

【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24年6月28日
【事業年度】	第100期（自平成23年4月1日至平成24年3月31日）
【会社名】	三井不動産株式会社
【英訳名】	Mitsui Fudosan Co., Ltd.
【代表者の役職氏名】	代表取締役社長 菰田 正信
【本店の所在の場所】	東京都中央区日本橋室町二丁目1番1号
【電話番号】	03（3246）3055
【事務連絡者氏名】	総務部文書グループ長 森 郁雄
【最寄りの連絡場所】	東京都中央区日本橋室町二丁目1番1号
【電話番号】	03（3246）3055
【事務連絡者氏名】	総務部文書グループ長 森 郁雄
【縦覧に供する場所】	三井不動産株式会社関西支社 （大阪市中央区備後町四丁目1番3号） 株式会社東京証券取引所 （東京都中央区日本橋兜町2番1号） 株式会社大阪証券取引所 （大阪市中央区北浜一丁目8番16号）

第一部【企業情報】

第1【企業の概況】

1【主要な経営指標等の推移】

(1)連結経営指標等

回次 決算年月		第96期 平成20年3月	第97期 平成21年3月	第98期 平成22年3月	第99期 平成23年3月	第100期 平成24年3月
売上高	百万円	1,360,023	1,418,945	1,384,806	1,405,269	1,338,102
経常利益	"	162,835	146,090	93,901	96,204	102,509
当期純利益	"	87,378	83,572	60,084	49,909	50,129
包括利益	"	-	-	-	32,572	78,045
純資産額	"	992,003	999,860	1,029,226	1,042,385	1,100,407
総資産額	"	3,634,489	3,758,386	3,710,423	3,780,699	3,868,411
1株当たり純資産額	円	1,105.10	1,113.89	1,147.22	1,161.22	1,227.54
1株当たり当期純利益金額	"	99.40	95.10	68.39	56.82	57.07
潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額	"	99.39	95.09	68.37	56.80	57.04
自己資本比率	%	26.7	26.0	27.2	27.0	27.9
自己資本利益率	"	9.1	8.6	6.0	4.9	4.8
株価収益率	倍	19.9	11.2	23.2	24.2	27.7
営業活動による キャッシュ・フロー	百万円	97,762	40,996	84,389	185,055	148,161
投資活動による キャッシュ・フロー	"	392,160	141,633	64,834	170,552	124,353
財務活動による キャッシュ・フロー	"	276,136	182,215	19,762	20,400	18,649
現金及び現金同等物 の期末残高	"	63,495	62,891	62,739	56,675	61,726
従業員数 (外、平均臨時雇用者 数)	人	14,788 (16,362)	15,476 (16,128)	15,922 (15,240)	16,288 (15,119)	16,666 (14,635)

(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96期	第97期	第98期	第99期	第100期
決算年月		平成20年3月	平成21年3月	平成22年3月	平成23年3月	平成24年3月
売上高	百万円	460,618	522,130	521,377	528,629	492,038
経常利益	"	93,305	111,584	66,247	65,454	68,290
当期純利益	"	32,985	41,601	49,716	43,029	35,756
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	813,667	796,627	876,781	890,434	938,805
総資産額	"	3,092,323	3,208,824	3,331,869	3,409,758	3,458,519
1株当たり純資産額	円	925.65	906.41	997.60	1,013.14	1,068.15
1株当たり配当額 (内1株当たり中間 配当額)	"	20.00 (9.00)	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	"	37.52	47.34	56.58	48.98	40.71
潜在株式調整後1株 当たり当期純利益金 額	"	37.52	47.33	56.57	48.97	40.69
自己資本比率	%	26.3	24.8	26.3	26.1	27.1
自己資本利益率	"	4.0	5.2	5.9	4.9	3.9
株価収益率	倍	52.7	22.5	28.0	28.0	38.9
配当性向	%	53.3	46.5	38.9	44.9	54.0
従業員数	人	1,062	1,154	1,216	1,213	1,256

(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24年6月	大阪証券取引所市場第一部に株式を上場
昭和31年10月	㈱三井本社を吸収合併
昭和37年2月	大阪支店（現関西支社）開設
昭和41年12月	「百合ヶ丘宅地造成第1期」竣工
昭和43年4月	「霞が関ビルディング」竣工
昭和44年7月	三井不動産販売㈱設立
昭和47年4月	札幌支店（現北海道支店）、広島支店（現中国支店）、福岡支店（現九州支店）開設
昭和47年10月	名古屋支店（現中部支店）開設
昭和48年5月	米国三井不動産㈱設立
昭和48年9月	新名古屋ビル㈱を吸収合併
昭和48年12月	仙台支店（現東北支店）開設
昭和49年9月	「新宿三井ビルディング」竣工
昭和49年10月	三井ホーム㈱設立 三井不動産建設㈱設立
昭和55年5月	共同事業システム「Let's」開始
昭和55年9月	「サンシティ」全体竣工
昭和56年4月	「ららぽーと船橋SC（現ららぽーとTOKYO-BAY）」営業開始
昭和58年9月	「ハレクラニ」営業開始
昭和59年1月	「三井ガーデンホテル大阪（現三井ガーデンホテル大阪淀屋橋）」営業開始
昭和63年4月	横浜支店開設
平成元年12月	三井不動産販売㈱が東京証券取引所市場第二部に株式を上場 米国三井不動産グループ㈱設立
平成2年4月	千葉支店開設
平成3年9月	三井不動産販売㈱が東京証券取引所市場第一部に株式を上場
平成5年2月	三井ホーム㈱が東京証券取引所市場第二部に株式を上場
平成5年7月	「ベル・パークシティ」全体竣工
平成6年9月	三井ホーム㈱が東京証券取引所市場第一部に株式を上場
平成10年9月	「横浜ベイサイドマリーナ ショップス&レストランズ（現三井アウトレットパーク 横浜ベイサイド）」営業開始
平成11年12月	米国三井不動産グループ㈱が米国三井不動産㈱を吸収合併
平成12年3月	米国三井不動産グループ㈱が三井不動産アメリカ㈱に商号変更
平成14年3月	三井不動産建設㈱の全株式を売却
平成14年10月	三井不動産販売㈱を株式交換により完全子会社化
平成17年7月	「日本橋三井タワー」竣工
平成17年12月	三井不動産レジデンシャル㈱設立
平成19年1月	「東京ミッドタウン」竣工
平成21年8月	三井不動産（上海）投資諮詢有限公司設立
平成22年10月	「室町東三井ビルディング」竣工
平成24年4月	三井不動産販売㈱が三井不動産リアルティ㈱に商号変更

3【事業の内容】

当社および当社の関係会社185社（うち、連結子会社140社、持分法適用関連会社45社）が営んでいる主な事業内容、当該事業に携わっている主要な会社名および各社の当該事業における位置付けは次のとおりです。

賃貸事業

三井不動産(株)はオフィスビルおよび商業施設等を賃貸しています。また、三井不動産(株)は(株)アルパーク（連結子会社）が所有する商業施設を賃借し、これらを転貸しています。三井不動産アメリカ(株)、英国三井不動産(株)（いずれも連結子会社）は米国、英国においてオフィスビル賃貸事業等を行っています。(株)エム・エフ・プロパティーズ（連結子会社）は中高層住宅の賃貸を行っています。

分譲事業

三井不動産(株)は業務施設等の分譲を行っています。三井不動産レジデンシャル(株)（連結子会社）は戸建・中高層住宅等の分譲を行っています。T I D(株)（持分法適用関連会社）はシンガポールにおいて中高層住宅分譲を行っています。

マネジメント事業

<プロパティマネジメント>

賃貸事業における管理・清掃・保守業務等については主にファースト・ファシリティーズ(株)、ファースト・ファシリティーズ・ウエスト(株)（いずれも連結子会社）が行っています。三井不動産(株)は、三井不動産ビルマネジメント(株)（連結子会社）、ファースト・ファシリティーズ・ウエスト(株)にオフィスビルの一部の運営委託を行っています。ららぽーとマネジメント(株)（連結子会社）は商業施設の運営管理業務を行っています。また、住宅分譲後の管理・清掃・保守業務等を三井不動産住宅サービス(株)、三井不動産住宅サービス関西(株)、(株)エム・エフ・住宅サービス北海道、(株)エム・エフ・住宅サービス東北、(株)エム・エフ・住宅サービス中国および(株)エム・エフ・住宅サービス九州（すべて連結子会社）が行っています。三井不動産住宅リース(株)（連結子会社）は賃貸住宅の転貸および運営の代行を行っています。三井不動産販売(株)（ 1 ）（連結子会社）は時間貸および月極の駐車場事業「リパーク」を行っています。

<仲介・アセットマネジメント等>

三井不動産(株)は不動産の開発や流動化に関するコンサルティング業務を行っています。三井不動産レジデンシャル(株)は住宅等の販売代理事業を行っています。三井不動産販売(株)（ 1 ）および「リハウス」各社は「三井のリハウス」ネットワークによる不動産の売買・賃貸借の仲介業務を行っています。三井不動産投資顧問(株)（連結子会社）は、不動産私募ファンドの組成・運用業務を行っています。日本ビルファンドマネジメント(株)、(株)三井不動産アコモデーションファンドマネジメントおよび三井不動産フロンティアリートマネジメント(株)（すべて連結子会社）は不動産投資信託の資産運用業務を行っています。三井不動産（上海）投資諮詢有限公司、三井不動産諮詢（北京）有限公司、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)（ 2 ）（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。三井不動産アメリカ(株)は米国ハワイ州においてホテルの営業等を行っています。(株)帝国ホテル（持分法適用関連会社）はホテルの営業等を行っております。(株)キャニ - （連結子会社）は飲食業を行っています。三井不動産ゴルフプロパティーズ(株)および(株)三井の森（いずれも連結子会社）はゴルフ場事業を行っています。三井不動産リゾート(株)（連結子会社）はリゾート施設を所有し、リゾート事業を行っています。

<商品販売>

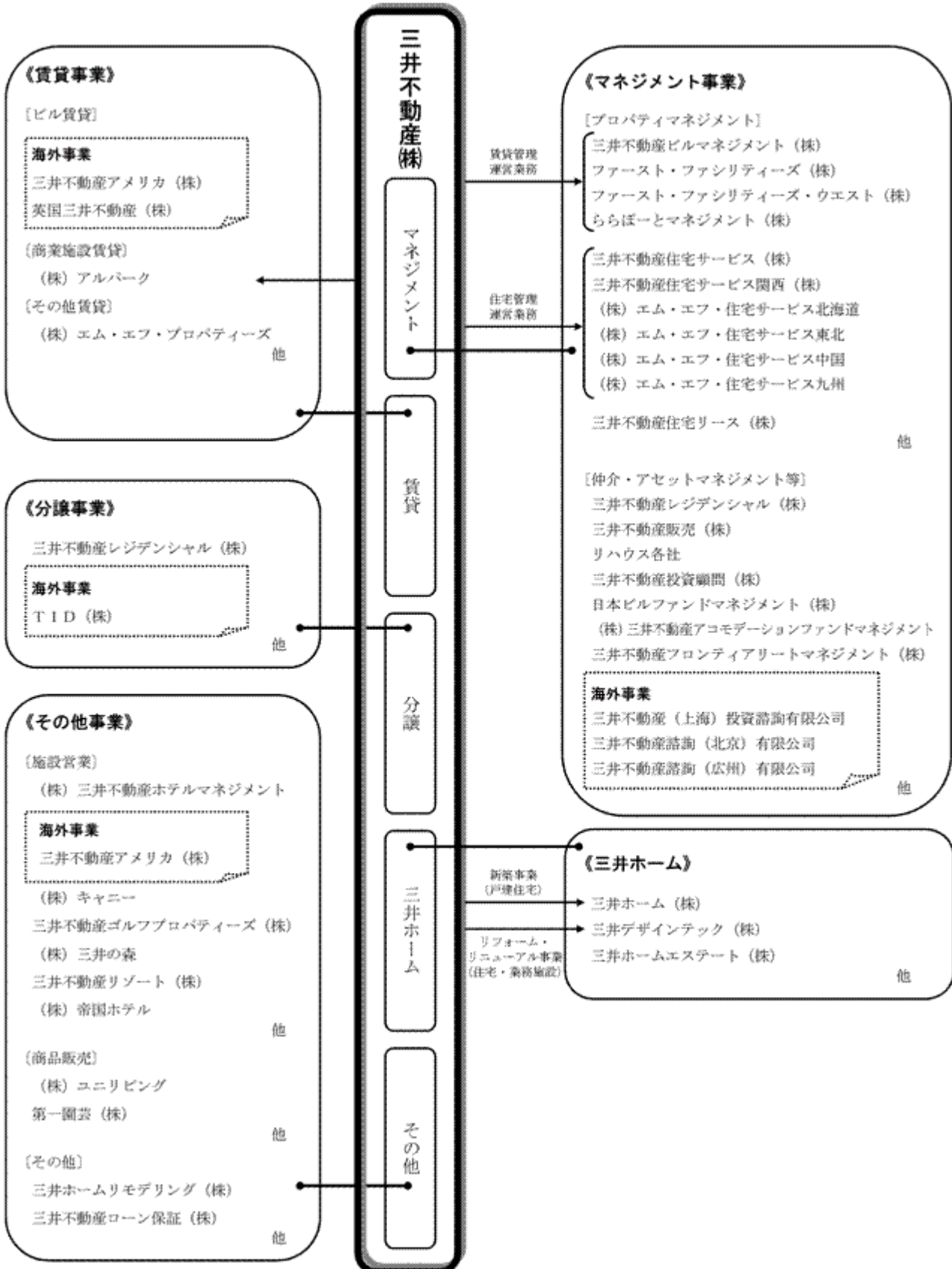
(株)ユニリビング（連結子会社）はD I Y用品等の小売を、第一園芸(株)（連結子会社）は花卉・種苗・園芸用品等の卸売および小売をそれぞれ行っています。

<その他>

三井ホームリモデリング(株)（ 3 ）（連結子会社）は住宅のリフォーム工事やオフィス・商業施設のリニューアル工事を行っています。三井不動産ローン保証(株)（連結子会社）はローン保証業務を行っています。

- (1) 三井不動産販売(株)(連結子会社)は、平成24年4月1日付で三井リハウス東京(株)、三井リハウス西東京(株)、三井リハウス湘南横浜(株)、三井リハウス関西(株)、三井リハウス名古屋(株)(いずれも連結子会社)の5社を吸収合併し、商号を三井不動産リアルティ(株)に変更しています。
- (2) 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。
- (3) 三井ホームモデリング(株)(連結子会社)は、平成24年4月1日付で商号を三井不動産リフォーム(株)に変更しています。

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



4【関係会社の状況】

(1)連結子会社

名称	住所	資本金 (百万円)	事業内容	議決権 の所有 割合 (%)	うち間 接所有 (%)	関係内容	当社から の事務所の 賃借	役員 の兼任 (人)	うち 当社従業員 (人)
(株)アコモデーションファースト	東京都港区	10	マネジメント	100.0	100.0		有	5	5
(株)アルパーク	広島県広島市	110	賃貸	100.0	-	当社に商業施設を賃貸しています。		5	5
(株)ウェイブリアルエステート	東京都中央区	90	賃貸、分譲	100.0	-		有	8	7
(株)NBFオフィスマネジメント	東京都中央区	10	マネジメント	100.0	-	当社がビルの運営業務を委託しています。	有	4	4
(株)エム・エフ・サービスアパートメント	東京都中央区	10	マネジメント	100.0	-			5	5
(株)エム・エフ・住宅サービス九州	福岡県福岡市	10	マネジメント	100.0	100.0		有	4	4
(株)エム・エフ・住宅サービス中国	広島県広島市	10	マネジメント	100.0	100.0		有	3	3
(株)エム・エフ・住宅サービス東北	宮城県仙台市	10	マネジメント	100.0	100.0		有	3	3
(株)エム・エフ・住宅サービス北海道	北海道札幌市	10	マネジメント	100.0	100.0		有	3	3
(株)エム・エフ・プロパティーズ	東京都中央区	400	賃貸	100.0	-	当社に住宅を賃貸しています。		5	5
オリエンタル警備保障(株)	千葉県船橋市	10	マネジメント	100.0	100.0		有	5	5
鹿島田駅西部地区再開発(株)	神奈川県川崎市	74	分譲	97.9	78.1			4	4
霞が関ディー・エイチ・シー(株)	東京都千代田区	50	その他	70.0	-		有	3	3
(株)キャニー	東京都中央区	250	その他	100.0	-		有	5	5
白津開発(株)	大分県臼杵市	120	その他	96.0	-			5	5
(株)キロロアソシエイツ	北海道余市郡	380	その他	100.0	100.0			3	3
(株)サンショク	東京都千代田区	10	その他	100.0	100.0			2	2
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	3	2
第一園芸(株)	東京都品川区	480	その他	100.0	-		有	5	5
(株)綱町倶楽部	東京都港区	10	その他	100.0	-			3	3
T Mアセットマネジメント(株)	東京都中央区	30	賃貸	51.0	-			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	4
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	4
(株)東京プロパティサービス	東京都台東区	10	マネジメント	100.0	100.0			1	0

名称	住所	資本金 (百万円)	事業内容	議決権 の所有 割合 (%)	うち間 接所有 (%)	関係内容	当社か らの事 務所の 賃借	役員 の兼 任 (人)	うち 当社 従業 員 (人)
東京ミッドタウンマネジ メント㈱	東京都港区	100	マネジメント	100.0	-		有	7	6
㈱鳥羽国際ホテル	三重県鳥羽市	50	その他	100.0	100.0			3	3
成田スポーツ開発㈱	千葉県成田市	30	その他	100.0	-			3	3
日本オートパーク㈱	東京都港区	25	マネジメント	100.0	-			3	3
日本みどり開発㈱	東京都中央区	150	その他	86.9	1.7			4	1
㈱合歓の郷	三重県志摩市	225	その他	100.0	100.0			3	3
パークライフ・ クリエイション㈱	大阪府大阪市	10	分譲、マネジ メントほか	100.0	100.0		有	2	2
㈱はいむるぶし	沖縄県八重山 郡	200	その他	100.0	100.0			3	3
ファースト・ファシリ ティーズ㈱	東京都台東区	490	マネジメント	100.0	-	当社が建物および 付属施設の清掃・ 管理・保守等を委 託しています。	有	9	6
ファースト・ファシリ ティーズ・ウエスト㈱	大阪府大阪市	200	マネジメント	100.0	-		有	8	7
ファースト・ファシリ ティーズ群馬㈱	群馬県前橋市	10	マネジメント	100.0	100.0			2	1
ファースト・ファシリ ティーズ千葉㈱	千葉県千葉市	20	マネジメント	100.0	100.0		有	1	0
ファースト・ファシリ ティーズ・チャレンジド㈱	東京都台東区	10	マネジメント	100.0	100.0			1	1
ファースト・ファシリ ティーズ横浜㈱	神奈川県横浜 市	10	マネジメント	100.0	100.0		有	1	0
㈱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㈱	東京都中央区	10	マネジメント	100.0	100.0			4	4
㈱ホテルマネジメント	奈良県奈良市	100	その他	100.0	-			5	5
㈱益子カントリー倶楽部	東京都中央区	30	その他	100.0	-			3	3
三井都市開発㈱	東京都中央区	1,000	賃貸、分譲	100.0	100.0			5	4
㈱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㈱	東京都中央区	100	マネジメント	100.0	-			8	8
㈱三井不動産アコモデー ションファンドマネジメン ト	東京都中央区	300	マネジメント	100.0	-		有	5	5
三井不動産アジア㈱	シンガポール 共和国	S \$ 4,000,000	分譲	100.0	-			4	3
三井不動産ゴルフ プロパティーズ㈱ 8	東京都中央区	1,258	その他	100.0	-			4	4
三井不動産諮詢(広州)有 限公司	中華人民共和 国広州市	2,426,130元	マネジメント	100.0	-			5	3

名称	住所	資本金 (百万円)	事業内容	議決権 の所有 割合 (%)	うち間 接所有 (%)	関係内容	当社か らの事 務所の 賃借	役員 の兼 任 (人)	うち 当社 従業 員 (人)
三井不動産諮詢(北京)有限公司	中華人民共和 国北京市	2,429,160円	マネジメント	100.0	-			5	3
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円	マネジメント	100.0	-			5	3
三井不動産住宅サービス(株)	東京都新宿区	400	マネジメント	100.0	100.0		有	7	5
三井不動産住宅サービス関 西(株)	大阪府大阪市	300	マネジメント	100.0	100.0		有	5	5
三井不動産住宅リース(株)	東京都新宿区	490	マネジメント	100.0	-	当社が賃貸住宅の 運営業務を委託し ています。	有	9	7
三井不動産投資顧問(株)	東京都中央区	490	マネジメント	100.0	-		有	7	6
三井不動産 ビルマネジメント(株)	東京都中央区	490	マネジメント	100.0	-	当社がビルの運営 業務を委託してい ます。	有	9	6
三井不動産フロンティア リートマネジメント(株)	東京都中央区	450	マネジメント	100.0	-		有	5	5
(株)三井不動産 ホテルマネジメント	東京都中央区	490	その他	100.0	-	当社からホテルを 賃借しています。	有	6	4
三井不動産リゾート(株)	東京都中央区	490	その他	100.0	-		有	5	5
三井不動産レジデンシャル (株) 1、7	東京都中央区	40,000	分譲、マネジメ ントほか	100.0	-		有	9	2
三井不動産ローン保証(株)	東京都中央区	100	賃貸、その他	100.0	-	当社の販売物件の ローン保証を行 なっています。ま た、当社にビルを賃 貸しています。		4	4
三井ホームリモデリング (株) 3	東京都新宿区	300	その他	100.0	30.0		有	5	4
港エステート(株)	東京都中央区	110	その他	100.0	-			5	5
(株)ユーコーポレーション	千葉県浦安市	10	その他	100.0	100.0			2	2
(株)ユニリビング	千葉県浦安市	200	その他	100.0	-			5	5
ららぼーとエージェンシー (株)	千葉県船橋市	20	その他	100.0	100.0		有	7	7
ららぼーとマネジメント(株)	東京都中央区	450	マネジメント	100.0	-	当社が商業施設等 の運営業務を委託 しています。	有	10	6
レジデントファースト(株)	東京都港区	10	マネジメント	100.0	100.0			5	5
ロールマネジメント(株)	東京都中央区	10	賃貸	100.0	-			3	3
日本ビルファンド マネジメント(株) 4	東京都千代田 区	495	マネジメント	43.0	-		有	4	3
その他 5社					-				

名称	住所	資本金 (百万円)	事業内容	議決権 の所有 割合 (%)	うち間 接所有 (%)	関係内容	当社か らの事 務所の 賃借	役員 の兼 任 (人)	うち 当 社 従 業 員 (人)
三井不動産アメリカ㈱	アメリカ合衆国デラウェア州ニューアーク	US \$ 722,000	賃貸、分譲	100.0	-			4	3
その他 三井不動産アメリカ㈱グループ 26社		-							
英国三井不動産㈱	英国ロンドン	27,250,000	賃貸、分譲	100.0	-			3	2
その他 英国三井不動産㈱グループ 9社		-							
三井不動産販売㈱ 1、5	東京都千代田区	20,000	マネジメント	100.0	-		有	8	3
三井リハウス東京㈱ 5	東京都新宿区	1,000	マネジメント	100.0	100.0		有	2	1
その他 三井不動産販売㈱グループ 14社		-							
三井ホーム㈱ 2、6	東京都新宿区	13,900	三井ホーム	57.7	1.2		有	4	3
三井デザインテック㈱	東京都港区	500	三井ホーム	100.0	100.0	当社よりオフィス・商業施設の内装工事等を請負っています。	有	2	2
三井ホームエステート㈱	東京都千代田区	100	三井ホーム	100.0	100.0		有	1	1
三井ホームエンジニアリング㈱	東京都世田谷区	100	三井ホーム	100.0	100.0			0	0
三井ホームコンポーネント㈱	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㈱	東京都文京区	300	三井ホーム	100.0	100.0			1	1
その他 三井ホーム㈱グループ 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: 特定子会社に該当します。

