のものを除く。)(注) 5	2,375	1,405	2.632	平成 31.3.17
小計	9,452	7,344		
合計	1,646,454	1,757,400		

(注) 1 . S P C連結に伴い、当期の期首残高は前期末残高より189,126百万円増加しております。

(注) 2 . 期末時点の加重平均利率であります。

(注) 3 . 返済の最終期限であります。

(注) 4 . 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。

(注) 5 . 長期借入金、ノンリコース債務、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	168,252	155,325	124,022	96,022
ノンリコース長期借入金	99,904	7,290	12,057	65,009
リース債務	2,192	2,066	1,736	1,123
その他有利子負債	1,032	476	622	477

【資産除去債務明細表】

当連結会計年度期首及び当連結会計年度末における資産除去債務の金額が、当連結会計年度期首及び当連結会計年度末における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等

(累計期間)	第1四半期	第2四半期	第3四半期	当連結会計年度
売上高(百万円)	279,902	615,709	944,829	1,445,644
税金等調整前四半期(当期) 純利益金額(百万円)	15,303	44,460	73,212	110,945
四半期(当期)純利益金額 (百万円)	9,074	26,878	46,959	59,451
1株当たり四半期(当期)純 利益金額(円)	10.33	30.60	53.47	67.69

(会計期間)	第1四半期	第2四半期	第3四半期	第4四半期
1株当たり四半期純利益金額 (円)	10.33	20.27	22.86	14.22

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24年3月31日)	当事業年度 (平成25年3月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	27,477	25,775
売掛金	5,514	5,875
販売用不動産	⁶ 141,295	⁶ 173,474
仕掛販売用不動産	34,851	⁶ 25,668
開発用土地	⁶ 31,164	66,562
前渡金	3,704	3,409
前払費用	4,357	3,875
短期貸付金	³ 213,651	³ 234,172
未収入金	27,184	24,324
営業出資金	57,568	10,966
繰延税金資産	18,158	8,351
その他	13,064	11,387
貸倒引当金	28	47
流動資産合計	577,964	593,795
固定資産		
有形固定資産		
建物	852,548	824,856
減価償却累計額	396,502	398,149
建物(純額)	^{1,4} 456,046	^{1,4} 426,707
構築物	29,903	30,230
減価償却累計額	17,329	18,499
構築物(純額)	⁴ 12,573	⁴ 11,731
機械及び装置	9,991	10,076
減価償却累計額	6,176	6,410
機械及び装置(純額)	⁴ 3,814	⁴ 3,666
車両運搬具	148	163
減価償却累計額	142	136
車両運搬具(純額)	5	26
工具、器具及び備品	33,283	35,655
減価償却累計額	24,353	26,878
工具、器具及び備品(純額)	⁴ 8,929	⁴ 8,777
土地	^{4,6} 1,523,167	^{4,6} 1,491,109
建設仮勘定	26,032	31,566
その他(純額)	¹ 3,244	¹ 2,936
有形固定資産合計	2,033,813	1,976,520
無形固定資産		
借地権	14,171	15,120
ソフトウェア	1,713	1,793
その他	515	714
無形固定資産合計	16,400	17,629
投資その他の資産		
投資有価証券	⁵ 272,079	⁵ 322,883

	前事業年度 (平成24年3月31日)	当事業年度 (平成25年3月31日)
関係会社株式	4 235,387	4 233,945
関係会社社債	-	127,700
関係会社出資金	1,455	122,810
長期貸付金	1,462	1,179
関係会社長期貸付金	183,115	170,202
破産更生債権等	33	28
長期前払費用	17,619	18,771
敷金及び保証金	147,599	134,282
その他	7,513	5,529
貸倒引当金	35,925	44,113
投資その他の資産合計	830,340	1,093,221
固定資産合計	2,880,555	3,087,370
資産合計	3,458,519	3,681,166
負債の部		
流動負債		
買掛金	17,576	22,455
短期借入金	4 24,003	4 6
1年内返済予定の長期借入金	4 221,227	4 144,863
コマーシャル・ペーパー	37,000	27,000
1年内償還予定の社債	5,000	40,000
リース債務	332	311
未払金	56,670	51,036
未払法人税等	-	13,211
未払費用	9,223	10,677
前受金	32,912	23,028
預り金	3 164,545	3 174,352
災害損失引当金	11	-
その他	7,470	6,414
流動負債合計	575,974	513,355
固定負債		
社債	300,000	290,000
長期借入金	4 1,082,895	1,295,061
受入敷金保証金	342,350	328,989
リース債務	1,709	1,405
繰延税金負債	23,549	53,109
再評価に係る繰延税金負債	6 166,264	6 165,670
退職給付引当金	13,362	13,186
役員退職慰労引当金	341	341
その他	13,267	11,696
固定負債合計	1,943,739	2,159,461
負債合計	2,519,714	2,672,817

