

新株式発行並びに株式売出届出目論見書

平成 26 年 5 月



三井不動産株式会社

この目論見書により行う株式198,910,940千円（見込額）の募集（一般募集）および株式30,965,000千円（見込額）の売出し（オーバーアロットメントによる売出し）については、当社は金融商品取引法第5条により有価証券届出書を平成26年5月27日に関東財務局長に提出しておりますが、その届出の効力は生じておりません。

したがって、発行価格および売出価格等については、今後訂正が行われます。

なお、その他の記載内容についても訂正されることがあります。

1. 募集または売出しの公表後における空売りについて

- (1) 金融商品取引法施行令（以下「金商法施行令」という。）第26条の6の規定により、「有価証券の取引等の規制に関する内閣府令」（以下「取引等規制府令」という。）第15条の5に定める期間（有価証券の募集または売出しについて、有価証券届出書または臨時報告書が公衆の縦覧に供された日のうち最も早い日の翌日から、発行価格または売出価格を決定したことによる当該有価証券届出書の訂正届出書または当該臨時報告書の訂正報告書が公衆の縦覧に供された時のうち最も早い時までの間（*1））において、当該有価証券と同一の銘柄につき取引所金融商品市場または金商法施行令第26条の2の2第7項に規定する私設取引システムにおける空売り（*2）またはその委託もしくは委託の取次ぎの申込みを行った投資家は、当該募集または売出しに応じて取得した有価証券により当該空売りに係る有価証券の借入れ（*3）の決済を行うことはできません。
- (2) 金融商品取引業者等は、(1)に規定する投資家がその行った空売り（*2）に係る有価証券の借入れ（*3）の決済を行うために当該募集または売出しに応じる場合には、当該募集または売出しの取扱いにより有価証券を取得させることができません。
 - *1 取引等規制府令第15条の5に定める期間は、平成26年5月28日から、発行価格および売出価格を決定したことによる有価証券届出書の訂正届出書または臨時報告書の訂正報告書が提出され、当該訂正届出書または当該訂正報告書が公衆の縦覧に供された時のうち最も早い時までの間となります。かかる有価証券届出書の訂正届出書および臨時報告書の訂正報告書は、平成26年6月16日から平成26年6月18日までの間のいずれかの同一の日に提出されます。なお、上記臨時報告書およびその訂正報告書は、この目論見書により行う株式の募集および売出しと同時に決議された海外市場における株式の募集に関し提出されるものです。
 - *2 取引等規制府令第15条の7各号に掲げる、次の取引を除きます。
 - ・先物取引
 - ・国債証券、地方債証券、社債券（新株予約権付社債券および交換社債券を除く。）、投資法人債券等の空売り
 - ・取引所金融商品市場における立会外売買による空売り
 - *3 取引等規制府令第15条の6に定めるもの（売戻条件付売買またはこれに類似する取引による買付け）を含みます。

2. 今後、発行価格等（発行価格、発行価額、資本組入額、売出価格、引受人の引受株式数および引受人の手取金をいう。以下同じ。）が決定された場合は、発行価格等および発行価格等の決定に伴い連動して訂正される事項（新規発行株式の発行数（国内一般募集株数）、海外募集株数、海外引受会社の買取引受けの対象株数、海外引受会社に付与する追加的に発行する当社普通株式を買取る権利の対象株数、発行価額の総額、資本組入額の総額、発行諸費用の概算額、差引手取概算額、海外募集の手取概算額上限、本件第三者割当増資の手取概算額上限、手取概算額合計上限、手取金の使途、オーバーアロットメントによる売出しの売出数およびオーバーアロットメントによる売出しの売出価額の総額をいう。以下同じ。）について、目論見書の訂正事項分の交付に代えて発行価格等決定日の翌日付の日本経済新聞および発行価格等の決定に係る有価証券届出書の訂正届出書の提出後から申込期間の末日までの期間中のインターネット上の当社ウェブサイト（「URL」<http://www.mitsufudosan.co.jp/corporate/ir/news/>）（以下「新聞等」という。）で公表いたします。しかしながら、発行価格等の決定に際し、発行価格等および発行価格等の決定に伴い連動して訂正される事項以外の記載内容についての訂正が含まれる場合には目論見書の訂正事項分が交付され、新聞等による公表は行いません。また、発行価格等が決定される前に有価証券届出書の記載内容について訂正が行われる場合には、目論見書の訂正事項分が交付されます。

新株式発行並びに株式売出届出目論見書

発行価格 未定
売出価格 未定

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

目次

頁

【表紙】	
(株価情報等)	
1 【株価、P E R 及び株式売買高の推移】	1
2 【大量保有報告書等の提出状況】	2
第一部 【証券情報】	3
第1 【募集要項】	3
1 【新規発行株式】	3
2 【株式募集の方法及び条件】	4
3 【株式の引受け】	6
4 【新規発行による手取金の使途】	6
第2 【売出要項】	8
1 【売出株式（オーバーアロットメントによる売出し）】	8
2 【売出しの条件（オーバーアロットメントによる売出し）】	9
【募集又は売出しに関する特別記載事項】	10
第3 【第三者割当の場合の特記事項】	11
第二部 【公開買付けに関する情報】	12
第三部 【参照情報】	12
第1 【参照書類】	12
第2 【参照書類の補完情報】	13
第3 【参照書類を縦覧に供している場所】	15
第四部 【提出会社の保証会社等の情報】	15
第五部 【特別情報】	15
「参照方式」の利用適格要件を満たしていることを示す書面	16
事業内容の概要及び主要な経営指標等の推移	17
平成26年3月期連結会計年度（平成25年4月1日から平成26年3月31日まで）の業績の概要	22
第102期事業年度（平成25年4月1日から平成26年3月31日まで）の業績の概要	43

【表紙】

【提出書類】	有価証券届出書
【提出先】	関東財務局長
【提出日】	平成26年5月27日
【会社名】	三井不動産株式会社
【英訳名】	Mitsui Fudosan Co., Ltd.
【代表者の役職氏名】	代表取締役社長 菰田 正信
【本店の所在の場所】	東京都中央区日本橋室町二丁目1番1号
【電話番号】	03(3246)3055
【事務連絡者氏名】	総務部文書グループ長 崎山 隆央
【最寄りの連絡場所】	東京都中央区日本橋室町二丁目1番1号
【電話番号】	03(3246)3055
【事務連絡者氏名】	総務部文書グループ長 崎山 隆央
【届出の対象とした募集（売出）有価証券の種類】	株式
【届出の対象とした募集（売出）金額】	一般募集 198,910,940,000円 オーバーアロットメントによる売出し 30,965,000,000円

（注）1 募集金額は、発行価額の総額であり、平成26年5月21日（水）現在の株式会社東京証券取引所における当社普通株式の終値を基準として算出した見込額であります。

ただし、今回の募集の方法は、引受人が発行価額にて買取引受けを行い、当該発行価額と異なる価額（発行価格）で一般募集を行うため、一般募集における発行価格の総額は上記の金額とは異なります。

2 売出金額は、売出価額の総額であり、平成26年5月21日（水）現在の株式会社東京証券取引所における当社普通株式の終値を基準として算出した見込額であります。

【安定操作に関する事項】	1 今回の募集および売出しに伴い、当社の発行する上場株式について、市場価格の動向に応じ必要があるときは、金融商品取引法施行令第20条第1項に規定する安定操作取引が行われる場合があります。 2 上記の場合に安定操作取引が行われる取引所金融商品市場を開設する金融商品取引所は、株式会社東京証券取引所であります。
--------------	--