3. 2: 有価証券報告書を提出しています。

4. 3: 三井ホームリモデリング㈱は、平成24年4月1日付で商号を三井不動産リフォーム㈱に変更しています。

5. 4: 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。

6. 5: 三井不動産販売㈱は、平成24年4月1日付で三井リハウス東京㈱、三井リハウス西東京㈱、三井リハウス湘南横浜㈱、三井リハウス関西㈱、三井リハウス名古屋㈱の5社を吸収合併し、商号を三井不動産リアルティ㈱に変更しています。

7. 6: 三井ホーム㈱は、売上高(連結会社相互間の内部売上高を除く。)の連結売上高に占める割合が10%を超えています。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。

8. 7: 三井不動産レジデンシャル㈱は、売上高(連結会社相互間の内部売上高を除く。)の連結売上高に占める割合が10%を超えており、主要な損益情報等は以下のとおりです。

(1)売上高	272,932百万円
(2)経常利益	6,589百万円
(3)当期純利益	3,000百万円
(4)純資産額	73,637百万円
(5)総資産額	478,116百万円

9. 8: 平成24年3月末時点での債務超過の額は18,692百万円であります。

(2)持分法適用関連会社

名称	住所	資本金 (百万円)	事業内容	議決権 の所有 割合 (%)	うち間 接所有 (%)	関係内容	当社か らの事 務所の 賃借	役員の 兼任 (人)	うち当 社従業 員 (人)
(株)帝国ホテル 1	東京都千代田区	1,485	ホテルの経営・運営	33.2	-			2	1
(株)千葉日報社	千葉県千葉市	360	新聞刊行ほか	27.8	7.9			1	1
T I D(株)	シンガポール共和国	\$\$10,000,000	住宅分譲	49.0	-			4	3
リゾートソリューション(株) 1	東京都新宿区	3,948	リゾート施設の運営等	41.1	-		有	3	2
京葉土地開発(株) 1	東京都千代田区	2,000	不動産業	23.9	-			2	1
(株)セノン	東京都新宿区	781	警備業	20.7	-	当社がビルの警備を委託しています。	有	1	1
(株)エスエルタワーズ	東京都中央区	100	ビル賃貸業	42.5	-	当社から建物を賃借しています。	有	1	1
南青山アパートメント(株)	東京都中央区	605	住宅賃貸業	38.0	-			2	2
(株)湘南国際村協会 2	神奈川県三浦郡	2,500	湘南国際村センターの運営・管理	16.0	-			1	1
その他 三井不動産販売(株)グループ 7社 三井ホーム(株)グループ 7社 英国三井不動産(株)グループ 2社 その他 20社									

(注) 1. 1 : 有価証券報告書を提出しています。

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

5【従業員の状況】

(1)連結会社の状況

(平成24年3月31日現在)

セグメントの名称	従業員数(人)	
賃貸事業	647	[3]
分譲事業	1,314	[1,200]
マネジメント	8,475	[8,751]
三井ホーム	3,446	[767]
その他の事業	2,422	[3,914]
全社(共通)	362	[0]
合計	16,666	[14,635]

- (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24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)
1,256	41.2	12.2	10,993

セグメントの名称	従業員数(人)	
賃貸事業	619	[3]
分譲事業	121	[0]
マネジメント	94	[0]
三井ホーム	0	[0]
その他の事業	60	[0]
全社(共通)	362	[0]
合計	1,256	[3]

- (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、東日本大震災以降の国内事業環境の悪化、欧州債務危機による世界経済の減速、円高の長期化やタイの洪水被害による輸出の減少などの影響はあったものの、サプライチェーンの復旧による生産活動の向上や復興にともなう住宅投資の増加、アジア諸国など新興国の経済の堅調な推移等により、景気持ち直しの動きが見られました。

当不動産業界におきましては、オフィス賃貸事業については空室率の横ばいが続き、賃料水準についても弱含み傾向が継続しておりますが、都心大規模物件などにおいては安全確保や事業継続性の観点等から需要の改善が見られ、商業施設賃貸事業については、震災および計画停電等による影響はあったものの、その後の個人消費の改善などにより概ね堅調に推移いたしました。分譲住宅事業については、供給戸数は、一時的な販売開始時期の延期はありましたが、昨年秋季以降の販売数増加により前年と同水準を維持し、低金利での融資の継続や政策支援の効果等が個人の購入意欲を後押ししたことにより、安定した契約率のもと、総じて底堅く推移いたしました。また、不動産投資事業については、Jリート市場では、日本銀行による投資口の買入れが行なわれ、公募増資による物件取得の活発化など外部成長も着実に進捗し、市場全般に回復の兆しが見えてまいりました。

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、国内市場の成熟化・市場のグローバル化が加速する中、顧客のニーズ・ウォンツの本質をとらえ、ハード・ソフト両面における付加価値をもたらす街づくり型開発事業の強化や地球環境保全への貢献、安全・安心、サステナブルな社会の実現に向け、次なる成長への準備を進めてまいりました。

当期の売上高は、個人向け住宅分譲において東日本大震災による工期の見直しで計上戸数が減少したこと等により前期比671億円（-4.8%）減収し、1兆3,381億円となりました。一方、営業利益は、オフィスビル、商業施設の通期稼働効果、個人向け住宅分譲の利益率改善等により、同比59億円（5.0%）増益し、1,260億円となりました。営業利益の増益により、経常利益は1,025億円と、同比63億円（6.6%）の増益となりました。なお、当期純利益は、税制改正による法人税率変更に伴う繰延税金資産の取り崩し影響等により法人税等が増加したことなどにより、501億円と前期比2億円（0.4%）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23.4.1～24.3.31)	前期 (平成22.4.1～23.3.31)	増減
売上高	420,528	423,468	2,940
営業利益	95,699	88,929	6,770

当期は、既存オフィスビルにおける減収影響があったものの、前期に竣工した「三井住友銀行本店ビルディング」や「三井アウトレットパーク滋賀竜王」などの通期稼働による収益貢献および当期に稼働した「名古屋三井ビルディング新館」や「三井アウトレットパーク倉敷」などの収益寄与に加え、商業施設における店舗売上が好調に推移したことから、前期比29億円の減収、同比67億円の増益となりました。なお、首都圏オフィス空室率（単体）は4.4%と、引き続き市場に対し低位で推移しております。

< 売上高の内訳 >

	当期 (平成23.4.1～24.3.31)	前期 (平成22.4.1～23.3.31)	増減
オフィス	283,614	291,721	8,107
商業施設	131,560	125,810	5,749
その他	5,353	5,936	582
合計	420,528	423,468	2,940

・ 貸付面積の状況（単位：千㎡）

	当期 (平成24.3.31)	前期 (平成23.3.31)	増減
オフィス 所有	1,303	1,240	63
転貸	1,533	1,531	2
商業施設 所有	1,042	971	70
転貸	654	640	14

・ 期末空室率推移（％）

	H24/3	H23/3	H22/3	H21/3	H20/3	H19/3	H18/3	H17/3
オフィス・商業施設(連結)	2.9	3.5	3.1	2.2	1.3	1.4	1.4	2.8
首都圏オフィス(単体)	4.4	4.0	3.9	2.5	1.3	1.6	1.0	3.0
地方オフィス(単体)	6.4	7.6	7.1	6.6	5.8	4.4	5.7	7.0

< 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）

名古屋三井ビルディング新館	愛知県名古屋市	平成23年6月竣工	オフィス
御成門M-SQUARE	東京都港区	平成23年7月竣工	オフィス
三井アウトレットパーク ジャズドリーム長島第4期	三重県桑名市	平成23年9月開業	商業施設
浜離宮三井ビルディング	東京都中央区	平成23年11月竣工	オフィス
三井アウトレットパーク 倉敷	岡山県倉敷市	平成23年12月開業	商業施設
広島トランヴェールビルディング	広島県広島市	平成24年2月竣工	オフィス
横浜三井ビルディング	神奈川県横浜市	平成24年2月竣工	オフィス
ギンザコマツ	東京都中央区	平成24年3月開業	商業施設

・通期稼働（前期稼働物件）

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

< 単体の賃貸事業内訳 >

・全体（オフィス・商業施設・その他）

	当期 (平成23.4.1~24.3.31)	前期 (平成22.4.1~23.3.31)
売上高	413,291	414,813
粗利益	75,553	67,122
粗利益率 (%)	18.3	16.2
貸付面積 (千㎡)	4,548	4,438
棟数 (棟)	所有	128
	転貸	126
	合計	254
		266

・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	248,094	18,742	266,836	90,196	39,039	129,235
貸付面積 (千㎡)	2,248	297	2,545	1,032	661	1,693
棟数 (棟)	137	31	168	43	26	69
空室率 (%)	4.4	6.4	4.6	0.4	0.4	0.4

分譲

	当期 (平成23.4.1～24.3.31)	前期 (平成22.4.1～23.3.31)	増減
売上高	321,352	405,242	83,890
営業利益	15,734	16,193	459

当期は、個人向け住宅分譲において、震災の影響による工期の見直しで計上戸数が前期に比べ減少したことなどにより減収したものの、粗利益率の低い物件の割合が減少したことによる営業利益率の改善により増益となりました。一方、投資家向け分譲等においては、日本ビルファンド投資法人や三井不動産プライベートリート投資法人等への物件売却があったものの、前期に比べ減収減益となり、セグメント全体では、前期比838億円の減収、同比4億円の減益となりました。なお、個人向け住宅分譲における堅調な販売環境を受け、期末の完成在庫については404戸と前期末の684戸から減少しております。

< 売上高・営業利益の内訳 >

	当期 (平成23.4.1～24.3.31)	前期 (平成22.4.1～23.3.31)	増減
住宅分譲（個人顧客向け）			
売上高	257,243	316,336	59,093
営業利益	10,264	9,735	528
投資家向け分譲等			
売上高	64,108	88,905	24,797
営業利益	5,470	6,458	988
売上高合計	321,352	405,242	83,890
営業利益合計	15,734	16,193	459

< 住宅分譲内訳 >

・ 売上高等の内訳

	当期 (平成23.4.1～24.3.31)		前期 (平成22.4.1～23.3.31)		増減	
マンション	213,839	(4,512戸)	266,051	(5,455戸)	52,211	(943戸)
首都圏	178,929	(3,456戸)	218,013	(4,048戸)	39,084	(592戸)
その他	34,910	(1,056戸)	48,037	(1,407戸)	13,126	(351戸)
戸建	43,403	(804戸)	50,285	(925戸)	6,882	(121戸)
首都圏	37,187	(664戸)	45,098	(825戸)	7,911	(161戸)
その他	6,216	(140戸)	5,187	(100戸)	1,028	(40戸)
売上高合計	257,243	(5,316戸)	316,336	(6,380戸)	59,093	(1,064戸)

・契約状況

		マンション	戸建	合計
期首契約済み	(戸) (A)	1,537	196	1,733
期中契約	(戸) (B)	5,362	721	6,083
計上戸数	(戸) (C)	4,512	804	5,316
期末契約済み	(戸) (A) + (B) - (C)	2,387	113	2,500
完成在庫	(戸)	380	24	404
新規発売	(戸)	5,296	722	6,018

(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)

	H24/3	H23/3	H22/3	H21/3	H20/3	H19/3	H18/3	H17/3
マンション	380	638	872	826	453	267	235	490
戸建	24	46	40	93	115	109	20	55
合計	404	684	912	919	568	376	255	545

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

平成19年3月期以降は実数での表示になっております。

・当期における主要な計上物件

パークシティ国分寺	東京都国分寺市	マンション
パークシティ武蔵野桜堤	東京都武蔵野市	マンション
パークホームズグランファースト	神奈川県川崎市	マンション
パークホームズ目黒ザレジデンス	東京都目黒区	マンション
THE ROPPONGI TOKYO CLUB RESIDENCE	東京都港区	マンション
パークシティ横浜中山	神奈川県横浜市	戸建

マネジメント

	当期 (平成23.4.1～24.3.31)	前期 (平成22.4.1～23.3.31)	増減
売上高	286,638	277,946	8,692
営業利益	34,363	32,121	2,242

当期は、プロパティマネジメントにおいて、リパーク事業の管理台数、受託物件数の増加により増収増益したことに加え、リハウス事業における仲介件数の増加、ファンド組成に伴うアセットマネジメントフィーの計上などにより仲介・アセットマネジメント等においても増収増益し、セグメント全体では、前期比86億円の増収、同比22億円の増益となりました。

<売上高・営業利益の内訳>

	当期 (平成23.4.1～24.3.31)	前期 (平成22.4.1～23.3.31)	増減
プロパティマネジメント			
売上高(1)	212,878	206,085	6,792
営業利益	23,776	21,905	1,870
仲介・アセットマネジメント等			
売上高	73,760	71,860	1,899
営業利益	10,587	10,215	371
売上高合計	286,638	277,946	8,692
営業利益合計	34,363	32,121	2,242

1 当期末のリパーク管理台数の状況

リパーク管理台数：133,039台（前期：124,379台）

・三井不動産販売の仲介事業の状況（仲介・アセットマネジメント等を含む）

	当期 (平成23.4.1～24.3.31)		前期 (平成22.4.1～23.3.31)		増減	
	取扱高	件数	取扱高	件数	取扱高	件数
仲介	1,132,134	(36,071件)	1,140,158	(35,753件)	8,024	(318件)

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

・三井不動産レジデンシャルの販売受託事業の状況（仲介・アセットマネジメント等を含む）

	当期 (平成23.4.1～24.3.31)		前期 (平成22.4.1～23.3.31)		増減	
	取扱高	件数	取扱高	件数	取扱高	件数
販売受託	106,576	(2,155件)	108,833	(2,287件)	2,257	(132件)

三井ホーム

	当期 (平成23.4.1～24.3.31)	前期 (平成22.4.1～23.3.31)	増減
売上高	207,568	205,130	2,437
営業利益	4,187	3,764	422

当期は、リフォーム・リニューアルにおいて三井ホームリモデリング(株)が当セグメントから移動した影響により減収となったものの、新築事業においては、期首受注残高が多かったことに加え、棟単価の上昇等により増収し、セグメント全体では、前期に比べ24億円の増収、4億円の増益となりました。

<売上高の内訳>

	当期 (平成23.4.1～24.3.31)	前期 (平成22.4.1～23.3.31)	増減
新築	160,316	152,816	7,499
リフォーム・リニューアル	18,414	26,901	8,486
賃貸管理	17,891	17,223	668
その他	10,945	8,189	2,756
合計	207,568	205,130	2,437

・受注工事高内訳

	当期 (平成23.4.1～24.3.31)	前期 (平成22.4.1～23.3.31)	増減
新築	144,573	142,753	1,819
リフォーム・リニューアル	22,791	31,235	8,443

その他

	当期 (平成23.4.1～24.3.31)	前期 (平成22.4.1～23.3.31)	増減
売上高	102,014	93,481	8,533
営業利益	806	1,001	1,808

当期は、三井ホームリモデリング(株)が当セグメントに移動したこと等により、セグメント全体では、前期比85億円の増収、同比18億円の減益となりました。

<売上高の内訳>

	当期 (平成23.4.1～24.3.31)	前期 (平成22.4.1～23.3.31)	増減
施設営業	49,079	49,923	843
商品販売	40,003	40,272	269
その他	12,931	3,284	9,646
合計	102,014	93,481	8,533

(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50億円増加し、617億円となりました。

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1,481億円の増加となりました。これは、税金等調整前当期純利益945億円や減価償却費532億円等によるものです。また、販売用不動産の取得・売却によるキャッシュ・フローは、取得による支出が売却による回収を上回り、100億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1,243億円の減少となりました。「横浜三井ビルディング」、「三井アウトレットパーク 木更津」への建物投資など、有形・無形固定資産の取得による支出があったことなどによります。

財務活動によるキャッシュ・フロー

当期は、配当金の支払などにより、財務活動のキャッシュ・フローは186億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】

今後の社会・経済環境につきましては、国内においては、市場の成熟化にともない、環境共生、健康、安全・安心などに対する関心が高まるなど、需要の質の大きな変化とともに新たな成長分野が誕生し、世界においては、すべての財・サービスの市場が需要側・供給側双方で国境を越えて拡大するなど、グローバル化が加速することが予想されます。

このような社会・経済環境の変化を長期的視点からとらえ、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実現するため、中長期経営計画「イノベーション2017」を策定いたしました。

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、ICT技術の活用を通じたハードとソフトの組み合わせによるスマートシティ事業等、付加価値の高い街づくりを推進するほか、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、事業の競争力を高めてまいります。

海外では、当社グループ内外における事業基盤を整備のうえ、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、アジアにおいては商業施設・住宅等の開発、欧米においてはオフィスビル賃貸事業を中心とした良質なポートフォリオの構築を行なうとともに、国内顧客の海外展開、海外顧客の日本展開のパートナーとしてそれぞれソリューションを提供するなど、グローバル化への取り組みを行ないます。

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

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むけ、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ます。

4【事業等のリスク】

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

(1)経済情勢の動向

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

(2)金利の変動

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

(3)不動産関連税制の変更

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

(4)不動産および金融関連法制の変更

将来において、建築基準法・都市計画法および金融商品取引法など当社事業に関連する法制が変更された場合には、新たな義務の発生、費用負担の増加、所有資産に関する権利の制限等により、所有資産の価値の低下や事業範囲の制限など、当社グループの事業に悪影響を及ぼす可能性があります。

(5)天変地異

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

5【経営上の重要な契約等】

該当事項はありません。

6【研究開発活動】

当社グループでは主に三井ホームセグメントに属する三井ホーム(株)等において、住生活の向上を図るための基礎的研究(住宅部資材・工法・性能等の研究)・商品開発等の研究開発活動を実施しています。

基礎的研究においては、次世代断熱性能を目指す新屋根断熱工法、床遮音性能の維持向上を図る新床遮音仕様及び施工の合理化を目的とした3階建マットスラブ工法の実用化に向け開発いたしました。

住宅商品の開発においては、環境仕様を標準設定した「green's」(グリーンズ)のほか、オリジナルの新技术「Gウォール構法」を採用した「Gran Free」(グランフリー)、暮らしのアイデアを散りばめた商品に環境設計の提案を付加した「chou chou with ECO」(シュシュ ウィズ エコ)を発売いたしました。また、スキップフロアを採用し、家族の絆やつながりが感じられる空間を提案した商品「toko toko」(トコトコ)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、519百万円となっており、報告セグメントごとの内訳は、三井ホームセグメントで508百万円、その他セグメントで10百万円等であります。

7【財政状態、経営成績およびキャッシュ・フローの状況の分析】

(1)財政状態（連結）

資産

当期末の総資産は、3兆8,684億円となり、前期末比で877億円増加しました。

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83億円増加し、また設備投資により有形・無形固定資産が525億円増加しました。

なお、当期の設備投資額は1,117億円、減価償却費は532億円でした。

負債

当期末の有利子負債（短期借入金、1年内償還予定の社債、コマーシャル・ペーパー、社債、長期借入金の合計額）は、1兆7,434億円となり、前期末比で33億円増加しました。

なお、資金調達の流動性補完を目的として、コミットメントラインを複数の金融機関との間で設定しており、2,300億円の未使用枠があります。

また、当期末の流動比率は、前期末の142%から低下し136%となりました。

純資産

当期末の純資産合計は、1兆1,004億円となり、前期末比で580億円の増加となりました。これは、利益剰余金が315億円増加し、土地再評価差額金が228億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27.9%と前期末の27.0%から上昇し、D/Eレシオ（有利子負債/自己資本）は前期末の1.71倍から1.62倍に低下しました。なお、1株当たり純資産額は、1,227.54円（前期末は1,161.22円）となりました。

(2)経営成績（連結）

当期の売上高は個人向け住宅分譲において東日本大震災による工期の見直しで計上戸数が減少したこと等により前期比671億円（4.8%）減収し、1兆3,381億円となりました。一方、営業利益は、オフィスビル、商業施設の通期稼働効果、個人向け住宅分譲の利益率改善等により同比59億円（5.0%）増益し、1,260億円となりました。営業利益の増益により、経常利益は1,025億円と、同比63億円（6.6%）増益となりました。なお、当期純利益は、税制改正による法人税率変更に伴う繰延税金資産の取り崩し影響等により法人税等が増加したことなどにより、501億円と前期比2億円（0.4%）の増益となりました。

「賃貸」セグメントでは、既存オフィスビルにおける減収影響があったものの、前期に竣工した「三井住友銀行本店ビルディング」や「三井アウトレットパーク滋賀竜王」などの通期稼働による収益貢献および当期に稼働した「名古屋三井ビルディング新館」や「三井アウトレットパーク倉敷」などの収益寄与に加え、商業施設における店舗売上が好調に推移したことから、前期比29億円の減収、同比67億円の増益となりました。首都圏オフィス空室率（単体）は4.4%と、引き続き市場に対し低位で推移しております。

「分譲」セグメントでは、個人向け住宅分譲において、震災の影響による工期の見直しで計上戸数が前期に比べ減少したこと等により減収したものの、営業利益率の改善により増益となりました。一方、投資家向け分譲等においては、日本ビルファンド投資法人や三井不動産プライベートリート投資法人等への物件売却があったものの、前期に比べ減収減益となり、セグメント全体では、前期比838億円の減収、同比4億円の減益となりました。

「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、リパーク事業の管理台数、受託物件数の増加により増収増益したことに加え、リハウス事業における仲介件数の増加、ファンド組成に伴うアセットマネジメントフィーの計上などにより仲介・アセットマネジメント等においても増収増益し、セグメント全体では、前期比86億円の増収、同比22億円の増益となりました。

(3)キャッシュ・フローの状況（連結）

当期末における現金および現金同等物の残高は、前期末比で50億円増加し、617億円となりました。

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1,481億円の増加となりました。これは、税金等調整前当期純利益945億円や減価償却費532億円等によるものです。また、販売用不動産の取得・売却によるキャッシュ・フローは、取得による支出が売却による回収を上回り、100億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1,243億円の減少となりました。「横浜三井ビルディング」、「三井アウトレットパーク木更津」への建築投資など、有形・無形固定資産の取得による支出があったことなどによります。

財務活動によるキャッシュ・フロー

当期は、配当金の支払などにより、財務活動のキャッシュ・フローは186億円の減少となっております。

第3【設備の状況】

1【設備投資等の概要】

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

当連結会計年度は、「横浜三井ビルディング」（神奈川県横浜市）、「三井アウトレットパーク木更津」（千葉県木更津市）の建築工事や、英国三井不動産グループにおけるオフィスビル投資など、賃貸事業を中心に合計1,117億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	210,597	91,340	119,256
分譲	1,529	761	767
マネジメント	8,207	10,438	2,230
三井ホーム	3,353	3,679	326
その他	4,924	4,565	358
調整額	781	968	187
合計	229,394	111,755	117,638