	前事業年度 (平成24年3月31日)	当事業年度 (平成25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	16	19
資本剰余金合計	248,289	248,291
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	28,818	30,726
特別償却準備金	2,271	2,541
別途積立金	16,790	16,790
繰越利益剰余金	108,121	124,309
利益剰余金合計	169,690	188,056
自己株式	5,343	5,490
株主資本合計	586,932	605,153
評価・換算差額等		
その他有価証券評価差額金	50,205	102,169
繰延ヘッジ損益	4	2
土地再評価差額金	301,074	300,295
評価・換算差額等合計	351,284	402,467
新株予約権	587	728
純資産合計	938,805	1,008,349
負債純資産合計	3,458,519	3,681,166

【損益計算書】

(単位：百万円)

	前事業年度 (自 平成23年 4月 1日 至 平成24年 3月31日)	当事業年度 (自 平成24年 4月 1日 至 平成25年 3月31日)
営業収益		
賃貸事業収益	413,291	431,844
分譲事業収益	50,328	62,778
その他の事業収益	28,418	41,950
営業収益合計	492,038	536,573
営業原価		
賃貸事業原価	337,738	358,795
分譲事業原価	46,298	59,935
その他の事業原価	15,782	18,622
営業原価合計	399,818	437,353
営業総利益	92,220	99,219
販売費及び一般管理費		
販売手数料	12	42
広告宣伝費	1,572	1,356
販売促進費	146	681
貸倒引当金繰入額	2	21
給料及び手当	5,286	4,939
退職給付費用	2,591	1,832
福利厚生費	1,108	996
減価償却費	1,214	1,190
その他	9,829	9,508
販売費及び一般管理費合計	21,764	20,569
営業利益	70,456	78,650
営業外収益		
受取利息	¹ 5,559	¹ 5,283
受取配当金	¹ 16,946	¹ 17,143
その他	1,484	1,172
営業外収益合計	23,990	23,599
営業外費用		
支払利息	19,166	18,734
社債利息	5,215	5,367
コマーシャル・ペーパー利息	100	95
その他	1,673	1,765
営業外費用合計	26,156	25,963
経常利益	68,290	76,286
特別利益		
投資有価証券売却益	-	3,427
関係会社株式売却益	-	2,856
固定資産売却益	-	² 2,849
特別利益合計	-	9,133

	前事業年度 (自 平成23年 4月 1日 至 平成24年 3月31日)	当事業年度 (自 平成24年 4月 1日 至 平成25年 3月31日)
特別損失		
貸倒引当金繰入額	3,465	9,282
減損損失	-	³ 4,632
固定資産除却損	4,663	2,953
関係会社出資金評価損	-	2,486
固定資産売却損	-	⁴ 1,409
その他	3,663	-
特別損失合計	11,792	20,765
税引前当期純利益	56,497	64,654
法人税、住民税及び事業税	31	17,720
過年度法人税等戻入額	851	-
法人税等調整額	21,560	10,050
法人税等合計	20,740	27,770
当期純利益	35,756	36,884

【賃貸事業原価内訳】

区分	注記 番号	前事業年度 (自 平成23年 4月 1日 至 平成24年 3月31日)		当事業年度 (自 平成24年 4月 1日 至 平成25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)		15,389 (15,011)	4.6	16,406 (15,430)	4.6
人件費		10,883	3.2	11,909	3.3
諸経費 (うち水道光熱費)		276,062 (27,250)	81.7	294,271 (30,648)	82.0
(うち外注委託費)		(38,341)		(42,466)	
(うち借地・借家料)		(172,417)		(178,356)	
減価償却費		35,402	10.5	36,207	10.1
計		337,738	100.0	358,795	100.0

【分譲事業原価内訳】

区分	注記 番号	前事業年度 (自 平成23年 4月 1日 至 平成24年 3月31日)		当事業年度 (自 平成24年 4月 1日 至 平成25年 3月31日)	
		金額(百万円)	構成比 (%)	金額(百万円)	構成比 (%)
直接原価		43,983	95.0	57,623	96.1
人件費		1,367	3.0	1,262	2.1
諸経費		946	2.0	1,050	1.8
計		46,298	100.0	59,935	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23年 4月 1日 至 平成24年 3月31日)		当事業年度 (自 平成24年 4月 1日 至 平成25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		11,682	74.0	14,379	77.3
人件費		2,423	15.4	2,316	12.4
諸経費		1,676	10.6	1,926	10.3
計		15,782	100.0	18,622	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23年 4月 1日 至 平成24年 3月31日)	当事業年度 (自 平成24年 4月 1日 至 平成25年 3月31日)
株主資本		
資本金		
当期首残高	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		
当期首残高	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		
当期首残高	30	16
当期変動額		
自己株式の処分	13	2
当期変動額合計	13	2
当期末残高	16	19
資本剰余金合計		
当期首残高	248,302	248,289
当期変動額		
自己株式の処分	13	2
当期変動額合計	13	2
当期末残高	248,289	248,291
利益剰余金		
利益準備金		
当期首残高	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		
当期首残高	29,062	28,818
当期変動額		
代替資産積立金の取崩	244	484
代替資産積立金の積立	-	2,392
当期変動額合計	244	1,907
当期末残高	28,818	30,726
特別償却準備金		
当期首残高	1,928	2,271
当期変動額		
特別償却準備金の取崩	399	523
特別償却準備金の積立	742	793
当期変動額合計	342	270
当期末残高	2,271	2,541