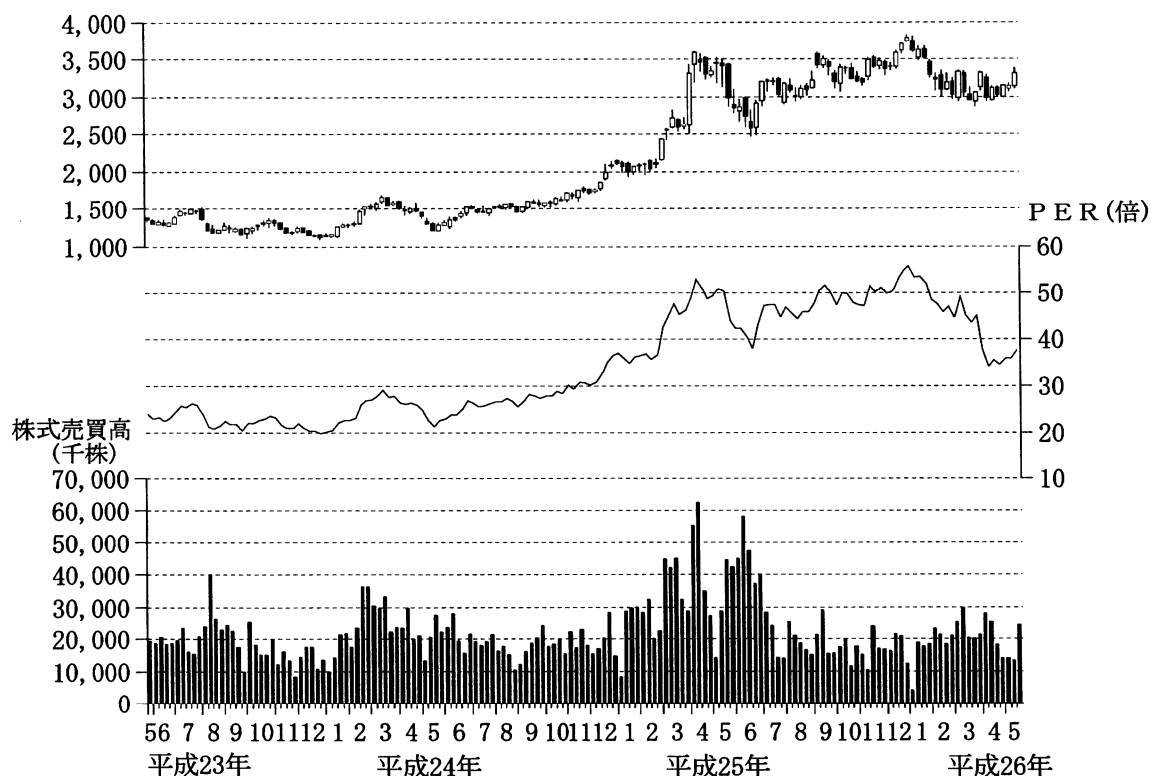
【縦覧に供する場所】	三井不動産株式会社 関西支社 （大阪市中央区備後町四丁目1番3号） 株式会社東京証券取引所 （東京都中央区日本橋兜町2番1号）
------------	--

(株価情報等)

1 【株価、P E R及び株式売買高の推移】

平成23年5月23日から平成26年5月16日までの株式会社東京証券取引所における当社普通株式の株価、P E Rおよび株式売買高の推移（週単位）は以下のとおりであります。

株 価 (円)



- (注) 1 ・株価のグラフ中の1本の罫線は、週単位の始値、高値、安値、終値の4種類の株価を表しております。
・始値と終値の間は箱形、高値と安値の間は線で表しております。
・終値が始値より高い時は中を白ぬき、安い時は中黒で表しております。

- 2 P E Rの算出は、以下の算式によります。

$$\text{P E R (倍)} = \frac{\text{週末の終値}}{\text{1株当たり当期純利益}}$$

平成23年5月23日から平成24年3月31日については、平成23年3月期有価証券報告書の平成23年3月期の連結財務諸表の1株当たり当期純利益を使用。

平成24年4月1日から平成25年3月31日については、平成24年3月期有価証券報告書の平成24年3月期の連結財務諸表の1株当たり当期純利益を使用。

平成25年4月1日から平成26年3月31日については、平成25年3月期有価証券報告書の平成25年3月期の連結財務諸表の1株当たり当期純利益を使用。

平成26年4月1日から平成26年5月16日については、平成26年5月12日に公表した平成26年3月期の未監査の連結財務諸表の1株当たり当期純利益を使用。

2【大量保有報告書等の提出状況】

平成25年11月27日から平成26年5月16日までの間における当社株式に関する大量保有報告書等の提出状況は以下のとおりであります。

提出者（大量保有者）の氏名または名称	報告義務発生日	提出日	区分	保有株券等の総数（株）	株券等保有割合（％）
ブラックロック・ジャパン株式会社	平成26年 3月31日	平成26年 4月7日	大量保有報告書 （注）1	10,612,000	1.20
ブラックロック・ファンド・マネジャーズ・リミテッド (BlackRock Fund Managers Limited)				1,025,116	0.12
ブラックロック・ライフ・リミテッド (BlackRock Life Limited)				2,469,557	0.28
ブラックロック・アセット・マネジメント・カナダ・リミテッド (BlackRock Asset Management Canada Limited)				910,000	0.10
ブラックロック・アセット・マネジメント・アイルランド・リミテッド (BlackRock Asset Management Ireland Limited)				4,393,821	0.50
ブラックロック・アドバイザーズ (UK) リミテッド (BlackRock Advisors (UK) Limited)				1,364,984	0.15
ブラックロック・ファンド・アドバイザーズ (BlackRock Fund Advisors)				9,500,056	1.08
ブラックロック・インスティテューショナル・トラスト・カンパニー、エヌ．エイ． (BlackRock Institutional Trust Company, N.A.)				14,609,327	1.66

（注）1 ブラックロック・ジャパン株式会社、ブラックロック・ファンド・マネジャーズ・リミテッド

(BlackRock Fund Managers Limited)、ブラックロック・ライフ・リミテッド (BlackRock Life Limited)、ブラックロック・アセット・マネジメント・カナダ・リミテッド (BlackRock Asset Management Canada Limited)、ブラックロック・アセット・マネジメント・アイルランド・リミテッド (BlackRock Asset Management Ireland Limited)、ブラックロック・アドバイザーズ (UK) リミテッド (BlackRock Advisors (UK) Limited)、ブラックロック・ファンド・アドバイザーズ (BlackRock Fund Advisors) およびブラックロック・インスティテューショナル・トラスト・カンパニー、エヌ．エイ． (BlackRock Institutional Trust Company, N.A.) は共同保有者であります。

2 上記大量保有報告書等は関東財務局に、また大量保有報告書等の写しは当社普通株式が上場されている株式会社東京証券取引所に備置され、一般の縦覧に供されております。

第一部【証券情報】

第1【募集要項】

1【新規発行株式】

種類	発行数	内容
普通株式	67,000,000株	完全議決権株式であり、株主の権利内容に何ら制限のない当社における標準となる株式。 単元株式数 1,000株

(注) 1 平成26年5月27日(火)開催の取締役会決議によります。

- 2 上記発行数は平成26年5月27日(火)開催の取締役会決議により発行される、公募による新株式発行の発行株式総数100,000,000株の一部をなすものであります。本募集(以下「国内一般募集」という。)とは別に、海外市場(ただし、米国においては1933年米国証券法に基づくルール144Aに従った適格機関投資家に対する販売に限る。)における募集(以下「海外募集」という。)が行われます。

なお、公募による新株式発行に際しては、国内一般募集株数(新規発行株式の発行数)67,000,000株および海外募集株数33,000,000株(海外引受会社の買取引受けの対象株数28,700,000株および海外引受会社が付与する追加的に発行する当社普通株式を買取る権利の対象株数4,300,000株)を目処に募集を行います。その最終的な内訳は、需要状況等を勘案したうえで、後記「2 株式募集の方法及び条件」の冒頭に記載の発行価格等決定日に決定されます。

海外募集等の内容につきましては、後記「募集又は売出しに関する特別記載事項 1 海外市場における当社普通株式の募集について」をご参照下さい。

- 3 国内一般募集にあたり、その需要状況等を勘案したうえで、国内一般募集の事務主幹事会社である野村證券株式会社が当社株主から10,000,000株を上限として借入れる当社普通株式の日本国内における売出し(以下「オーバーアロットメントによる売出し」という。)を行う場合があります。

オーバーアロットメントによる売出し等の内容につきましては、後記「募集又は売出しに関する特別記載事項 3 オーバーアロットメントによる売出し等について」をご参照下さい。

- 4 公募による新株式発行とは別に、平成26年5月27日(火)開催の取締役会において、後記「募集又は売出しに関する特別記載事項 3 オーバーアロットメントによる売出し等について」に記載の野村證券株式会社が割当先とする当社普通株式10,000,000株の第三者割当増資(以下「本件第三者割当増資」という。)を行うことを決議しております。

- 5 国内一般募集および海外募集に関連して、ロックアップに関する合意がなされておりますが、その内容につきましては、後記「募集又は売出しに関する特別記載事項 2 ロックアップについて」をご参照下さい。

- 6 振替機関の名称および住所

株式会社証券保管振替機構

東京都中央区日本橋茅場町二丁目1番1号

2【株式募集の方法及び条件】

平成26年6月16日（月）から平成26年6月18日（水）までの間のいずれかの日（以下「発行価格等決定日」という。）に決定される発行価額（会社法上の払込金額です。以下同じ。）にて後記「3 株式の引受け」に記載の引受人は買取引受けを行い、当該発行価額と異なる価額（発行価格）で国内一般募集を行います。引受人は払込期日に発行価額の総額を当社に払込み、国内一般募集における発行価格の総額との差額は引受人の手取金とします。当社は引受人に対して引受手数料を支払いません。

（1）【募集の方法】

区分	発行数	発行価額の総額（円）	資本組入額の総額（円）
株主割当	—	—	—
その他の者に対する割当	—	—	—
一般募集	67,000,000株	198,910,940,000	99,455,470,000
計（総発行株式）	67,000,000株	198,910,940,000	99,455,470,000