2【主要な設備の状況】

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

(1)賃貸セグメント

会社名	名称（所在地）	用途	主たる構造および規模	竣工又は取得年月	建物延床面積（㎡）	土地面積（㎡）	帳簿価額（百万円）			
							建物	土地	その他	合計
賃貸用建物等										
三井不動産㈱	室町一構 （東京都中央区）	オフィス	鉄骨鉄筋コンクリート造、 地上7階、地下2階	昭和 4. 3	32,245	14,256	3,634	122,472	41	168,374
"	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		4,992		56	
"	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		36,557		618	
"	三井別館 （東京都中央区）	"	鉄骨鉄筋コンクリート造、 地上9階、地下2階	昭和 27. 1	17,785	1,984	3,227	11,631	11	14,870
"	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	1,255	12,679	15	13,950
"	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	14,666	25,088	741	40,496
"	日本橋一丁目ビルディ ング （東京都中央区）	"	鉄骨造、一部鉄骨鉄筋コン クリート造、 地上20階、地下4階	平成 16. 1	1 71,514	1 6,548	15,396	46,740	216	62,352
"	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	1,184	2 15,811	23	17,020
"	聖路加ガーデン （東京都中央区）	オフィス ホテル 住宅	（オフィス棟） 鉄骨造、一部鉄骨鉄筋コン クリート造、一部鉄筋コン クリート造、 地上51階、地下4階 （ホテル、住宅棟） 鉄骨鉄筋コンクリート造、一 部鉄筋コンクリート造、地上 38階、地下1階	平成 6. 5	1 72,456	1、 2 5,529	11,221	0	89	11,311
"	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	2,881	7,832	74	10,788
"	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	25,059	89,148	620	114,829
"	霞が関ビルディング （東京都千代田区）	"	鉄骨造、一部鉄骨鉄筋コン クリート造、 地上36階、地下3階	昭和 43. 4	1 145,494	1、 2 8,264	20,250	2 1,356	1,344	22,951
"	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	1,374	16,597	9	17,981
"	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	1,792	32,292	23	34,108
"	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	3,366	23,690	20	27,076
"	神保町三井ビルディング （東京都千代田区）	"	鉄骨造、一部鉄骨鉄筋コン クリート造、 地上23階、地下2階	平成 15. 3	1 45,476	1 4,152	14,934	25,114	116	40,166
"	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	1,649	117,309	14	118,973
"	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	17,826	43,778	393	61,998
"	大手町パルビル （東京都千代田区）	"	鉄骨鉄筋コンクリート造 地上9階、地下3階	平成 23. 3	1 13,962	1 1,380	340	37,153	1	37,495
"	汐留シティセンター （東京都港区）	"	鉄骨造、一部鉄骨鉄筋コン クリート造、 地上43階、地下4階	平成 15. 1	1 15,775	1 1,322	2,473	9,468	18	11,960
"	セレスティン芝三井ビル ディング （東京都港区）	"	鉄骨造、一部鉄骨鉄筋コン クリート造、 地上17階、地下2階	平成 14. 4	52,770	6,734	7,628	21,869	135	29,633

会社名	名称(所在地)	用途	主たる構造および規模	竣工又は取得年月	建物延床面積(m ²)	土地面積(m ²)	帳簿価額(百万円)			
							建物	土地	その他	合計
三井不動産㈱	東京ミッドタウン (東京都港区)	オフィス 商業施設 住宅	鉄骨造、一部鉄骨鉄筋コンクリート造、一部鉄筋コンクリート造、 地上54階、地下5階	平成 19. 1	1 56,380	1 6,889	18,950	70,132	666	89,749
"	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 49,612	1 6,698	11,402	21,553	220	33,175
"	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	12,459	186,668	188	199,316
"	三井住友銀行新宿ビル (東京都新宿区)	"	鉄骨鉄筋コンクリート造、 地上9階、地下3階	平成 19. 8	10,863	1,171	367	17,864	2	18,235
"	アーバンドック ららばーと豊洲 (東京都江東区)	商業施設	鉄骨造、一部鉄骨鉄筋コンクリート造、 地上5階、地下1階	平成 18. 8	165,038	2 67,499	9,446	0	867	10,314
"	L A Z O N A川崎 (神奈川県川崎市)	"	鉄骨造、一部鉄筋コンクリート造、 地上6階、地下1階	平成 18. 9	1 69,081	2 72,013	4,058	26,022	306	30,387
"	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	28,406	7,573	2,482	38,462
"	ららばーと三井ビルディング (千葉県船橋市)	オフィス	鉄骨鉄筋コンクリート造、一部鉄骨造、 地上14階、地下1階	昭和 63. 6	1 22,491	157,850	2,121	48,875	30	71,275
"	ららばーと T O K Y O - B A Y (千葉県船橋市)	商業施設	鉄筋コンクリート造、一部鉄骨造、一部鉄骨鉄筋コンクリート造、 地上10階、地下1階	昭和 56. 4	1 263,509		19,201		1,047	
"	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	3,671	9,875	140	13,687
"	名古屋三井ビルディング 新館 (愛知県名古屋市)	オフィス	鉄骨造、一部鉄骨鉄筋コンクリート造、 地上14階、地下1階	平成 23. 6	17,983	1,700	4,556	5,454	202	10,214
"	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	487	14,242	12	14,743
"	中之島三井ビルディング (大阪府大阪市)	"	鉄骨造、一部鉄骨鉄筋コンクリート造、 地上31階、地下2階	平成 14. 8	71,269	4,456	11,047	12,131	214	23,393
"	淀屋橋三井ビルディング (大阪府大阪市)	"	鉄骨造、一部鉄骨鉄筋コンクリート造、一部鉄筋コンクリート造、 地上16階、地下3階	平成 20. 3	1 38,838	1 3,087	8,147	14,556	230	22,935
"	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	5,626	15,060	15	20,701
"	三井アウトレットパーク マリンピア神戸 (兵庫県神戸市)	商業施設	(ファクトリーアウトレッツ) 鉄骨造、地上3階 (アネックス) 鉄骨造、地上2階	平成 11. 7	62,157	78,397	2,081	11,096	1,340	14,518

会社名	名称(所在地)	用途	主たる構造および規模	竣工又は取得年月	建物延床面積(m ²)	土地面積(m ²)	帳簿価額(百万円)			
							建物	土地	その他	合計
㈱アルパーク	アルパーク (広島県広島市)	商業施設	(東棟) 鉄骨鉄筋コンクリート造、 地上10階、地下2階 (西棟) 鉄筋コンクリート造、 地上7階、地下1階 (南棟) 鉄骨造、 地上8階、地下2階	平成 2. 4	1 160,076	1 31,860	14,671	7,328	126	22,126
三井不動産 アメリカ㈱ (在外子会社)	1251 Avenue of the Americas (アメリカ合衆国 ニューヨーク州ニュー ヨーク市)	オフィス	鉄骨造、 地上54階、地下4階	昭和 61.12	214,106	9,232	27,011	17,260	0	44,271
"	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	10,584	8,006	0	18,590
"	100 William Street (アメリカ合衆国 ニューヨーク州ニュー ヨーク市)	"	鉄骨造、 地上21階、地下1階	平成 19.12	35,832	1,720	9,878	4,443	1	14,323
"	180 Montgomery (アメリカ合衆国 カリフォルニア州サンフ ランシスコ市)	"	鉄骨造、 地上25階、地下1階	平成 19. 1	30,193	1,726	6,906	2,775	0	9,681
英国三井不動産㈱ (在外子会社)	20 Old Bailey (英国ロンドン市)	"	鉄骨鉄筋コンクリート造、 地上8階、地下2階	平成 元.12	23,798	3,289	4,072	5,863	558	10,495
その他										
三井不動産㈱	東京都中央区 所在土地建物	開発予定 土地建物	-		16,518	2,583	1,324	20,855	7	22,188
"	東京都千代田区富士見 所在土地	建物建設 予定地	-		0	7,928	0	74,181	0	74,181
"	東京都千代田区有楽町 所在土地	建物建設 予定地	-		0	10,702	0	121,375	0	121,375
"	千葉県船橋市 所在土地	貸地等	-		0	2 244,680	0	2 17,176	0	17,176
"	大阪府大阪市 所在土地	開発予定 土地	-		0	999	0	10,614	0	10,614

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

2. 1. 同建物、土地等は当社グループ(当社および連結子会社)持分換算面積を表示しています。
3. 2. 同土地には借地権を含めて表示しています。

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

会社名	名称	所在地	賃借面積(m ²)
三井不動産株	銀座6丁目-SQUARE	東京都中央区	47,058
"	ガーデンエアタワー	" 千代田区	93,224
"	神保町三井ビルディング(1)	" "	43,173
"	新霞が関ビルディング(1)	" "	31,628
"	東京ミッドタウン(1)	" 港区	507,421
"	赤坂Bizタワー	" "	186,865
"	虎ノ門ツインビルディング	" "	68,005
"	六本木ティーキューブ(1)	" "	34,610
"	ゲートシティ大崎(1)	" 品川区	186,023
"	西新宿三井ビルディング(1)	" 新宿区	71,306
"	西新宿木村屋ビル	" "	38,165
"	中目黒GTタワー	" 目黒区	42,749
"	豊洲センタービルアネックス	" 江東区	105,448
"	豊洲ONビル	" "	104,077
"	豊洲センタービル	" "	99,608
"	新木場センタービル	" "	36,171
"	日鐵NDタワー	" "	30,393
"	アルカキット錦糸町	" 墨田区	53,056
"	イトーヨーカ堂幕張店ビル	千葉県千葉市	52,538
"	三井アウトレットパーク入間	埼玉県入間市	98,714
"	ララガーデン春日部	" 春日部市	63,340
"	新川崎三井ビルディング(1)	神奈川県川崎市	138,486
"	ららぽーと横浜	" 横浜市	241,241
"	ららぽーと磐田	静岡県磐田市	136,136
"	信濃橋三井ビルディング(1)	大阪府大阪市	35,939
"	ブルメールHAT神戸	兵庫県神戸市	56,088
"	ららぽーと守山	滋賀県守山市	41,294
"	LOVELA万代	新潟県新潟市	34,575
"	CAPPO大谷地	北海道札幌市	36,522

1. 同建物は他社持分を賃借しています。

(2)その他セグメント

会社名	名称(所在地)	用途	主たる構造および規模	竣工又は取得年月	建物延床面積(m ²)	土地面積(m ²)	帳簿価額(百万円)			
							建物	土地	その他	合計
三井不動産(株) (株)セレスティンホテル 三井不動産ホテルマネジメント(株) (株)ホテルマネジメント	三井ガーデンホテル銀座プレミア 他国内ホテル9ヶ所	ホテル	-	-	1 99,470	1、2 13,160	13,005	2 10,624	692	24,323
三井不動産アメリカ(株) (在外子会社)	Halekulani 他海外ホテル1ヶ所	"	-	-	77,172	2 20,927	4,896	2 1,923	999	7,819
三井不動産(株) 三井不動産ゴルフプロパティーズ(株) 日本みどり開発(株) 臼津開発(株)	三井の森 軽井沢カントリークラブ 他6ヶ所	ゴルフ場	-	-	32,608	2 6,863,926	2,310	2 5,353	9,101	16,766
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	1,267	23,571	331	25,170

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

2. 1. 同建物、土地等は当社グループ(当社および連結子会社)持分換算面積を表示しています。
3. 2. 同土地には借地権を含めて表示しています。

3【設備の新設、除却等の計画】

重要な設備の新設、改修の計画は、以下のとおりです。

(1)新設

セグメントの名称	会社名	名称(所在地)	用途	主たる構造および規模	工期	投資予定金額(百万円)	
						総額	既支払額
賃貸	三井不動産(株)	(仮称)室町東地区開発計画2-3街区 (東京都中央区)	オフィス 商業施設 住宅	鉄骨造、一部鉄骨鉄筋コンクリート造、鉄筋コンクリート造 地上22階、地下4階 延床面積 1 約26,000m ²	平成22.11 ~ 平成26.1	10,013	1,810
賃貸	三井不動産(株)	(仮称)千代田区富士見二丁目計画 (東京都千代田区)	オフィス 商業施設	鉄骨造、一部鉄骨鉄筋コンクリート造 地上30階、地下2階 延床面積 約123,000m ²	平成23.4 ~ 平成26.6	112,082	88,201
賃貸	三井不動産(株)	(仮称)札幌三井JPビルディング (北海道札幌市)	オフィス 商業施設	鉄骨造、一部鉄筋コンクリート造、一部鉄骨鉄筋コンクリート造 地上20階、地下3階 延床面積 約68,000m ²	平成20.4 ~ 平成26.8	18,184	5,036

(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。

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24年3月31日)	提出日現在発行数(株) (平成24年6月28日)	上場金融商品取引所名 又は登録認可金融商品 取引業協会名	内容
普通株式	881,424,727	881,424,727	東京証券取引所 市場第一部 大阪証券取引所 市場第一部	単元株式数 1,000株
計	881,424,727	881,424,727	-	-

(注)「提出日現在発行数」には、平成24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24年3月31日)	提出日の前月末現在 (平成24年5月31日)
新株予約権の数(個)	40,060	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)	40,060(注1)	同左
新株予約権の行使時の払込金額(円)	1	同左
新株予約権の行使期間	自平成19年9月19日 至平成49年9月18日	同左
新株予約権の行使により株式を発行する場合の株式の発行価格及び資本組入額(円)	発行価格 1 資本組入額 1	同左
新株予約権の行使の条件	(注2)	同左
新株予約権の譲渡に関する事項	譲渡による新株予約権の取得については、取締役会の承認を要するものとします。	同左
代用払込みに関する事項	-	-
組織再編成行為に伴う新株予約権の交付に関する事項	(注3)	同左

当社は、会社法に基づき新株予約権を発行しております。

取締役会の決議日（平成20年7月31日）

	事業年度末現在 (平成24年3月31日)	提出日の前月末現在 (平成24年5月31日)
新株予約権の数(個)	58,270	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)	58,270(注1)	同左
新株予約権の行使時の払込金額(円)	1	同左
新株予約権の行使期間	自平成20年8月16日 至平成50年8月15日	同左
新株予約権の行使により株式を発行する場合の株式の発行価格及び資本組入額(円)	発行価格 1 資本組入額 1	同左
新株予約権の行使の条件	(注2)	同左
新株予約権の譲渡に関する事項	譲渡による新株予約権の取得については、取締役会の承認を要するものとします。	同左
代用払込みに関する事項	-	-
組織再編成行為に伴う新株予約権の交付に関する事項	(注3)	同左

当社は、会社法に基づき新株予約権を発行しております。

取締役会の決議日（平成21年7月30日）

	事業年度末現在 (平成24年3月31日)	提出日の前月末現在 (平成24年5月31日)
新株予約権の数(個)	97,130	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)	97,130(注1)	同左
新株予約権の行使時の払込金額(円)	1	同左
新株予約権の行使期間	自平成21年8月15日 至平成51年8月14日	同左
新株予約権の行使により株式を発行する場合の株式の発行価格及び資本組入額(円)	発行価格 1 資本組入額 1	同左
新株予約権の行使の条件	(注2)	同左
新株予約権の譲渡に関する事項	譲渡による新株予約権の取得については、取締役会の承認を要するものとします。	同左
代用払込みに関する事項	-	-
組織再編成行為に伴う新株予約権の交付に関する事項	(注3)	同左

当社は、会社法に基づき新株予約権を発行しております。

取締役会の決議日（平成22年7月29日）

	事業年度末現在 (平成24年3月31日)	提出日の前月末現在 (平成24年5月31日)
新株予約権の数(個)	131,390	同左
新株予約権のうち自己新株予約権の数(個)	-	-
新株予約権の目的となる株式の種類	普通株式	同左
新株予約権の目的となる株式の数(株)	131,390(注1)	同左
新株予約権の行使時の払込金額(円)	1	同左
新株予約権の行使期間	自平成22年8月14日 至平成52年8月13日	同左
新株予約権の行使により株式を発行する場合の株式の発行価格及び資本組入額(円)	発行価格 1 資本組入額 1	同左
新株予約権の行使の条件	(注2)	同左
新株予約権の譲渡に関する事項	譲渡による新株予約権の取得については、取締役会の承認を要するものとします。	同左
代用払込みに関する事項	-	-
組織再編成行為に伴う新株予約権の交付に関する事項	(注3)	同左

当社は、会社法に基づき新株予約権を発行しております。

取締役会の決議日（平成23年7月28日）

	事業年度末現在 （平成24年3月31日）	提出日の前月末現在 （平成24年5月31日）
新株予約権の数（個）	143,040	同左
新株予約権のうち自己新株予約権の数（個）	-	-
新株予約権の目的となる株式の種類	普通株式	同左
新株予約権の目的となる株式の数（株）	143,040（注1）	同左
新株予約権の行使時の払込金額（円）	1	同左
新株予約権の行使期間	自平成23年8月13日 至平成53年8月12日	同左
新株予約権の行使により株式を発行する場合の株式の発行価格及び資本組入額（円）	発行価格 1 資本組入額 1	同左
新株予約権の行使の条件	（注2）	同左
新株予約権の譲渡に関する事項	譲渡による新株予約権の取得については、取締役会の承認を要するものとします。	同左
代用払込みに関する事項	-	-
組織再編成行為に伴う新株予約権の交付に関する事項	（注3）	同左

(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

(注) 1. 株式会社国際観光会館を完全子会社とするため、平成17年10月1日に新株発行による株式交換を行ったことに伴い、発行済株式総数が2,125,625株、資本準備金が2,641,793,788円増加いたしました。

2. 新株予約権付社債の新株予約権の行使により、発行済株式総数が55,908,718株、資本金が39,862,915,934円、資本準備金が39,807,084,066円増加いたしました。

(6) 【所有者別状況】

平成24年3月31日現在

区分	株式の状況(1単元の株式数 1,000株)							計	単元未満 株式の状 況(株)
	政府及び 地方公共 団体	金融機関	金融商品 取引業者	その他の 法人	外国法人等		個人その 他		
					個人以外	個人			
株主数 (人)	1	121	52	512	658	18	19,852	21,214	-
所有株式 数 (単元)	30	321,785	16,217	68,380	418,541	33	52,860	877,846	3,578,727
所有株式 数の割合 (%)	0.00	36.66	1.85	7.79	47.68	0.00	6.02	100	-

(注) 自己株式3,065,218株は、「個人その他」に3,065単元(3,065,000株)、「単元未満株式の状況」に218株含まれております。

(7)【大株主の状況】

平成24年3月31日現在

氏名又は名称	住所	所有株式数 (千株)	発行済株式総数に 対する所有株式数 の割合(%)
日本マスタートラスト信託銀行株式会社(信託口)	東京都港区浜松町二丁目11番3号	73,603	8.35
日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社(信託口)	東京都中央区晴海一丁目8番11号	57,273	6.50
CBLDN STICHTING PGGM DEPOSITARY (常任代理人 シティバンク銀行(株))	CITIGROUP CENTRE, CANADA SQUARE, CANARY WHARF, LONDON, E14 5LB, UK (東京都品川区東品川二丁目3番14号)	25,655	2.91
SSBT OD05 OMNIBUS ACCOUNT - TREATY CLIENTS (常任代理人 香港上海銀行東京支店)	338 PITT STREET SYDNEY NSW 2000 AUSTRALIA (東京都中央区日本橋三丁目11番1号)	20,135	2.28
ザ チェース マンハッタン バンク エヌエイ ロンドン エス エル オムニバス アカウント (常任代理人 (株)みずほコーポレート銀行決済営業部)	WOOLGATE HOUSE, COLEMAN STREET LONDON EC2P 2HD, ENGLAND (東京都中央区月島四丁目16番13号)	19,987	2.27
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)みずほコーポレート銀行決済営業部)	P.O.BOX 351 BOSTON MASSACHUSETTS 02101 U.S.A. (東京都中央区月島四丁目16番13号)	18,082	2.05
中央三井信託銀行株式会社 (常任代理人 日本トラスティ・サービス信託銀行(株))	東京都港区芝三丁目33番1号 (東京都中央区晴海一丁目8番11号)	17,565	1.99
ザ バンク オブ ニューヨーク トリーティー ジャスデック アカウント (常任代理人 (株)三菱東京UFJ銀行)	AVENUE DES ARTS, 35 KUNSTLAAN, 1040 BRUSSELS, BELGIUM (東京都千代田区丸の内二丁目7番1号)	16,443	1.87
メロン バンク エヌエー アズ エージェント フォー イッツ クライアント メロン オムニバス ユーエス ペンション (常任代理人 (株)みずほコーポレート銀行決済営業部)	ONE BOSTON PLACE BOSTON, MA 02108 (東京都中央区月島四丁目16番13号)	15,196	1.72
計	-	282,488	32.05

(注) 1. 日本マスタートラスト信託銀行株式会社(信託口)所有株式73,603千株は、すべて信託業務に係る株式であります。

日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社(信託口)所有株式57,273千株は、すべて信託業務に係る株式であります。

中央三井信託銀行株式会社所有株式17,565千株には、信託業務に係る株式はありません。

2. 中央三井信託銀行株式会社は、平成24年4月1日に三井住友信託銀行株式会社に商号変更されています。

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

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

4. 三井住友トラスト・ホールディングス株式会社およびその共同保有者から平成23年8月19日付の変更報告書の写しの送付があり、平成23年8月15日現在でそれぞれ以下のとおり株式を保有している旨の報告を受けておりますが、当社として当事業年度末現在における実質所有株式数の確認が一部できないため、上記大株主の状況には記載されていないものがございます。

氏名又は名称	住所	保有株券等の数 (株)	株券等保有割合 (%)
住友信託銀行株式会社	大阪市中央区北浜四丁目5番33号	23,027,000	2.61
中央三井アセット信託銀行株式会社	東京都港区芝三丁目23番1号	19,768,000	2.24
中央三井信託銀行株式会社	東京都港区芝三丁目33番1号	17,565,000	1.99
中央三井アセットマネジメント株式会社	東京都港区芝三丁目23番1号	1,285,000	0.15
日興アセットマネジメント株式会社	東京都港区赤坂九丁目7番1号 ミッドタウン・タワー	12,294,000	1.39

5. 三井住友トラスト・ホールディングス株式会社およびその共同保有者から平成23年9月6日付の変更報告書の写しの送付があり、平成23年8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一部できないため、上記大株主の状況には記載されていないものがございます。

氏名又は名称	住所	保有株券等の数 (株)	株券等保有割合 (%)
住友信託銀行株式会社	大阪市中央区北浜四丁目5番33号	23,757,000	2.70
中央三井アセット信託銀行株式会社	東京都港区芝三丁目23番1号	19,992,000	2.27
中央三井信託銀行株式会社	東京都港区芝三丁目33番1号	17,565,000	1.99
中央三井アセットマネジメント株式会社	東京都港区芝三丁目23番1号	1,449,000	0.16
日興アセットマネジメント株式会社	東京都港区赤坂九丁目7番1号 ミッドタウン・タワー	12,209,000	1.39

6. 三井住友トラスト・ホールディングス株式会社およびその共同保有者から平成23年10月6日付の変更報告書の写しの送付があり、平成23年9月30日現在でそれぞれ以下のとおり株式を保有している旨の報告を受けておりますが、当社として当事業年度末現在における実質所有株式数の確認が一部できないため、上記大株主の状況には記載されていないものがございます。

氏名又は名称	住所	保有株券等の数 (株)	株券等保有割合 (%)
住友信託銀行株式会社	大阪市中央区北浜四丁目5番33号	24,340,000	2.76
中央三井アセット信託銀行株式会社	東京都港区芝三丁目23番1号	20,590,000	2.34
中央三井信託銀行株式会社	東京都港区芝三丁目33番1号	17,565,000	1.99
中央三井アセットマネジメント株式会社	東京都港区芝三丁目23番1号	1,423,000	0.16
日興アセットマネジメント株式会社	東京都港区赤坂九丁目7番1号 ミッドタウン・タワー	12,442,000	1.41