	前事業年度 (自 平成23年 4月 1日 至 平成24年 3月31日)	当事業年度 (自 平成24年 4月 1日 至 平成25年 3月31日)
別途積立金		
当期首残高	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		
当期首残高	91,899	108,121
当期変動額		
代替資産積立金の取崩	244	484
代替資産積立金の積立	-	2,392
特別償却準備金の取崩	399	523
特別償却準備金の積立	742	793
剰余金の配当	19,323	19,323
当期純利益	35,756	36,884
土地再評価差額金の取崩	111	805
当期変動額合計	16,222	16,187
当期末残高	108,121	124,309
利益剰余金合計		
当期首残高	153,369	169,690
当期変動額		
剰余金の配当	19,323	19,323
当期純利益	35,756	36,884
土地再評価差額金の取崩	111	805
当期変動額合計	16,321	18,365
当期末残高	169,690	188,056
自己株式		
当期首残高	5,353	5,343
当期変動額		
自己株式の取得	98	175
自己株式の処分	109	27
当期変動額合計	10	147
当期末残高	5,343	5,490
株主資本合計		
当期首残高	570,614	586,932
当期変動額		
剰余金の配当	19,323	19,323
当期純利益	35,756	36,884
土地再評価差額金の取崩	111	805
自己株式の取得	98	175
自己株式の処分	96	30
当期変動額合計	16,318	18,220
当期末残高	586,932	605,153

	前事業年度 (自 平成23年 4月 1日 至 平成24年 3月31日)	当事業年度 (自 平成24年 4月 1日 至 平成25年 3月31日)
評価・換算差額等		
その他有価証券評価差額金		
当期首残高	41,855	50,205
当期変動額		
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）	8,349	51,963
当期変動額合計	8,349	51,963
当期末残高	50,205	102,169
繰延ヘッジ損益		
当期首残高	6	4
当期変動額		
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）	1	2
当期変動額合計	1	2
当期末残高	4	2
土地再評価差額金		
当期首残高	277,437	301,074
当期変動額		
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）	23,637	779
当期変動額合計	23,637	779
当期末残高	301,074	300,295
評価・換算差額等合計		
当期首残高	319,299	351,284
当期変動額		
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）	31,985	51,182
当期変動額合計	31,985	51,182
当期末残高	351,284	402,467
新株予約権		
当期首残高	520	587
当期変動額		
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）	67	140
当期変動額合計	67	140
当期末残高	587	728
純資産合計		
当期首残高	890,434	938,805
当期変動額		
剰余金の配当	19,323	19,323
当期純利益	35,756	36,884
土地再評価差額金の取崩	111	805
自己株式の取得	98	175
自己株式の処分	96	30
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）	32,052	51,323
当期変動額合計	48,371	69,543
当期末残高	938,805	1,008,349

【注記事項】

(重要な会計方針)

1. 有価証券の評価基準および評価方法

(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

(2) 満期保有目的債券

償却原価法

(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)

時価のあるもの

〔株式〕

期末前1ヶ月の市場価格の平均に基づく時価法

〔債券〕

期末日の市場価格に基づく時価法

〔その他〕

期末前1ヶ月の市場価格の平均に基づく時価法

時価のないもの

移動平均法による原価法

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

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)

4. 固定資産の減価償却の方法

(1) 有形固定資産の建物(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(リース資産を除く)

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。

(2) (1)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。

(3) 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、社内における利用可能期間(5年)に基づく定額法を採用しています。

(4) 所有権移転外ファイナンス・リース取引に係るリース資産

リース期間を耐用年数とし、残存価額を0円とする定額法を採用しています。

なお、所有権移転外ファイナンス・リース取引のうち、リース取引開始日が平成20年3月31日以前のリース取引については、通常の賃貸借取引に係る方法に準じた会計処理によっています。

