

【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26年6月27日
【事業年度】	第102期（自平成25年4月1日至平成26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）

第一部【企業情報】

第1【企業の概況】

1【主要な経営指標等の推移】

(1)連結経営指標等

回次		第98期	第99期	第100期	第101期	第102期
決算年月		平成22年3月	平成23年3月	平成24年3月	平成25年3月	平成26年3月
売上高	百万円	1,384,806	1,405,269	1,338,102	1,445,644	1,515,252
経常利益	"	93,901	96,204	102,509	123,066	144,587
当期純利益	"	60,084	49,909	50,129	59,451	76,843
包括利益	"	-	32,572	78,045	127,366	118,082
純資産額	"	1,029,226	1,042,385	1,100,407	1,233,081	1,325,420
総資産額	"	3,710,423	3,780,699	3,868,411	4,390,074	4,548,822
1株当たり純資産額	円	1,147.22	1,161.22	1,227.54	1,344.93	1,451.18
1株当たり当期純利益金額	"	68.39	56.82	57.07	67.69	87.50
潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額	"	68.37	56.80	57.04	67.65	87.44
自己資本比率	%	27.2	27.0	27.9	26.9	28.0
自己資本利益率	"	6.0	4.9	4.8	5.3	6.3
株価収益率	倍	23.2	24.2	27.7	39.0	36.0
営業活動によるキャッシュ・フロー	百万円	84,389	185,055	148,161	99,684	189,903
投資活動によるキャッシュ・フロー	"	64,834	170,552	124,353	71,132	44,056
財務活動によるキャッシュ・フロー	"	19,762	20,400	18,649	7,944	123,713
現金及び現金同等物の期末残高	"	62,739	56,675	61,726	101,588	127,337
従業員数 (外、平均臨時雇用者数)	人	15,922 (15,240)	16,288 (15,119)	16,666 (14,635)	16,377 (14,217)	16,585 (14,442)

(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		第98期	第99期	第100期	第101期	第102期
決算年月		平成22年 3月	平成23年 3月	平成24年 3月	平成25年 3月	平成26年 3月
売上高	百万円	521,377	528,629	492,038	536,573	505,670
経常利益	"	66,247	65,454	68,290	76,286	88,462
当期純利益	"	49,716	43,029	35,756	36,884	57,960
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	876,781	890,434	938,805	1,008,349	1,055,108
総資産額	"	3,331,869	3,409,758	3,458,519	3,681,166	3,673,763
1株当たり純資産額	円	997.60	1,013.14	1,068.15	1,147.27	1,200.52
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	"	56.58	48.98	40.71	41.99	66.00
潜在株式調整後1株 当たり当期純利益金 額	"	56.57	48.97	40.69	41.97	65.95
自己資本比率	%	26.3	26.1	27.1	27.4	28.7
自己資本利益率	"	5.9	4.9	3.9	3.8	5.6
株価収益率	倍	28.0	28.0	38.9	62.8	47.7
配当性向	%	38.9	44.9	54.0	52.4	33.3
従業員数 (外、平均臨時雇用 者数)	人	1,216 (1)	1,213 (1)	1,256 (3)	1,270 (2)	1,296 (1)

(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立に着手して臨海土地造成事業に進出、また、昭和36年には住宅地の造成・分譲事業の分野に、さらに昭和43年から戸建住宅や中高層住宅の建設・分譲事業にそれぞれ進出いたしました。

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

今日までの変遷の概要は以下のとおりであります。

昭和16年7月	当社設立（資本金300万円）
昭和24年5月	東京証券取引所市場第一部に株式を上場
昭和31年10月	㈱三井本社を吸収合併
昭和37年2月	大阪支店（現関西支社）開設
昭和41年12月	「百合ヶ丘宅地造成第1期」竣工
昭和43年4月	「霞が関ビルディング」竣工
昭和44年7月	三井不動産販売㈱設立
昭和47年4月	札幌支店（現北海道支店）、広島支店（現中国支店）、福岡支店（現九州支店）開設
昭和47年10月	名古屋支店（現中部支店）開設
昭和48年5月	米国三井不動産㈱設立
昭和48年9月	新名古屋ビル㈱を吸収合併
昭和48年12月	仙台支店（現東北支店）開設
昭和49年9月	「新宿三井ビルディング」竣工
昭和49年10月	三井ホーム㈱、三井不動産建設㈱設立
昭和55年5月	共同事業システム「L e t ' s」開始
昭和55年9月	「サンシティ」全体竣工
昭和56年4月	「ららぽーと船橋SC（現三井ショッピングパーク 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MITSUI FUDOSAN AMERICA, INC.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
平成26年2月	「室町古河三井ビルディング」、「室町ちばぎん三井ビルディング」竣工

3【事業の内容】

当社および当社の関係会社233社（うち、連結子会社181社、持分法適用関連会社52社）が営んでいる主な事業内容、当該事業に携わっている主要な会社名および各社の当該事業における位置付けは次のとおりです。

賃貸事業

三井不動産(株)はオフィスビルおよび商業施設等を賃貸しています。また、三井不動産(株)は(株)アルパーク（連結子会社）が所有する商業施設を賃借し、これらを転貸しています。MITSUI FUDOSAN AMERICA, INC.、MITSUI FUDOSAN (U.K.) LTD.（いずれも連結子会社）は米国、英国においてオフィスビル賃貸事業等を行っています。(株)エム・エフ・プロパティーズ（連結子会社）は中高層住宅の賃貸を行っています。

分譲事業

三井不動産(株)は業務施設等の分譲を行っています。三井不動産レジデンシャル(株)（連結子会社）は戸建・中高層住宅等の分譲を行っています。TID PTE.LTD.（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三井不動産ファシリティーズ(株)、ファースト・ファシリティーズ・ウエスト(株)（いずれも連結子会社）が行っています。三井不動産(株)は、三井不動産ビルマネジメント(株)（連結子会社）、ファースト・ファシリティーズ・ウエスト(株)にオフィスビルの一部の運営委託を行っています。三井不動産商業マネジメント(株)（連結子会社）は商業施設の運営管理業務を行っています。また、住宅分譲後の管理・清掃・保守業務等を三井不動産住宅サービス(株)（ 1 ）、三井不動産住宅サービス関西(株)（ 2 ）、(株)エム・エフ・住宅サービス北海道（ 3 ）、(株)エム・エフ・住宅サービス東北（ 4 ）、(株)エム・エフ・住宅サービス中国（ 5 ）および(株)エム・エフ・住宅サービス九州（ 6 ）（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(株)（連結子会社）は賃貸住宅の転貸および運営の代行を行っています。三井不動産リアルティ(株)（連結子会社）は時間貸および月極の駐車場事業「リパーク」を行っています。

<仲介・アセットマネジメント等>

三井不動産(株)は不動産の開発や流動化に関するコンサルティング業務を行っています。三井不動産レジデンシャル(株)は住宅等の販売代理事業を行っています。三井不動産リアルティ(株)は「三井のリハウス」ネットワークによる不動産の売買・賃貸借の仲介業務を行っています。三井不動産投資顧問(株)（連結子会社）は、不動産私募ファンドの組成・運用業務を行っています。日本ビルファンドマネジメント(株)、(株)三井不動産アコモデーションファンドマネジメントおよび三井不動産フロンティアリートマネジメント(株)（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(株)（ 7 ）（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(株)（連結子会社）は住宅のリフォーム工事やオフィス・商業施設のリニューアル工事を行っています。三井ホームエステート(株)（連結子会社）は賃貸住宅等の斡旋・管理業務等を行っています。

その他の事業

<施設営業>

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

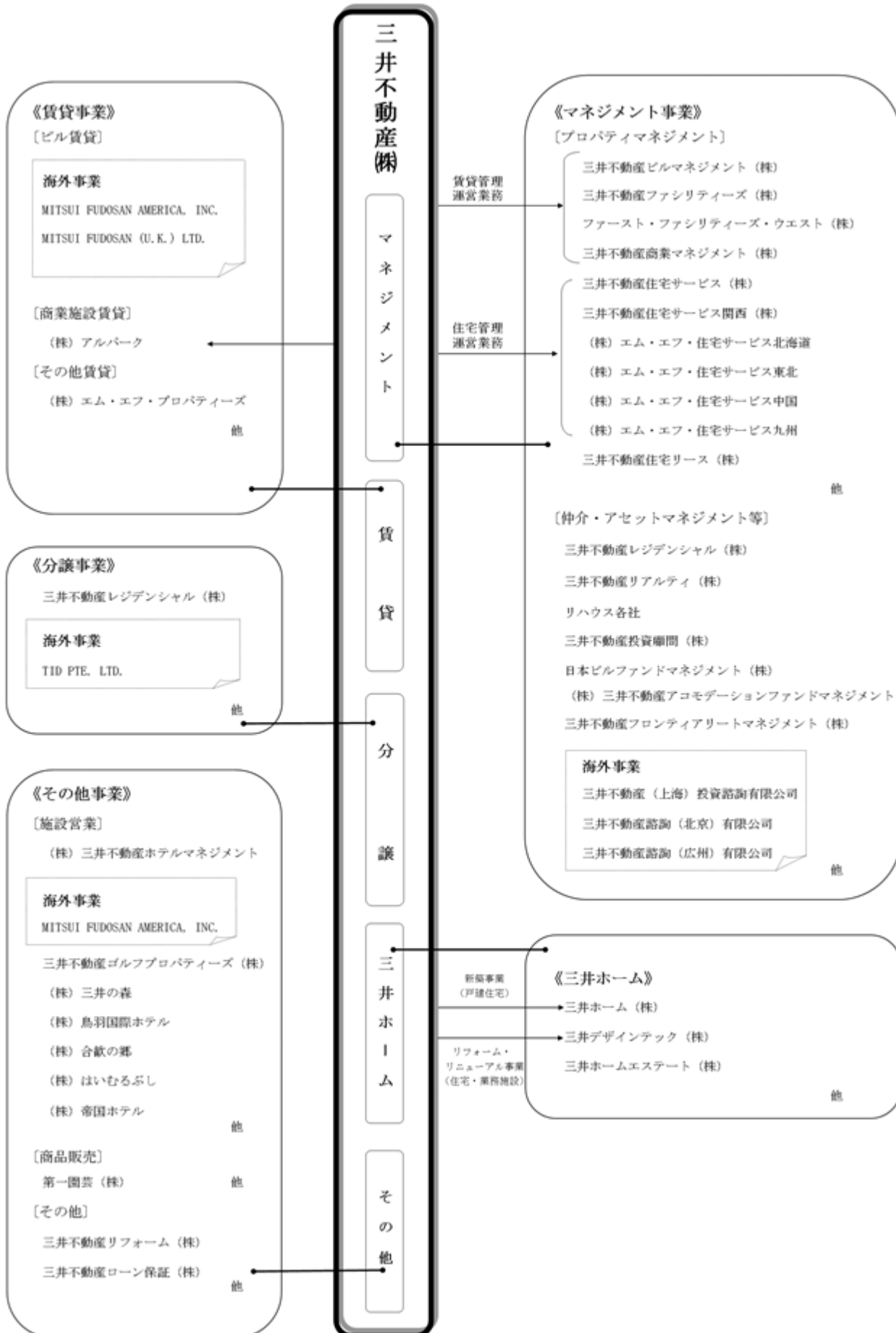
第一園芸(株)（連結子会社）は花卉・種苗・園芸用品等の小売を行っています。

<その他>

三井不動産リフォーム(株)（連結子会社）は住宅のリフォーム工事を行っています。三井不動産ローン保証(株)（連結子会社）はローン保証業務を行っています。

- (1) 三井不動産住宅サービス(株)(連結子会社)は、平成26年4月1日付で商号を三井不動産レジデンシャルサービス(株)に変更しています。
- (2) 三井不動産住宅サービス関西(株)(連結子会社)は、平成26年4月1日付で商号を三井不動産レジデンシャルサービス関西(株)に変更しています。
- (3) (株)エム・エフ・住宅サービス北海道(連結子会社)は、平成26年4月1日付で商号を三井不動産レジデンシャルサービス北海道(株)に変更しています。
- (4) (株)エム・エフ・住宅サービス東北(連結子会社)は、平成26年4月1日付で商号を三井不動産レジデンシャルサービス東北(株)に変更しています。
- (5) (株)エム・エフ・住宅サービス中国(連結子会社)は、平成26年4月1日付で商号を三井不動産レジデンシャルサービス中国(株)に変更しています。
- (6) (株)エム・エフ・住宅サービス九州(連結子会社)は、平成26年4月1日付で商号を三井不動産レジデンシャルサービス九州(株)に変更しています。
- (7) 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㈱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			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	6	6
(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 1	福岡県福岡市	100	マネジメント	100.0	100.0		有	4	4
(株)エム・エフ・住宅サービス中国 2	広島県広島市	41	マネジメント	100.0	100.0		有	2	2
(株)エム・エフ・住宅サービス東北 3	宮城県仙台市	100	マネジメント	100.0	100.0		有	3	3
(株)エム・エフ・住宅サービス北海道 4	北海道札幌市	100	マネジメント	100.0	100.0		有	2	2
(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
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	4	4
臼津開発(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	6	3
第一園芸(株)	東京都品川区	480	その他	100.0	-		有	5	5
(株)網町倶楽部	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			3	3
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	8
(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。		4	4
成田スポーツ開発(株)	千葉県成田市	30	その他	100.0	-			4	4
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			2	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	5	5