7. 三井住友トラスト・ホールディングス株式会社およびその共同保有者から平成23年10月20日付の変更報告書の写しの送付があり、平成23年10月14日現在でそれぞれ以下のとおり株式を保有している旨の報告を受けておりますが、当社として当事業年度末現在における実質所有株式数の確認が一部できないため、上記大株主の状況には記載されていないものがございます。

氏名又は名称	住所	保有株券等の数 (株)	株券等保有割合 (%)
住友信託銀行株式会社	大阪市中央区北浜四丁目5番33号	24,874,000	2.82
中央三井アセット信託銀行株式会社	東京都港区芝三丁目23番1号	20,653,000	2.34
中央三井信託銀行株式会社	東京都港区芝三丁目33番1号	17,565,000	1.99
中央三井アセットマネジメント株式会社	東京都港区芝三丁目23番1号	1,383,000	0.16
日興アセットマネジメント株式会社	東京都港区赤坂九丁目7番1号 ミッドタウン・タワー	12,785,000	1.45

8. 三井住友トラスト・ホールディングス株式会社およびその共同保有者から平成24年4月19日付の変更報告書の写しの送付があり、平成24年4月13日現在でそれぞれ以下のとおり株式を保有している旨の報告を受けておりますが、当社として当事業年度末現在における実質所有株式数の確認が一部できないため、上記大株主の状況には記載されていないものがございます。

氏名又は名称	住所	保有株券等の数 (株)	株券等保有割合 (%)
三井住友信託銀行株式会社	東京都千代田区丸の内一丁目4番1号	59,903,232	6.80
中央三井アセット信託銀行株式会社	東京都港区芝三丁目23番1号	0	0.00
中央三井信託銀行株式会社	東京都港区芝三丁目33番1号	0	0.00
三井住友トラスト・アセットマネジメント株式会社	東京都中央区八重洲二丁目3番1号	2,749,000	0.31
中央三井アセットマネジメント株式会社	東京都港区芝三丁目23番1号	0	0.00
日興アセットマネジメント株式会社	東京都港区赤坂九丁目7番1号	12,505,000	1.42

(8) 【議決権の状況】

【発行済株式】

平成24年3月31日現在

区分	株式数(株)	議決権の数(個)	内容
無議決権株式	-	-	-
議決権制限株式(自己株式等)	-	-	-
議決権制限株式(その他)	-	-	-
完全議決権株式(自己株式等)	普通株式 3,075,000	-	-
完全議決権株式(その他)	普通株式 874,771,000	874,771	-
単元未満株式	普通株式 3,578,727	-	一単元(1,000株) 未満の株式
発行済株式総数	881,424,727	-	-
総株主の議決権	-	874,771	-

【自己株式等】

平成24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	3,065,000	-	3,065,000	0.35
四国中央ホーム株式会社	愛媛県松山市中村二丁目8番18号	10,000	-	10,000	0.00
計	-	3,075,000	-	3,075,000	0.35

(9) 【ストックオプション制度の内容】

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

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

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

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

平成19年6月28日開催の定時株主総会および平成21年7月30日開催の取締役会において決議されたストックオプション制度（株式報酬型ストックオプション）

決議年月日	平成19年6月28日および平成21年7月30日
付与対象者の区分及び人数（名）	当社取締役（社外取締役を除く） 8名 当社執行役員（取締役兼務者を除く） 9名 当社グループ執行役員 8名
新株予約権の目的となる株式の種類	「(2)新株予約権等の状況」に記載しております。
株式の数（株）	同上
新株予約権の行使時の払込金額（円）	同上
新株予約権の行使期間	同上
新株予約権の行使の条件	同上
新株予約権の譲渡に関する事項	同上
代用払込みに関する事項	同上
組織再編成行為に伴う新株予約権の交付に関する事項	同上

平成19年6月28日開催の定時株主総会および平成22年7月29日開催の取締役会において決議されたストックオプション制度（株式報酬型ストックオプション）

決議年月日	平成19年6月28日および平成22年7月29日
付与対象者の区分及び人数（名）	当社取締役（社外取締役を除く） 8名 当社執行役員（取締役兼務者を除く） 9名 当社グループ執行役員 8名
新株予約権の目的となる株式の種類	「(2)新株予約権等の状況」に記載しております。
株式の数（株）	同上
新株予約権の行使時の払込金額（円）	同上
新株予約権の行使期間	同上
新株予約権の行使の条件	同上
新株予約権の譲渡に関する事項	同上
代用払込みに関する事項	同上
組織再編成行為に伴う新株予約権の交付に関する事項	同上

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

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	73,572	98,843,313
当期間における取得自己株式	4,752	6,766,624

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

2. 当期間における取得自己株式には、平成24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)	62,726	98,750,452	1,235	1,602,101
保有自己株式数	3,065,218	-	3,068,735	-

(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24年6月1日からこの有価証券報告書提出日までの単元未満株式の買取による株式は含まれておりません。

3【配当政策】

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

平成24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24年3月（第100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23年3月（第99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100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23年10月31日 取締役会	9,661	11
平成24年6月28日 定時株主総会	9,661	11

4【株価の推移】

（1）【最近5年間の事業年度別最高・最低株価】

回次	第96期	第97期	第98期	第99期	第100期
決算年月	平成20年3月	平成21年3月	平成22年3月	平成23年3月	平成24年3月
最高（円）	4,000	2,825	1,865	1,798	1,683
最低（円）	1,709	867	1,083	1,154	1,094

（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23年10月	11月	12月	平成24年1月	2月	3月
最高（円）	1,378	1,332	1,263	1,299	1,578	1,683
最低（円）	1,168	1,163	1,094	1,118	1,253	1,470

（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23年 6月から 2年	47
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23年 6月から 2年	14
専務取締役		松本 光弘	昭和22年11月8日生	昭和45年4月 当社入社 平成10年6月 当社取締役、開発事業本部地域 開発事業部長兼開発事業本部 戸建住宅事業室長 11年4月 当社取締役、開発事業本部副本 部長 12年4月 当社取締役 13年4月 当社取締役、執行役員 13年6月 当社執行役員 14年3月 当社顧問 16年6月 当社常務執行役員 17年4月 当社専務執行役員、住宅事業本 部長 18年10月 当社専務執行役員 19年6月 当社専務取締役 19年10月 当社専務取締役、専務執行役員 (現任) (主要な兼職) 三井不動産レジデンシャル(株) 代表取締役会 長	平成23年 6月から 2年	17

役名	職名	氏名	生年月日	略歴	任期	所有株式数 (千株)
専務取締役	商業施設本部長	飯沼 喜章	昭和27年8月12日生	昭和50年4月 当社入社 平成19年4月 当社常務執行役員、商業施設本部長 21年6月 当社常務取締役、常務執行役員、商業施設本部長 23年4月 当社専務取締役、専務執行役員、商業施設本部長 (現任)	平成23年6月から2年	10
常務取締役		斎藤 一志	昭和27年11月10日生	昭和51年4月 当社入社 平成20年4月 当社常務執行役員 23年6月 当社常務取締役、常務執行役員 (現任)	平成23年6月から2年	7
常務取締役	アコモデーション事業本部長	市川 俊英	昭和29年9月27日生	昭和52年4月 当社入社 平成20年4月 当社常務執行役員、東京ミッドタウン事業部長 21年4月 当社常務執行役員、アコモデーション事業本部長 23年6月 当社常務取締役、常務執行役員、アコモデーション事業本部長 (現任)	平成23年6月から2年	4
常務取締役	ビルディング本部長	北原 義一	昭和32年6月25日生	昭和55年4月 当社入社 平成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 (現任)	平成23年6月から2年	4
常務取締役		浅井 裕史	昭和27年11月23日生	昭和51年4月 当社入社 平成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式会社 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 (現任)	平成23年6月から2年	9
常務取締役		飯野 健司	昭和30年1月3日生	昭和53年4月 当社入社 平成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 (現任)	平成23年6月から2年	11

役名	職名	氏名	生年月日	略歴	任期	所有株式数 (千株)
取締役		早川 吉春	昭和23年2月23日生	昭和45年4月 監査法人中央会計事務所入所 48年8月 公認会計士登録 60年4月 中央クーパース・アンド・ラ イブランドコンサルティング ㈱代表取締役 平成4年1月 中央監査法人業務本部担当代 表社員 9年10月 同監査法人退所 9年12月 霞エンパワーメント研究所代 表 (現任) 19年6月 当社取締役 (現任)	平成23年 6月から 2年	4
取締役		浦野 光人	昭和23年3月20日生	昭和46年4月 日本冷蔵㈱入社 平成11年6月 ㈱ニチレイ取締役 13年6月 同社代表取締役社長 19年6月 同社代表取締役会長 (現任) 21年6月 当社取締役 (現任)	平成23年 6月から 2年	2
取締役		細谷 英二	昭和20年2月24日生	昭和43年4月 日本国有鉄道入社 平成5年6月 東日本旅客鉄道㈱取締役 8年6月 同社常務取締役 12年6月 同社代表取締役副社長 15年6月 ㈱りそなホールディングス取 締役兼代表執行役会長兼㈱り そな銀行取締役兼代表執行役 会長 17年6月 ㈱りそな銀行代表取締役会長 21年6月 同行取締役会長 (現任) 23年6月 当社取締役 (現任) 24年4月 ㈱りそなホールディングス取 締役兼執行役会長 (現任)	平成23年 6月から 2年	-
取締役		松島 正之	昭和20年6月15日生	昭和43年4月 日本銀行入行 平成2年4月 同行熊本支店長 4年11月 同行ロンドン駐在参事 8年2月 同行調査統計局長 10年6月 同行理事(国際関係担当) 14年6月 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㈱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 (現任) 23年6月 当社取締役 (現任)	平成23年 6月から 2年	-
常任監査役 (常勤)		藏本 誠三	昭和27年9月20日生	昭和50年4月 当社入社 平成19年4月 当社常務執行役員 平成21年6月 当社常務取締役、常務執行役員 23年4月 当社常務取締役 23年6月 当社常任監査役 (現任)	平成23年 6月から 4年	7

役名	職名	氏名	生年月日	略歴	任期	所有株式数 (千株)	
監査役 (常勤)		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 ドマネジメント株式会社 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	24	
監査役		岡田 明重	昭和13年4月9日生	昭和38年4月 ㈱三井銀行入行 平成3年6月 ㈱太陽神戸三井銀行取締役 4年4月 ㈱さくら銀行取締役 7年6月 同行常務取締役 8年6月 同行専務取締役 9年6月 同行頭取 13年4月 ㈱三井住友銀行取締役会長 14年12月 ㈱三井住友フィナンシャルグ ループ取締役会長兼㈱三井住 友銀行取締役会長 17年6月 ㈱三井住友銀行特別顧問 17年6月 当社監査役 (現任) 22年4月 ㈱三井住友銀行名誉顧問 (現任)	平成23年 6月から 4年	-	
監査役		西田 敬宇	昭和10年2月18日生	昭和33年4月 三井信託銀行㈱入社 61年6月 同社取締役 平成2年6月 同社常務取締役 5年6月 同社専務取締役 6年12月 同社取締役副社長 8年6月 同社取締役社長 11年4月 同社取締役会長 12年4月 中央三井信託銀行㈱特別顧問 13年6月 同社顧問 17年6月 同社特別顧問 19年6月 当社監査役 (現任) 21年7月 中央三井信託銀行㈱名誉顧問 24年4月 三井住友信託銀行㈱名誉顧問 (現任)	平成23年 6月から 4年	-	
監査役		長谷川 俊明	昭和23年9月13日生	昭和52年4月 弁護士登録(第一東京弁護士 会) 57年1月 大橋・松枝・長谷川法律事務 所パートナー 平成2年1月 長谷川俊明法律事務所代表 (現任) 20年6月 当社監査役 (現任)	平成24年 6月から 4年	1	
計						18名	161

- (注) 1. 取締役 早川吉春、浦野光人、細谷英二、松島正之の各氏は、会社法第2条第15号に定める社外取締役であります。
2. 監査役 岡田明重、西田敬宇、長谷川俊明の各氏は、会社法第2条第16号に定める社外監査役であります。
3. 平成24年6月28日現在における執行役員は19名、グループ執行役員は7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13名（内、社外取締役4名）で構成され、当社の重要事項を決定し、取締役の業務の執行状況を監督しております。また、当社は、特別取締役を置き、会社法第362条第4項第1号および第2号に掲げる事項のうち、緊急性の高い重要な財産の譲受けについて特別取締役による取締役会の決議により決定することができる旨を定めております。

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

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

ホ．業務委員会

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

ヘ．リスクマネジメント委員会

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

ト．社会貢献委員会

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

チ．環境委員会

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

リ．アドバイザー・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防止しております。

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

ロ．取締役または使用人の職務の執行に係る情報の保存および管理に関する体制

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

ハ．損失の危険の管理に関する規程その他の体制

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

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

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

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

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

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

監査役の職務の補助体制

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

内部監査体制

内部監査担当部門である監査室（１６名）が全部門を対象に業務監査を計画的に実施し、監査結果を報告するとともに、被監査部門に対し、改善事項の指摘・指導を行うなど、内部統制の有効性の向上に努めております。

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

会計監査の状況

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

なお、同監査法人および当社監査に従事する同監査法人の業務執行社員と当社の間には、特別の利害関係はありません。

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

業務を執行した公認会計士の氏名

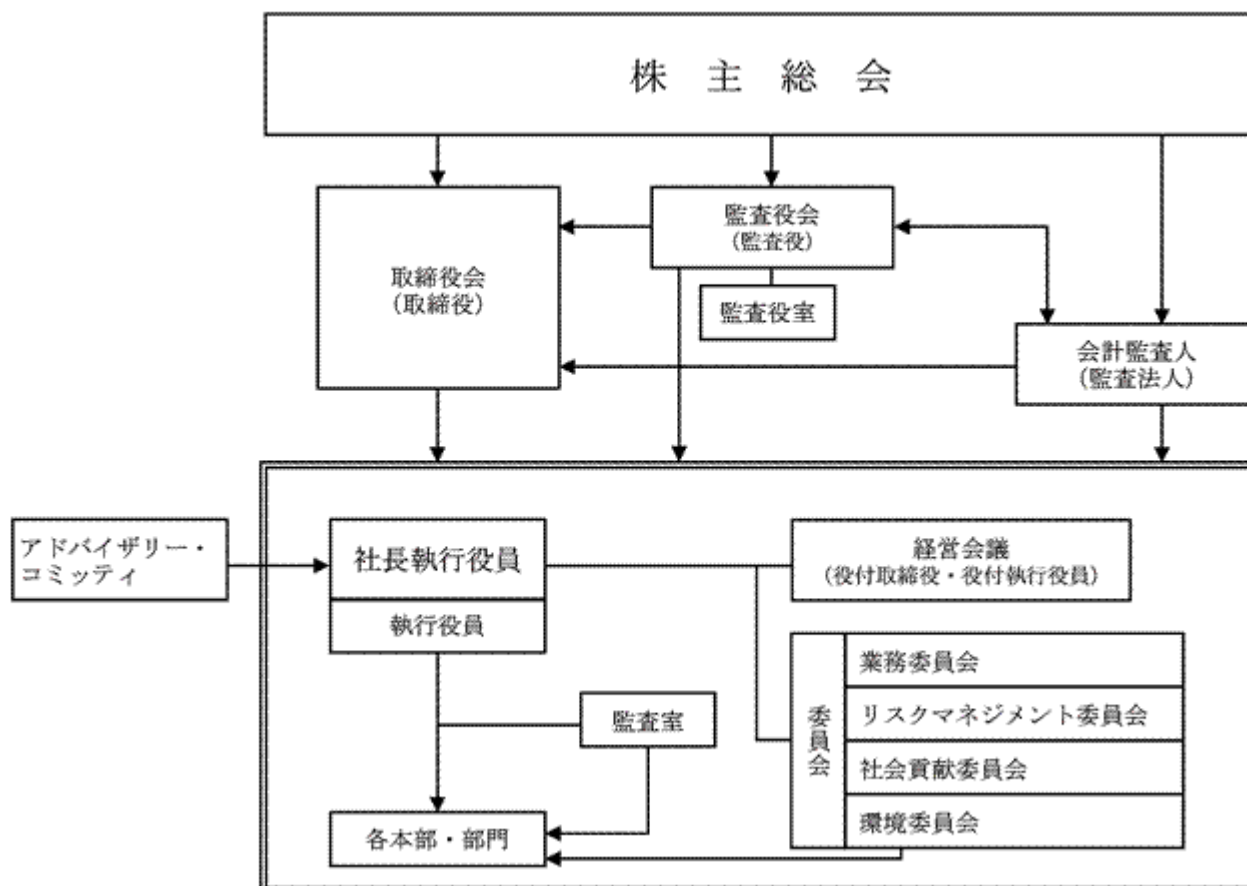
指定有限責任社員 業務執行社員：森公高（１年）、小倉加奈子（３年）、松本大明（１年）

（ ）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 １２名、会計士補等 １１名、その他 ９名

以上をまとめて表にあらわすと次のとおりとなります。



責任限定契約の内容の概要

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

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

人格、能力、経歴等を総合的に判断し、社外役員及び独立役員に選任しております。当社と各社外取締役及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、社外取締役及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、松島正之氏はクレディ・スイス証券株式会社の会長でありましたが、同社と当社の間には特別の利害関係はありません。早川吉春氏は霞エンパワーメント研究所の代表であり、浦野光人氏は株式会社ニチレイの代表取締役会長であり、細谷英二氏は株式会社りそなホールディングスの取締役兼執行役員会長であり、株式会社りそな銀行の取締役会長であります。社外監査役について、長谷川俊明氏は長谷川俊明法律事務所の代表であり、岡田明重氏は株式会社三井住友銀行の名誉顧問であり、株式会社三井住友フィナンシャルグループ取締役会長でありました。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。なお、独立性に関する基準は策定しておりません。

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。)	813	500	66	246	13
監査役 (社外監査役を除く。)	84	84	-	-	3
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	13	56	169
菰田 正信	代表取締役社長	提出会社	87	12	56	155

ハ．役員報酬等の額又はその算定方法の決定に関する方針の内容及び決定方法

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

取締役の定数

当社は、取締役を15名以内とする旨を定款に定めております。

取締役の選任の決議要件

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

自己の株式の取得

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

中間配当

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

取締役および監査役の責任免除

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

株主総会の特別決議要件

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

株式の保有状況

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

146銘柄 158,299百万円

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

銘柄	株式数(株)	貸借対照表計上額 (百万円)	保有目的
清水建設株式会社	1,500,000	540	同上
電気化学工業株式会社	1,346,308	527	同上

みなし保有株式

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

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

(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	66,636	中長期的な観点において、経営戦略上有効であるため
東レ株式会社	19,460,720	11,698	同上
三井物産株式会社	6,493,466	9,065	同上
株式会社三井住友フィナンシャルグループ	2,492,257	6,966	同上
株式会社東京放送ホールディングス	5,713,728	6,876	同上
MS & ADインシュアランスグループホールディングス株式会社	3,473,869	6,012	同上
株式会社T & Dホールディングス	3,129,560	3,069	同上
株式会社千葉銀行	5,611,250	2,949	同上
三井住友トラスト・ホールディングス株式会社	8,169,963	2,286	同上
東日本旅客鉄道株式会社	380,900	2,040	同上
株式会社群馬銀行	4,047,004	1,818	同上
株式会社東芝	4,969,500	1,796	同上
旭化成株式会社	3,247,084	1,641	同上
株式会社日本製鋼所	2,802,706	1,624	同上
大和ハウス工業株式会社	1,385,000	1,502	同上
株式会社常陽銀行	3,614,693	1,357	同上
イビデン株式会社	620,778	1,266	同上
鹿島建設株式会社	4,931,541	1,253	同上
新日本製鐵株式会社	4,904,000	1,131	同上
株式会社オンワードホールディングス	1,721,000	1,096	同上
富士フイルムホールディングス株式会社	514,300	1,034	同上
京成電鉄株式会社	1,497,000	951	同上
株式会社丸井グループ	1,374,600	945	同上
東武鉄道株式会社	1,698,000	750	同上
株式会社中村屋	1,800,000	746	同上
三井住友建設株式会社	7,165,525	552	同上
株式会社商船三井	1,500,875	544	同上
清水建設株式会社	1,500,000	498	同上
日本ユニシス株式会社	841,300	453	同上

みなし保有株式

銘柄	株式数(株)	貸借対照表計上額 (百万円)	保有目的
株式会社オリエンタルラ ンド	434,100	3,872	議決権行使の指図権限を有 しております

(注) 1. 貸借対照表計上額の上位銘柄を選定する段階で、特定投資株式とみなし保有株式を合算していません。

2. みなし保有株式の貸借対照表計上額 = 事業年度末の時価 × 議決権行使権限の対象となる株式数

(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	133	2	132	-
連結子会社	260	3	259	3
計	394	5	392	3

【その他重要な報酬の内容】

(前連結会計年度)

当社の連結子会社である三井不動産アメリカ株式会社は、当社の監査公認会計士等と同一のネットワークに属しているKPMG LLPに対して、27百万円を報酬として支払っております。

(当連結会計年度)

当社の連結子会社である三井不動産アメリカ株式会社は、当社の監査公認会計士等と同一のネットワークに属しているKPMG LLPに対して、27百万円を報酬として支払っております。

【監査公認会計士等の提出会社に対する非監査業務の内容】

(前連結会計年度)

当社が監査公認会計士等に対して報酬を支払っている非監査業務の内容といたしましては、国際財務報告基準(IFRS)に関するアドバイザリー業務であります。

(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。
- (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。

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23年4月1日から平成24年3月31日まで）の連結財務諸表および事業年度（平成23年4月1日から平成24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的確に対応することができる体制を整備するため、公益財団法人財務会計基準機構へ加入し、情報収集に努めております。また、公益財団法人財務会計基準機構の行うセミナー等に参加しております。

1【連結財務諸表等】
(1)【連結財務諸表】
【連結貸借対照表】

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (平成23年3月31日)	当連結会計年度 (平成24年3月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	2 57,223	2 62,274
受取手形及び売掛金	2 24,041	2 26,538
有価証券	-	14
販売用不動産	7 249,235	7 241,138
仕掛販売用不動産	207,221	241,580
開発用土地	7 174,570	7 150,333
未成工事支出金	11,227	9,235
その他のたな卸資産	1 8,923	1 8,667
前渡金	3,452	9,756
短期貸付金	11,510	9,620
営業出資金	65,738	57,568
繰延税金資産	46,946	34,544
その他	70,320	91,335
貸倒引当金	1,245	878
流動資産合計	929,166	941,729
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物	1,045,762	1,098,664
減価償却累計額	484,061	514,848
建物及び構築物（純額）	2,3 561,701	2,3 583,815
機械装置及び運搬具	26,442	27,885
減価償却累計額	18,227	19,217
機械装置及び運搬具（純額）	2,3 8,215	2,3 8,667
土地	2,7 1,588,268	2,7 1,614,433
建設仮勘定	34,611	31,430
その他	78,493	84,729
減価償却累計額	49,446	53,120
その他（純額）	2,3 29,047	2,3 31,609
有形固定資産合計	2,221,843	2,269,956
無形固定資産		
借地権	16,879	22,946
その他	13,564	11,906
無形固定資産合計	30,443	34,852
投資その他の資産		
投資有価証券	2,4,6 377,519	2,4,6 397,647
長期貸付金	1,990	5,489
敷金及び保証金	171,556	160,846
繰延税金資産	10,103	9,760
再評価に係る繰延税金資産	7 1,451	7 1,233
その他	2 43,542	2 53,424
貸倒引当金	6,917	6,529
投資その他の資産合計	599,246	621,872
固定資産合計	2,851,533	2,926,681
資産合計	3,780,699	3,868,411