5. 繰延資産の処理方法

社債発行費は支出時に全額費用として処理しています。

6. 引当金の計上基準

(1) 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。

(2) 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。

(3) 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、その発生時における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。

(4) 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。

7. 収益および費用の計上基準

(1) 完成工事高及び完成工事原価の計上基準

当事業年度未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（工事の進捗率の見積りは原価比例法）

その他の工事

工事完成基準

8. ヘッジ会計の方法

(1) ヘッジ会計の方法

原則として、繰延ヘッジ処理によっています。なお、特例処理の要件を満たしている金利スワップについては特例処理によっています。

(2) ヘッジ手段とヘッジ対象

ヘッジ会計を適用したヘッジ手段とヘッジ対象は以下のとおりです。

〔ヘッジ手段〕

金利スワップ

〔ヘッジ対象〕

借入金および社債

(3) ヘッジ方針

金利変動による借入金および社債の時価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。

(4) ヘッジ有効性評価の方法

ヘッジ手段の想定元本とヘッジ対象に関する重要な条件が同一であり、かつヘッジ開始時およびその後も継続して、相場変動又はキャッシュ・フロー変動を完全に相殺するものと想定することができるため、ヘッジの有効性の判定は省略しています。

9. その他財務諸表作成のための重要な事項

(1) 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。

(2) 消費税等の処理

消費税および地方消費税の会計処理は税抜方式を採用しています。

なお、控除対象外消費税等は、固定資産等に係わるものは投資その他の資産の「その他の投資その他の資産」に計上し（5年償却）、それ以外は発生年度の期間費用としています。

（会計方針の変更等）

法人税法の改正に伴い、当事業年度より、平成24年4月1日以降に取得した有形固定資産については、改正後の法人税法に基づく減価償却の方法に変更しております。なお、この変更による営業利益、経常利益、税引前当期純利益に与える影響は軽微であります。

(表示方法の変更)

(損益計算書関係)

前事業年度において、「特別損失」に表示していた「関係会社株式評価損」「投資有価証券評価損」「災害による損失」は金額的重要性が乏しくなったため、当事業年度から「その他」に含めることとしました。この表示方法の変更を反映させるため、前事業年度の財務諸表の組替えを行っています。

(貸借対照表関係)

1 国庫等補助金受入による圧縮記帳累計額は、次のとおりであります。

	前事業年度 (平成24年3月31日)	当事業年度 (平成25年3月31日)
建物	451百万円	865百万円
その他	35	35

2 偶発債務

次のとおり保証を行っています。

前事業年度(平成24年3月31日)

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㈱	50,999	借入保証
英国三井不動産㈱	25,962	借入保証
計	76,962	-

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47百万円、住宅ローン保証予約7,598百万円があります。

住宅ローン保証予約には三井不動産ローン保証㈱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7,518百万円です。

当事業年度(平成25年3月31日)

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㈱	58,309	借入保証
英国三井不動産㈱	53,414	借入保証
SEA INVESTMENT THREE PTE. LTD.	985	借入保証
計	112,708	-

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40百万円、住宅ローン保証予約6,153百万円があります。

住宅ローン保証予約には三井不動産ローン保証㈱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6,108百万円です。

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。

	前事業年度 (平成24年3月31日)	当事業年度 (平成25年3月31日)
短期貸付金	213,549百万円	234,072百万円
預り金	159,646	169,886

4 担保資産及び担保付債務

担保に供している資産は、次のとおりであります。

	前事業年度 (平成24年3月31日)	当事業年度 (平成25年3月31日)
建物	4,918百万円	4,687百万円
構築物	24	22
機械及び装置	0	0
工具、器具及び備品	14	11
土地	8,214	8,214
関係会社株式	8	8
計	13,182	12,945

担保付債務は、次のとおりであります。

	前事業年度 (平成24年3月31日)	当事業年度 (平成25年3月31日)
短期借入金および 1年内返済予定の長期借入金	15百万円	247百万円
長期借入金	241	
計	256	247

5 投資有価証券に含まれる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は、次のとおりであります。

	前事業年度 (平成24年3月31日)	当事業年度 (平成25年3月31日)
匿名組合出資金および 特定目的会社への優先出資証券	66,501百万円	17,208百万円

6 土地の再評価に関する法律

土地の再評価に関する法律（平成10年3月31日公布法律第34号）および改正（平成13年6月29日公布法律第94号）に基づき、事業用土地の再評価を行い、評価差額については、当該評価差額に係る税金相当額を「再評価に係る繰延税金負債」として負債の部に計上し、これを控除した金額を「土地再評価差額金」として純資産の部に計上しています。

・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

る不動産鑑定士また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

(損益計算書関係)