- （注） 1 全株式を金融商品取引業者の買取引受けにより募集します。
- 2 発行価額の総額は、引受人の買取引受けによる払込金額の総額であります。
- 3 資本組入額の総額は、会社法上の増加する資本金の額であり、会社計算規則第14条第1項に従い算出される資本金等増加限度額の2分の1の金額とし、計算の結果1円未満の端数が生じたときは、その端数を切り上げるものとします。また、増加する資本準備金の額は、資本金等増加限度額から増加する資本金の額を減じた額とします。
- 4 発行価額の総額および資本組入額の総額は、平成26年5月21日（水）現在の株式会社東京証券取引所における当社普通株式の終値を基準として算出した見込額であります。

（2）【募集の条件】

発行価格（円）	発行価額（円）	資本組入額（円）	申込株数単位	申込期間	申込証拠金（円）	払込期日
未定 （注）1、2 発行価格等決定日の株式会社東京証券取引所における当社普通株式の普通取引の終値（当日に終値のない場合は、その日に先立つ直近日の終値）に0.90～1.00を乗じた価格（1円未満端数切捨て）を仮条件とします。	未定 （注）1、2	未定 （注）1	1,000株	自 平成26年6月19日（木） 至 平成26年6月20日（金） （注）3	1株につき発行価格と同一の金額	平成26年6月25日（水） （注）3

- （注） 1 日本証券業協会の定める有価証券の引受け等に関する規則第25条に規定される方式により、上記仮条件により需要状況等を勘案したうえで、平成26年6月16日（月）から平成26年6月18日（水）までの間のいずれかの日（発行価格等決定日）に、国内一般募集における価額（発行価格）を決定し、併せて発行価額（当社が引受人より受取る1株当たりの払込金額）および資本組入額を決定いたします。なお、資本組入額は資本組入額の総額を新規発行株式の発行数で除した金額とします。
- 今後、発行価格等（発行価格、発行価額、資本組入額、売出価格、引受人の引受株式数および引受人の手取金をいう。以下同じ。）が決定された場合は、発行価格等および発行価格等の決定に伴い連動して訂正される事項（新規発行株式の発行数（国内一般募集株数）、海外募集株数、海外引受会社の買取引受けの対象株数、海外引受会社に付与する追加的に発行する当社普通株式を買取る権利の対象株数、発行価額の総額、資本組入額の総額、発行諸費用の概算額、差引手取概算額、海外募集の手取概算額上限、本件第三者割当増資の手取概算額上限、手取概算額合計上限、手取金の使途、オーバーアロットメントによる売出しの売出数およびオーバーアロットメントによる売出しの売出価額の総額をいう。以下同じ。）について、目論見書の訂正事項分の交付に代えて発行価格等決定日の翌日付の日本経済新聞およ

び発行価格等の決定に係る有価証券届出書の訂正届出書の提出後から申込期間の末日までの期間中のインターネット上の当社ウェブサイト（[URL] <http://www.mitsuifudosan.co.jp/corporate/ir/news/>）（以下「新聞等」という。）で公表いたします。しかしながら、発行価格等の決定に際し、発行価格等および発行価格等の決定に伴い連動して訂正される事項以外の記載内容についての訂正が含まれる場合には目論見書の訂正事項分が交付され、新聞等による公表は行いません。また、発行価格等が決定される前に有価証券届出書の記載内容について訂正が行われる場合には、目論見書の訂正事項分が交付されます。

- 2 前記「2 株式募集の方法及び条件」の冒頭に記載のとおり、発行価格と発行価額とは異なります。発行価格と発行価額との差額の総額は、引受人の手取金となります。

- 3 申込期間および払込期日については、上記のとおり内定しておりますが、発行価格等決定日において正式に決定する予定であります。

なお、上記申込期間および払込期日については、需要状況等を勘案したうえで繰り上げることがあります。当該需要状況等の把握期間は、最長で平成26年6月10日（火）から平成26年6月18日（水）までを予定しておりますが、実際の発行価格等の決定期間は、平成26年6月16日（月）から平成26年6月18日（水）までを予定しております。

したがって、

- ① 発行価格等決定日が平成26年6月16日（月）の場合、申込期間は「自 平成26年6月17日（火）至 平成26年6月18日（水）」、払込期日は「平成26年6月23日（月）」
- ② 発行価格等決定日が平成26年6月17日（火）の場合、申込期間は「自 平成26年6月18日（水）至 平成26年6月19日（木）」、払込期日は「平成26年6月24日（火）」
- ③ 発行価格等決定日が平成26年6月18日（水）の場合は上記申込期間および払込期日のとおり、となりますのでご注意下さい。

- 4 国内一般募集の共同主幹事会社は野村證券株式会社、大和証券株式会社およびSMB C日興証券株式会社であります。

- 5 申込みの方法は、申込期間内に後記申込取扱場所へ申込証拠金を添えて申込みをするものとします。

- 6 申込証拠金のうち発行価額相当額は、払込期日に新株式払込金に振替充当します。

- 7 申込証拠金には、利息をつけません。

- 8 株式の受渡期日は、払込期日の翌営業日であります。

したがって、

- ① 発行価格等決定日が平成26年6月16日（月）の場合、受渡期日は「平成26年6月24日（火）」
 - ② 発行価格等決定日が平成26年6月17日（火）の場合、受渡期日は「平成26年6月25日（水）」
 - ③ 発行価格等決定日が平成26年6月18日（水）の場合、受渡期日は「平成26年6月26日（木）」
- となりますのでご注意下さい。

株式は、受渡期日から売買を行うことができます。

社債、株式等の振替に関する法律の適用により、株式の売買は、振替機関または口座管理機関における振替口座での振替により行われます。

（3）【申込取扱場所】

後記「3 株式の引受け」欄の金融商品取引業者の本店および全国各支店で申込みの取扱いをいたします。

（4）【払込取扱場所】

店名	所在地
株式会社三井住友銀行 日本橋支店	東京都中央区日本橋室町二丁目1番1号

（注） 上記払込取扱場所での申込みの取扱いは行いません。

3【株式の引受け】

引受人の氏名又は名称	住所	引受株式数	引受けの条件
野村證券株式会社	東京都中央区日本橋一丁目9番1号	未定	1 買取引受けによります。 2 引受人は新株式払込金として、払込期日に払込取扱場所へ発行価額と同額を払込むことといたします。 3 引受手数料は支払われません。ただし、国内一般募集における価額（発行価格）と発行価額との差額は引受人の手取金となります。
大和証券株式会社	東京都千代田区丸の内一丁目9番1号		
SMB C日興証券株式会社	東京都千代田区丸の内三丁目3番1号		
みずほ証券株式会社	東京都千代田区大手町一丁目5番1号		
三菱UFJモルガン・スタンレー証券株式会社	東京都千代田区丸の内二丁目5番2号		
岡三証券株式会社	東京都中央区日本橋一丁目17番6号		
計	—	67,000,000株	—

（注） 引受株式数および引受株式数の合計数（新規発行株式の発行数）は、発行価格等決定日に決定されます。

4【新規発行による手取金の使途】

（1）【新規発行による手取金の額】

払込金額の総額（円）	発行諸費用の概算額（円）	差引手取概算額（円）
198,910,940,000	1,200,000,000	197,710,940,000

- （注） 1 引受手数料は支払われないため、「発行諸費用の概算額」は、これ以外の費用を合計したものであります。また、消費税等は含まれておりません。
- 2 払込金額の総額（発行価額の総額）は、平成26年5月21日（水）現在の株式会社東京証券取引所における当社普通株式の終値を基準として算出した見込額であります。

（2）【手取金の使途】

上記差引手取概算額197,710,940,000円については、国内一般募集と同日付をもって当社取締役会で決議された海外募集の手取概算額上限97,371,060,000円および本件第三者割当増資の手取概算額上限29,488,200,000円を合わせた手取概算額合計上限324,570,200,000円について、平成27年（2015年）3月末までに、日本橋・八重洲エリア、日比谷エリアおよび飯田橋グラン・ブルーム等をはじめとするオフィス・商業施設ほかを含む複合開発等および（仮称）ららぽーと富士見を含む全国の商業施設、ならびに物流施設、賃貸マンションおよびホテル・リゾート施設等の平成27年（2015年）3月期の設備資金計画376,063百万円の一部に充当し、残額が生じた場合には金融機関への借入金の返済資金に充当する予定であります。

現在、当社グループは、平成24年（2012年）4月に公表した中長期経営計画「イノベーション2017」に掲げた施策を遂行しておりますが、当社グループを取り巻く事業環境は「イノベーション2017」の公表時から大きく変化しております。平成32年（2020年）オリンピック・パラリンピックの東京招致決定、国家戦略特区の指定等を契機として、今後、東京を中心に鉄道網・道路網等の社会インフラの整備が一層進展することが見込まれ、これまで東京ミッドタウンや日本橋室町をはじめ、多くの複合開発・街づくりを担ってきた当社グループにとって、事業機会が拡大しているものと認識しております。