	前連結会計年度 (平成23年3月31日)	当連結会計年度 (平成24年3月31日)
負債の部		
流動負債		
支払手形及び買掛金	87,137	101,321
短期借入金	² 272,711	² 254,922
コマーシャル・ペーパー	24,000	37,000
1年内償還予定の社債	-	5,000
未払法人税等	24,250	11,650
未成工事受入金	13,758	12,996
繰延税金負債	486	396
完成工事補償引当金	1,403	1,351
債務保証損失引当金	224	180
災害損失引当金	3,570	1,692
その他	228,277	265,797
流動負債合計	655,820	692,309
固定負債		
社債	285,000	300,000
長期借入金	² 1,158,336	² 1,146,489
受入敷金保証金	354,858	353,837
繰延税金負債	20,048	32,470
再評価に係る繰延税金負債	⁷ 192,373	⁷ 168,130
退職給付引当金	31,493	33,001
役員退職慰労引当金	1,185	957
その他	39,197	40,808
固定負債合計	2,082,493	2,075,694
負債合計	2,738,314	2,768,004
純資産の部		
株主資本		
資本金	174,296	174,296
資本剰余金	248,309	248,296
利益剰余金	332,335	363,877
自己株式	5,396	5,385
株主資本合計	749,545	781,084
その他の包括利益累計額		
その他有価証券評価差額金	41,994	50,355
繰延ヘッジ損益	371	869
土地再評価差額金	⁷ 271,242	⁷ 294,109
為替換算調整勘定	42,469	46,496
その他の包括利益累計額合計	270,395	297,098
新株予約権	520	587
少数株主持分	21,924	21,636
純資産合計	1,042,385	1,100,407
負債純資産合計	3,780,699	3,868,411

【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22年 4月 1日 至 平成23年 3月31日)	当連結会計年度 (自 平成23年 4月 1日 至 平成24年 3月31日)
営業収益	1,405,269	1,338,102
営業原価	1,138,048	1,066,968
営業総利益	267,221	271,133
販売費及び一般管理費	^{1,2} 147,128	^{1,2} 145,095
営業利益	120,092	126,038
営業外収益		
受取利息	208	240
受取配当金	3,201	3,220
持分法による投資利益	688	3,701
その他	2,670	2,392
営業外収益合計	6,768	9,555
営業外費用		
支払利息	27,456	26,747
その他	3,200	6,336
営業外費用合計	30,656	33,083
経常利益	96,204	102,509
特別利益		
投資有価証券売却益	20,964	-
特別利益合計	20,964	-
特別損失		
固定資産除却損	12,324	5,634
投資有価証券評価損	6,212	1,256
災害損失引当金繰入額	⁴ 3,570	⁴ 759
災害による損失	⁴ 4,628	⁴ 358
減損損失	³ 4,114	-
その他	2,629	-
特別損失合計	33,480	8,008
税金等調整前当期純利益	83,688	94,500
法人税、住民税及び事業税	34,045	17,610
法人税等調整額	1,066	26,179
法人税等合計	32,978	43,790
少数株主損益調整前当期純利益	50,709	50,709
少数株主利益	800	580
当期純利益	49,909	50,129

【連結包括利益計算書】

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (自 平成22年 4月 1日 至 平成23年 3月31日)	当連結会計年度 (自 平成23年 4月 1日 至 平成24年 3月31日)
少数株主損益調整前当期純利益	50,709	50,709
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	9,831	8,348
繰延ヘッジ損益	188	531
土地再評価差額金	42	23,502
為替換算調整勘定	7,223	2,775
持分法適用会社に対する持分相当額	1,314	1,209
その他の包括利益合計	18,137	27,335
包括利益	32,572	78,045
(内訳)		
親会社株主に係る包括利益	31,693	77,551
少数株主に係る包括利益	878	493

【連結株主資本等変動計算書】

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (自 平成22年 4月 1日 至 平成23年 3月31日)	当連結会計年度 (自 平成23年 4月 1日 至 平成24年 3月31日)
株主資本		
資本金		
当期首残高	174,296	174,296
当期変動額		
当期変動額合計	-	-
当期末残高	174,296	174,296
資本剰余金		
当期首残高	248,320	248,309
当期変動額		
自己株式の処分	10	13
当期変動額合計	10	13
当期末残高	248,309	248,296
利益剰余金		
当期首残高	301,653	332,335
当期変動額		
剰余金の配当	19,326	19,323
当期純利益	49,909	50,129
土地再評価差額金の取崩	119	718
持分法の適用範囲の変動	20	17
当期変動額合計	30,681	31,541
当期末残高	332,335	363,877
自己株式		
当期首残高	5,189	5,396
当期変動額		
自己株式の取得	267	98
自己株式の処分	60	109
当期変動額合計	206	10
当期末残高	5,396	5,385
株主資本合計		
当期首残高	719,080	749,545
当期変動額		
剰余金の配当	19,326	19,323
当期純利益	49,909	50,129
土地再評価差額金の取崩	119	718
持分法の適用範囲の変動	20	17
自己株式の取得	267	98
自己株式の処分	50	96
当期変動額合計	30,464	31,539
当期末残高	749,545	781,084

	前連結会計年度 (自 平成22年 4月 1日 至 平成23年 3月31日)	当連結会計年度 (自 平成23年 4月 1日 至 平成24年 3月31日)
その他の包括利益累計額		
その他有価証券評価差額金		
当期首残高	51,913	41,994
当期変動額		
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）	9,918	8,360
当期変動額合計	9,918	8,360
当期末残高	41,994	50,355
繰延ヘッジ損益		
当期首残高	588	371
当期変動額		
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）	216	497
当期変動額合計	216	497
当期末残高	371	869
土地再評価差額金		
当期首残高	271,337	271,242
当期変動額		
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）	95	22,867
当期変動額合計	95	22,867
当期末残高	271,242	294,109
為替換算調整勘定		
当期首残高	33,931	42,469
当期変動額		
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）	8,538	4,027
当期変動額合計	8,538	4,027
当期末残高	42,469	46,496
その他の包括利益累計額合計		
当期首残高	288,731	270,395
当期変動額		
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）	18,335	26,702
当期変動額合計	18,335	26,702
当期末残高	270,395	297,098
新株予約権		
当期首残高	378	520
当期変動額		
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）	142	67
当期変動額合計	142	67
当期末残高	520	587
少数株主持分		
当期首残高	21,036	21,924
当期変動額		
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）	887	287
当期変動額合計	887	287
当期末残高	21,924	21,636

	前連結会計年度 (自 平成22年 4月 1日 至 平成23年 3月31日)	当連結会計年度 (自 平成23年 4月 1日 至 平成24年 3月31日)
純資産合計		
当期首残高	1,029,226	1,042,385
当期変動額		
剰余金の配当	19,326	19,323
当期純利益	49,909	50,129
土地再評価差額金の取崩	119	718
持分法の適用範囲の変動	20	17
自己株式の取得	267	98
自己株式の処分	50	96
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）	17,305	26,482
当期変動額合計	13,159	58,021
当期末残高	1,042,385	1,100,407

【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22年 4月 1日 至 平成23年 3月31日)	当連結会計年度 (自 平成23年 4月 1日 至 平成24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	83,688	94,500
減価償却費	52,954	53,231
有価証券評価損益（は益）	6,212	1,256
受取利息及び受取配当金	3,409	3,461
支払利息	27,456	26,747
持分法による投資損益（は益）	688	3,701
固定資産除却損	8,373	4,396
売上債権の増減額（は増加）	298	2,600
仕入債務の増減額（は減少）	2,646	3,236
販売用不動産の増減額（は増加）	2 46,319	2 10,053
営業出資金の増減額	4,920	7,527
災害損失引当金の増減額（は減少）	3,570	1,877
その他	5,026	42,713
小計	222,236	211,915
利息及び配当金の受取額	5,334	4,750
利息の支払額	27,775	26,771
法人税等の支払額	14,739	41,733
営業活動によるキャッシュ・フロー	185,055	148,161
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	178,965	105,534
有形及び無形固定資産の売却による収入	3,364	717
投資有価証券の取得による支出	11,949	24,985
投資有価証券の売却による収入	21,623	2,850
敷金及び保証金の差入による支出	8,395	8,156
敷金及び保証金の回収による収入	11,557	17,862
預り敷金保証金の返還による支出	64,804	43,109
預り敷金保証金の受入による収入	52,668	40,902
貸付けによる支出	12,055	16,219
貸付金の回収による収入	12,106	13,077
連結の範囲の変更を伴う子会社株式の取得による支出	358	80
その他	4,656	1,675
投資活動によるキャッシュ・フロー	170,552	124,353

	前連結会計年度 (自 平成22年 4月 1日 至 平成23年 3月31日)	当連結会計年度 (自 平成23年 4月 1日 至 平成24年 3月31日)
財務活動によるキャッシュ・フロー		
短期借入れによる収入	1,524,500	1,358,718
短期借入金の返済による支出	1,526,030	1,350,541
長期借入れによる収入	217,597	221,832
長期借入金の返済による支出	253,951	245,256
社債の発行による収入	50,000	20,000
社債の償還による支出	10,000	-
少数株主からの払込みによる収入	160	233
配当金の支払額	19,313	19,316
少数株主への配当金の支払額	963	931
ファイナンス・リース債務の返済による支出	2,175	2,277
自己株式の増減額（ は増加）	224	69
その他	-	1,039
財務活動によるキャッシュ・フロー	20,400	18,649
現金及び現金同等物に係る換算差額	166	107
現金及び現金同等物の増減額（ は減少）	6,063	5,050
現金及び現金同等物の期首残高	62,739	56,675
現金及び現金同等物の期末残高	1 56,675	1 61,726

【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 140社

主要な会社名

三井不動産レジデンシャル(株)、三井不動産販売(株)、三井ホーム(株)、ららぽーとマネジメント(株)、三井不動産アメリカ(株)
新規 10社

北愛知リハウス(株)は、持分の取得により、連結子会社となりました。三井不動産諮詢(広州)有限公司ほか8社は、新規設立により、連結子会社となりました。

除外 5社

北愛知リハウス(株)ほか3社は、吸収合併により、連結の範囲から除外しています。みらいふ(株)は、清算終了のため連結の範囲から除外しています。

(2) 非連結子会社の名称等

なし。

(3) 開示対象特別目的会社

開示対象特別目的会社の概要、開示対象特別目的会社を利用した取引の概要及び開示対象特別目的会社との取引金額等については、「特別目的会社に関する事項」に記載しています。

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 45社

主要な会社名

(株)帝国ホテル、T I D(株)

新規 5社

好世投資(香港)有限公司ほか3社は、持分の取得により持分法適用関連会社となりました。オークウッド・ホールディングス(株)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 4社

新名フード(株)は、清算終了のため持分法適用の範囲から除外しています。北愛知リハウス(株)は持分の取得により連結子会社となったため持分法適用の範囲から除外しています。ほか2社は持分の減少により、持分法適用の関連会社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46社と(株)益子カントリー倶楽部、成田スポーツ開発(株)、日本みどり開発(株)、(株)三井の森、三井不動産ゴルフプロパティーズ(株)、(株)エム・エフ・サービスアパートメント、(株)エム・エフ・プロパティーズ、(株)N B F オフィスマネジメント、および臼津開発(株)ほか1社の決算日は12月31日、(株)ユニリピング、(株)ユーコーポレーション、およびT M アセットマネジメント(株)は2月29日です。また、東京ミッドタウンマネジメント(株)の決算日を2月29日から連結決算日に変更したため、当該連結子会社の事業年度の月数が13ヶ月となっており、損益計算書を通して調整しております。

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については、残存価額を0円として使用期限を耐用年数とした定額法を採用しています。

[無形固定資産] (リース資産を除く)

定額法を採用しています。

ただし、自社利用のソフトウェアについては、社内における利用可能期間(5年)に基づく定額法を採用しています。

[リース資産]

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

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

(3) 重要な引当金の計上基準

[貸倒引当金]

売掛金、貸付金等の貸倒れによる損失に備えるため、一般債権については貸倒実績率により、貸倒懸念債権等特定の債権については個別に回収可能性を検討し、回収不能見込額を計上しています。

[災害損失引当金]

東日本大震災により被災した有形無形固定資産及びたな卸資産の原状回復費用等の支出に備えるため、当該費用の見積額を計上しています。

[債務保証損失引当金]

債務保証等による損失に備えるため、被保証先の財政状態等を勘案して、損失負担見込額を計上しています。

[退職給付引当金]

従業員の退職給付に備えるため、当連結会計年度末における退職給付債務および年金資産の見込額に基づき、連結会計年度末において発生していると認められる額を計上しています。

過去勤務債務は、その発生時の従業員の平均残存勤務期間以内の一定の年数(1~10年)による定額法により処理することとしています。

数理計算上の差異は、各連結会計年度の発生時における従業員の平均残存勤務期間内の一定の年数(5~10年)による定額法により按分した額をそれぞれ発生翌連結会計年度から費用処理することとしています。

[完成工事補償引当金]

主として引渡し物件の補修工事費の支出に備えるため、過年度補修実績率に基づく見積補修額を計上しています。

[役員退職慰労引当金]

連結財務諸表提出会社ほか34社は役員退職慰労金支給に備えるため、内規に基づく期末退職慰労金要支給額を計上しています。

(4) 重要な収益及び費用の計上基準

[完成工事高及び完成工事原価の計上基準]

- ・当連結会計年度末までの進捗部分について成果の確実性が認められる工事
工事進行基準
- ・その他の工事
工事完成基準

(5) 重要なヘッジ会計の方法

ヘッジ会計の方法

繰延ヘッジ処理を採用しています。なお、為替予約については振当処理の要件を満たしている場合は振当処理を、金利スワップについては特例処理の要件を満たしている場合は特例処理を採用しています。

主なヘッジ手段とヘッジ対象

<ヘッジ手段>	<ヘッジ対象>
為替予約	外貨建予定取引
通貨スワップ	外貨建借入金
金利スワップ	借入金および社債

ヘッジ方針

金利変動による、借入金および社債の時価変動リスクおよびキャッシュ・フロー変動リスクをヘッジする目的で金利スワップを行っています。また、各社の主要決済通貨と異なる通貨での借入、社債発行については、上記目的に加え為替変動リスクをヘッジするために通貨スワップを行っています。また、将来実現確実な取引において各社の主要決済通貨と異なる通貨での決済が予定されている場合には、為替変動リスクをヘッジするため為替予約を行っています。

ヘッジ有効性評価の方法

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

(6) 消費税等の会計処理

消費税および地方消費税の会計処理は税抜方式を採用しています。

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

(7) のれんの償却方法および償却期間

のれんの償却に関しては原則として5年間の均等償却を行っています。ただし、金額が僅少の場合は、発生した期の損益として処理しています。

(8) 連結キャッシュ・フロー計算書における資金の範囲

連結キャッシュ・フロー計算書における資金(現金および現金同等物)は、手許現金、随時引き出し可能な預金および容易に換金可能であり、かつ、価値の変動について僅少なりリスクしか負わない取得日から3ヶ月以内に償還期限の到来する短期投資からなります。

(9) 未適用の会計基準等

- ・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日改正)
- ・一定の特別目的会社に係る開示に関する適用指針(企業会計基準適用指針第15号)(平成23年3月25日改正)
- ・連結財務諸表における子会社及び関連会社の範囲の決定に関する適用指針(企業会計基準適用指針第22号)(平成23年3月25日改正)
- ・投資事業組合に対する支配力基準及び影響力基準の適用に関する実務上の取扱い(実務対応報告第20号)(平成23年3月25日改正)

概要

一定の要件を満たす特別目的会社につき、子会社に該当しないものと推定する取扱いは、当該特別目的会社に対する資産の譲渡者のみに適用します。

適用予定日

平成24年4月1日以降開始する連結会計年度の期首から適用予定

当該会計基準等の適用による影響

上記の会計基準等を適用することにより、当社が出資を行っている一部の特別目的会社を連結の範囲に含めることとなり、当該特別目的会社の資産、負債、収益及び費用が当社の連結財務諸表に計上されることとなります。

【表示方法の変更】

(連結キャッシュ・フロー計算書関係)

前連結会計年度において、「営業活動によるキャッシュ・フロー」に表示していた「減損損失」「有価証券売却損益」「資産除去債務会計基準の適用に伴う影響額」は金額的重要性が乏しくなったため、当連結会計年度から「その他」に含めることとしました。この表示方法の変更を反映させるため、前連結会計年度の連結財務諸表の組替えを行っています。

【追加情報】

当連結会計年度の期首以降に行われる会計上の変更及び過去の誤謬の訂正より、「会計上の変更及び誤謬の訂正に関する会計基準」(企業会計基準第24号 平成21年12月4日)及び「会計上の変更及び誤謬の訂正に関する会計基準の適用指針」(企業会計基準適用指針第24号 平成21年12月4日)を適用しております。

【注記事項】

(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23年3月31日)	当連結会計年度 (平成24年3月31日)
商品及び製品	6,753百万円	6,544百万円
仕掛品	190	145
原材料及び貯蔵品	1,979	1,978
計	8,923	8,667

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23年3月31日)	当連結会計年度 (平成24年3月31日)
現金及び預金	205百万円	231百万円
受取手形及び売掛金	38	34
建物及び構築物	22,709	22,040
機械装置及び運搬具	2	1
土地	15,927	15,572
その他の有形固定資産	18	14
投資有価証券	8	8
その他の投資その他の資産	230	258
計	39,141	38,161

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23年3月31日)	当連結会計年度 (平成24年3月31日)
短期借入金	96百万円	98百万円
長期借入金	9,675	9,171
計	9,772	9,269

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23年3月31日)	当連結会計年度 (平成24年3月31日)
建物	352百万円	597百万円
その他の有形固定資産	261	408

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23年3月31日)	当連結会計年度 (平成24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)	113,831百万円	122,156百万円

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23年3月31日)	当連結会計年度 (平成24年3月31日)
住宅ローン保証債務	48,704百万円	41,934百万円
住宅ローン保証予約	132	80

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23年3月31日)	当連結会計年度 (平成24年3月31日)
匿名組合出資金および、 特定目的会社への優先出資証券	66,172百万円	66,501百万円

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22年4月1日 至平成23年3月31日)	当連結会計年度 (自平成23年4月1日 至平成24年3月31日)
給与・手当	44,001百万円	45,184百万円
広告宣伝費	20,636	17,497
退職給付費用	3,782	4,578
研究開発費	515	519
役員退職慰労引当金繰入額	168	182

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22年4月1日 至平成23年3月31日)	当連結会計年度 (自平成23年4月1日 至平成24年3月31日)
	515百万円	519百万円

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

主な用途	種類	場所
賃貸資産その他	建物・土地等	東京都中央区 他
施設営業資産	建物・土地等	大分県臼杵市 他

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

前連結会計年度において、賃貸事業目的で保有していたものを早期に売却する方針に変更したことにより、回収可能性が著しく低下する見込みである資産グループ、賃料水準の低下や市況の悪化等により収益性が著しく低下した資産グループについて帳簿価額を回収可能価額まで減額し、当該減少額を減損損失（4,114百万円）として特別損失に計上しました。その内訳は、土地・借地権1,884百万円、建物・構築物1,133百万円、その他1,096百万円です。

なお、当資産グループの回収可能性価額は正味売却価額あるいは使用価値により測定しており、正味売却価額は不動産鑑定士による鑑定評価額等を使用しています。また、使用価値は、将来キャッシュ・フローを5%で割り引いて算定しています。

4 東日本大震災によるものです。

(連結包括利益計算書関係)

当連結会計年度(自平成23年4月1日至平成24年3月31日)

1 その他の包括利益に係る組替調整額及び税効果額	(百万円)
その他有価証券評価差額金	
当期発生額	7,035
組替調整額	351
税効果調整前	7,387
税効果額	960
その他有価証券評価差額	8,348
繰延ヘッジ損益	
当期発生額	1,731
組替調整額	716
税効果調整前	1,014
税効果額	483
繰延ヘッジ損益	531
土地再評価差額金	
税効果額	23,502
為替換算調整勘定	
当期発生額	2,775
持分法適用会社に対する持分相当額	
当期発生額	1,209
その他の包括利益合計	27,335

(連結株主資本等変動計算書関係)

前連結会計年度(自平成22年4月1日至平成23年3月31日)

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

	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	2,946	175	34	3,087

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

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

2. 新株予約権および自己株新株予約権に関する事項

区分	新株予約権の内訳	新株予約権の 目的となる 株式の種 類	新株予約権の目的となる株式の数(株)				当連結会計 年度末残高 (百万円)
			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		-	-	-	-	520
連結子会社			-	-	-	-	-
	合計		-	-	-	-	520

3. 配当に関する事項

(1) 配当金支払額

平成22年6月29日開催の定時株主総会において、次のとおり決議しています。

・普通株式の配当に関する事項

配当金の総額	9,663百万円
1株当たり配当額	11円
基準日	平成22年3月31日
効力発生日	平成22年6月30日

平成22年10月29日開催の取締役会において、次のとおり決議しています。

・普通株式の配当に関する事項

配当金の総額	9,663百万円
1株当たり配当額	11円
基準日	平成22年9月30日
効力発生日	平成22年12月2日

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

平成23年6月29日開催の定時株主総会において、次のとおり決議しています。

・普通株式の配当に関する事項

配当金の総額	9,662百万円
配当の原資	利益剰余金
1株当たり配当額	11円
基準日	平成23年3月31日
効力発生日	平成23年6月30日

当連結会計年度（自平成23年4月1日至平成24年3月31日）

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

	当連結会計年度期首 株式数（千株）	当連結会計年度増加 株式数（千株）	当連結会計年度減少 株式数（千株）	当連結会計年度末 株式数（千株）
発行済株式				
普通株式	881,424	-	-	881,424
自己株式				
普通株式	3,087	73	62	3,098

（注）1. 普通株式の自己株式の株式数の増加73千株は、単元未満株式の買取による増加です。

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

2. 新株予約権および自己株新株予約権に関する事項

区分	新株予約権の内訳	新株予約権の目的となる株式の種類	新株予約権の目的となる株式の数（株）				当連結会計年度末残高（百万円）
			当連結会計年度期首	当連結会計年度増加	当連結会計年度減少	当連結会計年度末	
提出会社（親会社）	ストック・オプションとしての新株予約権			-			587
連結子会社				-			-
	合計			-			587

3. 配当に関する事項

(1) 配当金支払額

平成23年6月29日開催の定時株主総会において、次のとおり決議しています。

・普通株式の配当に関する事項

配当金の総額 9,662百万円

1株当たり配当額 11円

基準日 平成23年3月31日

効力発生日 平成23年6月30日

平成23年10月31日開催の取締役会において、次のとおり決議しています。

・普通株式の配当に関する事項

配当金の総額 9,661百万円

1株当たり配当額 11円

基準日 平成23年9月30日

効力発生日 平成23年12月2日

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

平成24年6月28日開催の定時株主総会において、次のとおり決議しています。

・普通株式の配当に関する事項

配当金の総額 9,661百万円

配当の原資 利益剰余金

1株当たり配当額 11円

基準日 平成24年3月31日

効力発生日 平成24年6月29日

(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22年 4月 1日 至 平成23年 3月31日)	当連結会計年度 (自 平成23年 4月 1日 至 平成24年 3月31日)
現金及び預金	57,223百万円	62,274百万円
預入期間が3か月を超える定期預金	547	547
現金及び現金同等物	56,675	61,726