1 関係会社からの受取配当金及び受取利息は、次のとおりであります。

	前事業年度 (自 平成23年 4月 1日 至 平成24年 3月31日)	当事業年度 (自 平成24年 4月 1日 至 平成25年 3月31日)
受取配当金	13,883百万円	13,752百万円
受取利息	5,433	5,176

2 建物・土地等の売却益であります。

3 当事業年度において、当社は以下の資産グループについて減損損失を計上しました。

主な用途	種類	場所
賃貸資産その他	建物・土地等	奈良県奈良市 他

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。

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、回収可能性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（4,632百万円）として特別損失に計上しました。その内訳は、土地1,231百万円、建物・構築物3,369百万円、その他31百万円であります。

なお、当資産グループの回収可能価額は正味売却価額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。

4 建物・土地等の売却損であります。

(株主資本等変動計算書関係)

前事業年度（自 平成23年 4月 1日 至 平成24年 3月31日）

自己株式の種類および株式数に関する事項

	事業年度期首株式数 (千株)	事業年度増加株式数 (千株)	事業年度減少株式数 (千株)	事業年度末株式数 (千株)
自己株式 普通株式	3,054	73	62	3,065

(注) 1 . 普通株式の自己株式の株式数の増加73千株は、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62千株は、単元未満株式の売却22千株および新株予約権の行使40千株による減少です。

当事業年度（自 平成24年 4月 1日 至 平成25年 3月31日）

自己株式の種類および株式数に関する事項

	事業年度期首株式数 (千株)	事業年度増加株式数 (千株)	事業年度減少株式数 (千株)	事業年度末株式数 (千株)
自己株式 普通株式	3,065	97	16	3,146

(注) 1 . 普通株式の自己株式の株式数の増加97千株は、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16千株は、単元未満株式の売却6千株および新株予約権の行使10千株による減少です。

(企業結合等関係)

当事業年度（自 平成24年 4月 1日 至 平成25年 3月31日）

該当事項はありません。

(資産除去債務関係)

1. 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。

資産除去債務の総額の増減は次のとおりであります。

	前事業年度 (自平成23年4月1日 至平成24年3月31日)	当事業年度 (自平成24年4月1日 至平成25年3月31日)
期首残高	1,260百万円	1,292百万円
見積変更による増減額(注)1	167	
資産除去債務の履行による減少額	167	
その他	31	32
期末残高	1,292	1,324

(注)1. 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。

2. 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)

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。

(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

	前事業年度(平成24年3月31日)		
	取得価額相当額 (百万円)	減価償却累計額相当額 (百万円)	期末残高相当額 (百万円)
建物	4,490	2,503	1,986
工具、器具及び備品	13	9	3
その他	214	180	33
合計	4,718	2,694	2,024

	当事業年度(平成25年3月31日)		
	取得価額相当額 (百万円)	減価償却累計額相当額 (百万円)	期末残高相当額 (百万円)
建物	2,617	1,680	937
工具、器具及び備品	13	12	1
その他	48	30	18
合計	2,680	1,722	957

(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。

(2) 未経過リース料期末残高相当額

	前事業年度 (平成24年3月31日)	当事業年度 (平成25年3月31日)
1年内	370百万円	226百万円
1年超	1,654	730
合計	2,024	957

(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。

(3) 支払リース料および減価償却費相当額

	前事業年度 (自平成23年4月1日 至平成24年3月31日)	当事業年度 (自平成24年4月1日 至平成25年3月31日)
支払リース料	441百万円	369百万円
減価償却費相当額	441	369

(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。

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

	前事業年度 (平成24年3月31日)	当事業年度 (平成25年3月31日)
1年内	63,867百万円	63,062百万円
1年超	147,028	132,073
合計	210,896	195,135

3. 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

	前事業年度 (平成24年3月31日)	当事業年度 (平成25年3月31日)
1年内	28,502百万円	27,856百万円
1年超	84,773	72,178
合計	113,275	100,035

(有価証券関係)

子会社株式及び関連会社株式

前事業年度(平成24年3月31日)

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	16,718	6,719
関連会社株式	20,402	25,196	4,794
合計	30,401	41,915	11,513

(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	197,809
関連会社株式	7,175

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25年3月31日)

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	18,307	8,308
関連会社株式	20,334	39,576	19,242
合計	30,333	57,883	27,550

(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	197,482
関連会社株式	6,129

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)