名称	住所	資本金 (百万円)	事業内容	議決権 の所有 割合 (%)	うち間 接所有 (%)	関係内容	当社か らの事 務所の 賃借	役員の 兼任 (人)	うち当 社従業 員 (人)
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。		4	4
ファースト・ファシリ ティーズ・ウエスト(株)	大阪府大阪市	200	マネジメント	100.0	100.0		有	4	4
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	2
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	1
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			2	2
ファースト・ファシリ ティーズ横浜(株) 5	神奈川県横浜 市	10	マネジメント	100.0	100.0		有	1	1
(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
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	-			9	9
(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
MITSUI FUDOSAN (ASIA) PTE. LTD.	シンガポール 共和国	\$ 103,863,128	賃貸、分譲ほ か	100.0	40.0			5	5
三井不動産ゴルフ プロパティーズ(株)	東京都中央区	490	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) 6	東京都新宿区	400	マネジメント	100.0	100.0		有	4	3
三井不動産住宅サービス関 西(株) 7	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	8	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)
三井不動産商業マネジメント㈱	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	11	8
三井不動産投資顧問㈱	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㈱	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	7
三井不動産ファシリティーズ㈱ 5	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	10	9
三井不動産フロンティアリートマネジメント㈱	東京都中央区	450	マネジメント	100.0	-		有	5	5
㈱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
三井不動産レジデンシャル㈱ 8、9	東京都中央区	40,000	分譲、マネジメントほか	100.0	-		有	9	3
三井不動産ローン保証㈱	東京都中央区	100	賃貸、その他	100.0	-	当社の販売物件のローン保証を行っています。また、当社にビルを賃借しています。		3	3
三井不動産リフォーム㈱	東京都新宿区	300	その他	100.0	30.0		有	5	4
港エステート㈱	東京都中央区	110	その他	100.0	-			5	5
㈱ユーコーポレーション 10	千葉県浦安市	10	その他	100.0	100.0			0	0
㈱ユニリビング 10	千葉県浦安市	200	その他	100.0	-			3	3
ららぼーとエージェンシー㈱	千葉県船橋市	20	その他	100.0	100.0		有	5	5
レジデントファースト㈱	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㈱	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㈱ 11	東京都千代田区	495	マネジメント	43.0	-		有	4	4
その他54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)
MITSUI FUDOSAN AMERICA, INC.	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 MITSUI FUDOSAN AMERICA, INC. グループ 28社		-							
MITSUI FUDOSAN (U.K.) LTD. 8	英国ロンドン	127,250,000	賃貸、分譲	100.0	-			3	2
その他 MITSUI FUDOSAN (U.K.) LTD. グループ 14社		-							
三井不動産リアルティ(株) 8	東京都千代田 区	20,000	マネジメント	100.0	-		有	7	2
その他 三井不動産リアルティ(株)グループ 7社		-							
三井ホーム(株) 12、 13	東京都新宿区	13,900	三井ホーム	57.7	1.2		有	6	4
三井デザインテック(株)	東京都港区	500	三井ホーム	100.0	100.0	当社よりオフィ ス・商業施設の内 装工事等を請負っ ています。	有	2	2
三井ホームエステート(株)	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(株)	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 (株)	千葉県千葉市	300	三井ホーム	100.0	100.0			1	1
三井ホームリンケージ(株)	東京都文京区	300	三井ホーム	100.0	100.0			1	1
その他 三井ホーム(株)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: (株)エム・エフ・住宅サービス九州は、平成26年4月1日付で商号を三井不動産レジデンシャルサービス九州(株)に変更しています。
3. 2: (株)エム・エフ・住宅サービス中国は、平成26年4月1日付で商号を三井不動産レジデンシャルサービス中国(株)に変更しています。
4. 3: (株)エム・エフ・住宅サービス東北は、平成26年4月1日付で商号を三井不動産レジデンシャルサービス東北(株)に変更しています。
5. 4: (株)エム・エフ・住宅サービス北海道は、平成26年4月1日付で商号を三井不動産レジデンシャルサービス北海道(株)に変更しています。
6. 5: 三井不動産ファシリティーズ(株)は、平成26年4月1日付でファースト・ファシリティーズ横浜(株)を吸収合併しています。
7. 6: 三井不動産住宅サービス(株)は、平成26年4月1日付で商号を三井不動産レジデンシャルサービス(株)に変更しています。
8. 7: 三井不動産住宅サービス関西(株)は、平成26年4月1日付で商号を三井不動産レジデンシャルサービス関西(株)に変更しています。
9. 8: 特定子会社に該当します。
10. 9: 三井不動産レジデンシャル(株)は、売上高(連結会社相互間の内部売上高を除く。)の連結売上高に占める割合が10%を超えており、主要な損益情報等は以下のとおりです。
 - (1)売上高 361,649百万円
 - (2)経常利益 22,117百万円
 - (3)当期純利益 14,126百万円
 - (4)純資産額 87,653百万円
 - (5)総資産額 456,135百万円
11. 10: (株)ユニリビングと(株)ユーコーポレーションは、平成26年4月1日付で(株)ユニリビングの全株式を売却したことに伴い、連結の範囲から除外しています。

12. 11：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。
13. 12：有価証券報告書を提出しています。
14. 13：三井ホーム(株)は、売上高（連結会社相互間の内部売上高を除く。）の連結売上高に占める割合が10%を超えていますが、当該連結子会社は有価証券報告書の提出会社であるため、主要な損益情報等の記載を省略しています。

(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 2	千葉県千葉市	360	新聞刊行ほか	27.8	7.9			1	1
T I D P T E . L T D .	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	-			1	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 3	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 6社 MITSUI FUDOSAN (U.K.) LTD.グループ 4社 MITSUI FUDOSAN AMERICA, INC. グループ 2社 その他 26社									

(注) 1. 1 : 有価証券報告書を提出しています。

2. 2 : 平成26年4月1日付で(株)ユニリビングの全株式を売却したことに伴い、連結の範囲から除外しています。

3. 3 : 議決権の所有割合は100分の20未満ですが、実質的な影響力を持っているため関連会社としたものであります。

5【従業員の状況】

(1)連結会社の状況

(平成26年3月31日現在)

セグメントの名称	従業員数(人)	
賃貸事業	730	[3]
分譲事業	1,268	[1,226]
マネジメント	8,594	[9,318]
三井ホーム	3,541	[959]
その他の事業	2,142	[2,936]
全社(共通)	310	[0]
合計	16,585	[14,442]

(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26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)
1,296	41.3	12.4	11,018

セグメントの名称	従業員数(人)	
賃貸事業	673	[1]
分譲事業	133	[0]
マネジメント	110	[0]
三井ホーム	0	[0]
その他の事業	70	[0]
全社(共通)	310	[0]
合計	1,296	[1]

(注) 1. 従業員数は就業人員数であり、臨時従業員数は[]内に年間の平均を外数で記載しています。

2. 平均年間給与は、賞与および基準外賃金を含んでおります。

(3)労働組合の状況

当社の労働組合は三井不動産労働組合と称し、会社と組合との間に特記すべき事項はありません。

なお、当社グループ全体での労働組合は組織されておりません。

第2【事業の状況】

1【業績等の概要】

(1)業績

当連結会計年度のわが国経済は、前年度からの経済政策や金融政策の効果による景気回復感に加えて、2020年のオリンピック・パラリンピック招致が決定したことで中長期的な期待が生まれ、デフレ懸念の払拭とともに消費需要が旺盛化するなど、総じて好調に推移しました。

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、新規物件の開業や大規模なリニューアルが積極的に行われたことに加え、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、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、供給戸数、契約率ともに前年を上回り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リート市場で東証REIT指数が2008年の金融危機前の水準を回復し、複数の新規上場もあり既存Jリートと合わせた保有不動産額が11兆円超に達するなど、順調な拡大傾向が続きしました。

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」に基づき、「顧客志向の経営」、「ビジネスモデルの革新」、「グループ経営の進化」という3つの戦略を実践し、「国内事業の競争力強化」と「グローバル化への取り組み」を加速してまいりました。

当期は、個人向け住宅分譲における計上戸数の増加ならびにリハウス事業における仲介件数の増加等により売上高は1兆5,152億円、前期比696億円（4.8%）の増収、営業利益は1,725億円、同比243億円（16.5%）の増益となりました。また、経常利益は1,445億円、同比215億円（17.5%）の増益、当期純利益は768億円、同比173億円（29.3%）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25.4.1～26.3.31)	前期 (平成24.4.1～25.3.31)	増減
売上高	449,699	441,712	7,987
営業利益	109,205	104,352	4,853

当期は、前期に竣工した「日本橋アステラス三井ビルディング」の通期稼働による収益寄与、「ラゾーナ川崎プラザ」など商業施設の大規模リニューアル効果に加え、三井不動産アメリカグループにおける為替影響等による収益寄与もあり、セグメント全体では前期に比べ79億円の増収、48億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傾向が継続しており、当社の首都圏オフィス空室率（単体）は3.3%となりました。

< 売上高の内訳 >

	当期 (平成25.4.1～26.3.31)	前期 (平成24.4.1～25.3.31)	増減
オフィス	284,530	286,934	2,404
商業施設	157,887	148,620	9,266
その他	7,282	6,156	1,125
合計	449,699	441,712	7,987

・貸付面積の状況(単位:千㎡)

	当期 (平成26.3.31)	前期 (平成25.3.31)	増減
オフィス 所有	1,550	1,662	111
転貸	1,188	1,199	11
商業施設 所有	1,201	1,228	27
転貸	513	505	8

・期末空室率推移(%)

	H26/3	H25/3	H24/3	H23/3	H22/3	H21/3	H20/3	H19/3
オフィス・商業施設(連結)	3.5	3.3	2.9	3.5	3.1	2.2	1.3	1.4
首都圏オフィス(単体)	3.3	3.8	4.4	4.0	3.9	2.5	1.3	1.6
地方オフィス(単体)	4.3	5.3	6.4	7.6	7.1	6.6	5.8	4.4

< 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)

日本橋室町センタービル ラブラ2(LoveLa2)	東京都中央区	平成25年5月取得	オフィス
室町古河三井ビルディング (COREDO室町2)	新潟県新潟市 東京都中央区	平成25年11月開業 平成26年2月竣工 平成26年3月開業	商業施設 オフィス 商業施設)
室町ちばぎん三井ビルディング (COREDO室町3)	東京都中央区	平成26年2月竣工	オフィス
池袋グローブ	東京都中央区 東京都豊島区	平成26年3月開業 平成26年2月開業	商業施設 商業施設)

・通期稼働(前期稼働物件)

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 (ダイバーシティ東京プラザ)	東京都江東区 東京都江東区	平成24年4月竣工 平成24年4月開業	オフィス 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

<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25.4.1～26.3.31)	前期 (平成24.4.1～25.3.31)
売上高	437,023	431,844
粗利益	75,579	73,048
粗利益率(%)	17.3	16.9
貸付面積(千㎡)	4,551	4,512
棟数(棟)		
所有	127	128
転貸	105	116
合計	232	244

・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	240,582	18,756	259,338	111,702	46,014	157,716
貸付面積(千㎡)	2,175	297	2,472	1,055	626	1,681
棟数(棟)	112	30	142	45	24	69
空室率(%)	3.3	4.3	3.5	2.1	0.9	1.6

分譲

	当期 (平成25.4.1～26.3.31)	前期 (平成24.4.1～25.3.31)	増減
売上高	409,466	393,454	16,011
営業利益	27,099	23,059	4,040

当期は、個人向け住宅分譲において、計上戸数の増加により、前期に比べ625億円の増収、同比74億円の増益となりました。投資家向け分譲等では、日本アコモデーションファンド投資法人への賃貸住宅の売却等があった一方で、前期の大型物件の売却による反動もあり、前期比464億円の減収、同比34億の減益。セグメント全体では前期に比べ160億円の増収、同比40億円の増益となりました。

<売上高・営業利益の内訳>

	当期 (平成25.4.1～26.3.31)	前期 (平成24.4.1～25.3.31)	増減
住宅分譲（個人顧客向け）			
売上高	345,172	282,662	62,509
営業利益	22,781	15,300	7,480
投資家向け分譲等			
売上高	64,294	110,792	46,497
営業利益	4,317	7,758	3,440
売上高合計	409,466	393,454	16,011
営業利益合計	27,099	23,059	4,040

< 住宅分譲内訳 >

・売上高等の内訳

	当期 (平成25.4.1～26.3.31)		前期 (平成24.4.1～25.3.31)		増減	
	マンション	295,482	(6,557戸)	236,174	(4,956戸)	59,307
首都圏	241,517	(5,082戸)	206,518	(4,161戸)	34,999	(921戸)
その他	53,964	(1,475戸)	29,656	(795戸)	24,308	(680戸)
戸建	49,689	(916戸)	46,487	(795戸)	3,201	(121戸)
首都圏	42,322	(757戸)	38,698	(636戸)	3,624	(121戸)
その他	7,366	(159戸)	7,788	(159戸)	422	(-戸)
売上高合計	345,172	(7,473戸)	282,662	(5,751戸)	62,509	(1,722戸)

・契約状況

		マンション	戸建	合計
期首契約済み	(戸) (A)	4,109	73	4,182
期中契約	(戸) (B)	7,590	950	8,540
計上戸数	(戸) (C)	6,557	916	7,473
期末契約済み	(戸) (A) + (B) - (C)	5,142	107	5,249
完成在庫	(戸)	170	65	235
新規発売	(戸)	7,556	978	8,534

(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)

	H26/3	H25/3	H24/3	H23/3	H22/3	H21/3	H20/3	H19/3
マンション	170	223	380	638	872	826	453	267
戸建	65	57	24	46	40	93	115	109
合計	235	280	404	684	912	919	568	376

・当期における主要な計上物件

パークタワー東雲	東京都江東区	マンション
パークシティ武蔵小杉ザ グランドウイングタワー	神奈川県川崎市	マンション
パークホームズ南麻布ザ レジデンス	東京都港区	マンション
パークホームズ横浜矢向センターフォレスト	神奈川県横浜市	マンション
パークタワー南千里丘	大阪府摂津市	マンション
ファインコート西武立川アユモシティ	東京都立川市	戸建

マネジメント

	当期 (平成25.4.1～26.3.31)	前期 (平成24.4.1～25.3.31)	増減
売上高	314,230	297,934	16,296
営業利益	49,945	41,579	8,366

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等により増収増益、仲介・アセットマネジメント等においても好調な既存住宅マーケットを受け、リハウス事業における仲介件数が増加したこと等により増収増益し、セグメント全体では前期に比べ162億円の増収、同比83億円の増益となりました。

< 売上高・営業利益の内訳 >

	当期 (平成25.4.1～26.3.31)	前期 (平成24.4.1～25.3.31)	増減
プロパティマネジメント			
売上高(1)	225,438	218,911	6,527
営業利益	27,819	26,427	1,391
仲介・アセットマネジメント等			
売上高	88,791	79,023	9,768
営業利益	22,126	15,151	6,974
売上高合計	314,230	297,934	16,296
営業利益合計	49,945	41,579	8,366

1 当期末のリパーク管理台数の状況

リパーク管理台数：154,643台（前期：143,450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25.4.1～26.3.31)		前期 (平成24.4.1～25.3.31)		増減	
	取扱高	件数	取扱高	件数	取扱高	件数
仲介	1,401,741	(42,550件)	1,268,242	(39,384件)	133,499	(3,166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25.4.1～26.3.31)		前期 (平成24.4.1～25.3.31)		増減	
	取扱高	件数	取扱高	件数	取扱高	件数
販売受託	126,758	(1,903件)	79,723	(1,448件)	47,035	(455件)

三井ホーム

	当期 (平成25.4.1～26.3.31)	前期 (平成24.4.1～25.3.31)	増減
売上高	237,068	209,028	28,039
営業利益	4,192	566	3,625

新築事業およびリフォーム・リニューアル事業において、期首受注残高が前期を上回っていたことに加え、当期受注が増加したこともあり、セグメント全体では前期に比べ280億円の増収、同比36億円の増益となりました。

<売上高の内訳>

	当期 (平成25.4.1～26.3.31)	前期 (平成24.4.1～25.3.31)	増減
新築	173,188	156,330	16,857
リフォーム・リニューアル	29,673	21,634	8,038
賃貸管理	20,059	18,904	1,154
住宅関連部資材販売	14,148	12,159	1,989
合計	237,068	209,028	28,039

・受注工事高内訳

	当期 (平成25.4.1～26.3.31)	前期 (平成24.4.1～25.3.31)	増減
新築	171,139	155,621	15,518
リフォーム・リニューアル	34,234	26,290	7,944

その他

	当期 (平成25.4.1～26.3.31)	前期 (平成24.4.1～25.3.31)	増減
売上高	104,787	103,514	1,273
営業利益	3,071	85	3,157

当期は、施設営業において、ホテル事業が国内外で好調に推移した一方、前期にキャニ－の株式を売却したこと等により減収し、減収増益。セグメント全体では、前期に比べ12億円の増収、31億円の増益となりました。

<売上高の内訳>

	当期 (平成25.4.1～26.3.31)	前期 (平成24.4.1～25.3.31)	増減
施設営業	49,781	50,672	890
商品販売	35,856	38,197	2,340
その他	19,149	14,645	4,504
合計	104,787	103,514	1,273

(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257億円増加し、1,273億円となりました。

営業活動によるキャッシュ・フロー

当期は、営業活動により1,899億円の増加となりました。これは、税金等調整前当期純利益1,267億円や減価償却費560億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、30億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440億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1,231億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、配当金の支払や借入金の返済等により、財務活動のキャッシュ・フローは1,237億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、中国やその他新興国の先行き等について不確実性がみられるものの、米国の堅調な回復やユーロ圏においても改善の兆しが見られるなど、世界経済全体としては景気回復が継続すると見込まれます。また、わが国経済においても、消費税率引き上げ後の一時的な需要減は想定されますが、緩和的金融環境の継続や雇用所得環境の改善に支えられ、デフレ脱却へ向けた動きが着実なものになることが期待されます。さらには、2020年オリンピック・パラリンピックの東京招致の決定や、国家戦略特区の選定等を契機として、東京における社会基盤の整備が今後加速することが見込まれる等、当社グループを取り巻く事業環境が大きく変化することが予想されます。