2 販売用不動産の増減額は、連結貸借対照表上の販売用不動産、仕掛販売用不動産、開発用土地および前渡金の増減による資金の動きをあらわしています。

(特別目的会社に関する事項)

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

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

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

当社は事業終了後、拠出した出資金等を適切に回収する予定であり、平成24年3月末現在、各事業は概ね当初計画どおり進捗しています。なお、将来において損失が発生する場合、当社の負担は営業出資金および投資有価証券の額に限定されます。

また、いずれの特別目的会社についても、役員や従業員の派遣はありません。

	前連結会計年度 (平成23年3月31日)	当連結会計年度 (平成24年3月31日)
特別目的会社数	30社	25社

2. 特別目的会社との取引金額等

前連結会計年度（自平成22年4月1日至平成23年3月31日）

連結会計年度における、特別目的会社との取引金額等は、次のとおりです。

	期末残高 (百万円)	主な損益	
		項目	金額 (百万円)
出資金等（注1）	112,684	営業収益（注2）	8,253
		営業原価（注3）	342
マネジメント業務	-	営業収益（注4）	1,400

（注1）出資金等の内訳は、営業出資金59,921百万円、投資有価証券52,763百万円であり、匿名組合出資金および資産流動化法上の特定目的会社に対する優先出資証券です。

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

セグメント別内訳：賃貸セグメント5,043百万円、分譲セグメント3,210百万円

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

セグメント別内訳：賃貸セグメント322百万円、分譲セグメント19百万円

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

セグメント別内訳：マネジメントセグメント1,400百万円

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

主な資産（百万円）		主な負債および純資産（百万円）	
不動産	464,945	借入金等（注5）	341,551
その他	39,946	出資預り金等（注6）	161,854
		その他	1,485
合計	504,892	合計	504,892

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

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

当連結会計年度（自 平成23年4月1日 至 平成24年3月31日）

連結会計年度における、特別目的会社との取引金額等は、次のとおりです。

	期末残高 (百万円)	主な損益	
		項目	金額 (百万円)
出資金等（注1）	96,385	営業収益（注2）	5,231
		営業原価（注3）	661
マネジメント業務	-	営業収益（注4）	867

（注1）出資金等の内訳は、営業出資金47,211百万円、投資有価証券49,173百万円であり、匿名組合出資金および資産流動化法上の特定目的会社に対する優先出資証券です。

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

セグメント別内訳：賃貸セグメント5,231百万円

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

セグメント別内訳：賃貸セグメント442百万円、分譲セグメント219百万円

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

セグメント別内訳：マネジメントセグメント867百万円

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

主な資産（百万円）		主な負債および純資産（百万円）	
不動産	445,432	借入金等（注5）	351,002
その他	32,421	出資預り金等（注6）	119,210
		その他	7,640
合計	477,853	合計	477,853

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

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

(リース取引関係)

1. ファイナンス・リース取引(借主側)

所有権移転外ファイナンス・リース取引

リース資産の内容

有形固定資産

主として時間貸および月極の駐車場事業「リパーク」における機械設備であります。

リース資産の減価償却の方法

連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項「4. 会計処理基準に関する事項 (2) 重要な減価償却資産の減価償却の方法」に記載のとおりです。

なお、所有権移転外ファイナンス・リース取引のうち、リース取引開始日が、平成20年3月31日以前のリース取引については、通常の賃貸借取引に係る方法に準じた会計処理によっており、その内容は次のとおりです。

(1) リース物件の取得価額相当額、減価償却累計額相当額および期末残高相当額

	前連結会計年度(平成23年3月31日)		
	取得価額相当額 (百万円)	減価償却累計額相当額 (百万円)	期末残高相当額 (百万円)
建物及び構築物	4,592	2,173	2,419
機械装置及び運搬具	574	464	110
その他	1,078	911	167
合計	6,246	3,549	2,696

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

(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23年3月31日)	当連結会計年度 (平成24年3月31日)
1年内	670百万円	391百万円
1年超	2,025	1,660
合計	2,696	2,051

(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22年4月1日 至平成23年3月31日)	当連結会計年度 (自平成23年4月1日 至平成24年3月31日)
支払リース料	749百万円	596百万円
減価償却費相当額	749	596

(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23年3月31日)	当連結会計年度 (平成24年3月31日)
1年内	59,340百万円	64,382百万円
1年超	170,381	151,416
合計	229,722	215,799

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23年3月31日)	当連結会計年度 (平成24年3月31日)
1年内	36,421百万円	42,799百万円
1年超	183,930	209,521
合計	220,351	252,321

(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19年後であります。変動金利の借入金は、金利の変動リスクに晒されていますが、このうち長期のものの一部については、支払金利の変動リスクを回避し支払利息の固定化を図るために、個別契約ごとにデリバティブ取引(金利スワップ取引)をヘッジ手段として利用しています。また、各社の主要決済通貨と異なる通貨での借入については上記目的に加え為替変動リスクを回避するため通貨スワップ取引を行っています。

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

デリバティブ取引には、取引相手方に係る信用リスクと、金利・為替等の市場変動によって発生する金利・為替変動リスクなどを内在します。当社グループは、信用リスクを極力回避するため、デリバティブ取引の契約をする際には相手先の大手金融機関の財務状況を精査した上で取引を実行しています。

また、デリバティブ取引を行う際には、各社所定の決裁手続きを経た上で、実行およびリスク管理を行い、定期的に各社担当役員への報告を行っています。

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

(3) 金融商品の時価等に関する事項についての補足説明

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

2. 金融商品の時価等に関する事項

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22年4月1日 至 平成23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	57,223	57,223	-
	(2) 受取手形及び売掛金	24,041	24,041	-
	(3) 投資有価証券	167,793	167,807	13
負債	(1) 支払手形及び買掛金	87,137	87,137	-
	(2) 短期借入金	272,711	273,697	985
	(3) コマーシャル・ペーパー	24,000	24,000	-
	(4) 1年内償還予定の社債	-	-	-
	(5) 社債	285,000	296,065	11,065
	(6) 長期借入金	1,158,336	1,182,827	24,490
デリバティブ取引(*)		4,983	4,983	-

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

当連結会計年度（自 平成23年4月1日 至 平成24年3月31日）

（単位：百万円）

		連結貸借対照表 計上額	時価	差額
資産	(1) 現金及び預金	62,274	62,274	-
	(2) 受取手形及び売掛金	26,538	26,538	-
	(3) 投資有価証券	175,733	175,770	37
負債	(1) 支払手形及び買掛金	101,321	101,321	-
	(2) 短期借入金	254,922	255,887	964
	(3) コマーシャル・ペーパー	37,000	37,000	-
	(4) 1年内償還予定の社債	5,000	5,032	32
	(5) 社債	300,000	314,059	14,059
	(6) 長期借入金	1,146,489	1,174,708	28,219
デリバティブ取引(*)		4,365	4,365	-

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

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

資産

—

(1) 現金及び預金、並びに(2) 受取手形及び売掛金

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

(3) 投資有価証券

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

負債

—

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

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

(4) 1年内償還予定の社債、(5) 社債、並びに(6) 長期借入金

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

デリバティブ取引

「デリバティブ取引関係」注記参照。

(注2) 時価を把握することが極めて困難と認められる金融商品

(単位：百万円)

区分	前連結会計年度 (平成23年3月31日)	当連結会計年度 (平成24年3月31日)
営業出資金	65,738	57,568
その他有価証券		
非上場株式	16,533	16,171
その他(匿名組合出資金・ 優先出資証券)	76,267	83,472
敷金及び保証金	171,556	160,846
受入敷金保証金	354,858	353,837

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22年4月1日至平成23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	57,223	-	-	-
受取手形及び売掛金	24,041	-	-	-
その他有価証券				
債券				
国債・地方債等	-	589	908	-
社債	-	-	-	-
その他	-	-	-	-
その他	-	-	-	-
合計	81,264	589	908	-

当連結会計年度(自平成23年4月1日至平成24年3月31日)

(単位:百万円)

	1年以内	1年超5年以内	5年超10年以内	10年超
現金及び預金	62,274	-	-	-
受取手形及び売掛金	26,538	-	-	-
その他有価証券				
債券				
国債・地方債等	14	716	1,011	-
社債	-	-	-	-
その他	-	-	-	-
その他	-	-	-	-
合計	88,827	716	1,011	-

(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22年4月1日至平成23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	5,000	40,000	30,000	30,000	180,000
長期借入金	226,432	171,071	163,348	151,753	445,729

当連結会計年度(自平成23年4月1日至平成24年3月31日)

(単位:百万円)

	1年超2年以内	2年超3年以内	3年超4年以内	4年超5年以内	5年超
社債	40,000	30,000	30,000	40,000	160,000
長期借入金	168,774	168,344	150,345	125,788	533,236

(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23年3月31日)

種類		連結貸借対照表 計上額 (百万円)	時価 (百万円)	差額 (百万円)
時価が連結貸借対照表 計上額を超えるもの	(1) 国債・地方債等	991	1,007	16
	(2) 社債	-	-	-
	(3) その他	-	-	-
	小計	991	1,007	16
時価が連結貸借対照表 計上額を超えないもの	(1) 国債・地方債等	505	502	2
	(2) 社債	-	-	-
	(3) その他	-	-	-
	小計	505	502	2
合計		1,497	1,510	13

当連結会計年度(平成24年3月31日)

種類		連結貸借対照表 計上額 (百万円)	時価 (百万円)	差額 (百万円)
時価が連結貸借対照表 計上額を超えるもの	(1) 国債・地方債等	1,507	1,545	38
	(2) 社債	-	-	-
	(3) その他	-	-	-
	小計	1,507	1,545	38
時価が連結貸借対照表 計上額を超えないもの	(1) 国債・地方債等	236	235	0
	(2) 社債	-	-	-
	(3) その他	-	-	-
	小計	236	235	0
合計		1,743	1,780	37

2 その他有価証券

前連結会計年度（平成23年3月31日）

種類		連結貸借対照表 計上額 (百万円)	取得原価 (百万円)	差額 (百万円)
連結貸借対照表計上額が 取得原価を超えるもの	(1) 株式	107,874	38,524	69,350
	(2) 債券 (国債・地方債等)	-	-	-
	(社債)	-	-	-
	(その他)	-	-	-
	(3) その他	31,744	25,217	6,527
	小計	139,619	63,741	75,877
連結貸借対照表計上額が 取得原価を超えないもの	(1) 株式	26,677	31,640	4,963
	(2) 債券 (国債・地方債等)	-	-	-
	(社債)	-	-	-
	(その他)	-	-	-
	(3) その他	0	0	0
	小計	26,677	31,640	4,963
合計		166,296	95,382	70,914

当連結会計年度（平成24年3月31日）

種類		連結貸借対照表 計上額 (百万円)	取得原価 (百万円)	差額 (百万円)
連結貸借対照表計上額が 取得原価を超えるもの	(1) 株式	114,425	35,954	78,470
	(2) 債券 (国債・地方債等)	-	-	-
	(社債)	-	-	-
	(その他)	-	-	-
	(3) その他	30,241	25,842	4,399
	小計	144,666	61,797	82,869
連結貸借対照表計上額が 取得原価を超えないもの	(1) 株式	29,323	33,893	4,570
	(2) 債券 (国債・地方債等)	-	-	-
	(社債)	-	-	-
	(その他)	-	-	-
	(3) その他	0	0	0
	小計	29,323	33,893	4,570
合計		173,989	95,690	78,299

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22年 4月 1日 至 平成23年 3月31日）

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

当連結会計年度（自 平成23年 4月 1日 至 平成24年 3月31日）

種類	売却額 (百万円)	売却益の合計 (百万円)	売却損の合計 (百万円)
(1) 株式	342	9	68
(2) 債券			
（国債・地方債等）	-	-	-
（社債）	-	-	-
（その他）	-	-	-
(3) その他	-	-	-
合計	342	9	68

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22年 4月 1日 至 平成23年 3月31日)	当連結会計年度 (自 平成23年 4月 1日 至 平成24年 3月31日)
減損処理を行った有価証券	6,212	1,256

(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23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	670,500	537,500	(注1)
原則的処理方法	通貨スワップ取引	長期借入金	30,000	30,000	4,978
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	1,084	-	5
合計			701,584	567,500	4,983

当連結会計年度(平成24年3月31日)

ヘッジ会計の方法	取引の種類	主なヘッジ対象	契約額等 (百万円)	うち1年超 (百万円)	時価 (百万円)
金利スワップの特例処理	金利スワップ取引 支払固定・ 受取変動	長期借入金	659,000	515,000	(注1)
原則的処理方法	通貨スワップ取引	長期借入金	30,000	30,000	5,078
為替予約等の振 当処理	為替予約取引 買建 米ドル	外貨建予定取引	742	-	29
合計			689,742	545,000	5,108

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

(注2) 時価の算定方法 割引現在価値等によって算定しています。

(退職給付関係)

1 採用している退職給付制度の概要

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

連結子会社においては、厚生年金制度、確定給付企業年金制度、確定拠出企業年金制度および退職一時金制度を設けています。

当連結会計年度末現在、当社および連結子会社全体で退職給付一時金制度については61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1年金を有しています。

2 退職給付債務に関する事項

	前連結会計年度 (平成23年3月31日) (百万円)	当連結会計年度 (平成24年3月31日) (百万円)
イ．退職給付債務	110,097	126,817
ロ．年金資産	63,922	70,249
ハ．未積立退職給付債務(イ+ロ)	46,174	56,567
ニ．未認識数理計算上の差異	14,441	23,471
ホ．未認識過去勤務債務	333	143
ヘ．連結貸借対照表計上額純額(ハ+ニ+ホ)	31,399	32,953
ト．前払年金費用	94	48
チ．退職給付引当金(ヘ-ト)	31,493	33,001

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

3 退職給付費用の内訳

	前連結会計年度 (自平成22年4月1日 至平成23年3月31日) (百万円)	当連結会計年度 (自平成23年4月1日 至平成24年3月31日) (百万円)
イ．勤務費用(注1)	5,053	5,905
ロ．利息費用	2,452	2,460
ハ．期待運用収益	1,387	1,500
ニ．数理計算上の差異の費用処理額	3,333	3,465
ホ．過去勤務債務の費用処理額	16	176
ヘ．その他	106	36
ト．退職給付費用(イ+ロ+ハ+ニ+ホ+ヘ)	9,541	10,544

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

4 退職給付債務等の計算の基礎に関する事項

	前連結会計年度 (自平成22年4月1日 至平成23年3月31日)	当連結会計年度 (自平成23年4月1日 至平成24年3月31日)
イ．退職給付見込額の期間配分方法	期間定額基準	同左
ロ．割引率(注1)	1.2~2.5%	1.2~2.2%
ハ．期待運用収益率	1.0~2.5%	同左
ニ．過去勤務債務の額の処理年数	1~10年 (発生時の従業員の平均 残存勤務期間以内の一 定の年数による定額法 によります。)	同左
ホ．数理計算上の差異の処理年数	5~10年 (発生時の従業員の平均 残存勤務期間以内の一 定の年数による定額法 によります。)	同左

(注1) 当社の割引率は、当連結会計年度において、前連結会計年度の2.5%から1.8%へ変更されています。

(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22年4月1日 至 平成23年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成23年4月1日 至 平成24年3月31日)
営業原価	33	27
販売費及び一般管理費	115	106
計	149	134

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 5	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	6	6	6
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 6	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
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
ストック・オプション数 5	普通株式 140,420株	普通株式 143,040株
付与日	平成22年8月13日	平成23年8月12日
権利確定条件	6	6
対象勤務期間	定めはありません	定めはありません
権利行使期間 6	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

- 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 株式数に換算して記載しております。
- 6 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	第5回 新株予約権
権利確定前 (株)					
前連結会計年度末	47,550	69,290	109,650	140,420	-
付与	-	-	-	-	143,040
失効	-	-	-	-	-
権利確定	7,490	11,020	12,520	9,030	-
未確定残	40,060	58,270	97,130	131,390	143,040
権利確定後 (株)					
前連結会計年度末	-	-	-	-	-
権利確定	7,490	11,020	12,520	9,030	-
権利行使	7,490	11,020	12,520	9,030	-
失効	-	-	-	-	-
未行使残	-	-	-	-	-

単価情報

	第1回 新 株予約権	第2回 新 株予約権	第3回 新 株予約権	第4回 新 株予約権	第5回 新 株予約権
権利行使価格 (円)	1	1	1	1	1
行使時平均株価 (円)	1,516	1,516	1,580	1,580	-
付与日における公正な評価単価 (円)	2,357	1,967	1,493	1,029	919

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5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5回新株予約権
株価変動性 1	40%
予想残存期間 2	15年
予想配当 3	22円/株
無リスク利率 4	1.58%

- 15年間(平成8年8月13日から平成23年8月12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24年3月期の予想配当額です。
- 予想残存期間に対応する国債の利回りであります。

4. ストック・オプションの権利確定数の見積方法

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

(税効果会計関係)

1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別の内訳

	前連結会計年度 (平成23年3月31日)	当連結会計年度 (平成24年3月31日)
繰延税金資産		
退職給付引当金損金算入限度超過額	13,372百万円	11,988百万円
固定資産減損損失損金不算入額	30,241	11,856
販売用不動産等評価損損金不算入額	16,128	11,628
有価証券等評価損損金不算入額	9,178	8,610
未実現取引に係る税効果	5,795	6,305
未払賞与損金不算入額	6,237	6,010
保証金時価会計損金不算入額	4,747	3,950
固定資産等除却損損金不算入額	3,245	3,941
減価償却費損金算入限度超過額	3,700	3,654
税務上の繰越欠損金	2,596	3,117
その他有価証券評価差額金	2,021	1,622
未払事業税	2,619	1,102
その他	24,653	19,533
繰延税金資産合計	124,535	93,322
繰延税金負債		
その他有価証券評価差額金	30,846	29,514
代替資産積立金	24,531	21,362
保証金時価会計益金不算入額	4,624	3,864
連結子会社株式評価減消去に係る税効果	3,920	3,444
退職給付信託設定益	1,656	1,451
未実現取引に係る税効果	449	706
資本連結に係る投資差額の税効果	423	370
その他	21,565	21,171
繰延税金負債合計	88,019	81,885
繰延税金資産の純額	36,516	11,437

(注) 前連結会計年度においては、評価性引当額16,344百万円を、当連結会計年度においては、評価性引当額16,446百万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23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。

当連結会計年度(平成24年3月31日)

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

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

経済社会の構造の変化に対応した税制の構築を図るための所得税法等の一部を改正する法律及び東日本大震災からの復興のための施策を実施するために必要な財源の確保に関する特別措置法が平成23年12月2日に公布されたことに伴い、平成24年4月1日以降開始する連結会計年度より法人税率が変更されることとなりました。

この変更により、当連結会計年度に計上された法人税等調整額の金額が3,438百万円増加しております。また、繰延税金資産(流動)が2,979百万円、繰延税金資産(固定)が1,069百万円、繰延税金負債(流動)が53百万円、繰延税金負債(固定)が4,506百万円、再評価に係る繰延税金資産が174百万円、再評価に係る繰延税金負債が23,677百万円それぞれ減少し、有価証券評価差額金が3,949百万円、土地再評価差額金が23,577百万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

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

資産除去債務の総額の増減は次のとおりであります。

	前連結会計年度 (自平成22年4月1日 至平成23年3月31日)	当連結会計年度 (自平成23年4月1日 至平成24年3月31日)
期首残高	2,417百万円	2,610百万円
有形固定資産の取得による増加額	-	269
見積変更による増減額(1)	1,560	246
資産除去債務の履行による減少額	1,597	420
その他	229	240
期末残高	2,610	2,945

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

2. 連結貸借対照表に計上しているもの以外の資産除去債務

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

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

(賃貸等不動産関係)

当社および一部の連結子会社では、東京都その他の地域において、賃貸用のオフィスビル、商業施設等を有しております。平成23年3月期における当該賃貸等不動産に関する賃貸損益は76,485百万円(賃貸収益は営業収益に、賃貸費用は営業原価に計上されています)、固定資産除却損は10,931百万円(特別損失に計上されています)であり、平成24年3月期における当該賃貸等不動産に関する賃貸損益は83,793百万円(賃貸収益は営業収益に、賃貸費用は営業原価に計上されています)、固定資産除却損は3,969百万円(特別損失に計上されています)です。

また、当該賃貸不動産の連結賃借対照表計上額、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22年4月1日至平成23年3月31日)

(単位:百万円)

連結賃借対照表計上額			連結会計年度末の時価
連結会計年度期首残高	連結会計年度増減額	連結会計年度末残高	
1,845,886	140,979	1,986,865	2,827,636

(注1) 連結賃借対照表計上額は、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(201,514百万円)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23年4月1日至平成24年3月31日)

(単位:百万円)

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

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

(注2) 連結会計年度増減額のうち、主な増減額は不動産取得(86,406百万円)による増加等です。

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

(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22年4月1日至平成23年3月31日)

(単位:百万円)

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

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

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

3. セグメント利益は、連結財務諸表の営業利益と調整を行っています。

当連結会計年度（自 平成23年 4月 1日 至 平成24年 3月31日）

（単位：百万円）

	賃貸	分譲	マネジ メント	三井ホーム	その他	調整額 (注1, 2)	連結財務諸 表計上額 (注3)
売上高							
外部顧客への売上高	420,528	321,352	286,638	207,568	102,014	-	1,338,102
セグメント間の内部売上 高又は振替高	15,679	-	42,462	9,270	3,382	70,795	-
計	436,208	321,352	329,101	216,838	105,397	70,795	1,338,102
セグメント利益	95,699	15,734	34,363	4,187	806	23,140	126,038
セグメント資産	2,474,790	753,266	240,119	113,151	110,231	176,851	3,868,411
その他の項目							
減価償却費	37,141	1,470	6,052	3,579	3,615	1,372	53,231
有形固定資産及び 無形固定資産の増加額	91,340	761	10,438	3,679	4,565	968	111,755

- (注) 1. セグメント利益の調整額 23,140百万円には、セグメント間取引消去15百万円、各報告セグメントに配分していない全社費用 23,155百万円が含まれています。全社費用は、主に報告セグメントに帰属しない親会社の一般管理費です。
2. セグメント資産の調整額176,851百万円には、セグメント間取引消去 730,484百万円、各報告セグメントに配分していない全社資産785,179百万円、関連会社株式122,156百万円が含まれています。
3. セグメント利益は、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22年4月1日 至 平成23年3月31日）

1. 製品及びサービスごとの情報

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

2. 地域ごとの情報

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

3. 主要な顧客ごとの情報

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

当連結会計年度（自 平成23年4月1日 至 平成24年3月31日）

1. 製品及びサービスごとの情報

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

2. 地域ごとの情報

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

3. 主要な顧客ごとの情報

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

【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22年4月1日 至 平成23年3月31日）

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

当連結会計年度（自 平成23年4月1日 至 平成24年3月31日）

報告セグメントごとの固定資産の減損損失に関する情報は、金額的に重要性が乏しいため記載を省略しています。

【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22年4月1日 至 平成23年3月31日）

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

当連結会計年度（自 平成23年4月1日 至 平成24年3月31日）

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

【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22年4月1日 至 平成23年3月31日）

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

当連結会計年度（自 平成23年4月1日 至 平成24年3月31日）

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

【関連当事者情報】

前連結会計年度（自 平成22年4月1日 至 平成23年3月31日）

該当事項はありません。

当連結会計年度（自 平成23年4月1日 至 平成24年3月31日）

該当事項はありません。

（企業結合等関係）

当連結会計年度（自 平成23年4月1日 至 平成24年3月31日）

該当事項はありません。

(1株当たり情報)