1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別の内訳

	前事業年度 (平成24年3月31日)	当事業年度 (平成25年3月31日)
繰延税金資産		
有価証券等評価損損金不算入額	8,461百万円	10,763百万円
固定資産減損損失損金不算入額	11,408	7,965
退職給付引当金損金算入限度超過額	6,282	6,199
販売用不動産等評価損損金不算入額	4,549	4,158
保証金時価会計損金不算入額	3,950	4,010
子会社株式等に係る一時差異	3,337	3,337
減価償却費損金算入限度超過額	2,807	3,156
長期前払費用損金算入限度超過額	2,349	2,513
その他	20,420	11,497
繰延税金資産合計	63,563	53,598
繰延税金負債		
その他有価証券評価差額金	29,398	57,036
代替資産積立金	21,321	21,281
合併・分割時受入資産評価益	10,046	9,936
保証金時価会計益金不算入額	3,863	3,917
特定目的会社未収配当金益金不算入額	-	2,489
その他	4,327	3,697
繰延税金負債合計	68,955	98,356
繰延税金資産(負債)の純額	5,392	44,758

(注) 前事業年度においては、評価性引当額34,248百万円を、当事業年度においては、評価性引当額36,986百万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

	前事業年度 (平成24年3月31日)	当事業年度 (平成25年3月31日)
法定実効税率	40.7%	38.0%
(調整)		
貸倒引当金繰入超過額	1.6	11.8
交際費等永久に損金にされない項目	1.2	1.4
受取配当金等永久に益金に算入されない項目	10.0	8.2
その他	3.2	0.0
税効果会計適用後の法人税等の負担率	36.7	43.0

(1株当たり情報)

	前事業年度 (自 平成23年4月1日 至 平成24年3月31日)	当事業年度 (自 平成24年4月1日 至 平成25年3月31日)
1株当たり純資産額	1,068円15銭	1,147円27銭
1株当たり当期純利益金額	40円71銭	41円99銭
潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額	40円69銭	41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、以下のとおりであります。

	前事業年度 (自 平成23年4月1日 至 平成24年3月31日)	当事業年度 (自 平成24年4月1日 至 平成25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)	938,805	1,008,349
純資産の部の合計額から控除する金額(百万円)	587	728
(うち新株予約権(百万円))	(587)	(728)
普通株式に係る純資産額(百万円)	938,217	1,007,620
1株当たり純資産額の算定に用いられた普通株式の数(千株)	878,359	878,278
1株当たり当期純利益金額		
当期純利益(百万円)	35,756	36,884
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)	35,756	36,884
普通株式の期中平均株式数(千株)	878,348	878,326
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)	456	554
(うち新株予約権(千株))	(456)	(554)
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金額の算定に含めなかった潜在株式の概要		

(重要な後発事象)

該当事項はありません。

【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	115,658
		東レ(株)	19,460,720	11,826
		三井生命保険(株)	12,055,000	11,000
		(株)三井住友フィナンシャルグループ	2,492,257	9,788
		三井物産(株)	6,493,466	8,946
		(株)東京放送ホールディングス	5,713,728	7,584
		M S & A Dインシュアランスグループ ホールディングス(株)	3,473,869	7,210
		(株)東芝	14,390,500	6,646
		大和ハウス工業(株)	2,140,000	3,935
		(株)千葉銀行	5,611,250	3,634
		(株)クレディセゾン	1,570,800	3,539
		三井住友トラスト・ホールディングス (株)	8,169,963	3,461
		(株)T & Dホールディングス	3,129,560	3,445
		東日本旅客鉄道(株)	380,900	2,892
		清水建設(株)	8,554,000	2,647
		(株)セブン & アイ・ホールディングス	815,300	2,409
		大成建設(株)	8,306,000	2,218
		(株)群馬銀行	4,047,004	2,189
		東武鉄道(株)	3,923,000	2,121
		富士フイルムホールディングス(株)	1,092,600	2,012
		旭化成(株)	3,247,084	1,989
(株)常陽銀行	3,614,693	1,802		
その他(127銘柄)	76,067,683	24,108		
計		202,438,677	241,070	

【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	93
		その他分離元本国債(3銘柄)	9	8
計		111	102	

【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]		
	MD表参道特定目的会社	80,976	4,048
	市川塩浜特定目的会社	53,300	2,665
	匿名組合出資金(7銘柄)		4,252
小計			10,966

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	[匿名組合出資金]		
		エイエムティー・ベンチャーズ・コー ポレーション		11,188
		コアプラス合同会社		4,484
		その他の匿名組合出資金(2銘柄)		1,535
		[その他]	22,815	27,472
		日本ビルファンド投資法人		14,182
		フロンティア不動産投資法人	14,600	14,182
		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	7,800	5,730
		三井不動産プライベートリート投資法 人	5,500	5,500
		ゴルフ会員権(15銘柄)	2,039	114
その他の出資証券(7銘柄)	744,896,293	1,509		
小計			81,717	
計			92,684	