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」の達成に向け、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、ハードとソフトが高次元で融合した国際的で魅力ある街づくりを目指し、日本橋、八重洲、日比谷、柏の葉キャンパスシティをはじめ各地で開発に取り組みます。また、グループ全体のハード・ソフトの強化による住宅事業の進化に注力するとともに、新しい投資商品の開発等による投資家共生モデルの進化に取り組むことで、不動産業界における激しい競争の中で当社グループの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パートナー企業とのアライアンス等、事業基盤のさらなる強化に取り組むとともに、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、アジアにおいては、商業施設事業や住宅事業等の開発を推進してまいります。また、国内顧客の海外展開や、海外顧客の日本展開のパートナーとしてのソリューション提供など、各種グローバル化への取り組みを行います。

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等、企業の社会的責任を十分に果たしながら、企業価値の向上に努めてまいりたいと存じます。

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

当社グループが国内外に所有・運営するオフィスビルや商業施設への需要は景気の動向に左右されうること、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、不動産市場の悪化による地価等の下落に影響を受けやすい傾向にあること、等から、国内外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。また、保有有価証券の資産価値が低下した場合には、当社グループの財務状態に悪影響を及ぼす可能性があります。

(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。また、当社グループの有利子負債の金利水準は格付けにより影響を受けるおそれがあります。

(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)天変地異等の災害・環境問題等

将来において、天変地異・環境問題・土壌汚染や不動産の瑕疵が判明した等の場合には、所有資産の毀損や補償の義務履行等により、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。

(6)不動産開発等

当社グループが不動産開発等を行う場合、当社グループ役員・従業員が直接業務を行う場合を除き、建設会社等、一定の技術を有する第三者に業務を委託するほか、地価や開発コストの上昇や工事等の不備等を含む多くの外部要因に左右され、想定外の多額の費用の発生または開発計画の遅延もしくは中止を余儀なくされる場合があり、その結果、当社グループの事業が悪影響を受け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。

基礎的研究および応用技術開発においては、スマートハウス実証実験住宅「MIDEAS」（ミディアス）にて、HEMSや次世代スマート省エネ技術、創エネ技術等の実用化に向けた研究開発活動を行い、2×6壁を標準とする健康空調システム「Newスマートブリーズ」を開発いたしました。また、独自の高倍率耐力壁を開発して壁倍率認定を取得するとともに、大地震時に繰り返し余震を受けても建物の変形を最大40%以下に抑えられる制震デバイス「VAX」を開発いたしました。

住宅商品の開発においては、子育て世代に対応した基本プランに、家族が集えるカフェスペースを加えることのできる「café+」（カフェ・プラス）のほか、「大人が楽しむ家」をコンセプトとした「Oakley」（オークリー）、注文賃貸住宅の新シリーズ「Design Maison」（デザインメゾン）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、599百万円となっており、報告セグメントごとの内訳は、三井ホームセグメントで591百万円、マネジメントセグメントで5百万円等であります。

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、4兆5,488億円となり、前期末比で1,587億円増加しました。

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462億円増加し、また設備投資により有形・無形固定資産が221億円増加しました。

なお、当期の設備投資額は1,482億円、減価償却費は560億円でした。

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、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、2兆400億円となり、前期末比で801億円減少しました。

なお、資金調達の流動性補完を目的として、コミットメントラインを複数の金融機関との間で設定しており、2,500億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184%から低下し156%となりました。

純資産

当期末の純資産合計は、1兆3,254億円となり、前期末比で923億円の増加となりました。これは、利益剰余金が525億円増加し、為替換算調整勘定が306億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28.0%と前期末の26.9%から上昇し、D/Eレシオ（有利子負債/自己資本）は前期末の1.80倍から1.60倍に低下しました。なお、1株当たり純資産額は、1,451.18円（前期末は1,344.93円）となりました。

(2)経営成績（連結）

当期は、個人向け住宅分譲における計上戸数の増加ならびにリハウス事業における仲介件数の増加等により売上高は1兆5,152億円、前期比696億円（4.8%）の増収、営業利益は1,725億円、同比243億円（16.5%）の増益となりました。また、経常利益は1,445億円、同比215億円（17.5%）の増益、当期純利益は768億円、同比173億円（29.3%）の増益となりました。

「賃貸」セグメントでは、前期に竣工した「日本橋アステラス三井ビルディング」の通期稼働による収益寄与、「ラゾーナ川崎プラザ」など商業施設の大規模リニューアル効果に加え、三井不動産アメリカグループにおける為替影響等による収益寄与もあり、セグメント全体では前期に比べ79億円の増収、48億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傾向が継続しており、当社の首都圏オフィスビル空室率（単体）は3.3%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、計上戸数の増加により、前期に比べ625億円の増収、同比74億円の増益となりました。投資家向け分譲等では、日本アコモデーションファンド投資法人への賃貸住宅の売却等があった一方で、前期の大型物件の売却による反動もあり、前期比464億円の減収、同比34億の減益。セグメント全体では前期に比べ160億円の増収、同比40億円の増益となりました。

「マネジメント」セグメントでは、プロパティマネジメントにおいて、リパーク事業における管理台数の増加等により増収増益、仲介・アセットマネジメント等においても好調な既存住宅マーケットを受け、リハウス事業における仲介件数が増加したこと等により増収増益し、セグメント全体では前期に比べ162億円の増収、同比83億円の増益となりました。

(3)キャッシュ・フローの状況（連結）

当連結会計年度におけるキャッシュ・フローの状況については、「1 業績等の概要」をご参照ください。

第3【設備の状況】

1【設備投資等の概要】

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

当連結会計年度は、三井不動産における「（仮称）日本橋室町三丁目地区市街地再開発計画」や英国三井不動産グループの新規投資などにより、合計1,482億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	47,614	117,284	69,669
分譲	1,301	1,040	261
マネジメント	9,730	18,688	8,958
三井ホーム	5,176	3,520	1,655
その他	7,611	6,698	913
調整額	921	1,023	102
合計	72,355	148,255	75,900

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㈱	室町一橋 （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	3,107	122,472	26	166,439
"	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		4,461		38	
"	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		35,673		660	
"	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	2,961	11,631	6	14,599
"	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	1,062	12,679	10	13,752
"	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	13,200	25,088	444	38,733
"	室町古河三井ビルディ ング （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、一部鉄筋コン クリート造、 地上22階、地下4階	平成 26. 2	1 25,439	1 1,534	6,980	7,487	602	15,070
"	室町ちばぎん三井ビル 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17階、地下4階	平成 26. 2	1 13,380	1、 2 771	3,573	8,395	320	12,289
三井不動産㈱ （有）	日本橋一丁目ビルディ ング（ 3） （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	17,419	58,848	261	76,529
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、 2 1,865	1,141	2 15,811	17	16,970
"	聖路加ガーデン （東京都中央区）	オフィス ホテル 住宅	（オフィス棟） 鉄骨造、一部鉄骨鉄筋コン クリート造、一部鉄筋コン クリート造、 地上51階、地下4階 （ホテル、住宅棟） 鉄骨鉄筋コンクリート造、 一部鉄筋コンクリート造、 地上38階、地下1階	平成 6. 5	1 72,456	1、 2 5,529	10,142	-	72	10,215
"	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	2,718	7,832	54	10,604
"	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	21,778	89,148	362	111,289
"	霞が関ビルディング （東京都千代田区）	"	鉄骨造、一部鉄骨鉄筋コン クリート造、 地上36階、地下3階	昭和 43. 4	1 145,494	1、 2 8,264	17,432	2 1,356	980	19,769
"	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	1,207	16,597	8	17,813
"	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	1,596	32,292	21	33,910
"	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	3,106	23,690	23	26,820
"	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	13,599	25,114	96	38,811
"	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	1,330	117,309	8	118,648
"	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	18,105	43,778	377	62,262
"	大手町バルビル （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	272	37,153	0	37,427

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㈱	汐留シティセンター (東京都港区)	オフィス	鉄骨造、一部鉄骨鉄筋コンクリート造、地上43階、地下4階	平成15.1	1 15,775	1 1,322	2,271	9,468	13	11,753
"	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	1 18,967	1 2,431	3,093	8,777	60	11,931
三井不動産㈱	アール・ビー・ペータ特定目的会社 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・イプシロン特定目的会社	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	57,242	148,163	1,940	207,346
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 33,633	1 5,393	6,795	13,376	127	20,299
"	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	12,617	186,668	271	199,557
"	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	8,651	-	780	9,431
"	LAZONA川崎 (神奈川県川崎市)	"	鉄骨造、一部鉄筋コンクリート造、地上6階、地下1階	平成18.9	1 69,081	2 72,013	3,756	26,022	261	30,041
"	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	24,542	7,466	1,750	33,759
"	ららぽーと三井ビルディング (千葉県船橋市)	"	鉄骨鉄筋コンクリート造、一部鉄骨造、地上14階、地下1階	昭和63.6	23,558		1,971		22	
"	ららぽーとTOKYO-BAY (千葉県船橋市)	商業施設	鉄筋コンクリート造、一部鉄骨造、一部鉄骨鉄筋コンクリート造、地上10階、地下1階	昭和56.4	280,529	157,850	24,492	48,919	2,479	77,884
"	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	3,088	9,875	75	13,039
"	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	388	14,242	11	14,642
"	中之島三井ビルディング (大阪府大阪市)	オフィス	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	10,176	12,131	247	22,554
"	淀屋橋三井ビルディング (大阪府大阪市)	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16階、地下3階	平成20.3	1 38,838	1 3,087	7,219	14,556	184	21,960
"	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	5,545	15,060	60	20,667
"	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	61,961	78,205	2,198	11,096	1,132	14,427
"	三井アウトレットパーク滋賀竜王 (滋賀県蒲生郡)	"	(第1期)鉄骨造、地上2階 (第2期)鉄骨造、地上3階	平成22.7	91,831	2 174,231	7,830	2 2,550	2,241	12,621

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
MITSUI FUDOSAN AMERICA, INC. (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	34,323	23,426	-	57,750
"	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	14,724	11,338	-	26,062
"	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	27,904	2 4,105	-	32,009
MITSUI FUDOSAN (U.K.) LTD. (在外子会社)	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	4,003	10,561	1,441	16,006
その他										
三井不動産(株) (株)エムスリーリアル エステート (株)室三リアルエステ ート	東京都中央区 所在土地建物	開発予定 土地建物	-		48,385	7,455	7,028	55,148	51	62,228
三井不動産(株)	東京都千代田区富士見 所在土地	建物建設 予定地	-		-	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	-		-	10,702	-	121,375	-	121,375
"	千葉県船橋市 所在土地	貸地等	-		-	2 216,229	-	2 10,842	24	10,866

(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。

4. 3. 日本橋一丁目ビルディングは、平成26年4月1日付で名称を日本橋一丁目三井ビルディングへ変更しています。

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

会社名	名称	所在地	賃借面積 (㎡)
三井不動産(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
"	LOVELLA万代	新潟県新潟市	34,575

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(㎡)	土地面積 (㎡)	帳簿価額(百万円)			
							建物	土地	その他	合計
三井不動産(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12ヶ所 (3)	ホテル	-	-	1 128,076	1、2 17,452	17,229	2 14,035	1,133	32,398
MITSUI FUDOSAN AMERICA, INC. (在外子会社)	Halekulani 他海外ホテル1ヶ所	"	-	-	77,172	2 20,927	8,124	2 2,598	1,813	12,536
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) 白津開発(株)	三井の森 軽井沢 カントリークラブ 他5ヶ所	ゴルフ場	-	-	28,157	2 5,785,415	1,808	2 5,135	7,207	14,150
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	1,095	23,571	261	24,928

(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。
4. 3. 平成26年4月30日に営業を終了した三井ガーデンホテル柏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	資金調達方法	投資予定金額 （百万円）	
							総額	既支払額
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	自己資金、 借入金、 増資資金	112,082	90,297
賃貸	三井不動産㈱	（仮称）ららぽーと 富士見 （埼玉県富士見市）	商業施設	鉄骨造 地上4階 延床面積 約185,000㎡	平成25.10～ 平成27.2	自己資金、 借入金、 増資資金	36,450	10,692
賃貸	三井不動産㈱	ゲートスクエア （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26.5	自己資金、 借入金、 増資資金	17,913	11,187
賃貸	三井不動産㈱	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	自己資金、 借入金、 増資資金	18,184	7,805

なお、平成26年5月27日提出の有価証券届出書において、以下の内容を記載しています。

上表以外の主な平成27年（2015年）3月期設備投資として、日本橋二丁目再開発計画（東京都中央区）、日本橋室町三丁目地区市街地再開発計画（東京都中央区）、新日比谷プロジェクト（東京都千代田区）、北品川五丁目第1地区再開発計画（東京都品川区）等のオフィス・商業施設ほかを含む複合開発等、および、ららぽーと和泉（大阪府和泉市）、エキスポランド跡地複合施設開発事業（大阪府吹田市）、海老名西口商業施設計画（神奈川県海老名市）、三井アウトレットパーク北陸小矢部（富山県小矢部市）、三井アウトレットパーク札幌北広島（2期）（北海道札幌市）、三井アウトレットパーク木更津（2期）（千葉県木更津市）等の商業施設に203,776百万円、三井不動産ロジスティクスパーク（以下、MFLP）久喜（埼玉県久喜市）、MFLP 堺（大阪府堺市）、MFLP 船橋西浦（千葉県船橋市）、MFLP 日野（東京都日野市）等の物流施設、その他賃貸マンションやホテル・リゾート施設等に107,639百万円を支出する計画としています。 2

（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. 2. 物件名には仮称を含みます。また、計画の中には、既存施設の改修や投資家向け分譲用資産に対する投資も含みます。

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26年3月31日)	提出日現在発行数(株) (平成26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	981,424,727	東京証券取引所 市場第一部	単元株式数 1,000株
計	881,424,727	981,424,727	-	-

(注) 1. 平成26年6月23日を払込期日とする公募による新株式発行を行ったことに伴い、普通株式が100,000,000株増加いたしました。

2. 「提出日現在発行数」には、平成26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26年3月31日)	提出日の前月末現在 (平成26年5月31日)
新株予約権の数(個)	28,420	同左
新株予約権のうち自己新株予約権の数(個)	-	-
新株予約権の目的となる株式の種類	普通株式	同左
新株予約権の目的となる株式の数(株)	28,420(注1)	同左
新株予約権の行使時の払込金額(円)	1	同左
新株予約権の行使期間	自平成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 2,358 資本組入額 1,179	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26年3月31日)	提出日の前月末現在 (平成26年5月31日)
新株予約権の数(個)	41,190	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)	41,190(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 1,968 資本組入額 984	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26年3月31日)	提出日の前月末現在 (平成26年5月31日)
新株予約権の数(個)	77,430	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)	77,430(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 1,494 資本組入額 747	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26年3月31日)	提出日の前月末現在 (平成26年5月31日)
新株予約権の数(個)	115,390	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)	115,390(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 1,030 資本組入額 515	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26年3月31日)	提出日の前月末現在 (平成26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 920 資本組入額 460	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26年3月31日)	提出日の前月末現在 (平成26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 1,266 資本組入額 633	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25年 8 月 7 日）