当社グループは、現在、東京23区において、オフィス・商業施設ほかを含む複合用途の新たな開発パイプラインを有しており、当該開発パイプラインの実行は、東京の国際競争力向上に資する街づくりに繋がるものと考えております。

今回の資金調達、当社グループが有する全開発パイプラインの着実な実現に向けて、上述のとおり手取金を設備資金に充当するとともに、今後新たに見込まれる事業機会を機動的に獲得できる体制整備として財務基盤の更なる強化を目的として実施することといたしました（当社グループの経営方針につきまし

ては、後記「第三部 参照情報 第2 参照書類の補完情報 1 対処すべき課題」をご参照下さい。）。

なお、第三部 参照情報 第1 参照書類の1 有価証券報告書（第101期）「第一部 企業情報 第3 設備の状況 3 設備の新設、除却等の計画」は、本有価証券届出書提出日（平成26年5月27日）現在（ただし、投資予定金額の既支払額については平成26年3月末現在）、以下のとおりとなっております（下表は投資計画のうち既に着工している重要な設備の新設計画を開示しております。）。

セグメントの名称	会社名	名称 (所在地)	用途	主たる構造および規模	工期	資金調達方法	投資予定金額 (百万円)	
							総額	既支払額
賃貸	三井不動産(株)	飯田橋グラン・ブルーム (東京都千代田区)	オフィス 商業施設	鉄骨造、一部鉄骨鉄筋コンクリート造、地上30階、地下2階 延床面積 約88,000㎡ (注) 1	平成23. 4～ 平成26. 6	自己資金、 借入金、増 資資金	112, 082	90, 297
賃貸	三井不動産(株)	(仮称) らら ぽーと富士見 (埼玉県富士見市)	商業施設	鉄骨造、地上4階 延床面積 約185,000㎡	平成25. 10～ 平成27. 2	自己資金、 借入金、増 資資金	36, 450	10, 692
賃貸	三井不動産(株)	ゲートスクエ ア(柏の葉 キャンパスシ ティ148駅前 街区) (千葉県柏 市)	オフィス 商業施設 ホテル 住宅	(商業、オフィス棟) 鉄骨鉄筋コンクリート 造、地上7階、地下1階 (アコモデーション棟) 鉄筋コンクリート造、地 上14階、地下1階 延床面積 約56,000㎡	平成24. 5～ 平成26. 5	自己資金、 借入金、増 資資金	17, 913	11, 187
賃貸	三井不動産(株)	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48,000㎡ (注) 1	平成20. 4～ 平成26. 8	自己資金、 借入金、増 資資金	18, 184	7, 805

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

- (注) 1 同建物延床面積は当社グループ（当社および連結子会社）持分換算面積を表示しています。
- 2 物件名には仮称を含みます。また、計画の中には、既存施設の改修や投資家向け分譲用資産に対する投資も含みます。

第2【売出要項】

1【売出株式（オーバーアロットメントによる売出し）】

種類	売出数	売出価額の総額（円）	売出しに係る株式の所有者の住所及び氏名又は名称
普通株式	10,000,000株	30,965,000,000	東京都中央区日本橋一丁目9番1号 野村證券株式会社

（注）1 オーバーアロットメントによる売出しは、国内一般募集にあたり、その需要状況等を勘案したうえで、国内一般募集の事務主幹事会社である野村證券株式会社が当社株主から10,000,000株を上限として借入れる当社普通株式の日本国内における売出しであります。上記売出数はオーバーアロットメントによる売出しの売出数の上限を示したものであり、需要状況等により減少し、またはオーバーアロットメントによる売出しそのものが全く行われない場合があります。

オーバーアロットメントによる売出し等の内容につきましては、後記「募集又は売出しに関する特別記載事項 3 オーバーアロットメントによる売出し等について」をご参照下さい。

今後、売出数が決定された場合は、発行価格等（発行価格、発行価額、資本組入額、売出価格、引受人の引受株式数および引受人の手取金）および発行価格等の決定に伴い連動して訂正される事項（新規発行株式の発行数（国内一般募集株数）、海外募集株数、海外引受会社の買取引受けの対象株数、海外引受会社に付与する追加的に発行する当社普通株式を買取る権利の対象株数、発行価額の総額、資本組入額の総額、発行諸費用の概算額、差引手取概算額、海外募集の手取概算額上限、本件第三者割当増資の手取概算額上限、手取概算額合計上限、手取金の使途、オーバーアロットメントによる売出しの売出数およびオーバーアロットメントによる売出しの売出価額の総額）について、目論見書の訂正事項分の交付に代えて発行価格等決定日の翌日付の日本経済新聞および発行価格等の決定に係る有価証券届出書の訂正届出書の提出後から申込期間の末日までの期間中のインターネット上の当社ウェブサイト（[URL] <http://www.mitsufudosan.co.jp/corporate/ir/news/>）（新聞等）で公表いたします。しかしながら、発行価格等の決定に際し、発行価格等および発行価格等の決定に伴い連動して訂正される事項以外の記載内容についての訂正が含まれる場合には目論見書の訂正事項分が交付され、新聞等による公表は行いません。また、発行価格等が決定される前に有価証券届出書の記載内容について訂正が行われる場合には、目論見書の訂正事項分が交付されます。

2 振替機関の名称および住所

株式会社証券保管振替機構

東京都中央区日本橋茅場町二丁目1番1号

3 売出価額の総額は、平成26年5月21日（水）現在の株式会社東京証券取引所における当社普通株式の終値を基準として算出した見込額であります。

2【売出しの条件（オーバーアロットメントによる売出し）】

売出価格 (円)	申込期間	申込単位	申込証拠金 (円)	申込受付場所	引受人の住所及 び氏名又は名称	元引受契 約の内容
未定 (注) 1	自 平成26年6月19日(木) 至 平成26年6月20日(金) (注) 1	1,000株	1株につき 売出価格と 同一の金額	野村證券株式 会社の本店お よび全国各支 店	—	—

(注) 1 売出価格および申込期間については、前記「第1 募集要項 2 株式募集の方法及び条件 (2) 募集の条件」において決定される発行価格および申込期間とそれぞれ同一といたします。

2 株式の受渡期日は、平成26年6月26日(木) (※)であります。

※ただし、株式の受渡期日については、前記「第1 募集要項 2 株式募集の方法及び条件 (2) 募集の条件」における株式の受渡期日と同一といたします。

3 申込みの方法は、申込期間内に申込受付場所へ申込証拠金を添えて申込みをするものとします。

4 申込証拠金には、利息をつけません。

5 株式は、受渡期日から売買を行うことができます。

社債、株式等の振替に関する法律の適用により、株式の売買は、振替機関または口座管理機関における振替口座での振替により行われます。

【募集又は売出しに関する特別記載事項】

1 海外市場における当社普通株式の募集について

国内一般募集およびオーバーアロットメントによる売出しと同時に、海外市場（ただし、米国においては1933年米国証券法に基づくルール144Aに従った適格機関投資家に対する販売に限る。）における募集（海外募集）が、Nomura International plc、Daiwa Capital Markets Europe Limited、SMBC Nikko Capital Markets LimitedおよびMerrill Lynch Internationalを共同主幹事引受会社とする海外引受会社（以下「海外引受会社」という。）の総額個別買取引受けにより行われます。また、当社は海外引受会社に対して追加的に発行する当社普通株式を買取る権利を付与します。

公募による新株式発行の発行株式総数は100,000,000株であり、国内一般募集株数（新規発行株式の発行数）67,000,000株および海外募集株数33,000,000株（海外引受会社の買取引受けの対象株数28,700,000株および海外引受会社に付与する追加的に発行する当社普通株式を買取る権利の対象株数4,300,000株）を目処に募集を行います。その最終的な内訳は、需要状況等を勘案したうえで発行価格等決定日に決定されます。

なお、国内一般募集、海外募集およびオーバーアロットメントによる売出しのジョイント・グローバル・コーディネーターは野村證券株式会社、大和証券株式会社およびSMB C日興証券株式会社であります。

また、海外募集にあたり、海外の投資家向けには英文目論見書を発行しておりますが、その様式および内容（連結財務書類を含む。）は本書と同一ではありません。

2 ロックアップについて

国内一般募集および海外募集に関連して、当社はジョイント・グローバル・コーディネーターに対し、当該募集に関する引受契約の締結日（発行価格等決定日）に始まり当該募集に係る受渡期日から起算して180日目の日に終了する期間中、ジョイント・グローバル・コーディネーターの事前の書面による同意なしに、当社株式の発行、当社株式に転換もしくは交換できる有価証券の発行または当社株式を取得もしくは受領する権利を表章する有価証券の発行等（ただし、国内一般募集、海外募集、本件第三者割当増資および株式分割に伴う新株式発行等を除く。）を行わない旨を合意しております。