【有形固定資産等明細表】

資産の種類	当期首残高 (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	852,548	15,102	42,794 (3,768)	824,856	398,149	31,076	426,707
構築物	29,903	1,057	729 (15)	30,230	18,499	1,709	11,731
機械及び装置	9,991	733	647 (13)	10,076	6,410	751	3,666
車両運搬具	148	25	10	163	136	4	26
工具、器具及び備品	33,283	3,052	679 (17)	35,655	26,878	3,116	8,777
土地 1	1,523,167	19,849	51,908 (1,231)	1,491,109			1,491,109
建設仮勘定	26,032	11,008	5,474	31,566			31,566
その他	4,149	6		4,155	1,219	314	2,936
有形固定資産計	2,479,224	50,835	102,245 (5,047)	2,427,814	451,294	36,972	1,976,520
無形固定資産							
借地権	14,171	2,725	1,776	15,120			15,120
ソフトウェア	11,245	927	47	12,126	10,332	845	1,793
その他	947	265	5	1,207	492	61	714
無形固定資産計	26,365	3,918	1,828	28,454	10,825	906	17,629
長期前払費用 2、3	19,964 [15,918]	2,360 [298]	999 [884]	21,325 [15,332]	2,553	208	18,771 [15,332]

(注) 1. 「当期減少額」欄の()内は内数で、当期の減損損失4,632百万円と、圧縮記帳414百万円の計上額となっております。

2. 当期増減額の主要内訳

1: ゲートシティ大崎の一部売却による減少 8,223百万円

3. 2: 長期前払費用のうち償却対象のものは、法人税法に規定する均等償却を行っています。

4. 3: 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	当期首残高 (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	35,953	9,390	1,118	65	44,160
災害損失引当金	11		11		
役員退職慰労引当金	341				341

(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30百万円、債権回収に伴う減少額35百万円であります。

(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	49
預金	
当座・普通預金	25,715
定期預金	10
計	25,725
現金・預金計	25,775

(ロ)売掛金

(a)相手先別内訳

相手先	金額(百万円)
(株)三井不動産ホテルマネジメント	500
三井住友信託銀行(株)	443
N R E G東芝不動産(株)	441
(株)東京放送ホールディングス	288
三井不動産レジデンシャル(株)	278
その他	3,922
計	5,875

(b)期中発生・回収・滞留状況

摘要	金額(百万円)
当期首残高 a	5,514
当期発生高 b	560,651
当期回収高 c	560,290
当期末残高 d	5,875
回収率(1)	99.0(%)
滞留日数(2)	3.7(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	554	115,331
	建物	569	58,143
	計	1,123	173,474
仕掛販売用不動産	土地	179	23,044
	建物	-	2,624
	計	179	25,668
開発用土地	土地	428	65,237
	建物	14	1,325
	計	442	66,562
合計	土地	1,162	203,613
	建物	584	62,092
	計	1,746	265,706

(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	0	49	5,353
東北地方	-	-	-	-
関東地方	836	11	392	240,513
中部地方	64	-	90	974
近畿地方	193	-	-	9,635
中国・四国地方	42	-	48	8,012
九州地方	1	-	2	1,215
計	1,150	12	584	265,706

(二)短期貸付金

内容	金額(百万円)
子会社貸付金	234,072
一般貸付金	100
計	234,172

(ホ)関係会社株式

内容	金額(百万円)
子会社株式	207,481
関連会社株式	26,464
計	233,945

(ヘ)関係会社長期貸付金

内容	金額(百万円)
子会社貸付金	170,202
関連会社貸付金	-
計	170,202

負債の部

(イ)買掛金

相手先	金額(百万円)
鹿島建設(株)	4,400
ららぼーとマネジメント(株)	3,877
ファースト・ファシリティーズ(株)	996
前田建設工業(株)	824
東京電力(株)	767
その他	11,588
計	22,455

(ロ)1年内返済予定の長期借入金

相手先	金額(百万円)
農林中央金庫	17,500
(株)三井住友銀行	17,000
明治安田生命保険(相)	13,000
日本生命保険(相)	12,100
三井生命保険(株)	10,000
三菱UFJ信託銀行(株)	10,000
その他	65,263
計	144,863

(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)
(株)三井住友銀行	125,929
(株)みずほコーポレート銀行	103,000
三井住友信託銀行(株)	96,500
明治安田生命保険(相)	96,000
(株)三菱東京UFJ銀行	90,000
その他	783,632
計	1,295,061