	事業年度末現在 （平成26年 3 月31日）	提出日の前月末現在 （平成26年 5 月31日）
新株予約権の数（個）	66,650	同左
新株予約権のうち自己新株予約権の数（個）	-	-
新株予約権の目的となる株式の種類	普通株式	同左
新株予約権の目的となる株式の数（株）	66,650（注1）	同左
新株予約権の行使時の払込金額（円）	1	同左
新株予約権の行使期間	自 平成25年 8 月24日 至 平成55年 8 月23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 2,797 資本組入額 1,399	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
平成26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。

3. 平成26年6月23日を払込期日とする公募による新株式発行を行ったことに伴い、発行済株式総数が100,000,000株、資本金が150,428,000,000円、資本準備金が150,428,000,000円増加いたしました。

(6) 【所有者別状況】

平成26年3月31日現在

区分	株式の状況（1単元の株式数 1,000株）								単元未満株式の状況（株）
	政府及び地方公共団体	金融機関	金融商品取引業者	その他の法人	外国法人等		個人その他	計	
					個人以外	個人			
株主数（人）	1	146	55	520	728	22	16,956	18,428	-
所有株式数（単元）	30	301,852	16,889	74,191	443,476	41	42,094	878,573	2,851,727
所有株式数の割合（%）	0.00	34.36	1.92	8.44	50.48	0.00	4.79	100	-

(注) 自己株式3,237,491株は、「個人その他」に3,237単元（3,237,000株）、「単元未満株式の状況」に491株含まれております。

(7)【大株主の状況】

平成26年3月31日現在

氏名又は名称	住所	所有株式数 (千株)	発行済株式総数に 対する所有株式数 の割合(%)
日本マスタートラスト信託銀行株式会社(信託口)	東京都港区浜松町二丁目11番3号	72,429	8.22
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	50,494	5.73
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)	23,420	2.66
ザ バンク オブ ニューヨーク ノン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)	GLOBAL CUSTODY 32ND FLOOR ONE WALL STREET, NEW YORK NY 10286, U.S.A (東京都千代田区丸の内二丁目7番1号)	22,742	2.58
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)	19,029	2.16
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
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)	18,215	2.07
鹿島建設株式会社	東京都港区元赤坂一丁目3番1号	13,362	1.52
三井住友海上火災保険株式会社	東京都千代田区神田駿河台三丁目9番地	12,727	1.44
ステート ストリート バンク アンド トラスト カンパニー 505225 (常任代理人 (株)みずほ銀行決済営業部)	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)	11,925	1.35
計	-	262,893	29.83

(注) 1. 日本マスタートラスト信託銀行株式会社(信託口)所有株式72,429千株は、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50,494千株は、すべて信託業務に係る株式であります。

2. 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含めておりません。

氏名又は名称	住所	保有株券等の数 (株)	株券等保有割合 (%)
三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

3. ブラックロック・ジャパン株式会社およびその共同保有者から平成26年4月7日付の大量保有報告書の写しの送付があり、平成26年3月31日現在でそれぞれ以下のとおり株式を保有している旨の報告を受けておりますが、当社として当事業年度末現在における実質所有株式数の確認ができないため、上記大株主の状況には含めておりません。

氏名又は名称	住所	保有株券等の数 (株)	株券等保有割合 (%)
ブラックロック・ジャパン株式会社	東京都千代田区丸の内一丁目8番3号	10,612,000	1.20
ブラックロック・ファンド・マネジャーズ・リミテッド	英国 ロンドン市 スログモートン・アベニュー 12	1,025,116	0.12
ブラックロック・ライフ・リミテッド	英国 ロンドン市 スログモートン・アベニュー 12	2,469,557	0.28
ブラックロック・アセット・マネジメント・カナダ・リミテッド	カナダ国 オンタリオ州 トロント市 ベイ・ストリート 161、2500号	910,000	0.10
ブラックロック・アセット・マネジメント・アイルランド・リミテッド	アイルランド共和国 ダブリン インターナショナル・ファイナンシャル・サービス・センター JPモルガン・ハウス	4,393,821	0.50
ブラックロック・アドバイザーズ(UK)リミテッド	英国 ロンドン市 スログモートン・アベニュー 12	1,364,984	0.15
ブラックロック・ファンド・アドバイザーズ	米国 カリフォルニア州 サンフランシスコ市 ハワード・ストリート 400	9,500,056	1.08
ブラックロック・インスティテューショナル・トラスト・カンパニー、エヌ・エイ	米国 カリフォルニア州 サンフランシスコ市 ハワード・ストリート 400	14,609,327	1.66

(8) 【議決権の状況】
【発行済株式】

平成26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 3,237,000 (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 875,326,000	875,326	-
単元未満株式	普通株式 2,851,727	-	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	-	875,326	-

【自己株式等】

平成26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	3,237,000	-	3,237,000	0.37
四国ホーム株式会社	愛媛県松山市中村二丁目8番18号	10,000	-	10,000	0.00
計	-	3,247,000	-	3,247,000	0.37

(注) 平成25年4月1日に、四国中央ホーム株式会社は新四国ホーム株式会社を合併により統合し、四国ホーム株式会社に商号変更されました。

(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

平成19年6月28日開催の定時株主総会および平成25年8月7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25年8月7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） 14名 当社グループ執行役員 5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	149,108	497,786,836
当期間における取得自己株式	4,642	14,917,968

(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. 当期間における取得自己株式には、平成26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)	58,162	110,516,570		
保有自己株式数	3,237,491		3,242,133	

(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26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、財政状況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26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26年3月（第102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25年3月（第101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102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25年11月7日 取締役会	9,660	11
平成26年6月27日 定時株主総会	9,660	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98期	第99期	第100期	第101期	第102期
決算年月	平成22年3月	平成23年3月	平成24年3月	平成25年3月	平成26年3月
最高（円）	1,865	1,798	1,683	2,824	3,830
最低（円）	1,083	1,154	1,094	1,204	2,468

（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25年10月	11月	12月	平成26年1月	2月	3月
最高（円）	3,445	3,550	3,830	3,805	3,353	3,355
最低（円）	3,075	3,155	3,285	3,252	2,970	2,881

（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	54
代表取締役 社長		菰田 正信	昭和29年6月8日生	昭和53年4月 当社入社 平成20年4月 当社常務執行役員、アセット運用部長 21年6月 当社常務取締役、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	19
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、ビルディング本部長 (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	12
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)	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 ポストン・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 ポストン・コンサルティン グ・グループ シニアアドバイ ザー 23年6月 当社取締役 (現任) 24年11月 株式会社エヌウィック取締役 会長 (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 25年6月 当社取締役 (現任) 26年6月 (株)エヌ・ティ・ティ・デー タ 相談役 (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 25年6月 当社取締役(現任) 26年6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(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	27
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	2
計		17名				157

- (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26年6月27日現在における執行役員は22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った視点に立ち、最適なコーポレート・ガバナンスの整備・構築を目指しております。

当社では、「執行役員制度」を導入し経営機能と執行機能の分離・強化を推進することで経営の健全性と効率性をより高めるとともに、社外取締役を招聘し取締役の監督機能の強化と透明性の確保に努めており、さらに、企業経営者・学識専門家等で構成される「アドバイザー・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

社内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．アドバイザー・コミッティ

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

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な応じた対応方針の策定等を行っております。

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

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

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

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

監査役の職務の補助体制

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

内部監査体制

内部監査担当部門である監査室（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。また、金融商品取引法に定められた「財務報告に係る内部統制の評価」を実施しております。

なお、監査役は、会計監査人および監査室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。

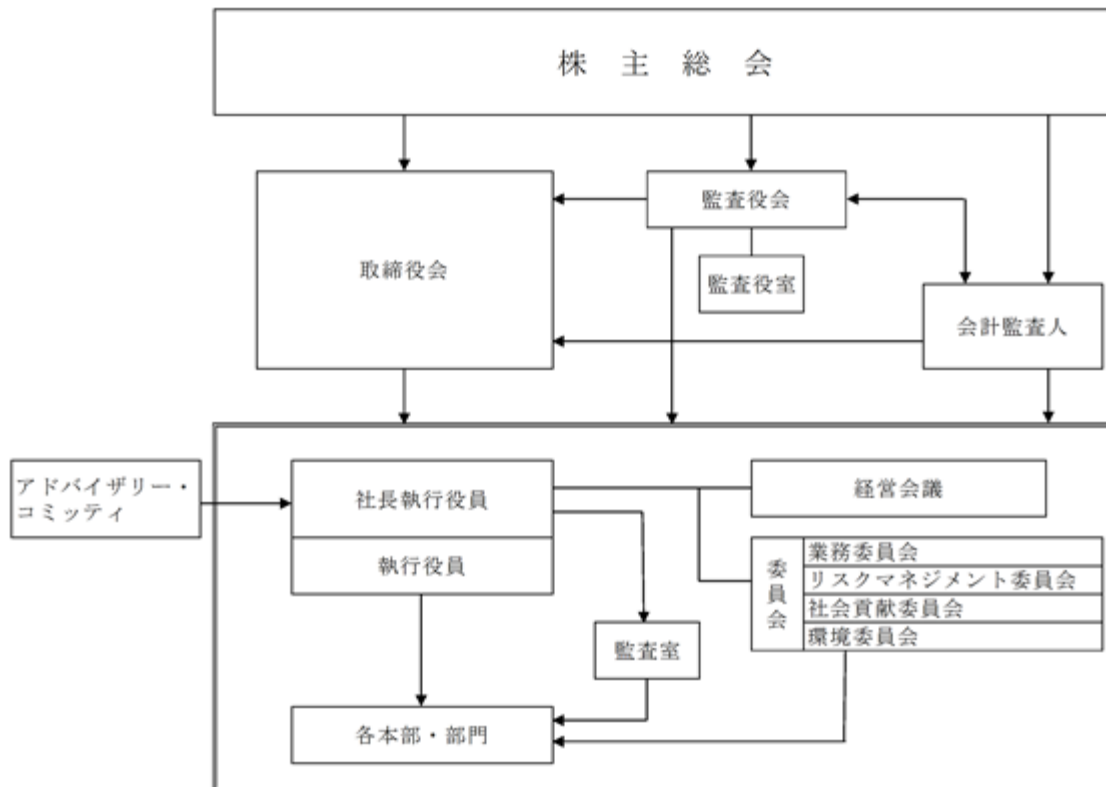
業務を執行した公認会計士の氏名

指定有限責任社員 業務執行社員 : 高波博之（1年）、柿沼幸二（1年）、小倉加奈子（5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 18名、会計士補等 10名、その他 18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

当社の社外取締役は4名、社外監査役は3名であります。

当社は、経営者としての豊富な経験と幅広い見識を当社の経営に活かしていただくことを期待して、社外取締役を選任しております。また、経営者としての豊富な経験と幅広い見識や専門的な知識を有し、客観的な立場から取締役の職務の執行を監査していただくことを期待して、社外監査役を選任しております。

当社は、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、社外役員を選任する方針としております。当社と各社外取締役および社外監査役との間には、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。

社外取締役は、内部監査・コンプライアンス・内部統制の状況ならびに監査役監査及び会計監査の結果について取締役会で報告を受けております。また、社外監査役は、会計監査人および監査室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いる他、取締役会に出席し、必要に応じて意見を述べております。

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。)	830	482	84	263	10
監査役 (社外監査役を除く。)	81	81	-	-	2
社外役員	76	76	-	-	8

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	17	60	177
菰田 正信	代表取締役社長	提出会社	99	17	60	177
飯沼 喜章	代表取締役	提出会社	65	10	34	110

ハ．役員の報酬等の額又はその算定方法の決定に関する方針の内容及び決定方法

役員報酬につきましては、第95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実任免除

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(監査役であった者を含む。)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

148銘柄 254,982百万円

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	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

銘柄	株式数(株)	貸借対照表計上額 (百万円)	保有目的
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

(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	117,653	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	13,247	同上
株式会社三井住友フィナンシャルグループ	2,492,257	10,991	同上
三井物産株式会社	6,493,466	9,708	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	8,160	同上
株式会社東京放送ホールディングス	5,713,728	6,536	同上
株式会社東芝	14,390,500	6,381	同上
清水建設株式会社	8,554,000	4,572	同上
大和ハウス工業株式会社	2,140,000	3,880	同上
株式会社T & Dホールディングス	3,129,560	3,878	同上
大成建設株式会社	8,306,000	3,770	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	3,744	同上
株式会社千葉銀行	5,611,250	3,507	同上
株式会社クレディセゾン	1,570,800	3,362	同上
株式会社セブン&アイ・ホールディングス	815,300	3,111	同上
富士フイルムホールディングス株式会社	1,092,600	3,062	同上
東日本旅客鉄道株式会社	380,900	2,888	同上
株式会社I H I	5,132,000	2,328	同上
旭化成株式会社	3,247,084	2,294	同上
株式会社群馬銀行	4,047,004	2,194	同上
東武鉄道株式会社	3,923,000	1,913	同上
株式会社常陽銀行	3,614,693	1,779	同上
鹿島建設株式会社	4,931,541	1,764	同上
三井化学株式会社	5,740,404	1,494	同上
株式会社フジ・メディア・ホールディングス	757,200	1,431	同上
太平洋セメント株式会社	3,844,000	1,398	同上
新日鐵住金株式会社	4,904,000	1,382	同上
株式会社日本製鋼所	2,802,706	1,331	同上
京成電鉄株式会社	1,497,000	1,320	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	6,841	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	135	0	132	-
連結子会社	289	3	280	4
計	425	4	412	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MITSUI FUDOSAN AMERICA, INC.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K P M G L L Pに対して、37百万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MITSUI FUDOSAN AMERICA, INC.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K P M G L L Pに対して、76百万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25年4月1日から平成26年3月31日まで）の連結財務諸表に含まれる比較情報については、「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24年9月21日内閣府令第61号）附則第3条第2項により、改正前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25年4月1日から平成26年3月31日まで）の財務諸表に含まれる比較情報については、「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24年9月21日内閣府令第61号）附則第2条第2項により、改正前の財務諸表等規則に基づいて作成しています。

また、当社は、財務諸表等規則第1条の2に規定する特例財務諸表提出会社に該当し、財務諸表等規則第127条の規定により財務諸表を作成しています。

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25年4月1日から平成26年3月31日まで）の連結財務諸表および事業年度（平成25年4月1日から平成26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、情報収集に努めています。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います。

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25年3月31日)	当連結会計年度 (平成26年3月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	2 102,234	2 127,882
受取手形及び売掛金	2 29,266	2 34,399
有価証券	24	243
販売用不動産	2 450,504	2 483,669
仕掛販売用不動産	2 239,300	2 270,059
開発用地	2 214,206	2 196,511
未成工事支出金	11,601	17,445
その他のたな卸資産	1 9,096	1 10,503
前渡金	11,211	11,208
短期貸付金	11,278	10,205
営業出資金	10,966	12,065
繰延税金資産	23,917	28,617
その他	90,046	113,687
貸倒引当金	800	330
流動資産合計	1,202,853	1,316,170
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物	1,171,257	1,163,107
減価償却累計額	537,412	541,807
建物及び構築物(純額)	2, 3 633,845	2, 3 621,300
機械装置及び運搬具	30,828	33,185
減価償却累計額	20,759	18,182
機械装置及び運搬具(純額)	2 10,069	2 15,002
土地	2, 7 1,753,208	2, 7 1,743,527
建設仮勘定	34,682	55,575
その他	88,849	93,029
減価償却累計額	56,613	60,793
その他(純額)	2, 3 32,236	2, 3 32,236
有形固定資産合計	2,464,041	2,467,642
無形固定資産		
借地権	24,084	40,901
その他	15,852	17,596
無形固定資産合計	39,936	58,497
投資その他の資産		
投資有価証券	2, 4, 6 465,879	2, 4, 6 495,726
長期貸付金	10,278	13,419
敷金及び保証金	148,736	135,770
退職給付に係る資産	-	80
繰延税金資産	11,936	13,287
再評価に係る繰延税金資産	7 1,233	7 3
その他	2 51,390	2 51,303
貸倒引当金	6,211	3,077
投資その他の資産合計	683,243	706,511
固定資産合計	3,187,220	3,232,651
資産合計	4,390,074	4,548,822