ジョイント・グローバル・コーディネーターは、上記の期間中であってもその裁量で、当該合意の内容を一部または全部につき解除できる権限を有しております。

3 オーバーアロットメントによる売出し等について

国内一般募集にあたり、その需要状況等を勘案したうえで、国内一般募集の事務主幹事会社である野村證券株式会社が当社株主から10,000,000株を上限として借入れる当社普通株式の日本国内における売出し（オーバーアロットメントによる売出し）を行う場合があります。オーバーアロットメントによる売出しの売出数は、10,000,000株を予定しておりますが、当該売出数は上限の売出数であり、需要状況等により減少し、またはオーバーアロットメントによる売出しそのものが全く行われない場合があります。

なお、オーバーアロットメントによる売出しに関連して、野村證券株式会社が上記当社株主から借入れた株式（以下「借入れ株式」という。）の返却に必要な株式を取得させるために、当社は平成26年5月27日（火）開催の取締役会において、野村證券株式会社を割当先とする当社普通株式10,000,000株の第三者割当増資（本件第三者割当増資）を、平成26年7月22日（火）を払込期日として行うことを決議しております。（注）1

また、野村證券株式会社は、国内一般募集およびオーバーアロットメントによる売出しの申込期間の終了する日の翌日から平成26年7月14日（月）までの間（以下「シンジケートカバー取引期間」という。（注）2）、借入れ株式の返却を目的として、株式会社東京証券取引所においてオーバーアロットメントによる売出しに係る株式数を上限とする当社普通株式の買付け（以下「シンジケートカバー取引」という。）を行う場合があります。野村證券株式会社がシンジケートカバー取引により取得した全ての当社普通株式は、借入れ株式の返却に充当されます。なお、シンジケートカバー取引期間内において、野村證券株式会社はシンジケートカバー取引を全く行わず、またはオーバーアロットメントによる売出しに係る株式数に至らない株式数でシンジケートカバー取引を終了させる場合があります。

更に、野村證券株式会社は、国内一般募集およびオーバーアロットメントによる売出しに伴って安定操作取引を行うことがあり、かかる安定操作取引により取得した当社普通株式の全部または一部を借入れ株式の返却に充

当することがあります。

オーバーアロットメントによる売出しに係る株式数から、安定操作取引およびシンジケートカバー取引によって取得し借入れ株式の返却に充当する株式数を減じた株式数（以下「取得予定株式数」という。）について、野村証券株式会社は本件第三者割当増資に係る割当てに応じ、当社普通株式を取得する予定であります。そのため本件第三者割当増資における発行数の全部または一部につき申込みが行われず、その結果、失権により本件第三者割当増資における最終的な発行数がその限度で減少し、または発行そのものが全く行われない場合があります。

野村証券株式会社が本件第三者割当増資に係る割当てに応じる場合には、野村証券株式会社はオーバーアロットメントによる売出しにより得た資金をもとに取得予定株式数に対する払込みを行います。

なお、オーバーアロットメントによる売出しが行われるか否かおよびオーバーアロットメントによる売出しが行われる場合の売出数については発行価格等決定日に決定されます。オーバーアロットメントによる売出しが行われない場合は、野村証券株式会社による上記当社株主からの当社普通株式の借入れは行われません。したがって、野村証券株式会社は本件第三者割当増資に係る割当てに応じず、申込みを行わないため、失権により本件第三者割当増資における新株式発行は全く行われません。また、株式会社東京証券取引所におけるシンジケートカバー取引も行われません。

上記の取引については、野村証券株式会社は、大和証券株式会社およびSMB C日興証券株式会社と協議のうえ、これらを行います。

（注） 1 本件第三者割当増資の内容は以下のとおりであります。

- | | |
|-----------------------|---|
| (1) 募集株式の種類および数 | 当社普通株式 10,000,000株 |
| (2) 払込金額の決定方法 | 発行価格等決定日に決定する。なお、払込金額は国内一般募集における発行価額と同一とする。 |
| (3) 増加する資本金および資本準備金の額 | 増加する資本金の額は、会社計算規則第14条第1項に従い算出される資本金等増加限度額の2分の1の金額とし、計算の結果1円未満の端数が生じたときは、その端数を切り上げるものとする。また、増加する資本準備金の額は、資本金等増加限度額から増加する資本金の額を減じた額とする。 |
| (4) 割当先 | 野村証券株式会社 |
| (5) 申込期間（申込期日） | 平成26年7月18日（金） |
| (6) 払込期日 | 平成26年7月22日（火） |
| (7) 申込株数単位 | 1,000株 |

2 シンジケートカバー取引期間は、

- ① 発行価格等決定日が平成26年6月16日（月）の場合、「平成26年6月19日（木）から平成26年7月14日（月）までの間」
 - ② 発行価格等決定日が平成26年6月17日（火）の場合、「平成26年6月20日（金）から平成26年7月14日（月）までの間」
 - ③ 発行価格等決定日が平成26年6月18日（水）の場合、「平成26年6月21日（土）から平成26年7月14日（月）までの間」
- となります。

第3【第三者割当の場合の特記事項】

該当事項はありません。

第二部【公開買付けに関する情報】

該当事項はありません。

第三部【参照情報】

第 1 【参照書類】

会社の概況及び事業の概況等金融商品取引法第 5 条第 1 項第 2 号に掲げる事項については、以下に掲げる書類を参照すること。

1 【有価証券報告書及びその添付書類】

事業年度 第101期（自 平成24年 4 月 1 日 至 平成25年 3 月31日）平成25年 6 月27日関東財務局長に提出

2 【四半期報告書又は半期報告書】

事業年度 第102期第 1 四半期（自 平成25年 4 月 1 日 至 平成25年 6 月30日）平成25年 8 月13日関東財務局長に提出

3 【四半期報告書又は半期報告書】

事業年度 第102期第 2 四半期（自 平成25年 7 月 1 日 至 平成25年 9 月30日）平成25年11月13日関東財務局長に提出

4 【四半期報告書又は半期報告書】

事業年度 第102期第 3 四半期（自 平成25年10月 1 日 至 平成25年12月31日）平成26年 2 月13日関東財務局長に提出

5 【臨時報告書】

1 の有価証券報告書提出後、本有価証券届出書提出日（平成26年 5 月27日）までに、金融商品取引法第24条の 5 第 4 項および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 の規定に基づく臨時報告書を平成25 年 7 月 1 日に関東財務局長に提出

6 【臨時報告書】

1 の有価証券報告書提出後、本有価証券届出書提出日（平成26年 5 月27日）までに、金融商品取引法第24条の 5 第 4 項および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 の規定に基づく臨時報告書を平成25 年 8 月 7 日に関東財務局長に提出

7 【臨時報告書】

1 の有価証券報告書提出後、本有価証券届出書提出日（平成26年 5 月27日）までに、金融商品取引法第24条の 5 第 4 項および企業内容等の開示に関する内閣府令第19条第 2 項第 1 号の規定に基づく臨時報告書を平成26年 5 月27日に関東財務局長に提出

（注） なお、発行価格等決定日に本 7 の臨時報告書の訂正報告書が関東財務局長に提出されます。

8 【訂正報告書】

訂正報告書（上記 6 の臨時報告書の訂正報告書）を平成25年 8 月23日に関東財務局長に提出

9 【訂正報告書】

訂正報告書（上記 6 の臨時報告書の訂正報告書）を平成25年11月 1 日に関東財務局長に提出

10 【訂正報告書】

訂正報告書（上記 1 の有価証券報告書の訂正報告書）を平成26年 5 月27日に関東財務局長に提出

1 1 【訂正報告書】

訂正報告書（上記3の四半期報告書の訂正報告書）を平成26年5月27日に関東財務局長に提出

第2【参照書類の補完情報】

上記に掲げた参照書類としての有価証券報告書および四半期報告書（以下「有価証券報告書等」という。）の提出日以後、本有価証券届出書提出日（平成26年5月27日）までの間において、当該有価証券報告書等に記載された「対処すべき課題」および「事業等のリスク」について変更および追加がありました。

以下に記載の「1 対処すべき課題」および「2 事業等のリスク」は、当該変更および追加を含め、その全体を一括して記載したものであります。なお、文中の将来に関する事項は、本有価証券届出書提出日（平成26年5月27日）現在において当社グループが判断したものであります。

また、当該有価証券報告書等には以下の記載に含まれている事項以外にも将来に関する事項が記載されておりますが、当該事項は本有価証券届出書提出日（平成26年5月27日）現在においてもその判断に変更はなく、また新たに記載する将来に関する事項もありません。