(ホ)受入敷金保証金

内容	金額(百万円)
敷金	322,468
保証金	6,521
計	328,989

(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) 東京都千代田区丸の内一丁目4番1号 三井住友信託銀行株式会社 証券代行部
株主名簿管理人	(特別口座) 東京都千代田区丸の内一丁目4番1号 三井住友信託銀行株式会社
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24年6月28日
(事業年度(第100期) 自平成23年4月1日 至平成24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24年6月28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25年2月4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書類 平成25年3月8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24年8月14日
(第101期第1四半期 自平成24年4月1日 至平成24年6月30日) 関東財務局長に提出
平成24年11月13日
(第101期第2四半期 自平成24年7月1日 至平成24年9月30日) 関東財務局長に提出
平成25年2月13日
(第101期第3四半期 自平成24年10月1日 至平成24年12月31日) 関東財務局長に提出
- (6) 臨時報告書 平成24年7月3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24年8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2号の2に基づく臨時報告書であります。
平成25年3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布令第19条第2項第9号に基づく臨時報告書であります。
- (7) 臨時報告書の訂正報告書 平成24年8月17日
関東財務局長に提出
平成24年8月1日に提出した臨時報告書に係る訂正報告書であります。
- (8) 訂正発行登録書 平成25年2月13日
平成25年3月1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25年6月27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 森 公高 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

指定有限責任社員
業務執行社員 公認会計士 松本 大明 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24年4月1日から平成25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、連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項、その他の注記及び連結附属明細表について監査を行った。

連結財務諸表に対する経営者の責任

経営者の責任は、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連結財務諸表を作成し適正に表示することにある。これには、不正又は誤謬による重要な虚偽表示のない連結財務諸表を作成し適正に表示するために経営者が必要と判断した内部統制を整備及び運用することが含まれる。

監査人の責任

当監査法人の責任は、当監査法人が実施した監査に基づいて、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表示がないかどうかについて合理的な保証を得るために、監査計画を策定し、これに基づき監査を実施することを求めている。

監査においては、連結財務諸表の金額及び開示について監査証拠を入手するための手続が実施される。監査手続は、当監査法人の判断により、不正又は誤謬による連結財務諸表の重要な虚偽表示のリスクの評価に基づいて選択及び適用される。財務諸表監査の目的は、内部統制の有効性について意見表明するためのものではないが、当監査法人は、リスク評価の実施に際して、状況に応じた適切な監査手続を立案するために、連結財務諸表の作成と適正な表示に関連する内部統制を検討する。また、監査には、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が含まれる。

当監査法人は、意見表明の基礎となる十分かつ適切な監査証拠を入手したと判断している。

監査意見

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25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。

強調事項

会計方針の変更等に記載されているとおり、会社は当連結会計年度より「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23年3月25日）等を早期適用している。

当該事項は、当監査法人の意見に影響を及ぼすものではない。

< 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25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。

内部統制報告書に対する経営者の責任

経営者の責任は、財務報告に係る内部統制を整備及び運用し、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内部統制報告書を作成し適正に表示することにある。

なお、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。

監査人の責任

当監査法人の責任は、当監査法人が実施した内部統制監査に基づいて、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。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表示がないかどうかについて合理的な保証を得るために、監査計画を策定し、これに基づき内部統制監査を実施することを求めている。

内部統制監査においては、内部統制報告書における財務報告に係る内部統制の評価結果について監査証拠を入手するための手続が実施される。内部統制監査の監査手続は、当監査法人の判断により、財務報告の信頼性に及ぼす影響の重要性に基づいて選択及び適用される。また、内部統制監査には、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が含まれる。

当監査法人は、意見表明の基礎となる十分かつ適切な監査証拠を入手したと判断している。

監査意見

当監査法人は、三井不動産株式会社が平成25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結果について、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。

利害関係

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25年6月27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 森 公高 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

指定有限責任社員
業務執行社員 公認会計士 松本 大明 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24年4月1日から平成25年3月31日までの第101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、重要な会計方針、その他の注記及び附属明細表について監査を行った。

財務諸表に対する経営者の責任

経営者の責任は、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財務諸表を作成し適正に表示することにある。これには、不正又は誤謬による重要な虚偽表示のない財務諸表を作成し適正に表示するために経営者が必要と判断した内部統制を整備及び運用することが含まれる。

監査人の責任

当監査法人の責任は、当監査法人が実施した監査に基づいて、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表示がないかどうかについて合理的な保証を得るために、監査計画を策定し、これに基づき監査を実施することを求めている。

監査においては、財務諸表の金額及び開示について監査証拠を入手するための手続が実施される。監査手続は、当監査法人の判断により、不正又は誤謬による財務諸表の重要な虚偽表示のリスクの評価に基づいて選択及び適用される。財務諸表監査の目的は、内部統制の有効性について意見表明するためのものではないが、当監査法人は、リスク評価の実施に際して、状況に応じた適切な監査手続を立案するために、財務諸表の作成と適正な表示に関連する内部統制を検討する。また、監査には、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が含まれる。

当監査法人は、意見表明の基礎となる十分かつ適切な監査証拠を入手したと判断している。

監査意見

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25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。

利害関係

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XBR Lデータ自体は含まれていません。