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (平成25年3月31日)	当連結会計年度 (平成26年3月31日)
負債の部		
流動負債		
支払手形及び買掛金	100,705	130,695
短期借入金	2 197,652	2 188,832
ノンリコース短期借入金	2 1,646	2 95,216
コマーシャル・ペーパー	27,000	-
1年内償還予定の社債	40,000	30,000
ノンリコース1年内償還予定の社債	2 133	2 20,100
未払法人税等	26,699	22,374
未成工事受入金	15,755	22,887
繰延税金負債	354	2,113
完成工事補償引当金	1,196	1,294
債務保証損失引当金	110	76
その他	240,868	332,722
流動負債合計	652,122	846,312
固定負債		
社債	290,000	270,000
ノンリコース社債	2 50,095	2 26,585
長期借入金	1,329,435	2 1,314,972
ノンリコース長期借入金	2 184,262	2 94,365
受入敷金保証金	344,923	345,617
繰延税金負債	67,683	79,761
再評価に係る繰延税金負債	7 166,957	7 170,148
退職給付に係る負債	-	37,405
退職給付引当金	34,323	-
役員退職慰労引当金	999	794
その他	36,190	37,439
固定負債合計	2,504,871	2,377,089
負債合計	3,156,993	3,223,401
純資産の部		
株主資本		
資本金	174,296	174,296
資本剰余金	248,299	248,293
利益剰余金	402,224	454,750
自己株式	5,533	5,926
株主資本合計	819,286	871,413
その他の包括利益累計額		
その他有価証券評価差額金	102,693	111,120
繰延ヘッジ損益	1,094	840
土地再評価差額金	7 292,384	7 296,703
為替換算調整勘定	32,096	1,442
退職給付に係る調整累計額	-	2,601
その他の包括利益累計額合計	361,888	402,941
新株予約権	728	823
少数株主持分	51,177	50,241
純資産合計	1,233,081	1,325,420
負債純資産合計	4,390,074	4,548,822

【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24年4月1日 至 平成25年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成25年4月1日 至 平成26年3月31日)
営業収益	1,445,644	1,515,252
営業原価	1,147,138	1,189,743
営業総利益	298,505	325,508
販売費及び一般管理費	1, 2 150,320	1, 2 152,941
営業利益	148,184	172,567
営業外収益		
受取利息	381	582
受取配当金	3,331	3,759
持分法による投資利益	2,850	1,420
その他	3,289	3,854
営業外収益合計	9,853	9,616
営業外費用		
支払利息	29,443	30,864
その他	5,528	6,732
営業外費用合計	34,971	37,596
経常利益	123,066	144,587
特別利益		
固定資産売却益	3 2,859	3 13,189
投資有価証券売却益	3,442	-
関係会社株式売却益	2,368	-
特別利益合計	8,670	13,189
特別損失		
減損損失	7,769	5 11,556
固定資産売却損	4 8,806	4 9,109
固定資産除却損	4,215	8,272
子会社整理損	-	2,127
特別損失合計	20,791	31,066
税金等調整前当期純利益	110,945	126,710
法人税、住民税及び事業税	40,770	43,991
法人税等調整額	9,612	3,042
法人税等合計	50,382	47,034
少数株主損益調整前当期純利益	60,563	79,676
少数株主利益	1,112	2,832
当期純利益	59,451	76,843

【連結包括利益計算書】

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (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 (自 平成25年4月1日 至 平成26年3月31日)
少数株主損益調整前当期純利益	60,563	79,676
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	52,279	8,360
繰延ヘッジ損益	226	248
土地再評価差額金	25	1,203
為替換算調整勘定	8,872	20,563
持分法適用会社に対する持分相当額	5,852	10,438
その他の包括利益合計	1 66,803	1 38,406
包括利益	127,366	118,082
(内訳)		
親会社株主に係る包括利益	125,991	115,501
少数株主に係る包括利益	1,375	2,581

【連結株主資本等変動計算書】

前連結会計年度（自 平成24年4月1日 至 平成25年3月31日）

(単位：百万円)

	株主資本				
	資本金	資本剰余金	利益剰余金	自己株式	株主資本合計
当期首残高	174,296	248,296	363,877	5,385	781,084
当期変動額					
連結範囲の変動			3,530		3,530
剰余金の配当			19,323		19,323
当期純利益			59,451		59,451
土地再評価差額金の取崩			1,750		1,750
自己株式の取得				175	175
自己株式の処分		2		27	30
株主資本以外の項目の 当期変動額（純額）					
当期変動額合計	-	2	38,347	147	38,201
当期末残高	174,296	248,299	402,224	5,533	819,286

	その他の包括利益累計額						新株 予約権	少数株主 持分	純資産合計
	その他 有価証券 評価差額金	繰延ヘッジ 損益	土地再評価 差額金	為替換算 調整勘定	退職給付 に係る 調整累計額	その他の 包括利益 累計額合計			
当期首残高	50,355	869	294,109	46,496	-	297,098	587	21,636	1,100,407
当期変動額									
連結範囲の変動								20,281	16,750
剰余金の配当									19,323
当期純利益									59,451
土地再評価差額金の取崩									1,750
自己株式の取得									175
自己株式の処分									30
株主資本以外の項目の 当期変動額（純額）	52,338	225	1,724	14,400	-	64,789	140	9,259	74,190
当期変動額合計	52,338	225	1,724	14,400	-	64,789	140	29,541	132,674
当期末残高	102,693	1,094	292,384	32,096	-	361,888	728	51,177	1,233,081

当連結会計年度（自 平成25年4月1日 至 平成26年3月31日）

(単位：百万円)

	株主資本				
	資本金	資本剰余金	利益剰余金	自己株式	株主資本合計
当期首残高	174,296	248,299	402,224	5,533	819,286
当期変動額					
連結範囲の変動			-		-
剰余金の配当			19,321		19,321
当期純利益			76,843		76,843
土地再評価差額金の取崩			4,996		4,996
自己株式の取得				497	497
自己株式の処分		5		105	99
株主資本以外の項目の 当期変動額（純額）					
当期変動額合計	-	5	52,525	392	52,127
当期末残高	174,296	248,293	454,750	5,926	871,413

	その他の包括利益累計額						新株 予約権	少数株主 持分	純資産合計
	その他 有価証券 評価差額金	繰延ヘッジ 損益	土地再評価 差額金	為替換算 調整勘定	退職給付 に係る 調整累計額	その他の 包括利益 累計額合計			
当期首残高	102,693	1,094	292,384	32,096	-	361,888	728	51,177	1,233,081
当期変動額									
連結範囲の変動								-	-
剰余金の配当									19,321
当期純利益									76,843
土地再評価差額金の取崩									4,996
自己株式の取得									497
自己株式の処分									99
株主資本以外の項目の 当期変動額（純額）	8,426	254	4,318	30,653	2,601	41,052	95	936	40,211
当期変動額合計	8,426	254	4,318	30,653	2,601	41,052	95	936	92,339
当期末残高	111,120	840	296,703	1,442	2,601	402,941	823	50,241	1,325,420

【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24年4月1日 至 平成25年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成25年4月1日 至 平成26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	110,945	126,710
減価償却費	59,022	56,030
減損損失	7,769	11,556
受取利息及び受取配当金	3,713	4,343
支払利息	29,443	30,864
持分法による投資損益(は益)	2,850	1,420
固定資産除却損	1,549	2,498
固定資産売却損益(は益)	5,946	4,080
有価証券売却損益(は益)	3,440	796
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)	3,092	5,070
仕入債務の増減額(は減少)	4,188	7,574
販売用不動産の増減額(は増加)	2 64,739	2 3,007
その他	875	47,014
小計	137,785	263,530
利息及び配当金の受取額	5,068	6,061
利息の支払額	29,976	31,512
法人税等の支払額	13,192	48,175
営業活動によるキャッシュ・フロー	99,684	189,903
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	76,664	123,160
有形及び無形固定資産の売却による収入	47,672	79,515
投資有価証券の取得による支出	30,482	12,977
投資有価証券の売却による収入	4,337	1,694
敷金及び保証金の差入による支出	8,940	5,960
敷金及び保証金の回収による収入	21,517	18,201
預り敷金保証金の返還による支出	49,168	48,195
預り敷金保証金の受入による収入	35,300	46,954
貸付けによる支出	14,370	11,947
貸付金の回収による収入	10,806	11,065
連結の範囲の変更を伴う子会社株式の取得による支出	14,387	3,035
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	2,380
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	6,497
その他	294	328
投資活動によるキャッシュ・フロー	71,132	44,056

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (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 (自 平成25年4月1日 至 平成26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	2,176,125	2,170,430
短期借入金の返済による支出	2,191,780	2,202,184
長期借入れによる収入	464,260	173,449
長期借入金の返済による支出	355,664	207,022
社債の発行による収入	61,915	11,420
社債の償還による支出	146,183	44,963
少数株主からの払込みによる収入	6,574	1,023
配当金の支払額	19,321	19,332
少数株主への配当金の支払額	968	1,883
ファイナンス・リース債務の返済による支出	2,697	2,780
自己株式の増減額（ は増加）	164	485
その他	40	1,383
財務活動によるキャッシュ・フロー	7,944	123,713
現金及び現金同等物に係る換算差額	588	3,614
現金及び現金同等物の増減額（ は減少）	21,196	25,748
現金及び現金同等物の期首残高	61,726	101,588
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	1 101,588	1 127,337

【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 181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)、三井不動産商業マネジメント(株)、
MITSUI FUDOSAN AMERICA, INC.

新規 23社

(株)ロータスエステートほか2社は、持分の取得により、連結子会社となりました。ほか20社は、新規設立および会社分割により、連結子会社となりました。

除外 16社

(株)益子カントリー倶楽部ほか5社は、持分の売却により、連結の範囲から除外しています。神戸リハウス(株)は、吸収合併により、連結の範囲から除外しています。三井不動産リゾート(株)ほか8社は、清算結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 52社

主要な会社名

(株)帝国ホテル、TID PTE.LTD.

新規 6社

160 Madison Investor LLCほか1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。ほか4社は、新規設立により、持分法適用関連会社となりました。

除外 1社

新四国ホーム(株)は、吸収合併により、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65社と成田スポーツ開発(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2社の決算日は12月31日、(有)ティタワーほか27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等については、残存価額を0円として使用期限等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。

[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31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) 退職給付に係る会計処理の方法

退職給付見込額の期間帰属方法

退職給付債務の算定にあたり、退職給付見込額を当連結会計年度末までの期間に帰属させる方法については、期間定額基準によっています。

数理計算上の差異及び過去勤務費用の費用処理方法

過去勤務費用は、その発生時の従業員の平均残存勤務期間内の一定の年数 (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翌連結会計年度から費用処理することとしています。

(5) 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

(6) 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。

(7) 消費税等の会計処理

消費税および地方消費税の会計処理は税抜方式を採用しています。

なお、控除対象外消費税等は、固定資産等に係わるものは投資その他の資産の「その他」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。

(8) 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。

(9) 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り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。

（会計方針の変更）

「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。以下「退職給付会計基準」という。）及び「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。以下「退職給付適用指針」という。）を、当連結会計年度末より適用し（ただし、退職給付会計基準第35項本文及び退職給付適用指針第67項本文に掲げられた定めを除く。）、退職給付債務から年金資産の額を控除した額を退職給付に係る負債として計上する方法に変更し、未認識数理計算上の差異及び未認識過去勤務費用を退職給付に係る負債に計上いたしました。

退職給付会計基準等の適用については、退職給付会計基準第37項に定める経過的な取扱いに従っており、当連結会計年度末において、当該変更に伴う影響額をその他の包括利益累計額の退職給付に係る調整累計額に加減しております。

この結果、当連結会計年度末において、退職給付に係る負債が37,405百万円計上されております。また、その他の包括利益累計額が2,601百万円減少しております。

なお、1株当たり情報に与える影響は当該箇所に記載しています。

(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)

(1)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。

(2)適用予定日

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。

(3)当該会計基準等の適用による影響

影響額は軽微です。

- ・企業結合に関する会計基準(企業会計基準第21号 平成25年9月13日)
- ・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25年9月13日)
- ・事業分離等に関する会計基準(企業会計基準第7号 平成25年9月13日)
- ・1株当たり当期純利益に関する会計基準(企業会計基準第2号 平成25年9月13日)
- ・企業結合会計基準及び事業分離等会計基準に関する適用指針(企業会計基準適用指針第10号 平成25年9月13日)
- ・1株当たり当期純利益に関する会計基準の適用指針(企業会計基準適用指針第4号 平成25年9月13日)

(1)概要

本会計基準等は、子会社株式の追加取得等において支配が継続している場合の子会社に対する親会社の持分変動の取扱い、取得関連費用の取扱い、暫定的な会計処理の取扱い、当期純利益の表示及び少数株主持分から非支配持分への変更を中心に改正されたものです。

(2)適用予定日

企業結合に関する会計基準等の改正については、平成28年3月期の期首より適用予定です。

(3)当該会計基準等の適用による影響

影響額は、当連結財務諸表作成時において未定です。

(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」に表示していた「災害損失引当金」は金額的重要度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。

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「災害損失引当金」に表示していた254百万円は、「その他」として組替えております。

(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25年3月31日)	当連結会計年度 (平成26年3月31日)
商品及び製品	6,554百万円	7,072百万円
仕掛品	131	191
原材料及び貯蔵品	2,410	3,239
計	9,096	10,503

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25年3月31日)	当連結会計年度 (平成26年3月31日)
現金及び預金	461百万円 (461百万円)	216百万円 (216百万円)
受取手形及び売掛金	60 (60)	16 (16)
販売用不動産	199,425 (199,425)	213,702 (213,702)
仕掛販売用不動産	3,082 (3,082)	26,423 (26,423)
開発用土地	24,977 (24,977)	8,446 (8,446)
建物及び構築物	59,150 (54,440)	35,742 (31,249)
機械装置及び運搬具	169 (169)	0
土地	32,527 (24,312)	56,453 (48,238)
その他の有形固定資産	11	9
投資有価証券	8	870 (862)
その他の投資その他の資産	148 (148)	256 (256)
計	320,022 (307,077)	342,138 (329,412)

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25年3月31日)	当連結会計年度 (平成26年3月31日)
短期借入金	247百万円	20百万円
ノンリコース短期借入金	1,646	95,216
ノンリコース1年内償還予定の社債	90	20,100
ノンリコース社債	48,700	26,120
長期借入金		213
ノンリコース長期借入金	184,262	94,365
計	234,946	236,034

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25年3月31日)	当連結会計年度 (平成26年3月31日)
建物及び構築物	1,012百万円	1,266百万円
その他の有形固定資産	493	952

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25年3月31日)	当連結会計年度 (平成26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)	136,390百万円	156,075百万円

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25年3月31日)	当連結会計年度 (平成26年3月31日)
住宅ローン保証債務	32,942百万円	26,494百万円
住宅ローン保証予約	45	40

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25年3月31日)	当連結会計年度 (平成26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	17,208百万円	15,969百万円