1 対処すべき課題

今後の経済の見通しにつきましては、中国やその他新興国の先行き等について不確実性がみられるものの、米国の堅調な回復やユーロ圏においても改善の兆しがみられるなど、世界経済全体としては景気回復が継続すると見込まれます。また、わが国経済においても、消費税率引き上げ後の一時的な需要減は想定されますが、緩和的金融環境の継続や雇用所得環境の改善に支えられ、デフレ脱却へ向けた動きが着実なものになることが期待されます。さらには、2020年オリンピック・パラリンピックの東京招致の決定や、国家戦略特区の選定等を契機として、東京における社会基盤の整備が今後加速することが見込まれる等、当社グループを取り巻く事業環境が大きく変化することが予想されます。

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

国内では、安全・安心、サステナビリティ、快適性・効率性などの顧客ニーズに応えるため、ハードとソフトが高次元で融合した国際的で魅力ある街づくりを目指し、日本橋、八重洲、日比谷、柏の葉キャンパスシティをはじめ各地で開発に取り組みます。また、グループ全体のハード・ソフトの強化による住宅事業の進化に注力するとともに、新しい投資商品の開発等による投資家共生モデルの進化に取り組むことで、不動産業界における激しい競争の中で当社グループの事業の競争力を高めてまいります。

海外では、当社グループ内の組織体制や現地パートナー企業とのアライアンス等、事業基盤のさらなる強化に取り組むとともに、これまで国内で培ってきたノウハウや事業実績などの強みを活かし、欧米においては、オフィスビル賃貸事業を中心とした良質なポートフォリオの構築、アジアにおいては、商業施設事業や住宅事業等の開発を推進してまいります。また、国内顧客の海外展開や、海外顧客の日本展開のパートナーとしてのソリューション提供など、各種グローバル化への取り組みを行います。

また、内部管理態勢の強化などコーポレートガバナンスの充実に努めるとともに、環境理念「&EARTH」（※）のもと、人と地球がともに豊かになる社会の実現にむけ、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たいと存じます。

（※）環境理念「&EARTH」は、当社の街づくりが常に地球とともにあることを認識し、人と地球がともに豊かになる社会をめざしていることを表しています。

2 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、本有価証券届出書提出日（平成26年5月27日）現在において当社グループが判断したものであります。

(1) 経済情勢の動向

当社グループが国内外に所有・運営するオフィスビルや商業施設への需要は景気の動向に左右されうること、また住宅購入顧客の購買意欲は景気の動向やそれに伴う雇用環境等に影響を受けやすい傾向にあること、不動産市況の悪化による地価等の下落に影響を受けやすい傾向にあること、等から、国内外の経済情勢が更に悪化した場合には、当社グループの事業に悪影響を及ぼし、また所有資産の価値の低下につながる可能性があります。また、保有有価証券の資産価値が低下した場合には、当社グループの財務状態に悪影響を及ぼす可能性があります。

(2) 金利の変動

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

(3) 不動産関連税制の変更

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

(4) 不動産および金融関連法制の変更

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

(5) 天変地異等の災害・環境問題等

将来において、天変地異・環境問題・土壌汚染や不動産の瑕疵が判明した等の場合には、所有資産の毀損や補償の義務履行等により、当社グループの事業に悪影響を及ぼし、また所有資産の価値の低下につながる可能性があります。

(6) 不動産開発等

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

第3【参照書類を縦覧に供している場所】

三井不動産株式会社 本店
(東京都中央区日本橋室町二丁目1番1号)
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)

なお、参照書類のうち株式会社東京証券取引所と株式会社大阪証券取引所との現物市場統合が行われた平成25年7月16日より前に提出されたものにつきましては、上記に加え、以下においても縦覧に供されております。

株式会社大阪取引所 (注)
(大阪市中央区北浜一丁目8番16号)
(注) 株式会社大阪証券取引所は平成26年3月24日付で株式会社大阪取引所に商号変更されました。

第四部【提出会社の保証会社等の情報】

該当事項はありません。

第五部【特別情報】

該当事項はありません。

「参照方式」の利用適格要件を満たしていることを示す書面

会社名	三井不動産株式会社		
代表者の役職氏名	代表取締役社長	菰田	正信

- 1 当社は1年間継続して有価証券報告書を提出している。
- 2 当社の発行する株券は、東京証券取引所に上場されている。
- 3 当社の発行済株券は、3年平均上場時価総額が250億円以上である。

1,948,242百万円

(参考)

(平成24年1月31日の上場時価総額)

東京証券取引所に おける最終価格		発行済株式総数		
1,253円	×	881,424,727株	=	1,104,425百万円

(平成25年1月31日の上場時価総額)

東京証券取引所に おける最終価格		発行済株式総数		
2,089円	×	881,424,727株	=	1,841,296百万円

(平成26年1月31日の上場時価総額)

東京証券取引所に おける最終価格		発行済株式総数		
3,289円	×	881,424,727株	=	2,899,005百万円

事業内容の概要及び主要な経営指標等の推移

1 事業内容の概要

平成26年3月31日現在、当社および当社の関係会社233社（うち、連結子会社181社、持分法適用関連会社52社）が営んでいる主な事業内容、当該事業に携わっている主要な会社名および各社の当該事業における位置付けは次のとおりです。

《賃貸事業》

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

《分譲事業》

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

《マネジメント事業》

＜プロパティマネジメント＞

賃貸事業における管理・清掃・保守業務等については主に三井不動産ファシリティーズ㈱、ファースト・ファシリティーズ・ウエスト㈱（いずれも連結子会社）が行っています。三井不動産㈱は、三井不動産ビルマネジメント㈱（連結子会社）、ファースト・ファシリティーズ・ウエスト㈱にオフィスビルの一部の運営委託を行っています。三井不動産商業マネジメント㈱（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㈱（※1）、三井不動産住宅サービス関西㈱（※2）、㈱エム・エフ・住宅サービス北海道（※3）、㈱エム・エフ・住宅サービス東北（※4）、㈱エム・エフ・住宅サービス中国（※5）および㈱エム・エフ・住宅サービス九州（※6）（いずれも連結子会社）が行っています。三井不動産住宅リース㈱（連結子会社）は賃貸住宅の転貸および運営の代行を行っています。三井不動産リアルティ㈱（連結子会社）は時間貸および月極の駐車場事業「リパーク」を行っています。

＜仲介・アセットマネジメント等＞

三井不動産㈱は不動産の開発や流動化に関するコンサルティング業務を行っています。三井不動産レジデンシャル㈱は住宅等の販売代理事業を行っています。三井不動産リアルティ㈱は「三井のリハウス」ネットワークによる不動産の売買・賃貸借の仲介業務を行っています。三井不動産投資顧問㈱（連結子会社）は、不動産私募ファンドの組成・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㈱、㈱三井不動産アコモデーションファンドマネジメントおよび三井不動産フロンティアリートマネジメント㈱（いずれも連結子会社）は不動産投資信託の資産運用業務を行っています。三井不動産（上海）投資諮詢有限公司、三井不動産諮詢（北京）有限公司、三井不動産諮詢（広州）有限公司（いずれも連結子会社）は中国においてコンサルティング業務を行っています。

《三井ホーム》

三井ホーム㈱（※7）（連結子会社）およびF C各社は新築住宅等の設計・施工監理・施工請負を行っています。三井デザインテック㈱（連結子会社）は住宅のリフォーム工事やオフィス・商業施設のリニューアル工事を行っています。三井ホームエステート㈱（連結子会社）は賃貸住宅等の斡旋・管理業務等を行っています。