	前連結会計年度 (自 平成22年 4月 1日 至 平成23年 3月31日)	当連結会計年度 (自 平成23年 4月 1日 至 平成24年 3月31日)
1株当たり純資産額	1,161円22銭	1,227円54銭
1株当たり当期純利益金額	56円82銭	57円 7銭
潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額	56円80銭	57円 4銭

(注) 1株当たり純資産額および1株当たり当期純利益金額、潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額の算定上の基礎は、以下のとおりであります。

	前連結会計年度 (自 平成22年 4月 1日 至 平成23年 3月31日)	当連結会計年度 (自 平成23年 4月 1日 至 平成24年 3月31日)
1株当たり純資産額		
純資産の部の合計額(百万円)	1,042,385	1,100,407
純資産の部の合計額から控除する金額(百万円)	22,444	22,224
(うち少数株主持分(百万円))	(21,924)	(21,636)
(うち新株予約権(百万円))	(520)	(587)
普通株式に係る純資産額(百万円)	1,019,941	1,078,182
1株当たり純資産の算定に用いられた普通株式の数(千株)	878,336	878,326
1株当たり当期純利益金額		
当期純利益(百万円)	49,909	50,129
普通株主に帰属しない金額(百万円)	-	-
普通株式に係る当期純利益(百万円)	49,909	50,129
普通株式の期中平均株式数(千株)	878,425	878,314
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)	321	456
(うち新株予約権(千株))	(321)	(456)
希薄化効果を有しないため潜在株式調整後1株当たり当期純利益の算定に含めなかった潜在株式の概要		

(重要な後発事象)

該当事項はありません。

【連結附属明細表】

【社債明細表】

会社名	銘柄	発行年月日	当期首残高 (百万円)	当期末残高 (百万円)	利率(%)	担保	償還期限
三井不動産株	第8回普通社債	平成 10.6.1	10,000	10,000	3.000	無担保	平成 25.5.31
"	第19回普通社債 (注)2	12.8.10	5,000	5,000 (5,000)	2.250	"	24.8.10
"	第21回普通社債	15.5.20	10,000	10,000	1.040	"	25.4.15
"	第22回普通社債	16.10.22	10,000	10,000	1.810	"	26.9.22
"	第23回普通社債	16.12.3	10,000	10,000	1.640	"	26.9.22
"	第24回普通社債	17.12.15	10,000	10,000	1.650	"	27.12.18
"	第25回普通社債	18.3.16	20,000	20,000	1.805	"	28.3.16
"	第26回普通社債	18.9.25	10,000	10,000	1.990	"	28.9.23
"	第27回普通社債	18.12.13	20,000	20,000	1.910	"	28.12.13
"	第28回普通社債	19.3.9	20,000	20,000	1.540	"	26.3.20
"	第29回普通社債	19.3.9	10,000	10,000	1.840	"	29.3.17
"	第30回普通社債	19.7.27	20,000	20,000	2.055	"	29.6.20
"	第31回普通社債	19.10.25	10,000	10,000	1.645	"	26.9.19
"	第32回普通社債	19.10.25	20,000	20,000	1.965	"	29.9.20
"	第33回普通社債	20.5.30	10,000	10,000	1.915	"	30.5.30
"	第34回普通社債	21.6.3	10,000	10,000	2.085	"	31.3.20
"	第35回普通社債	21.7.24	10,000	10,000	1.719	"	31.6.20
"	第36回普通社債	21.9.10	10,000	10,000	1.629	"	31.9.10
"	第37回普通社債	22.3.5	10,000	10,000	1.493	"	31.12.20
"	第38回普通社債	22.4.22	10,000	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	1.272	"	33.6.18
"	第44回普通社債	23.9.6	-	10,000	1.173	"	33.9.6
合計			285,000	305,000 (5,000)			

(注)1. 連結決算日後5年内における償還予定額は以下のとおりであります。

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

2.()内の金額は、1年内に償還が予定されている普通社債であります。

【借入金等明細表】

区分	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) 3
短期借入金	36,322	32,157	0.524	-
コマーシャルペーパー(1年以内)	24,000	37,000	0.111	-
1年以内に返済予定の長期借入金	236,389	222,765	1.394	-
1年以内に返済予定のリース債務(注) 2	1,763	2,253	-	-
長期借入金 (1年以内に返済予定のものを除く。)(注) 4	1,158,336	1,146,489	1.549	平成 42.3.29
リース債務 (1年以内に返済予定のものを除く。)(注) 2、4	5,532	7,210	-	平成 34.9.30
小計	1,462,344	1,447,875		
その他有利子負債				
預り金(1年以内)	722	1,222	0.386	-
預り保証金(1年以内)	850	1,503	1.663	-
預り保証金 (1年以内に返済予定のものを除く。)(注) 4	9,390	4,143	1.202	平成 42.5.31
その他(1年以内)	207	207	2.811	-
その他 (1年以内に返済予定のものを除く。)(注) 4	2,498	2,375	1.750	平成 31.3.17
小計	13,670	9,452		
合計	1,476,015	1,457,328		

(注) 1. 期末時点の加重平均利率であります。

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

3. 返済の最終期限であります。

4. 長期借入金、リース債務およびその他有利子負債(いずれも1年以内に返済予定のものを除く)の連結決算日後5年以内における返済予定は以下のとおりであります。

	1年超2年以内 (百万円)	2年超3年以内 (百万円)	3年超4年以内 (百万円)	4年超5年以内 (百万円)
長期借入金	168,774	168,344	150,345	125,788
リース債務	1,932	1,671	1,532	1,189
その他有利子負債	2,007	1,032	476	632

【資産除去債務明細表】

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

(2)【その他】

当連結会計年度における四半期情報等

(累計期間)	第1四半期	第2四半期	第3四半期	当連結会計年度
売上高(百万円)	279,153	573,483	890,791	1,338,102
税金等調整前四半期(当期) 純利益金額(百万円)	14,569	32,900	57,498	94,500
四半期(当期)純利益金額 (百万円)	6,471	16,613	27,751	50,129
1株当たり四半期(当期)純 利益金額(円)	7.37	18.91	31.60	57.07

(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)	7.37	11.55	12.68	25.47

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23年3月31日)	当事業年度 (平成24年3月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	33,642	27,477
売掛金	5,384	5,514
販売用不動産	⁶ 125,975	⁶ 141,295
仕掛販売用不動産	48,608	34,851
開発用土地	⁶ 32,753	⁶ 31,164
前渡金	124	3,704
前払費用	3,524	4,357
短期貸付金	³ 161,953	³ 213,651
未収入金	12,789	27,184
営業出資金	66,778	57,568
繰延税金資産	27,482	18,158
その他	11,457	13,064
貸倒引当金	251	28
流動資産合計	530,221	577,964
固定資産		
有形固定資産		
建物	799,411	852,548
減価償却累計額	368,318	396,502
建物(純額)	^{1,4} 431,092	^{1,4} 456,046
構築物	28,469	29,903
減価償却累計額	16,365	17,329
構築物(純額)	⁴ 12,104	^{1,4} 12,573
機械及び装置	8,821	9,991
減価償却累計額	5,568	6,176
機械及び装置(純額)	⁴ 3,252	^{1,4} 3,814
車両運搬具	147	148
減価償却累計額	139	142
車両運搬具(純額)	8	5
工具、器具及び備品	30,197	33,283
減価償却累計額	22,242	24,353
工具、器具及び備品(純額)	⁴ 7,954	⁴ 8,929
土地	^{4,6} 1,492,528	^{4,6} 1,523,167
建設仮勘定	32,900	26,032
その他(純額)	3,413	3,244
有形固定資産合計	1,983,255	2,033,813
無形固定資産		
借地権	14,171	14,171
ソフトウェア	1,982	1,713
その他	402	515
無形固定資産合計	16,556	16,400
投資その他の資産		
投資有価証券	⁵ 257,283	⁵ 272,079

	前事業年度 (平成23年3月31日)	当事業年度 (平成24年3月31日)
関係会社株式	4 222,586	4 235,387
関係会社出資金	1,082	1,455
長期貸付金	1,565	1,462
関係会社長期貸付金	247,451	183,115
破産更生債権等	31	33
長期前払費用	17,771	17,619
敷金及び保証金	158,184	147,599
その他	6,273	7,513
貸倒引当金	32,505	35,925
投資その他の資産合計	879,724	830,340
固定資産合計	2,879,536	2,880,555
資産合計	3,409,758	3,458,519
負債の部		
流動負債		
買掛金	12,353	17,576
短期借入金	4 31,402	4 24,003
1年内返済予定の長期借入金	236,307	221,227
コマーシャル・ペーパー	24,000	37,000
1年内償還予定の社債	-	5,000
リース債務	318	332
未払金	57,645	56,670
未払法人税等	17,213	-
未払費用	8,411	9,223
前受金	31,874	32,912
預り金	3 145,093	3 164,545
災害損失引当金	2,029	11
その他	8,169	7,470
流動負債合計	574,820	575,974
固定負債		
社債	285,000	300,000
長期借入金	4 1,084,622	4 1,082,895
受入敷金保証金	343,163	342,350
リース債務	1,903	1,709
繰延税金負債	12,293	23,549
再評価に係る繰延税金負債	6 189,712	6 166,264
退職給付引当金	13,094	13,362
役員退職慰労引当金	581	341
その他	14,132	13,267
固定負債合計	1,944,503	1,943,739
負債合計	2,519,324	2,519,714

	前事業年度 (平成23年3月31日)	当事業年度 (平成24年3月31日)
純資産の部		
株主資本		
資本金	174,296	174,296
資本剰余金		
資本準備金	248,272	248,272
その他資本剰余金	30	16
資本剰余金合計	248,302	248,289
利益剰余金		
利益準備金	13,688	13,688
その他利益剰余金		
代替資産積立金	29,062	28,818
特別償却準備金	1,928	2,271
別途積立金	16,790	16,790
繰越利益剰余金	91,899	108,121
利益剰余金合計	153,369	169,690
自己株式	5,353	5,343
株主資本合計	570,614	586,932
評価・換算差額等		
その他有価証券評価差額金	41,855	50,205
繰延ヘッジ損益	6	4
土地再評価差額金	6 277,437	6 301,074
評価・換算差額等合計	319,299	351,284
新株予約権	520	587
純資産合計	890,434	938,805
負債純資産合計	3,409,758	3,458,519

【損益計算書】

(単位：百万円)

	前事業年度 (自 平成22年 4月 1日 至 平成23年 3月31日)	当事業年度 (自 平成23年 4月 1日 至 平成24年 3月31日)
営業収益		
賃貸事業収益	414,813	413,291
分譲事業収益	79,126	50,328
その他の事業収益	34,689	28,418
営業収益合計	528,629	492,038
営業原価		
賃貸事業原価	347,691	337,738
分譲事業原価	73,741	46,298
その他の事業原価	20,122	15,782
営業原価合計	441,556	399,818
営業総利益	87,073	92,220
販売費及び一般管理費		
販売手数料	24	12
広告宣伝費	1,431	1,572
販売促進費	240	146
貸倒引当金繰入額	15	2
給料及び手当	5,361	5,286
退職給付費用	2,079	2,591
福利厚生費	1,036	1,108
減価償却費	1,212	1,214
その他	9,457	9,829
販売費及び一般管理費合計	20,858	21,764
営業利益	66,214	70,456
営業外収益		
受取利息	1 5,940	1 5,559
受取配当金	1 17,037	1 16,946
その他	2,673	1,484
営業外収益合計	25,651	23,990
営業外費用		
支払利息	19,764	19,166
社債利息	4,698	5,215
コマーシャル・ペーパー利息	101	100
その他	1,846	1,673
営業外費用合計	26,412	26,156
経常利益	65,454	68,290
特別利益		
投資有価証券売却益	20,957	-
特別利益合計	20,957	-

	前事業年度 (自 平成22年 4月 1日 至 平成23年 3月31日)	当事業年度 (自 平成23年 4月 1日 至 平成24年 3月31日)
特別損失		
固定資産除却損	11,198	4,663
貸倒引当金繰入額	3,317	3,465
関係会社株式評価損	3,269	2,174
投資有価証券評価損	-	1,242
災害による損失	4,407	246
その他	7,352	-
特別損失合計	29,545	11,792
税引前当期純利益	56,865	56,497
法人税、住民税及び事業税	22,420	31
過年度法人税等戻入額	-	851
法人税等調整額	8,584	21,560
法人税等合計	13,835	20,740
当期純利益	43,029	35,756

【賃貸事業原価内訳】

区分	注記 番号	前事業年度 (自平成22年4月1日 至平成23年3月31日)		当事業年度 (自平成23年4月1日 至平成24年3月31日)	
		金額(百万円)	構成比 (%)	金額(百万円)	構成比 (%)
租税公課 (うち固定資産税)		15,495 (14,372)	4.5	15,389 (15,011)	4.6
人件費		10,439	3.0	10,883	3.2
諸経費 (うち水道光熱費) (うち外注委託費) (うち借地・借家料)		286,921 (28,713) (36,388) (182,132)	82.5	276,062 (27,250) (38,341) (172,417)	81.7
減価償却費		34,836	10.0	35,402	10.5
計		347,691	100.0	337,738	100.0

【分譲事業原価内訳】

区分	注記 番号	前事業年度 (自平成22年4月1日 至平成23年3月31日)		当事業年度 (自平成23年4月1日 至平成24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		70,842	96.1	43,983	95.0
人件費		1,690	2.3	1,367	3.0
諸経費		1,208	1.6	946	2.0
計		73,741	100.0	46,298	100.0

【その他の事業原価内訳】

区分	注記 番号	前事業年度 (自平成22年4月1日 至平成23年3月31日)		当事業年度 (自平成23年4月1日 至平成24年3月31日)	
		金額(百万円)	構成比 (%)	金額(百万円)	構成比 (%)
直接原価		16,141	80.2	11,682	74.0
人件費		2,321	11.5	2,423	15.4
諸経費		1,659	8.2	1,676	10.6
計		20,122	100.0	15,782	100.0

【株主資本等変動計算書】

(単位：百万円)

	前事業年度 (自 平成22年 4月 1日 至 平成23年 3月31日)	当事業年度 (自 平成23年 4月 1日 至 平成24年 3月31日)
株主資本		
資本金		
当期首残高	174,296	174,296
当期変動額		
当期変動額合計	-	-
当期末残高	174,296	174,296
資本剰余金		
資本準備金		
当期首残高	248,272	248,272
当期変動額		
当期変動額合計	-	-
当期末残高	248,272	248,272
その他資本剰余金		
当期首残高	40	30
当期変動額		
自己株式の処分	10	13
当期変動額合計	10	13
当期末残高	30	16
資本剰余金合計		
当期首残高	248,312	248,302
当期変動額		
自己株式の処分	10	13
当期変動額合計	10	13
当期末残高	248,302	248,289
利益剰余金		
利益準備金		
当期首残高	13,688	13,688
当期変動額		
当期変動額合計	-	-
当期末残高	13,688	13,688
その他利益剰余金		
代替資産積立金		
当期首残高	29,259	29,062
当期変動額		
代替資産積立金の取崩	267	244
代替資産積立金の積立	70	-
当期変動額合計	196	244
当期末残高	29,062	28,818
特別償却準備金		
当期首残高	1,732	1,928
当期変動額		
特別償却準備金の取崩	322	399
特別償却準備金の積立	519	742
当期変動額合計	196	342
当期末残高	1,928	2,271

	前事業年度 (自 平成22年 4月 1日 至 平成23年 3月31日)	当事業年度 (自 平成23年 4月 1日 至 平成24年 3月31日)
別途積立金		
当期首残高	16,790	16,790
当期変動額		
当期変動額合計	-	-
当期末残高	16,790	16,790
繰越利益剰余金		
当期首残高	69,137	91,899
当期変動額		
代替資産積立金の取崩	267	244
代替資産積立金の積立	70	-
特別償却準備金の取崩	322	399
特別償却準備金の積立	519	742
剰余金の配当	19,326	19,323
当期純利益	43,029	35,756
土地再評価差額金の取崩	940	111
当期変動額合計	22,761	16,222
当期末残高	91,899	108,121
利益剰余金合計		
当期首残高	130,607	153,369
当期変動額		
剰余金の配当	19,326	19,323
当期純利益	43,029	35,756
土地再評価差額金の取崩	940	111
当期変動額合計	22,762	16,321
当期末残高	153,369	169,690
自己株式		
当期首残高	5,147	5,353
当期変動額		
自己株式の取得	267	98
自己株式の処分	60	109
当期変動額合計	206	10
当期末残高	5,353	5,343
株主資本合計		
当期首残高	548,069	570,614
当期変動額		
剰余金の配当	19,326	19,323
当期純利益	43,029	35,756
土地再評価差額金の取崩	940	111
自己株式の取得	267	98
自己株式の処分	50	96
当期変動額合計	22,545	16,318
当期末残高	570,614	586,932

	前事業年度 (自 平成22年 4月 1日 至 平成23年 3月31日)	当事業年度 (自 平成23年 4月 1日 至 平成24年 3月31日)
評価・換算差額等		
その他有価証券評価差額金		
当期首残高	51,829	41,855
当期変動額		
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）	9,973	8,349
当期変動額合計	9,973	8,349
当期末残高	41,855	50,205
繰延ヘッジ損益		
当期首残高	7	6
当期変動額		
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）	1	1
当期変動額合計	1	1
当期末残高	6	4
土地再評価差額金		
当期首残高	276,496	277,437
当期変動額		
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）	940	23,637
当期変動額合計	940	23,637
当期末残高	277,437	301,074
評価・換算差額等合計		
当期首残高	328,334	319,299
当期変動額		
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）	9,034	31,985
当期変動額合計	9,034	31,985
当期末残高	319,299	351,284
新株予約権		
当期首残高	378	520
当期変動額		
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）	142	67
当期変動額合計	142	67
当期末残高	520	587
純資産合計		
当期首残高	876,781	890,434
当期変動額		
剰余金の配当	19,326	19,323
当期純利益	43,029	35,756
土地再評価差額金の取崩	940	111
自己株式の取得	267	98
自己株式の処分	50	96
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）	8,892	32,052
当期変動額合計	13,652	48,371
当期末残高	890,434	938,805

【重要な会計方針】

1．有価証券の評価基準および評価方法

- (1) 子会社株式および関連会社株式
移動平均法による原価法
- (2) 満期保有目的債券
償却原価法
- (3) その他有価証券
(評価差額は全部純資産直入法により処理し、売却原価は移動平均法により算定)
時価のあるもの
〔株式〕
期末前1ヶ月の市場価格の平均に基づく時価法
〔債券〕
期末日の市場価格に基づく時価法
〔その他〕
期末前1ヶ月の市場価格の平均に基づく時価法
時価のないもの
移動平均法による原価法

2．デリバティブ等の評価基準および評価方法

デリバティブ
時価法

3．たな卸資産の評価基準および評価方法

販売用不動産、仕掛販売用不動産、開発用土地および未成工事支出金
個別法による原価法
(貸借対照表価額は収益性の低下に基づく簿価切下げの方法により算定)

4．固定資産の減価償却の方法

- (1) 有形固定資産の建物(建物附属設備を除く)のうち、オフィス用建物および平成10年4月1日以降取得の商業用、住宅用およびその他の建物(リース資産を除く)
定額法を採用しています。
なお、事業用定期借地権を設定し賃借した土地にある建物については、残存価額を0円として使用期限を耐用年数とした定額法を採用しています。
- (2) (1)以外の有形固定資産(リース資産を除く)
定率法を採用しています。
- (3) 無形固定資産(リース資産を除く)
定額法を採用しています。
なお、自社利用のソフトウェアについては、社内における利用可能期間(5年)に基づく定額法を採用しています。
- (4) 所有権移転外ファイナンス・リース取引に係るリース資産
リース期間を耐用年数とし、残存価額を0円とする定額法を採用しています。
なお、所有権移転外ファイナンス・リース取引のうち、リース取引開始日が平成20年3月31日以前のリース取引については、通常の賃貸借取引に係る方法に準じた会計処理によっています。

5．繰延資産の処理方法

社債発行費は支出時に全額費用として処理しています。

6．引当金の計上基準

- (1) 貸倒引当金
売掛金、貸付金等の貸倒れによる損失に備えるため、一般債権については貸倒実績率により、貸倒懸念債権等特定の債権については個別に回収可能性を検討し、回収不能見込額を計上しています。
- (2) 災害損失引当金
東日本大震災により被災した有形無形固定資産およびたな卸資産の原状回復費用等の支出に備えるため、当該費用の見積額を計上しています。

(3) 退職給付引当金

従業員の退職給付に備えるため、期末における退職給付債務および年金資産の見込額に基づき、期末において発生していると認められる額を計上しています。数理計算上の差異は、その発生時における従業員の平均残存勤務期間以内の一定の年数（10年）による定額法により翌事業年度から費用処理することとしています。

(4) 役員退職慰労引当金

役員の退職慰労金支給に備えるため、内規に基づく期末退職慰労金要支給額を計上しています。

7. 収益および費用の計上基準

(1) 完成工事高及び完成工事原価の計上基準

当事業年度末までの進捗部分について成果の確実性が認められる工事
工事進行基準
その他の工事
工事完成基準

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ある。

〔ヘッジ手段〕

金利スワップ

〔ヘッジ対象〕

借入金および社債

(3) ヘッジ方針

金利変動による借入金および社債の時価の変動リスクおよびキャッシュ・フロー変動リスクをヘッジする目的で金利スワップを行っています。

(4) ヘッジ有効性評価の方法

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

9. その他財務諸表作成のための重要な事項

(1) 不動産流動化関連事業に係る配当の損益処理

投資有価証券に計上されている不動産流動化関連事業に係る匿名組合出資金および優先出資証券の配当は営業損益に計上しています。

(2) 消費税等の処理

消費税および地方消費税の会計処理は税抜方式を採用しています。

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

【追加情報】

当事業年度の期首以降に行われる会計上の変更及び過去の誤謬の訂正より、「会計上の変更及び誤謬の訂正に関する会計基準」（企業会計基準第24号 平成21年12月4日）及び「会計上の変更及び誤謬の訂正に関する会計基準の適用指針」（企業会計基準適用指針第24号 平成21年12月4日）を適用しております。

【注記事項】

(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23年3月31日)	当事業年度 (平成24年3月31日)
建物	221百万円	451百万円
その他	-	35

2 偶発債務

次のとおり保証を行っています。

前事業年度(平成23年3月31日)

被保証会社	保証金額 (百万円)	保証の内容
三井不動産アメリカ㈱	49,332	借入保証
英国三井不動産㈱	20,500	借入保証
計	69,832	-

上記保証金額は、保証予約によるものです。

他に住宅ローン保証債務64百万円、住宅ローン保証予約9,131百万円があります。

住宅ローン保証予約には三井不動産ローン保証㈱の保証債務に対する共同保証予約が含まれており、その残高は8,999百万円です。

当事業年度(平成24年3月31日)

被保証会社	保証金額 (百万円)	保証の内容
三井不動産アメリカ㈱	50,999	借入保証
英国三井不動産㈱	25,962	借入保証
計	76,962	-

上記保証金額は、保証予約によるものです。

他に住宅ローン保証債務47百万円、住宅ローン保証予約7,598百万円があります。

住宅ローン保証予約には三井不動産ローン保証㈱の保証債務に対する共同保証予約が含まれており、その残高は7,518百万円です。

3 関係会社に対する主な資産・負債

区分掲記されたもの以外で、関係会社に対する主な資産・負債は次のとおりであります。

	前事業年度 (平成23年3月31日)	当事業年度 (平成24年3月31日)
短期貸付金	161,853百万円	213,549百万円
預り金	139,131	159,646