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24年4月1日 至平成25年3月31日)	当連結会計年度 (自平成25年4月1日 至平成26年3月31日)
給与・手当	46,146百万円	46,499百万円
広告宣伝費	17,246	20,911
退職給付費用	4,071	2,985
研究開発費	566	599
役員退職慰労引当金繰入額	175	132

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24年4月1日 至平成25年3月31日)	当連結会計年度 (自平成25年4月1日 至平成26年3月31日)
	566百万円	599百万円

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、当社グループは以下の資産グループについて減損損失を計上しました。

主な用途	種類	場所
賃貸資産その他	建物・土地等	アメリカ合衆国 ニューヨーク州 他

当社グループは、他の資産又は資産グループのキャッシュ・フローから概ね独立したキャッシュ・フローを生み出す最小単位に拠って資産のグループ化を行いました。なお、本社ビル等は共用資産としています。

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等により、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（11,556百万円）として特別損失に計上しました。その内訳は、土地6,914百万円、建物4,642百万円であります。

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	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)	(自 平成25年4月1日 至 平成26年3月31日)
その他有価証券評価差額金		
当期発生額	81,224百万円	12,999百万円
組替調整額		
税効果調整前	81,224	12,999
税効果額	28,945	4,639
その他有価証券評価差額金	52,279	8,360
繰延ヘッジ損益		
当期発生額	1,150	304
組替調整額	772	990
税効果調整前	377	685
税効果額	150	437
繰延ヘッジ損益	226	248
土地再評価差額金		
税効果額	25	1,203
為替換算調整勘定		
当期発生額	8,872	20,563
持分法適用会社に対する持分相当額		
当期発生額	5,852	10,438
その他の包括利益合計	66,803	38,406

(連結株主資本等変動計算書関係)

前連結会計年度(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

当連結会計年度（自 平成25年4月1日 至 平成26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	3,179	149	58	3,270

（注）1. 普通株式の自己株式の株式数の増加149千株は、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58千株は、単元未満株式の売却4千株および新株予約権の行使54千株による減少です。

2. 新株予約権および自己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			-			823
連結子会社				-			-
合計				-			823

3. 配当に関する事項

(1) 配当金支払額

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
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

平成25年11月7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	9,660百万円
1株当たり配当額	11円
基準日	平成25年9月30日
効力発生日	平成25年12月3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26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	9,660百万円
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26年3月31日
効力発生日	平成26年6月30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24年4月1日 至 平成25年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成25年4月1日 至 平成26年3月31日)
現金及び預金	102,234百万円	127,882百万円
預入期間が3か月を超える定期預金	645	545
現金及び現金同等物	101,588	127,337

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。

(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建物および建物付属設備です。

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

	当連結会計年度(平成26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	2,184	1,469	714
機械装置及び運搬具	48	35	13
その他	-	-	-
合計	2,232	1,504	727

(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25年3月31日)	当連結会計年度 (平成26年3月31日)
1年内	227百万円	194百万円
1年超	730	533
合計	957	727

(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24年4月1日 至平成25年3月31日)	当連結会計年度 (自平成25年4月1日 至平成26年3月31日)
支払リース料	388百万円	227百万円
減価償却費相当額	388	227

(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25年3月31日)	当連結会計年度 (平成26年3月31日)
1年内	63,593百万円	52,602百万円
1年超	136,865	108,341
合計	200,458	160,944

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25年3月31日)	当連結会計年度 (平成26年3月31日)
1年内	45,695百万円	46,937百万円
1年超	216,510	228,776
合計	262,206	275,714

(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) 金融商品の内容およびそのリスク並びにリスク管理体制

営業債権である受取手形及び売掛金や敷金及び保証金は、顧客の信用リスク(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。

当連結会計年度（自 平成25年4月1日 至 平成26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	127,882	127,882	-
	(2) 受取手形及び売掛金	34,399	34,399	-
	(3) 有価証券及び投資有価証券	291,532	291,588	56
負債	(1) 支払手形及び買掛金	130,695	130,695	-
	(2) 短期借入金	188,832	189,798	965
	(3) ノンリコース短期借入金	95,216	95,216	-
	(4) コマーシャル・ペーパー	-	-	-
	(5) 1年内償還予定の社債	30,000	30,195	195
	(6) ノンリコース1年内償還予定の社債	20,100	20,100	-
	(7) 社債	270,000	283,901	13,901
	(8) ノンリコース社債	26,585	26,585	-
	(9) 長期借入金	1,314,972	1,347,595	32,623
	(10) ノンリコース長期借入金	94,365	94,493	128
デリバティブ取引(*)		3,325	3,325	-

(*)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25年3月31日)	当連結会計年度 (平成26年3月31日)
営業出資金	10,966	12,065
その他有価証券		
非上場株式	14,897	14,730
その他(匿名組合出資金・ 優先出資証券等)	37,292	33,502
敷金及び保証金	148,736	135,770
受入敷金保証金	344,923	345,617

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	-

当連結会計年度(自 平成25年4月1日 至 平成26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	127,882	-	-	-
受取手形及び売掛金	34,399	-	-	-
その他有価証券				
債券				
国債・地方債等	248	603	1,260	-
社債	-	-	-	-
その他	-	-	-	-
その他	-	-	-	-
合計	162,531	603	1,260	-

(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	-

当連結会計年度(自 平成25年4月1日 至 平成26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	40,000	40,000	20,000	140,000
ノンリコース社債	2,545	19,890	4,150	-	-
長期借入金	159,057	124,836	96,036	141,735	793,306
ノンリコース長期借入金	6,640	10,261	62,164	15,300	-

(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

当連結会計年度(平成26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	1,814	1,874	59
	(2) 社債	-	-	-
	(3) その他	-	-	-
	小計	1,814	1,874	59
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	296	293	3
	(2) 社債	-	-	-
	(3) その他	-	-	-
	小計	296	293	3
合計		2,111	2,168	56

2. その他有価証券

前連結会計年度(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

当連結会計年度（平成26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	227,534	72,963	154,570
	(2) 債券			
	（国債・地方債等）	-	-	-
	（社債）	-	-	-
	（その他）	-	-	-
	(3) その他	47,917	28,599	19,317
	小計	275,451	101,563	173,888
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	13,968	15,353	1,384
	(2) 債券			
	（国債・地方債等）	-	-	-
	（社債）	-	-	-
	（その他）	-	-	-
	(3) その他	-	-	-
	小計	13,968	15,353	1,384
合計		289,420	116,916	172,503

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

当連結会計年度（自 平成25年4月1日 至 平成26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	1,547	84	32
(2) 債券			
（国債・地方債等）	-	-	-
（社債）	-	-	-
（その他）	-	-	-
(3) その他	-	-	-
合計	1,547	84	32

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24年4月1日 至 平成25年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成25年4月1日 至 平成26年3月31日)
減損処理を行った有価証券	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

当連結会計年度(平成26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	775,000	691,500	(注)1
原則的処理方法	通貨スワップ取引	長期借入金	20,000	20,000	3,323
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	1,607	-	2
合計			796,607	711,500	3,325

(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)

前連結会計年度(自平成24年4月1日至平成25年3月31日)

1. 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

(単位:百万円)

イ. 退職給付債務	131,791
ロ. 年金資産	87,186
ハ. 未積立退職給付債務(イ+ロ)	44,605
ニ. 未認識数理計算上の差異	10,547
ホ. 未認識過去勤務債務	125
ヘ. 連結貸借対照表計上額純額(ハ+ニ+ホ)	33,932
ト. 前払年金費用	390
チ. 退職給付引当金(ヘ-ト)	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

(単位:百万円)

イ. 勤務費用(注)1	6,039
ロ. 利息費用	2,253
ハ. 期待運用収益	1,483
ニ. 数理計算上の差異の費用処理額	3,601
ホ. 過去勤務債務の費用処理額	26
ヘ. その他	10
ト. 退職給付費用(イ+ロ+ハ+ニ+ホ+ヘ)	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

イ. 退職給付見込額の期間配分方法	期間定額基準
ロ. 割引率	1.2~1.9%
ハ. 期待運用収益率	1.0~2.5%
ニ. 過去勤務債務の額の処理年数	1~10年 (発生時の従業員の平均残存勤務期間以内の一定の年数による定額法によります。)
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。)

当連結会計年度（自 平成25年4月1日 至 平成26年3月31日）

1. 採用している退職給付制度の概要

当社および連結子会社は、従業員の退職給付に充てるため、積立型、非積立型の確定給付制度および確定拠出制度を採用しています。

当社および連結子会社の確定給付制度では、確定給付企業年金制度および退職一時金制度等を設けており、給与と勤務期間に基づいた一時金または年金を支給しています。また、当社の確定給付企業年金制度には、退職給付信託が設定されています。一部の連結子会社が有する確定給付制度では、簡便法により退職給付に係る負債および退職給付費用を計算しています。

2. 確定給付制度

(1) 退職給付債務の期首残高と期末残高の調整表（簡便法を適用した制度を除く。）

（単位：百万円）

退職給付債務の期首残高	128,708
勤務費用	5,800
利息費用	2,263
数理計算上の差異の発生額	215
過去勤務費用の発生額	223
退職給付の支払額	3,763
その他	75
退職給付債務の期末残高	133,076

(2) 年金資産の期首残高と期末残高の調整表（簡便法を適用した制度を除く。）

（単位：百万円）

年金資産の期首残高	86,799
期待運用収益	1,877
数理計算上の差異の発生額	4,742
事業主からの拠出額	7,537
退職給付の支払額	2,567
その他	68
年金資産の期末残高	98,457

(3) 簡便法を適用した制度の退職給付に係る負債の期首残高と期末残高の調整表

（単位：百万円）

退職給付に係る負債の期首残高	2,695
退職給付費用	340
退職給付の支払額	272
制度への拠出額	34
その他	23
退職給付に係る負債の期末残高	2,706

(4) 退職給付債務および年金資産の期末残高と連結貸借対照表に計上された退職給付に係る負債および退職給付に係る資産の調整表

（単位：百万円）

積立型制度の退職給付債務	110,404
年金資産	98,736
	11,667
非積立型制度の退職給付債務	25,657
連結貸借対照表に計上された負債と資産の純額	37,325
退職給付に係る負債	37,405
退職給付に係る資産	80
貸借対照表に計上された負債と資産の純額	37,325

（注） 簡便法を適用した制度を含みます。

(5) 退職給付費用およびその内訳項目の金額

(単位：百万円)

勤務費用	5,800
利息費用	2,263
期待運用収益	1,877
数理計算上の差異の当期の費用処理額	1,494
過去勤務費用の当期の費用処理額	41
簡便法で計算した退職給付費用	340
確定給付制度に係る退職給付費用	8,062

(6) 退職給付に係る調整累計額

退職給付に係る調整累計額に計上した項目（税効果控除前）の内訳は次のとおりです。

(単位：百万円)

未認識過去勤務費用	139
未認識数理計算上の差異	4,518
合計	4,378

(7) 年金資産に関する事項

年金資産の主な内訳（簡便法を適用した制度を除く。）

年金資産合計に対する主な分類ごとの比率は、次のとおりです。

(単位：%)

国内債券	25.1
国内株式	21.7
一般勘定	14.1
外国株式	13.2
外国債券	5.3
現金および預金	4.9
その他	15.6
合計	100.0

(注) 年金資産合計には、企業年金制度に対して設定した退職給付信託が7.3%含まれています。

長期期待運用収益率の設定方法

年金資産の長期期待運用収益率は、年金資産を構成する各資産の過去の運用実績と将来期待される収益率を考慮して設定しております。

(8) 数理計算上の計算基礎に関する事項

当連結会計年度末における主要な数理計算上の計算基礎

割引率	1.2～1.9%
長期期待運用収益率	1.0～2.5%

3. 確定拠出制度

連結子会社の確定拠出制度への要拠出額は、88百万円でした。

(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24年4月1日 至 平成25年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成25年4月1日 至 平成26年3月31日)
営業原価	42	48
販売費及び一般管理費	118	134
計	160	182

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 7	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	8	8	8
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 8	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 7	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	8	8	8
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 8	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

	第7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 6
ストック・オプション数 7	普通株式 66,650株
付与日	平成25年8月23日
権利確定条件	8
対象勤務期間	定めはありません
権利行使期間 8	平成25年8月24日から 平成55年8月23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 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 14 名、グループ執行役員 5 名が付与対象者であります。
- 7 株式数に換算して記載しております。
- 8 権利確定条件および権利行使期間
新株予約権者は、上記の権利行使期間において、当社の取締役、執行役員及びグループ執行役員のいずれの地位をも喪失した日の翌日から 5 年間に限り、新株予約権を行使することができます。

(2) ストック・オプションの規模及びその変動状況

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

ストック・オプションの数

	第1回 新株予約権	第2回 新株予約権	第3回 新株予約権	第4回 新株予約権
権利確定前 (株)				
前連結会計年度末	36,840	53,830	94,790	131,390
付与	-	-	-	-
失効	-	-	-	-
権利確定	8,420	12,640	17,360	16,000
未確定残	28,420	41,190	77,430	115,390
権利確定後 (株)				
前連結会計年度末	-	-	-	-
権利確定	8,420	12,640	17,360	16,000
権利行使	8,420	12,640	17,360	16,000
失効	-	-	-	-
未行使残	-	-	-	-

	第5回 新株予約権	第6回 新株予約権	第7回 新株予約権
権利確定前 (株)			
前連結会計年度末	143,040	134,640	-
付与	-	-	66,650
失効	-	-	-
権利確定	-	-	-
未確定残	143,040	134,640	66,650
権利確定後 (株)			
前連結会計年度末	-	-	-
権利確定	-	-	-
権利行使	-	-	-
失効	-	-	-
未行使残	-	-	-

単価情報

		第1回 新株予約権	第2回 新株予約権	第3回 新株予約権
権利行使価格	(円)	1	1	1
行使時平均株価	(円)	3,187	3,185	3,147
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)	3,166	-	-
付与日における公正な評価単価	(円)	1,029	919	1,265

		第7回 新株予約権
権利行使価格	(円)	1
行使時平均株価	(円)	-
付与日における公正な評価単価	(円)	2,796

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7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7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
無リスク利子率 4	1.28%

- 15年間（平成10年8月24日から平成25年8月23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26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あります。

(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25年3月31日)	当連結会計年度 (平成26年3月31日)
繰延税金資産		
退職給付に係る負債	- 百万円	14,048百万円
退職給付引当金	12,894	-
固定資産減損損失損金不算入額	9,098	10,681
販売用不動産等評価損損金不算入額	10,965	9,359
有価証券等評価損損金不算入額	8,587	9,152
未実現取引に係る税効果	7,710	7,388
未払賞与損金不算入額	6,204	6,218
減価償却費損金算入限度超過額	3,883	4,155
保証金時価会計損金不算入額	4,010	4,034
未払事業税	2,675	2,729
その他	19,722	22,921
繰延税金資産合計	85,750	90,690
繰延税金負債		
その他有価証券評価差額金	57,354	61,964
代替資産積立金	21,320	17,208
資本連結に係る投資差額の税効果	3,176	7,366
連結子会社株式評価減消去に係る税効果	3,378	4,804
保証金時価会計益金不算入額	3,917	3,967
その他	28,787	35,346
繰延税金負債合計	117,934	130,659
繰延税金資産(負債)の純額	32,184	39,969

(注) 前連結会計年度においては、評価性引当額14,236百万円を、当連結会計年度においては、評価性引当額7,177百万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25年3月31日)

法定実効税率	38.0%
(調整)	
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

当連結会計年度(平成26年3月31日)