《その他の事業》

＜施設営業＞

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

＜商品販売＞

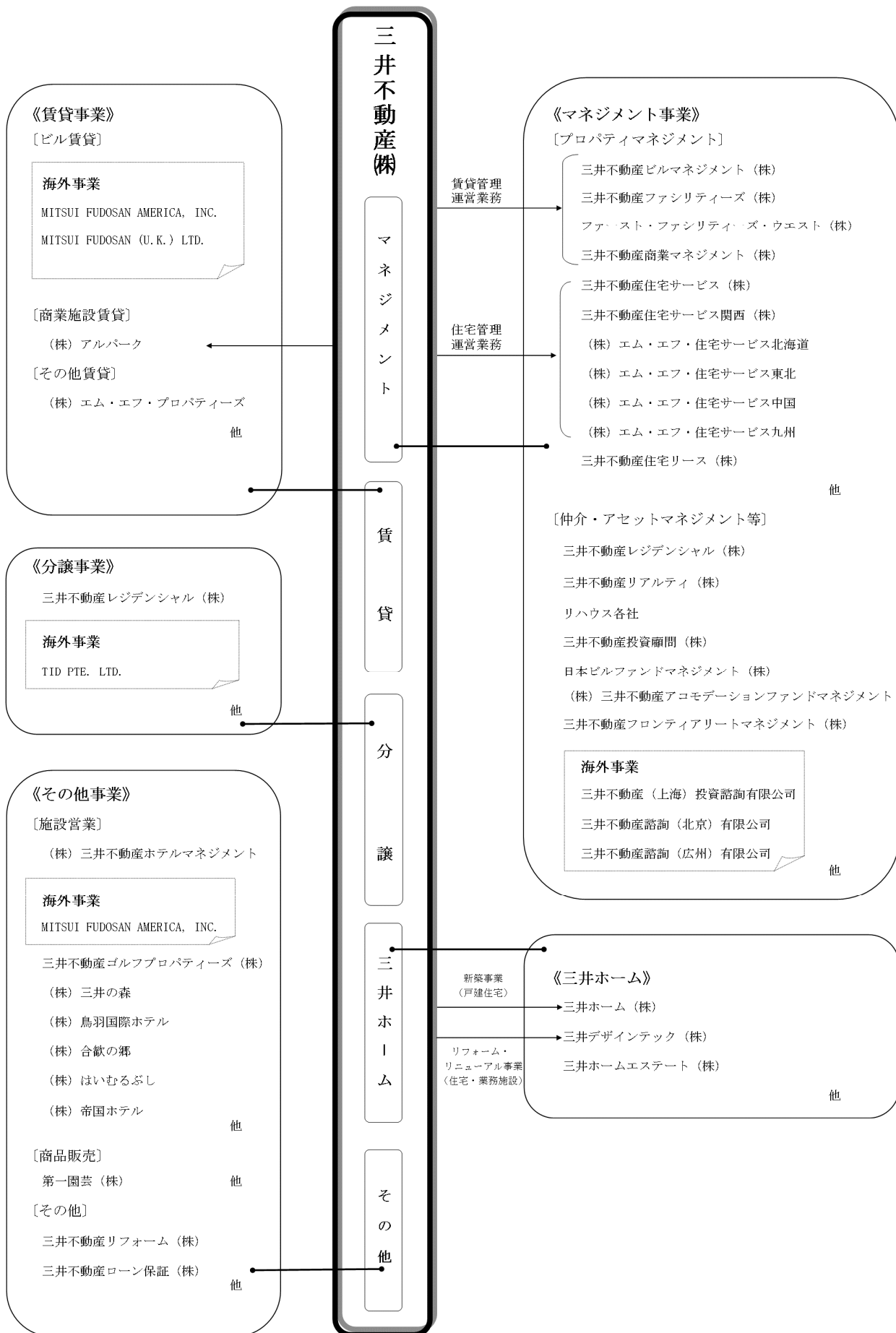
第一園芸㈱（連結子会社）は花卉・種苗・園芸用品等の小売を行っています。

＜その他＞

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

- (※ 1) 三井不動産住宅サービス㈱(連結子会社)は、平成26年4月1日付で商号を三井不動産レジデンシャルサービス㈱に変更しています。
- (※ 2) 三井不動産住宅サービス関西㈱(連結子会社)は、平成26年4月1日付で商号を三井不動産レジデンシャルサービス関西㈱に変更しています。
- (※ 3) ㈱エム・エフ・住宅サービス北海道(連結子会社)は、平成26年4月1日付で商号を三井不動産レジデンシャルサービス北海道㈱に変更しています。
- (※ 4) ㈱エム・エフ・住宅サービス東北(連結子会社)は、平成26年4月1日付で商号を三井不動産レジデンシャルサービス東北㈱に変更しています。
- (※ 5) ㈱エム・エフ・住宅サービス中国(連結子会社)は、平成26年4月1日付で商号を三井不動産レジデンシャルサービス中国㈱に変更しています。
- (※ 6) ㈱エム・エフ・住宅サービス九州(連結子会社)は、平成26年4月1日付で商号を三井不動産レジデンシャルサービス九州㈱に変更しています。
- (※ 7) 三井ホーム㈱(連結子会社)は、東京証券取引所第一部に株式上場しています。

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



2 主要な経営指標等の推移

(1) 連結経営指標等

回次		第97期	第98期	第99期	第100期	第101期
決算年月		平成21年 3 月	平成22年 3 月	平成23年 3 月	平成24年 3 月	平成25年 3 月
売上高	百万円	1, 418, 945	1, 384, 806	1, 405, 269	1, 338, 102	1, 445, 644
経常利益	〃	146, 090	93, 901	96, 204	102, 509	123, 066
当期純利益	〃	83, 572	60, 084	49, 909	50, 129	59, 451
包括利益	〃	—	—	32, 572	78, 045	127, 366
純資産額	〃	999, 860	1, 029, 226	1, 042, 385	1, 100, 407	1, 233, 081
総資産額	〃	3, 758, 386	3, 710, 423	3, 780, 699	3, 868, 411	4, 390, 074
1 株当たり純資産額	円	1, 113. 89	1, 147. 22	1, 161. 22	1, 227. 54	1, 344. 93
1 株当たり当期純利益金額	〃	95. 10	68. 39	56. 82	57. 07	67. 69
潜在株式調整後 1 株当たり当期純利益金額	〃	95. 09	68. 37	56. 80	57. 04	67. 65
自己資本比率	%	26. 0	27. 2	27. 0	27. 9	26. 9
自己資本利益率	〃	8. 6	6. 0	4. 9	4. 8	5. 3
株価収益率	倍	11. 2	23. 2	24. 2	27. 7	39. 0
営業活動によるキャッシュ・フロー	百万円	△40, 996	84, 389	185, 055	148, 161	99, 684
投資活動によるキャッシュ・フロー	〃	△141, 633	△64, 834	△170, 552	△124, 353	△71, 132
財務活動によるキャッシュ・フロー	〃	182, 215	△19, 762	△20, 400	△18, 649	△7, 944
現金及び現金同等物の期末残高	〃	62, 891	62, 739	56, 675	61, 726	101, 588
従業員数 (外、平均臨時雇用者数)	人	15, 476 (16, 128)	15, 922 (15, 240)	16, 288 (15, 119)	16, 666 (14, 635)	16, 377 (14, 217)

(注) 1. 売上高には、消費税等は含まれていません。

(2) 提出会社の経営指標等

回次		第97期	第98期	第99期	第100期	第101期
決算年月		平成21年 3 月	平成22年 3 月	平成23年 3 月	平成24年 3 月	平成25年 3 月
売上高	百万円	522, 130	521, 377	528, 629	492, 038	536, 573
経常利益	〃	111, 584	66, 247	65, 454	68, 290	76, 286
当期純利益	〃	41, 601	49, 716	43, 029	35, 756	36, 884
資本金	〃	174, 296	174, 296	174, 296	174, 296	174, 296
発行済株式総数	千株	881, 424	881, 424	881, 424	881, 424	881, 424
純資産額	百万円	796, 627	876, 781	890, 434	938, 805	1, 008, 349
総資産額	〃	3, 208, 824	3, 331, 869	3, 409, 758	3, 458, 519	3, 681, 166
1 株当たり純資産額	円	906. 41	997. 60	1, 013. 14	1, 068. 15	1, 147. 27
1 株当たり配当額 (内 1 株当たり中間 配当額)	〃	22. 00 (11. 00)	22. 00 (11. 00)	22. 00 (11. 00)	22. 00 (11. 00)	22. 00 (11. 00)
1 株当たり当期純利 益金額	〃	47. 34	56. 58	48. 98	40. 71	41. 99
潜在株式調整後 1 株 当たり当期純利益金 額	〃	47. 33	56. 57	48. 97	40. 69	41. 97
自己資本比率	%	24. 8	26. 3	26. 1	27. 1	27. 4
自己資本利益率	〃	5. 2	5. 9	4. 9	3. 9	3. 8
株価収益率	倍	22. 5	28. 0	28. 0	38. 9	62. 8
配当性向	%	46. 5	38. 9	44. 9	54. 0	52. 4
従業員数	人	1, 154	1, 216	1, 213	1, 256	1, 270

(注) 1. 売上高には、消費税等は含まれていません。

平成26年3月期連結会計年度(平成25年4月1日から平成26年3月31日まで)の業績の概要

平成26年5月12日開催の取締役会で承認し、公表した平成26年3月期連結会計年度(平成25年4月1日から平成26年3月31日まで)の連結財務諸表は以下のとおりであります。

ただし、この連結財務諸表は、金融商品取引法第193条の2第1項の規定に基づく監査法人の監査は終了していないので、監査報告書は受領しておりません。

なお、連結財務諸表に記載した金額は、百万円未満を切り捨てて表示しております。

連結財務諸表

(1) 連結貸借対照表

(単位：百万円)

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

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

(2) 連結損益計算書及び連結包括利益計算書
(連結損益計算書)

(単位：百万円)