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23年3月31日)	当事業年度 (平成24年3月31日)
土地	8,214百万円	8,214百万円
建物	5,166	4,918
構築物	28	24
工具、器具及び備品	18	14
関係会社株式	8	8
機械及び装置	0	0
計	13,436	13,182

担保付債務は、次のとおりであります。

	前事業年度 (平成23年3月31日)	当事業年度 (平成24年3月31日)
短期借入金	14百万円	15百万円
長期借入金	252	241
計	266	256

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23年3月31日)	当事業年度 (平成24年3月31日)
匿名組合出資金および、 特定目的会社への優先出資証券	66,172百万円	66,501百万円

6 土地の再評価に関する法律

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

- ・再評価の方法...土地の再評価に関する法律施行令（平成10年3月31日公布政令第119号）第2条第5号に定め

る不動産鑑定士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

(損益計算書関係)

1 関係会社からの受取配当金及び受取利息は、次のとおりであります。

	前事業年度 (自 平成22年4月1日 至 平成23年3月31日)	当事業年度 (自 平成23年4月1日 至 平成24年3月31日)
受取配当金	13,858百万円	13,883百万円
受取利息	5,808	5,433

(株主資本等変動計算書関係)

前事業年度(自 平成22年4月1日 至 平成23年3月31日)

自己株式の種類および株式数に関する事項

	事業年度期首株式 数(千株)	事業年度増加株式 数(千株)	事業年度減少株式 数(千株)	事業年度末株式数 (千株)
自己株式 普通株式	2,913	175	34	3,054

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

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

当事業年度(自 平成23年4月1日 至 平成24年3月31日)

自己株式の種類および株式数に関する事項

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

(注) 1. 普通株式の自己株式の株式数の増加73千株は、単元未満株式の買取りによる増加です。

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

(企業結合等関係)

当事業年度(自 平成23年4月1日 至 平成24年3月31日)

該当事項はありません。

(資産除去債務関係)

1. 資産除去債務のうち貸借対照表に計上しているもの

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

資産除去債務の総額の増減は次のとおりであります。

	前事業年度 (自平成22年4月1日 至平成23年3月31日)	当事業年度 (自平成23年4月1日 至平成24年3月31日)
期首残高	1,230百万円	1,260百万円
見積変更による増減額(1)	1,463	167
資産除去債務の履行による減少額	1,463	167
その他	30	31
期末残高	1,260	1,292

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

2. 貸借対照表に計上しているもの以外の資産除去債務

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

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

(リース取引関係)

1. ファイナンス・リース取引(借主側)

所有権移転外ファイナンス・リース取引

リース資産の内容

有形固定資産

主として賃貸事業における機械設備であります。

リース資産の減価償却の方法

重要な会計方針「4. 固定資産の減価償却方法」に記載のとおりです。

なお、所有権移転外ファイナンス・リース取引のうち、リース取引開始日が、平成20年3月31日以前のリース取引については、通常の賃貸借取引に係る方法に準じた会計処理によっており、その内容は次のとおりです

(1) リース物件の取得価額相当額、減価償却累計額相当額および期末残高相当額

	前事業年度(平成23年3月31日)		
	取得価額相当額 (百万円)	減価償却累計額相当額 (百万円)	期末残高相当額 (百万円)
建物	4,490	2,090	2,400
工具、器具及び備品	89	69	20
その他	427	340	86
合計	5,007	2,500	2,507

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

(注) 取得価額相当額の算定は、未経過リース料期末残高が有形固定資産の期末残高等に占める割合が低いため、支払利子込み法によっています。

(2) 未経過リース料期末残高相当額

	前事業年度 (平成23年3月31日)	当事業年度 (平成24年3月31日)
1年内	482百万円	370百万円
1年超	2,024	1,654
合計	2,507	2,024

(注) 未経過リース料期末残高相当額の算定は、未経過リース料期末残高が有形固定資産の期末残高等に占める割合が低いため、支払利子込み法によっています。

(3) 支払リース料および減価償却費相当額

	前事業年度 (自平成22年4月1日 至平成23年3月31日)	当事業年度 (自平成23年4月1日 至平成24年3月31日)
支払リース料	496百万円	441百万円
減価償却費相当額	496	441

(4) 減価償却費相当額の算定方法

リース期間を耐用年数とし、残存価額を0円とする定額法によっています。

2. オペレーティング・リース取引（借主側）

オペレーティング・リース取引のうち解約不能のものに係る未経過リース料

	前事業年度 (平成23年3月31日)	当事業年度 (平成24年3月31日)
1年内	58,757百万円	63,867百万円
1年超	165,000	147,028
合計	223,757	210,896

3. オペレーティング・リース取引（貸主側）

オペレーティング・リース取引のうち解約不能のものに係る未経過リース料

	前事業年度 (平成23年3月31日)	当事業年度 (平成24年3月31日)
1年内	22,321百万円	28,502百万円
1年超	60,239	84,773
合計	82,560	113,275

(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23年3月31日)

区分	貸借対照表計上額 (百万円)	時価 (百万円)	差額 (百万円)
子会社株式	9,999	16,866	6,867
関連会社株式	20,402	23,862	3,460
合計	30,401	40,729	10,327

(注)時価を把握することが極めて困難と認められる子会社株式及び関連会社株式

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

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

当事業年度(平成24年3月31日)

区分	貸借対照表計上額 (百万円)	時価 (百万円)	差額 (百万円)
子会社株式	9,999	16,718	6,719
関連会社株式	20,402	25,196	4,794
合計	30,401	41,915	11,513

(注)時価を把握することが極めて困難と認められる子会社株式及び関連会社株式

区分	貸借対照表計上額(百万円)
子会社株式	197,809
関連会社株式	7,175

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

(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23年3月31日)	当事業年度 (平成24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	29,590百万円	11,408百万円
有価証券等評価損損金不算入額	8,924	8,461
退職給付引当金損金算入限度超過額	6,992	6,282
販売用不動産等評価損損金不算入額	7,142	4,549
保証金時価会計損金不算入額	4,335	3,950
固定資産等除却損損金不算入額	3,245	3,941
子会社株式等に係る一時差異	3,809	3,337
減価償却費損金算入限度超過額	2,741	2,807
税務上の繰越欠損金	-	2,461
長期前払費用損金算入限度超過額	2,494	2,349
その他有価証券評価差額金	2,013	1,620
その他	18,287	12,398
繰延税金資産合計	89,575	63,563
繰延税金負債		
その他有価証券評価差額金	30,693	29,398
代替資産積立金	24,482	21,321
合併・分割時受入資産評価益	11,439	10,046
保証金時価会計益金不算入額	4,212	3,863
退職給付信託設定益	1,656	1,451
特別償却準備金	1,322	1,403
その他	577	1,473
繰延税金負債合計	74,385	68,955
繰延税金資産(負債)の純額	15,189	5,392

(注) 前事業年度においては、評価性引当額32,947百万円を、当事業年度においては、評価性引当額34,248百万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23年3月31日)	当事業年度 (平成24年3月31日)
法定実効税率	40.7%	40.7%
(調整)		
税率変更による期末繰延税金資産の減額修正	-	2.7
交際費等永久に損金にされない項目	1.1	1.2
受取配当金等永久に益金に算入されない項目	15.6	10.0
その他	1.8	2.1
税効果会計適用後の法人税等の負担率	24.3	36.7

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

経済社会の構造の変化に対応した税制の構築を図るための所得税法等の一部を改正する法律及び東日本大震災からの復興のための施策を実施するために必要な財源の確保に関する特別措置法が平成23年12月2日に公布されたことに伴い、平成24年4月1日以降開始する事業年度より法人税率が変更されることとなりました。

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1,501百万円増加しております。また、繰延税金資産(流動)1,657百万円、繰延税金資産(固定)が5,191百万円、繰延税金負債(流動)が92百万円、繰延税金負債(固定)が9,186百万円、再評価に係る繰延税金資産が5,140百万円、再評価に係る繰延税金負債が28,665百万円それぞれ減少し、有価証券評価差額金が3,930百万円、土地再評価差額金が23,525百万円それぞれ増加しております。

(1株当たり情報)

	前事業年度 (自 平成22年 4月 1日 至 平成23年 3月31日)	当事業年度 (自 平成23年 4月 1日 至 平成24年 3月31日)
1株当たり純資産額	1,013円14銭	1,068円15銭
1株当たり当期純利益金額	48円98銭	40円71銭
潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額	48円97銭	40円69銭

(注) 1株当たり純資産額および1株当たり当期純利益金額、潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額の算定上の基礎は、以下のとおりであります。

	前事業年度 (自 平成22年 4月 1日 至 平成23年 3月31日)	当事業年度 (自 平成23年 4月 1日 至 平成24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)	890,434	938,805
純資産の部の合計額から控除する金額(百万円)	520	587
(うち新株予約権(百万円))	(520)	(587)
普通株式に係る純資産額(百万円)	889,913	938,217
1株当たり純資産の算定に用いられた普通株式の数(千株)	878,370	878,359
1株当たり当期純利益金額		
当期純利益(百万円)	43,029	35,756
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)	43,029	35,756
普通株式の期中平均株式数(千株)	878,458	878,348
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)	321	456
(うち新株予約権(千株))	(321)	(456)
希薄化効果を有しないため潜在株式調整後1株当たり当期純利益の算定に含めなかった潜在株式の概要		

(重要な後発事象)

該当事項はありません。

【附属明細表】

【有価証券明細表】

【株式】

銘柄		株式数(株)	貸借対照表計上額 (百万円)
投資有価 証券	その他 有価証 券	(株)オリエンタルランド	66,636
		東レ(株)	11,698
		三井生命保険(株)	11,000
		三井物産(株)	9,065
		(株)三井住友フィナンシャルグループ	6,966
		(株)東京放送ホールディングス	6,876
		M S & A Dインシュアランスグループ	6,012
		ホールディングス(株)	
		(株)T & Dホールディングス	3,069
		(株)千葉銀行	2,949
		三井住友トラスト・ホールディングス (株)	2,286
		東日本旅客鉄道(株)	2,040
		(株)群馬銀行	1,818
		(株)東芝	1,796
		その他(133銘柄)	26,081
計		169,126,077	158,299

【債券】

銘柄		券面総額 (百万円)	貸借対照表計上額 (百万円)
投資有価 証券	満期保 有目的 の債券	第305回分離元本国債	92
		第306回分離元本国債	6
計		108	98

【その他】

	種類および銘柄	投資口数等(口)	貸借対照表計上額 (百万円)
営業出資金	[優先出資証券] 青海Q区画特定目的会社	207,213	10,360
	新三郷デベロップメント・スリー特定 目的会社	130,960	6,548
	M & K 特定目的会社	104,000	5,200
	M D表参道特定目的会社	80,976	4,048
	市川塩浜特定目的会社	49,800	2,490
	[匿名組合出資金] ヨウテイ・プロパティーズ合同会社		5,032
	エム・エフ・エイト有限会社		3,319
	タニガワ・プロパティーズ合同会社		3,200
	有限会社コーラス・プロパティ		2,968
	有限会社芝浦チャンネル開発		2,778
	アガツマ・プロパティーズ合同会社		2,600
	ナニワ・プロパティーズ合同会社		2,331
	S H K 合同会社		2,200
	その他の匿名組合出資金(11銘柄)		4,491
	小計		57,568

種類および銘柄		投資口数等(口)	貸借対照表計上額 (百万円)	
投資有価 証券	その他 有価証 券	[優先出資証券]		
		ジーシックス特定目的会社	340,680	17,034
		ルネサンス特定目的会社	83,250	4,162
		チョウカイ・プロパティーズ特定目的 会社	68,400	3,420
		アール・ピー・ガンマ特定目的会社	55,700	2,785
		アール・ピー・デルタ特定目的会社	55,700	2,785
		アール・ピー・ベータ特定目的会社	55,700	2,785
		その他の優先出資証券(3銘柄)	59,459	2,972
		[匿名組合出資金]		
		エイエムティー・ベンチャーズ・コー ポレーション		11,188
		ダイセツ・プロパティーズ合同会社		6,872
		有限会社ティタワー		6,385
		コアプラス合同会社		4,484
		その他の匿名組合出資金(4銘柄)		1,626
		[その他]		
		日本ビルファンド投資法人	21,815	16,967
		SMFG PREFERRED CAP ITAL JPY 2 LIMITED	100	10,000
		フロンティア不動産投資法人	14,600	9,689
		三井不動産プライベートリート投資法 人	5,500	5,500
		日本アコモデーションファンド投資法 人	6,600	3,449
ゴルフ会員権(13銘柄)	2,675	101		
その他の出資証券(4銘柄)	2,162,435,069	1,471		
小計		113,681		
計		171,249		

【有形固定資産等明細表】

資産の種類	当期首残高 (百万円)	当期増加額 (百万円)	当期減少額 (百万円)	当期末残高 (百万円)	当期末減価償却累計額又は償却累計額 (百万円)	当期償却額 (百万円)	差引当期末残高 (百万円)
有形固定資産							
建物 1、2	799,411	60,895	7,757 (505)	852,548	396,502	30,841	456,046
構築物	28,469	2,880	1,446 (20)	29,903	17,329	1,613	12,573
機械及び装置	8,821	1,235	65 (2)	9,991	6,176	642	3,814
車両運搬具	147	0		148	142	2	5
工具、器具及び備品	30,197	3,949	863 (10)	33,283	24,353	2,841	8,929
土地	1,492,528	31,614	975	1,523,167			1,523,167
建設仮勘定	32,900	6,969	13,837	26,032			26,032
その他	4,005	143		4,149	905	313	3,244
有形固定資産計	2,396,482	107,688	24,946 (539)	2,479,224	445,410	36,255	2,033,813
無形固定資産							
借地権	14,171			14,171			14,171
ソフトウェア	10,742	557	54	11,245	9,532	816	1,713
その他	796	151	0	947	431	37	515
無形固定資産計	25,711	709	55	26,365	9,964	853	16,400
長期前払費用 3、4	19,858 [15,944]	1,034 [902]	928 [928]	19,964 [15,918]	2,344	257	17,619 [15,918]

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

2. 当期増減額の主要内訳

1: 横浜三井ビルディングの建設仮勘定からの振替および新規取得による増加 28,792百万円

3. 2: 建物の取得価額は、圧縮記帳累計額6,654百万円が控除されています。

4. 3: 長期前払費用のうち償却対象のものは、法人税法に規定する均等償却を行っています。

5. 4: 長期前払費用の[]内の金額は内数で、前払賃借料等の期間配分に係るものであり、減価償却と性格が異なるため、償却累計額、当期償却額には含めていません。

【引当金明細表】

区分	当期首残高 (百万円)	当期増加額 (百万円)	当期減少額 (目的使用) (百万円)	当期減少額 (その他) (百万円)	当期末残高 (百万円)
貸倒引当金	32,756	3,499	29	271	35,953
災害損失引当金	2,029		1,755	262	11
役員退職慰労引当金	581		239		341

(注) 1. 貸倒引当金の当期減少額(その他)は、一般債権の貸倒実績率による洗替額271百万円、債権回収に伴う減少額0百万円であります。

2. 災害損失引当金の当期減少額(その他)は、前期に計上した災害損失引当金の戻入による262百万円であります。

(2)【主な資産および負債の内容】

資産の部

(イ)現金及び預金

区分	金額(百万円)
現金	48
預金	
当座・普通預金	27,418
定期預金	10
計	27,428
現金・預金計	27,477

(ロ)売掛金

(a)相手先別内訳

相手先	金額(百万円)
(株)三井不動産ホテルマネジメント	657
中央三井信託銀行(株)	394
(株)東京放送ホールディングス	246
エムジーエスダイヤモンド(合)	185
ザ・リッツ・カールトン・プロパティ・マネジメント・カンパニー東京(有)	163
その他	3,871
計	5,514

(b)期中発生・回収・滞留状況

摘要	金額(百万円)
当期首残高 a	5,384
当期発生高 b	514,449
当期回収高 c	514,319
当期末残高 d	5,514
回収率(1)	98.9(%)
滞留日数(2)	3.8(日)

1. 回収率 = $c \div (a + b) \times 100$

2. 滞留日数 = $(a + d) \div b \div 2 \times 366$

(八)販売用不動産、仕掛販売用不動産および開発用土地

(a)科目別内訳

科目	摘要	面積(千㎡)	金額(百万円)
販売用不動産	土地	1,590	87,987
	建物	418	53,308
	計	2,009	141,295
仕掛販売用不動産	土地	182	32,021
	建物	-	2,830
	計	182	34,851
開発用土地	土地	342	30,722
	建物	-	441
	計	342	31,164
合計	土地	2,116	150,731
	建物	418	56,580
	計	2,535	207,311

(注) 上記の土地には借地権が含まれています。

(b)地域別内訳

地域	面積(千㎡)			金額(百万円)
	土地	借地権	建物	
北海道地方	11	-	49	7,213
東北地方	1,008	-	-	38
関東地方	809	11	314	180,025
中部地方	52	-	-	131
近畿地方	178	-	2	10,749
中国・四国地方	42	-	48	8,242
九州地方	0	1	2	911
計	2,104	12	418	207,311

(二)短期貸付金

内容	金額(百万円)
子会社貸付金	213,549
一般貸付金	102
計	213,651

(ホ)関係会社株式

内容	金額(百万円)
子会社株式	207,808
関連会社株式	27,578
計	235,387

(ヘ)関係会社長期貸付金

内容	金額(百万円)
子会社貸付金	183,115
関連会社貸付金	-
計	183,115

負債の部

(イ)買掛金

相手先	金額(百万円)
ららぽーとマネジメント(株)	2,901
清水建設・日本国土開発・鴻治組共同企業体	1,702
佐藤工業(株)	1,019
ファースト・ファシリティーズ(株)	898
東京電力(株)	690
その他	10,362
計	17,576

(ロ)1年内返済予定の長期借入金

相手先	金額(百万円)
中央三井信託銀行(株)	36,011
(株)三井住友銀行	35,000
農林中央金庫	17,500
全国共済農業協同組合連合会	12,500
(株)みずほコーポレート銀行	11,000
その他	109,216
計	221,227

(ハ)社債

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

(二)長期借入金

相手先	金額(百万円)
日本生命保険(相)	89,100
明治安田生命保険(相)	89,000
(株)三井住友銀行	82,000
三井生命保険(株)	76,000
(株)三菱東京UFJ銀行	70,000
その他	676,795
計	1,082,895

(ホ)受入敷金保証金

内容	金額(百万円)
敷金	334,687
保証金	7,663
計	342,350

(3)【その他】

該当事項はありません。

第6【提出会社の株式事務の概要】

事業年度	4月1日から3月31日まで
定時株主総会	6月中
基準日	3月31日
剰余金の配当の基準日	3月31日、9月30日
1単元の株式数	1,000株
単元未満株式の買取り・買増し	
取扱場所	(特別口座) 東京都港区芝三丁目33番1号 中央三井信託銀行株式会社 本店
株主名簿管理人	(特別口座) 東京都港区芝三丁目33番1号 中央三井信託銀行株式会社
取次所	-
買取・買増手数料	株式の売買委託に係る手数料として別途定める金額およびこれに係る消費税額等の合計額
公告掲載方法	当会社の公告方法は、電子公告とします。ただし、事故その他やむを得ない事由によって電子公告による公告をすることができない場合は、東京都内において発行する日本経済新聞に掲載して行います。 なお、電子公告を掲載する当社ホームページのアドレスは次のとおりであります。 http://www.mitsuifudosan.co.jp/
株主に対する特典	なし

(注) 1. 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。

2. 特別口座の口座管理機関である中央三井信託銀行株式会社は、平成24年4月1日をもって、住友信託銀行株式会社および中央三井アセット信託銀行株式会社と合併し、商号を「三井住友信託銀行株式会社」に変更し、以下のとおり商号・住所等が変更となっております。

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

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23年6月29日
(事業年度(第99期) 自平成22年4月1日 至平成23年3月31日) 関東財務局長に提出
- (2) 内部統制報告書およびその添付書類 平成23年6月29日
関東財務局長に提出
- (3) 発行登録追補書類およびその添付資料 平成23年6月14日
平成23年8月30日
平成24年5月18日
関東財務局長に提出
- (4) 四半期報告書および確認書 平成23年8月11日
(第100期第1四半期 自平成23年4月1日 至平成23年6月30日) 関東財務局長に提出
平成23年11月11日
(第100期第2四半期 自平成23年7月1日 至平成23年9月30日) 関東財務局長に提出
平成24年2月13日
(第100期第3四半期 自平成23年10月1日 至平成23年12月31日) 関東財務局長に提出
- (5) 四半期報告書の訂正報告書および確認書 平成24年2月13日
関東財務局長に提出
平成23年8月11日に提出した四半期報告書および平成23年11月11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。
- (6) 臨時報告書 平成23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23年7月28日
関東財務局長に提出
企業内容等の開示に関する内閣府令第19条第2項第2号の2に基づく臨時報告書であります。
- (7) 臨時報告書の訂正報告書 平成23年8月12日
関東財務局長に提出
平成23年7月28日に提出した臨時報告書に係る訂正報告書であります。
- (8) 訂正発行登録書 平成23年6月29日
平成23年7月1日
平成23年7月28日
平成23年8月11日
平成23年8月12日
平成23年11月11日
平成24年2月13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24年6月28日

有限責任 あずさ監査法人

指定有限責任社員
業務執行社員 公認会計士 森 公高 印

指定有限責任社員
業務執行社員 公認会計士 小倉 加奈子 印

指定有限責任社員
業務執行社員 公認会計士 松本 大明 印

< 財務諸表監査 >

当監査法人は、金融商品取引法第193条の2第1項の規定に基づく監査証明を行うため、「経理の状況」に掲げられている三井不動産株式会社の平成23年4月1日から平成24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24年3月31日現在の財政状態並びに同日をもって終了する連結会計年度の経営成績及びキャッシュ・フローの状況をすべての重要な点において適正に表示しているものと認める。

< 内部統制監査 >

当監査法人は、金融商品取引法第193条の2第2項の規定に基づく監査証明を行うため、三井不動産株式会社の平成24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24年3月31日現在の財務報告に係る内部統制は有効であると表示した上記の内部統制報告書が、我が国において一般に公正妥当と認められる財務報告に係る内部統制の評価の基準に準拠して、財務報告に係る内部統制の評価結果について、すべての重要な点において適正に表示しているものと認める。

利害関係

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

以 上

-
1. 上記は、当社（有価証券報告書提出会社）が、監査報告書の原本に記載された事項を電子化したものであり、その原本は当社（有価証券報告書提出会社）が別途保管しております。
 2. 連結財務諸表の範囲にはX B R Lデータ自体は含まれていません。

独立監査人の監査報告書

三井不動産株式会社
取締役会 御中

平成24年 6月28日

有限責任 あずさ監査法人

指定有限責任社員
業務執行社員 公認会計士 森 公高 印

指定有限責任社員
業務執行社員 公認会計士 小倉 加奈子 印

指定有限責任社員
業務執行社員 公認会計士 松本 大明 印

当監査法人は、金融商品取引法第193条の2第1項の規定に基づく監査証明を行うため、「経理の状況」に掲げられている三井不動産株式会社の平成23年4月1日から平成24年3月31日までの第100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24年3月31日現在の財政状態及び同日をもって終了する事業年度の経営成績をすべての重要な点において適正に表示しているものと認める。

利害関係

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

以上

1. 上記は、当社（有価証券報告書提出会社）が、監査報告書の原本に記載された事項を電子化したものであり、その原本は当社（有価証券報告書提出会社）が別途保管しております。
2. 財務諸表の範囲にはXBR Lデータ自体は含まれていません。