法定実効税率と税効果会計適用後の法人税等の負担率との間の差異が法定実効税率の100分の5以下であるため注記を省略しています。

3. 法人税の税率の変更による繰延税金資産および繰延税金負債の金額の修正

「所得税法等の一部を改正する法律」が平成26年3月31日に公布され、平成26年4月1日以後に開始する事業年度から復興特別法人税が課されないことになりました。

この変更により、当連結会計年度に計上された法人税等の金額が1,257百万円増加しております。また、繰延税金資産(流動)が1,202百万円、繰延税金資産(固定)が118百万円、繰延税金負債(流動)が39百万円、繰延税金負債(固定)が23百万円、再評価に係る繰延税金負債が32百万円それぞれ減少し、土地再評価差額金が32百万円増加しております。

(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

当社グループは、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24年4月1日 至 平成25年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成25年4月1日 至 平成26年3月31日)
期首残高	2,945百万円	3,145百万円
有形固定資産の取得による増加額	312	356
見積変更による増減額(注)1	25	54
資産除去債務の履行による減少額	174	122
その他	36	40
期末残高	3,145	3,475

(注)1. 前連結会計年度：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。
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

当社グループは、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。

当社グループは、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)であり、平成26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97,358百万円(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)、固定資産売却益は13,178百万円、減損損失は10,130百万円、固定資産売却損は9,069百万円(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。

当連結会計年度(自平成25年4月1日至平成26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	
2,247,555	9,230	2,256,785	3,472,694

- (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(112,638百万円)による増加および不動産売却(83,462百万円)による減少等です。
(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。

当連結会計年度（自 平成25年4月1日 至 平成26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	449,699	409,466	314,230	237,068	104,787	-	1,515,252
セグメント間の内部売 上高又は振替高	17,059	-	58,296	10,164	4,480	90,000	-
計	466,759	409,466	372,526	247,233	109,267	90,000	1,515,252
セグメント利益又は損失 ()	109,205	27,099	49,945	4,192	3,071	20,947	172,567
セグメント資産	2,670,436	1,189,778	301,104	135,142	90,851	161,508	4,548,822
その他の項目							
減価償却費	39,477	1,214	6,920	3,078	4,296	1,043	56,030
減損損失	10,269	-	1,287	-	-	-	11,556
有形固定資産及び無形 固定資産の増加額	117,284	1,040	18,688	3,520	6,698	1,023	148,255

- (注) 1. セグメント利益又は損失の調整額 20,947百万円には、セグメント間取引消去 362百万円、各報告セグメントに配分していない全社費用 20,584百万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161,508百万円には、セグメント間取引消去 658,608百万円、各報告セグメントに配分していない全社資産664,041百万円、関連会社株式156,075百万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。

当連結会計年度（自 平成25年4月1日 至 平成26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。

当連結会計年度（自 平成25年4月1日 至 平成26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。

当連結会計年度（自 平成25年4月1日 至 平成26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。

当連結会計年度（自 平成25年4月1日 至 平成26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。

当連結会計年度（自 平成25年4月1日 至 平成26年3月31日）

連結財務諸表提出会社の役員および主要株主（個人の場合に限る。）等

種類	会社等の名称 又は氏名	所在地	資本金 又は 出資金 (百万円)	事業の 内容 又は職業	議決権等 の所有 (被所有) 割合	関連当事者 との関係	取引の内容	取引金額 (百万円)	科目	期末残高 (百万円)
役員	飯野健司	-	-	当社取締役	(被所有) 直接 0.00%	-	住宅建築工事の 請負・引渡 (1)	58	-	-

取引条件及び取引条件の決定方針

(1) 市場価格を勘案して、一般的取引条件と同様に決定しています。

(1株当たり情報)

	前連結会計年度 (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 (自 平成25年 4月 1日 至 平成26年 3月31日)
1株当たり純資産額	1,344円93銭	1,451円18銭
1株当たり当期純利益金額	67円 69銭	87円 50銭
潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額	67円 65銭	87円 44銭

(注) 1. 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。

2. 「会計方針の変更」に記載のとおり、退職給付会計基準等を適用し、退職給付会計基準第37項に定める経過的な取り扱いに従っております。

この結果、当連結会計年度の1株当たり純資産額が、2円96銭減少しております。

	前連結会計年度 (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 (自 平成25年 4月 1日 至 平成26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)	1,233,081	1,325,420
純資産の部の合計額から控除する金額(百万円)	51,906	51,065
(うち少数株主持分(百万円))	(51,177)	(50,241)
(うち新株予約権(百万円))	(728)	(823)
普通株式に係る純資産額(百万円)	1,181,174	1,274,355
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)	878,244	878,153
1株当たり当期純利益金額		
当期純利益(百万円)	59,451	76,843
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)	59,451	76,843
普通株式の期中平均株式数(千株)	878,292	878,179
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)	554	627
(うち新株予約権(千株))	(554)	(627)
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)

(公募及び第三者割当による新株式の発行並びに株式の売出し)

当社は、平成26年5月27日開催の当社取締役会において、新株式発行及び当社株式の売出しを行うことを決議し、公募による新株式発行については、平成26年6月23日に払込が完了しております。その概要は次のとおりです。

1. 公募による新株式発行

- (1) 募集株式の種類及び数 当社普通株式 100,000,000株
- (2) 発行価格 1株につき 3,138円
- (3) 発行価格の総額 313,800,000,000円
- (4) 払込金額 1株につき 3,008.56円
- (5) 払込金額の総額 300,856,000,000円
- (6) 増加した資本金及び資本準備金の額 増加した資本金の額 150,428,000,000円
増加した資本準備金の額 150,428,000,000円
- (7) 募集方法 国内における一般募集及び海外市場における募集。
- (8) 払込期日 平成26年6月23日

2．当社株式の売出し（オーバーアロットメントによる売出し）

- (1) 売出株式の種類及び数 当社普通株式 10,000,000株
- (2) 売出人 野村證券株式会社
- (3) 売出価格 1株につき 3,138円
- (4) 売出価格の総額 31,380,000,000円
- (5) 売出方法 野村證券株式会社が当社株主から借入れる当社普通株式の国内における売出しを行う。
- (6) 受渡期日 平成26年6月24日

3．第三者割当による新株式発行

- (1) 募集株式の種類及び数 当社普通株式 10,000,000株（上限）
- (2) 払込金額 1株につき 3,008.56円
- (3) 払込金額の総額 30,085,600,000円（上限）
- (4) 増加する資本金及び資本準備金の額 増加する資本金の額 15,042,800,000円（上限）
増加する資本準備金の額 15,042,800,000円（上限）
- (5) 割当先 野村證券株式会社
- (6) 申込期間(申込期日) 平成26年7月18日(金)
- (7) 払込期日 平成26年7月22日(火)

4．資金の使途

設備資金計画の一部に充当する予定です。

【連結附属明細表】

【社債明細表】

会社名	銘柄	発行年月日	当期末首残高 (百万円)	当期末残高 (注)1 (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	-	3.000	なし	平成 25.5.31
"	第21回普通社債	15.5.20	10,000	-	1.040	"	25.4.15
"	第22回普通社債	16.10.22	10,000	10,000 (10,000)	1.810	"	26.9.22
"	第23回普通社債	16.12.3	10,000	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	-	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 (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	10,000	0.997	"	34.5.24
"	第46回普通社債	24.8.30	10,000	10,000	0.964	"	34.8.30
"	第47回普通社債	25.3.15	10,000	10,000	1.954	"	44.12.20
"	第48回普通社債	25.8.2	-	10,000	2.045	"	45.8.2
(注)2	連結SPC 特定社債	23.6.30 ~25.10.31	50,228	46,685 (20,100)	0.248 ~1.348 (注)3	あり	26.3.28 ~29.9.28
合計			380,228	346,685 (50,100)			

(注)1. 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)2. 連結SPC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)3. 変動金利を含んでおります。

(注)4. 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	30,000	30,000	40,000	40,000	20,000
ノンリコース社債	20,100	2,545	19,890	4,150	-

【借入金等明細表】

区分	当期首残高 (百万円)	当期末残高 (百万円)	平均利率 (注)1 (%)	返済期限 (注)2
短期借入金	27,085	20,565	0.805	-
ノンリコース短期借入金	-	8,000	0.198	-
コマーシャルペーパー(1年以内)	27,000	-	-	-
1年以内に返済予定の長期借入金	170,566	168,266	1.429	-
1年以内に返済予定のノンリコース長期借入金	1,646	87,216	0.564	-
1年以内に返済予定のリース債務(注)3	2,433	2,663	-	-
長期借入金 (1年以内に返済予定のものを除く。)(注)4	1,329,435	1,314,972	1.383	平成 46.3.31
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)4	184,262	94,365	1.110	平成 30.8.31
リース債務 (1年以内に返済予定のものを除く。)(注)3、4	7,625	7,625	-	平成 34.9.30
小計	1,750,056	1,703,675		
その他有利子負債				
預り金(1年以内)	1,222	622	0.311	-
預り保証金(1年以内)	1,015	1,151	1.482	-
預り保証金 (1年以内に返済予定のものを除く。)(注)4	3,397	2,444	1.023	平成 42.5.31
その他(1年以内)	301	149	2.150	-
その他 (1年以内に返済予定のものを除く。)(注)4	1,405	1,157	1.143	平成 31.3.17
小計	7,344	5,526		
合計	1,757,400	1,709,201		

(注)1. 期末時点の加重平均利率であります。

(注)2. 返済の最終期限であります。

(注)3. 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)4. 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	159,057	124,836	96,036	141,735
ノンリコース長期借入金	6,640	10,261	62,164	15,300
リース債務	2,547	2,227	1,622	859
その他有利子負債	476	498	477	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)	284,450	636,151	994,670	1,515,252
税金等調整前四半期 (当期) 純利益金額 (百万円)	29,147	67,636	99,507	126,710
四半期 (当期) 純利益金額 (百万円)	16,773	39,852	61,894	76,843
1 株当たり四半期 (当期) 純 利益金額 (円)	19.10	45.38	70.48	87.50

(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)	19.10	26.28	25.10	17.02

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25年3月31日)	当事業年度 (平成26年3月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	25,775	42,625
売掛金	5,875	5,429
販売用不動産	173,474	182,735
仕掛販売用不動産	25,668	53,861
開発用土地	66,562	55,911
前渡金	3,409	3,268
前払費用	3,875	4,089
短期貸付金	234,172	163,944
未収入金	24,324	27,083
営業出資金	10,966	12,065
繰延税金資産	8,351	11,413
その他	11,387	13,615
貸倒引当金	47	41
流動資産合計	593,795	576,001
固定資産		
有形固定資産		
建物	1,426,707	1,436,079
構築物	411,731	412,002
機械及び装置	43,666	49,012
車両運搬具	26	57
工具、器具及び備品	48,777	49,436
土地	41,491,109	41,496,376
建設仮勘定	31,566	42,388
その他	12,936	12,647
有形固定資産合計	1,976,520	2,008,000
無形固定資産		
借地権	15,120	15,009
ソフトウェア	1,793	1,992
その他	714	636
無形固定資産合計	17,629	17,638
投資その他の資産		
投資有価証券	532,883	536,397
関係会社株式	423,945	424,878
関係会社社債	127,700	131,600
関係会社出資金	122,810	105,182
長期貸付金	1,179	1,077
関係会社長期貸付金	170,202	119,497
破産更生債権等	28	27
長期前払費用	18,771	20,915
敷金及び保証金	134,282	122,143
その他	5,529	5,138
貸倒引当金	44,113	15,734
投資その他の資産合計	1,093,221	1,072,123
固定資産合計	3,087,370	3,097,762
資産合計	3,681,166	3,673,763

(単位：百万円)

	前事業年度 (平成25年3月31日)	当事業年度 (平成26年3月31日)
負債の部		
流動負債		
買掛金	22,455	27,448
短期借入金	46	45
1年内返済予定の長期借入金	414,863	4168,266
コマーシャル・ペーパー	27,000	-
1年内償還予定の社債	40,000	30,000
リース債務	311	309
未払金	51,036	72,689
未払法人税等	13,211	-
未払費用	10,677	8,210
前受金	23,028	23,438
預り金	174,352	193,821
その他	6,414	7,041
流動負債合計	513,355	531,231
固定負債		
社債	290,000	270,000
長期借入金	41,295,061	41,235,038
受入敷金保証金	328,989	329,365
リース債務	1,405	1,102
繰延税金負債	53,109	60,053
再評価に係る繰延税金負債	165,670	169,350
退職給付引当金	13,186	11,199
役員退職慰労引当金	341	282
その他	11,696	11,031
固定負債合計	2,159,461	2,087,422
負債合計	2,672,817	2,618,654
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	19	13
資本剰余金合計	248,291	248,285
利益剰余金		
利益準備金	13,688	13,688
その他利益剰余金		
代替資産積立金	30,726	30,506
特別償却準備金	2,541	5,445
別途積立金	16,790	16,790
繰越利益剰余金	124,309	154,518
利益剰余金合計	188,056	220,949
自己株式	5,490	5,883
株主資本合計	605,153	637,647
評価・換算差額等		
その他有価証券評価差額金	102,169	110,594
繰延ヘッジ損益	2	0
土地再評価差額金	300,295	306,041
評価・換算差額等合計	402,467	416,637
新株予約権	728	823
純資産合計	1,008,349	1,055,108
負債純資産合計	3,681,166	3,673,763

【損益計算書】

(単位：百万円)

	前事業年度 (自 平成24年4月1日 至 平成25年3月31日)	当事業年度 (自 平成25年4月1日 至 平成26年3月31日)
営業収益	536,573	505,670
営業原価	437,353	408,845
営業総利益	99,219	96,825
販売費及び一般管理費	2 20,569	2 19,436
営業利益	78,650	77,388
営業外収益		
受取利息	5,283	4,987
受取配当金	17,143	28,603
その他	1,172	3,932
営業外収益合計	23,599	37,523
営業外費用		
支払利息	24,198	24,586
その他	1,765	1,862
営業外費用合計	25,963	26,449
経常利益	76,286	88,462
特別利益		
固定資産売却益	3 2,849	3 8,796
投資有価証券売却益	3,427	-
関係会社株式売却益	2,856	-
特別利益合計	9,133	8,796
特別損失		
固定資産売却損	4 1,409	4 9,070
固定資産除却損	2,953	7,546
減損損失	4,632	5,152
子会社整理損	-	3,138
貸倒引当金繰入額	9,282	-
関係会社出資金評価損	2,486	-
特別損失合計	20,765	24,907
税引前当期純利益	64,654	72,351
法人税、住民税及び事業税	17,720	11,490
法人税等調整額	10,050	2,900
法人税等合計	27,770	14,390
当期純利益	36,884	57,960

【営業原価内訳】

区分	注記 番号	前事業年度 (自 平成24年 4月 1日 至 平成25年 3月31日)		当事業年度 (自 平成25年 4月 1日 至 平成26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		124,616	28.5	90,931	22.2
人件費		15,489	3.5	15,442	3.8
諸経費		297,248	68.0	302,471	74.0
計		437,353	100.0	408,845	100.0

【株主資本等変動計算書】

前事業年度（自 平成24年4月1日 至 平成25年3月31日）

(単位：百万円)

	株主資本									
	資本金	資本剰余金			利益剰余金					
		資本準備金	その他資本剰余金	資本剰余金合計	利益準備金	その他利益剰余金				利益剰余金合計
					代替資産積立金	特別償却準備金	別途積立金	繰越利益剰余金		
当期首残高	174,296	248,272	16	248,289	13,688	28,818	2,271	16,790	108,121	169,690
当期変動額										
代替資産積立金の取崩						484			484	
代替資産積立金の積立						2,392			2,392	
特別償却準備金の取崩							523		523	
特別償却準備金の積立							793		793	
剰余金の配当									19,323	19,323
当期純利益									36,884	36,884
土地再評価差額金の取崩									805	805
自己株式の取得										
自己株式の処分			2	2						
株主資本以外の項目の 当期変動額（純額）										
当期変動額合計	-	-	2	2	-	1,907	270	-	16,187	18,365
当期末残高	174,296	248,272	19	248,291	13,688	30,726	2,541	16,790	124,309	188,056

	株主資本		評価・換算差額等				新株予約権	純資産合計
	自己株式	株主資本合計	その他有価証券 評価差額金	繰延ヘッジ 損益	土地再評価 差額金	評価・換算 差額等合計		
当期首残高	5,343	586,932	50,205	4	301,074	351,284	587	938,805
当期変動額								
代替資産積立金の取崩								
代替資産積立金の積立								
特別償却準備金の取崩								
特別償却準備金の積立								
剰余金の配当		19,323						19,323
当期純利益		36,884						36,884
土地再評価差額金の取崩		805						805
自己株式の取得	175	175						175
自己株式の処分	27	30						30
株主資本以外の項目の 当期変動額（純額）			51,963	2	779	51,182	140	51,323
当期変動額合計	147	18,220	51,963	2	779	51,182	140	69,543
当期末残高	5,490	605,153	102,169	2	300,295	402,467	728	1,008,349

当事業年度（自 平成25年4月1日 至 平成26年3月31日）

(単位：百万円)

	株主資本									
	資本金	資本剰余金			利益剰余金					
		資本準備金	その他資本剰余金	資本剰余金合計	利益準備金	その他利益剰余金				利益剰余金合計
					代替資産積立金	特別償却準備金	別途積立金	繰越利益剰余金		
当期首残高	174,296	248,272	19	248,291	13,688	30,726	2,541	16,790	124,309	188,056
当期変動額										
代替資産積立金の取崩						219			219	
代替資産積立金の積立										
特別償却準備金の取崩							642		642	
特別償却準備金の積立							3,545		3,545	
剰余金の配当									19,321	19,321
当期純利益									57,960	57,960
土地再評価差額金の取崩									5,746	5,746
自己株式の取得										
自己株式の処分			5	5						
株主資本以外の項目の 当期変動額（純額）										
当期変動額合計	-	-	5	5	-	219	2,903	-	30,209	32,892
当期末残高	174,296	248,272	13	248,285	13,688	30,506	5,445	16,790	154,518	220,949

	株主資本		評価・換算差額等				新株予約権	純資産合計
	自己株式	株主資本合計	その他有価証券 評価差額金	繰延ヘッジ 損益	土地再評価 差額金	評価・換算 差額等合計		
当期首残高	5,490	605,153	102,169	2	300,295	402,467	728	1,008,349
当期変動額								
代替資産積立金の取崩								
代替資産積立金の積立								
特別償却準備金の取崩								
特別償却準備金の積立								
剰余金の配当		19,321						19,321
当期純利益		57,960						57,960
土地再評価差額金の取崩		5,746						5,746
自己株式の取得	497	497						497
自己株式の処分	105	99						99
株主資本以外の項目の 当期変動額（純額）			8,425	1	5,746	14,170	95	14,265
当期変動額合計	392	32,494	8,425	1	5,746	14,170	95	46,759
当期末残高	5,883	637,647	110,594	0	306,041	416,637	823	1,055,108

【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等については、残存価額を0円として使用期限等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) 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。

退職給付債務の算定にあたり、退職給付見込額を当事業年度末までの期間に帰属させる方法については、期間定額基準によっています。

過去勤務費用は、そ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（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。

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。

(3) 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

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) 退職給付に係る会計処理

退職給付に係る未認識数理計算上の差異および未認識過去勤務費用の未処理額の会計処理の方法は、連結財務諸表におけるこれらの会計処理の方法と異なっています。

(3) 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」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。

(表示方法の変更)

貸借対照表、損益計算書、株主資本等変動計算書、有形固定資産等明細表、引当金明細表については、財務諸表等規則第127条第1項に定める様式に基づいて作成しています。

また、財務諸表等規則第127条第2項に掲げる各号の注記については、各号の会社計算規則に掲げる事項の注記に変更しています。

以下の事項について、記載を省略しています。

財務諸表等規則第26条に定める減価償却累計額を直接控除した場合の注記については、同条第2項により、記載を省略しています。

財務諸表等規則第42条に定める事業用土地の再評価に関する注記については、同条第3項により、記載を省略しています。

財務諸表等規則第107条に定める自己株式に関する注記については、同条第2項により、記載を省略しています。

財務諸表等規則第8条の28に定める資産除去債務に関する注記については、同条第2項により、記載を省略しています。

財務諸表等規則第8条の6に定めるリース取引に関する注記については、同条第4項により、記載を省略しています。

財務諸表等規則第68条の4に定める1株当たり純資産額の注記については、同条第3項により、記載を省略しています。

財務諸表等規則第95条の5の2に定める1株当たり当期純損益金額に関する注記については、同条第3項により、記載を省略しています。

財務諸表等規則第121条第1項第1号に定める有価証券明細表については、同条第3項により、記載を省略しています。

(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25年3月31日)	当事業年度 (平成26年3月31日)
建物	865百万円	1,120百万円
その他	35	430

2 偶発債務

次のとおり保証を行っています。下記保証金額は、保証予約によるものです。

	前事業年度 (平成25年3月31日)	当事業年度 (平成26年3月31日)
借入保証等	112,708百万円	107,210百万円
前事業年度について、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。		
当事業年度について、他に住宅ローン保証債務34百万円、住宅ローン保証予約5,068百万円があります。		

3 関係会社に対する主な金銭債権・金銭債務

関係会社に対する主な金銭債権・金銭債務は次のとおりであります。

	前事業年度 (平成25年3月31日)	当事業年度 (平成26年3月31日)
短期金銭債権	260,467百万円	191,024百万円
長期金銭債権	302,808	255,514
短期金銭債務	182,520	200,089
長期金銭債務	7,913	8,431

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25年3月31日)	当事業年度 (平成26年3月31日)
建物	4,687百万円	4,473百万円
構築物	22	19
機械及び装置	0	0
工具、器具及び備品	11	9
土地	8,214	8,214
関係会社株式	8	845
計	12,945	13,562

担保付債務は、次のとおりであります。

	前事業年度 (平成25年3月31日)	当事業年度 (平成26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	247百万円	20百万円
長期借入金		213
計	247	233

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25年3月31日)	当事業年度 (平成26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	17,208百万円	15,969百万円

(損益計算書関係)

1 関係会社との取引高

	前事業年度 (自 平成24年4月1日 至 平成25年3月31日)	当事業年度 (自 平成25年4月1日 至 平成26年3月31日)
営業収益	48,855百万円	46,200百万円
営業費用	96,449	101,018
営業取引以外の取引高	11,103	11,480

2 販売費に属する費用のおおよその割合は前事業年度4%、当事業年度2%、一般管理費に属する費用のおおよその割合は前事業年度96%、当事業年度98%となっています。

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。

	前事業年度 (自 平成24年4月1日 至 平成25年3月31日)	当事業年度 (自 平成25年4月1日 至 平成26年3月31日)
給与・手当	4,939百万円	5,037百万円
業務委託費	2,381	2,423

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。

(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。

当事業年度(平成26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	17,750	7,751
関連会社株式	20,334	49,817	29,483
合計	30,333	67,568	37,234

(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	210,102
関連会社株式	5,442

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25年3月31日)	当事業年度 (平成26年3月31日)
繰延税金資産		
固定資産減損損失損金不算入額	7,965百万円	9,158百万円
有価証券等評価損損金不算入額	10,763	9,002
退職給付引当金損金算入限度超過額	6,199	5,450
保証金時価会計損金不算入額	4,010	4,034
販売用不動産等評価損損金不算入額	4,158	3,899
減価償却費損金算入限度超過額	3,156	3,511
その他	17,347	19,221
繰延税金資産合計	53,598	54,275
繰延税金負債		
その他有価証券評価差額金	57,036	61,684
代替資産積立金	21,281	17,168
合併・分割時受入資産評価益	9,936	12,068
保証金時価会計益金不算入額	3,917	3,967
特別償却準備金	1,448	3,013
特定目的会社未収配当金益金不算入額	2,489	2,599
その他	2,249	2,416
繰延税金負債合計	98,356	102,915
繰延税金資産(負債)の純額	44,758	48,640

(注) 前事業年度においては、評価性引当額36,986百万円を、当事業年度においては、評価性引当額32,589百万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25年3月31日)	当事業年度 (平成26年3月31日)
法定実効税率	38.0%	38.0%
(調整)		
交際費等永久に損金に算入されない項目	1.4	0.9
税率変更による期末繰延税金資産の減額修正	-	0.5
受取配当金等永久に益金に算入されない項目	8.2	13.2
評価性引当額の変動額	11.6	6.5
その他	0.2	0.2
税効果会計適用後の法人税等の負担率	43.0	19.9

3. 法人税等の税率の変更による繰延税金資産及び繰延税金負債の金額の修正

「所得税法等の一部を改正する法律」が平成26年3月31日に公布され、平成26年4月1日以後に開始する事業年度から復興特別法人税が課されないことになりました。

この変更により、当事業年度に計上された法人税等の金額が386百万円増加しております。また、繰延税金資産(流動)が539百万円、繰延税金資産(固定)が121百万円、繰延税金負債(流動)が222百万円、繰延税金負債(固定)が52百万円それぞれ減少しております。

(重要な後発事象)

(公募及び第三者割当による新株式の発行並びに株式の売出し)

「第5 経理の状況 1 連結財務諸表等 (1) 連結財務諸表 注記事項 (重要な後発事象)」をご参照ください。

【附属明細表】

【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)	当期償却額 (百万円)	当期末残高 (百万円)	減価償却累計額 (百万円)
有形固定資産						
建物	426,707	1、2 53,726	15,030 (814)	29,323	436,079	402,109
構築物	11,731	2,435	529	1,635	12,002	19,619
機械及び装置	3,666	6,530	324	860	9,012	7,038
車両運搬具	26	64	0	33	57	157
工具、器具及び備品	8,777	3,883	292	2,931	9,436	29,776
土地	1,491,109	33,918	28,651 (4,338)	-	1,496,376	-
建設仮勘定	31,566	29,436	18,614	-	42,388	-
その他	2,936	9	-	297	2,647	1,516
計	1,976,520	130,004	63,442	35,082	2,008,000	460,217
無形固定資産						
借地権	15,120	2	113	-	15,009	
ソフトウェア	1,793	998	82	716	1,992	
その他	714	13	27	64	636	
計	17,629	1,014	223	781	17,638	

(注) 1. 「当期減少額」欄の()内は内数で、当期の減損損失計上額となっています。

2. 当期増減額の主要内訳

- 1: 室町古河三井ビルディングの新規取得による増加 7,020百万円
2: 室町ちばぎん三井ビルディングの新規取得による増加 3,558百万円

【引当金明細表】

科目	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)
貸倒引当金	44,160	52	28,437	15,775
役員退職慰労引当金	341	-	58	282

(注) 貸倒引当金の当期減少額には、一般債権の貸倒実績率による洗替額49百万円、債権回収に伴う減少額0百万円を含んでいます。

(2) 【主な資産及び負債の内容】

連結財務諸表を作成しているため、記載を省略しています。

(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.mitsui-fudosan.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) 関東財務局長に提出
- (2) 有価証券報告書の訂正報告書および確認書
平成26年5月27日
関東財務局長に提出
平成22年6月29日、平成23年6月29日、平成24年6月28日および平成25年6月27日に提出した有価証券報告書に係る訂正報告書であります。
- (3) 内部統制報告書およびその添付書類
平成25年6月27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7月26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25年8月13日
(第102期第1四半期 自平成25年4月1日 至平成25年6月30日) 関東財務局長に提出
平成25年11月13日
(第102期第2四半期 自平成25年7月1日 至平成25年9月30日) 関東財務局長に提出
平成26年2月13日
(第102期第3四半期 自平成25年10月1日 至平成25年12月31日) 関東財務局長に提出
- (6) 四半期報告書の訂正報告書および確認書
平成26年5月27日
関東財務局長に提出
平成23年11月11日、平成24年11月13日および平成25年11月13日に提出した四半期報告書に係る訂正報告書であります。
- (7) 臨時報告書
平成25年7月1日
関東財務局長に提出
企業内容等の開示に関する内閣府令第19条第2項第9号の2に基づく臨時報告書であります。
平成25年8月7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26年5月27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1号に基づく臨時報告書であります。
- (8) 臨時報告書の訂正報告書
平成25年8月23日
関東財務局長に提出
平成25年8月7日に提出した臨時報告書に係る訂正報告書であります。
平成25年11月1日
関東財務局長に提出
平成25年8月7日に提出した臨時報告書に係る訂正報告書であります。

平成26年 6 月16日

関東財務局長に提出

平成26年 5 月27日に提出した臨時報告書に係る訂正報告書であります。

平成26年 6 月24日

関東財務局長に提出

平成26年 5 月27日に提出した臨時報告書に係る訂正報告書であります。

(9) 有価証券届出書およびその添付書類

平成26年 5 月27日

関東財務局長に提出

普通株式の国内一般募集およびオーバーアロットメントによる売出に係る有価証券届出書であります。

平成26年 5 月27日

関東財務局長に提出

第三者割当増資に係る有価証券届出書であります。

(10) 有価証券届出書の訂正届出書

平成26年 6 月16日

関東財務局長に提出

平成26年 5 月27日に提出した普通株式の国内一般募集およびオーバーアロットメントによる売出に係る有価証券届出書に係る訂正届出書であります。

平成26年 6 月16日

関東財務局長に提出

平成26年 5 月27日に提出した第三者割当増資に係る有価証券届出書に係る訂正届出書であります。

(11) 訂正発行登録書

平成25年 6 月27日

平成25年 7 月 1 日

平成25年 8 月 7 日

平成25年 8 月13日

平成25年 8 月23日

平成25年11月 1 日

平成25年11月13日

平成26年 2 月13日

平成26年 5 月27日

平成26年 6 月16日

平成26年 6 月24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26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 高波 博之 印

指定有限責任社員
業務執行社員 公認会計士 柿沼 幸二 印

指定有限責任社員
業務執行社員 公認会計士 小倉 加奈子 印

<財務諸表監査>

当監査法人は、金融商品取引法第193条の2第1項の規定に基づく監査証明を行うため、「経理の状況」に掲げられている三井不動産株式会社の平成25年4月1日から平成26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26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

重要な後発事象に記載されている通り、会社は平成26年5月27日の取締役会において、新株式発行及び株式の売出しを行うことを決議し、公募による新株式の発行については、平成26年6月23日に払込が完了している。

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26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26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．XBRLデータは監査の対象に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26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	高波 博之	印
指定有限責任社員 業務執行社員	公認会計士	柿沼 幸二	印
指定有限責任社員 業務執行社員	公認会計士	小倉 加奈子	印

当監査法人は、金融商品取引法第193条の2第1項の規定に基づく監査証明を行うため、「経理の状況」に掲げられている三井不動産株式会社の平成25年4月1日から平成26年3月31日までの第102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26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。

強調事項

重要な後発事象に記載されている通り、会社は平成26年5月27日の取締役会において、新株式発行及び株式の売出しを行うことを決議し、公募による新株式の発行については、平成26年6月23日に払込が完了している。

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。

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．XBRLデータは監査の対象には含まれていません。