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

	前連結会計年度 (自 平成24年4月1日 至 平成25年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成25年4月1日 至 平成26年3月31日)
少数株主損益調整前当期純利益	60,563	79,676
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	52,279	8,360
繰延ヘッジ損益	△226	248
土地再評価差額金	25	△1,203
為替換算調整勘定	8,872	20,563
持分法適用会社に対する持分相当額	5,852	10,438
その他の包括利益合計	※1 66,803	※1 38,406
包括利益	127,366	118,082
(内訳)		
親会社株主に係る包括利益	125,991	115,501
少数株主に係る包括利益	1,375	2,581

(3) 連結株主資本等変動計算書

前連結会計年度（自 平成24年4月1日 至 平成25年3月31日）

(単位：百万円)

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

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

当連結会計年度（自 平成25年4月1日 至 平成26年3月31日）

（単位：百万円）

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

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

(4) 連結キャッシュ・フロー計算書

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (自 平成24年4月1日 至 平成25年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成25年4月1日 至 平成26年3月31日)
営業活動によるキャッシュ・フロー		
税金等調整前当期純利益	110,945	126,710
減価償却費	59,022	56,030
減損損失	7,769	11,556
受取利息及び受取配当金	△3,713	△4,343
支払利息	29,443	30,864
持分法による投資損益 (△は益)	△2,850	△1,420
固定資産除却損	1,549	2,498
固定資産売却損益 (△は益)	5,946	△4,080
有価証券売却損益 (△は益)	△3,440	△796
関係会社株式売却損益 (△は益)	△2,368	—
売上債権の増減額 (△は増加)	△3,092	△5,070
仕入債務の増減額 (△は減少)	4,188	7,574
販売用不動産の増減額 (△は増加)	△64,739	△3,007
その他	△875	47,014
小計	137,785	263,530
利息及び配当金の受取額	5,068	6,061
利息の支払額	△29,976	△31,512
法人税等の支払額	△13,192	△48,175
営業活動によるキャッシュ・フロー	99,684	189,903
投資活動によるキャッシュ・フロー		
有形及び無形固定資産の取得による支出	△76,664	△123,160
有形及び無形固定資産の売却による収入	47,672	79,515
投資有価証券の取得による支出	△30,482	△12,977
投資有価証券の売却による収入	4,337	1,694
敷金及び保証金の差入による支出	△8,940	△5,960
敷金及び保証金の回収による収入	21,517	18,201
預り敷金保証金の返還による支出	△49,168	△48,195
預り敷金保証金の受入による収入	35,300	46,954
貸付けによる支出	△14,370	△11,947
貸付金の回収による収入	10,806	11,065
連結の範囲の変更を伴う子会社株式の取得による支出	△14,387	△3,035
連結の範囲の変更を伴う子会社株式の売却による支出	△172	△2,380
連結の範囲の変更を伴う子会社株式の売却による収入	3,125	6,497
その他	294	△328
投資活動によるキャッシュ・フロー	△71,132	△44,056

	前連結会計年度 (自 平成24年4月1日 至 平成25年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成25年4月1日 至 平成26年3月31日)
財務活動によるキャッシュ・フロー		
短期借入れによる収入	2,176,125	2,170,430
短期借入金返済による支出	△2,191,780	△2,202,184
長期借入れによる収入	464,260	173,449
長期借入金返済による支出	△355,664	△207,022
社債の発行による収入	61,915	11,420
社債の償還による支出	△146,183	△44,963
少数株主からの払込みによる収入	6,574	1,023
配当金の支払額	△19,321	△19,332
少数株主への配当金の支払額	△968	△1,883
ファイナンス・リース債務の返済による支出	△2,697	△2,780
自己株式の増減額（△は増加）	△164	△485
その他	△40	△1,383
財務活動によるキャッシュ・フロー	△7,944	△123,713
現金及び現金同等物に係る換算差額	588	3,614
現金及び現金同等物の増減額（△は減少）	21,196	25,748
現金及び現金同等物の期首残高	61,726	101,588
新規連結に伴う現金及び現金同等物の増加額	18,665	—
現金及び現金同等物の期末残高	101,588	127,337

(5) 連結財務諸表に関する注記事項

(継続企業の前提に関する注記)

該当事項はありません。

(連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項)

1. 連結の範囲に関する事項

(1) 連結子会社数 181社

主要な会社名

三井不動産レジデンシャル(株)、三井不動産リアルティ(株)、三井ホーム(株)、三井不動産商業マネジメント(株)、MITSUI FUDOSAN AMERICA, INC.

新規 23社

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

除外 16社

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

(2) 非連結子会社の名称等

なし。

2. 持分法の適用に関する事項

(1) 持分法適用会社数

関連会社 52社

主要な会社名

(株)帝国ホテル、TID PTE. LTD.

新規 6社

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

除外 1社

新四国ホーム(株)は、吸収合併により、持分法適用の範囲から除外しています。

(2) 持分法を適用していない非連結子会社

なし。

(3) 持分法を適用していない関連会社および持分法を適用していない理由

なし。

(4) 持分法適用会社のうち、決算日が連結決算日と異なる会社については、各社の事業年度に係る財務諸表を使用しています。

3. 連結子会社の事業年度等に関する事項

連結子会社のうち在外連結子会社65社と成田スポーツ開発(株)、日本みどり開発(株)、(株)三井の森、三井不動産ゴルフプロパティーズ(株)、(株)エム・エフ・サービスアパートメント、(株)エム・エフ・プロパティーズ、(株)NBFオフィスマネジメント、および臼津開発(株)ほか2社の決算日は12月31日、(有)ティタワーほか27社は2月28日です。また、連結子会社のうち1社の決算日は8月31日であるため、2月28日で実施した仮決算に基づく財務諸表により連結しています。

連結財務諸表の作成にあたっては、各社の決算日の財務諸表を使用していますが、連結決算日との間に生じた重要な取引については連結上必要な調整が行なわれています。

他の連結子会社の決算日はすべて連結決算日と同一です。

4. 会計処理基準に関する事項

(1) 重要な資産の評価基準および評価方法

[有価証券]

- ・満期保有目的債券
償却原価法

- ・その他の有価証券

<時価のあるもの>

(株式) 期末前1カ月の市場価格の平均に基づく時価法

(債券) 期末日の市場価格に基づく時価法

(その他) 期末前1カ月の市場価格の平均に基づく時価法

評価差額は全部純資産直入法により処理し、売却原価は移動平均法により算定しています。

<時価のないもの>

移動平均法による原価法

[デリバティブ]

時価法

[たな卸資産]

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

- ・その他のたな卸資産

主として総平均法による原価法

(貸借対照表価額は収益性の低下に基づく簿価切下げの方法により算定)

(2) 重要な減価償却資産の減価償却の方法

[有形固定資産] (リース資産を除く)

主として定率法によっています。

ただし、連結財務諸表提出会社のオフィス用建物(建物附属設備を除く)、国内連結子会社の平成10年4月1日以降取得建物(建物附属設備を除く)および在外連結子会社は定額法を採用しています。

また、事業用定期借地権を設定して賃借した土地にある建物等については、残存価額を0円として使用期限等を耐用年数とした定額法を採用しています。

[無形固定資産] (リース資産を除く)

定額法を採用しています。

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

[リース資産]

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

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

(3) 重要な引当金の計上基準

[貸倒引当金]

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

[災害損失引当金]

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

[債務保証損失引当金]

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

[完成工事補償引当金]

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

[役員退職慰労引当金]

連結財務諸表提出会社ほか31社は役員の退職慰労金支給に備えるため、内規に基づく期末退職慰労金要支給額を計上しています。

(4) 退職給付に係る会計処理の方法

①退職給付見込額の期間帰属方法

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

②数理計算上の差異及び過去勤務費用の費用処理方法

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

数理計算上の差異は、各連結会計年度の発生時における従業員の平均残存勤務期間内の一定の年数(5~10年)に

よる定額法により按分した額をそれぞれ発生の翌連結会計年度から費用処理することとしています。

(5) 重要な収益及び費用の計上基準

〔完成工事高及び完成工事原価の計上基準〕

- ・当連結会計年度末までの進捗部分について成果の確実性が認められる工事
工事進行基準（工事の進捗率の見積りは原価比例法）
- ・その他の工事
工事完成基準

(6) 重要なヘッジ会計の方法

① ヘッジ会計の方法

繰延ヘッジ処理を採用しています。なお、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。

② 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

③ ヘッジ方針

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

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。

(7) 消費税等の会計処理

消費税および地方消費税の会計処理は税抜方式を採用しています。

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

(8) のれんの償却方法および償却期間

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

(9) 連結キャッシュ・フロー計算書における資金の範囲

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

（会計方針の変更）

「退職給付に関する会計基準」（企業会計基準第26号 平成24年5月17日。以下「退職給付会計基準」という。）および「退職給付に関する会計基準の適用指針」（企業会計基準適用指針第25号 平成24年5月17日。以下「退職給付適用指針」という。）を、当連結会計年度末より適用し（ただし、退職給付会計基準第35項本文及び退職給付適用指針第67項本文に掲げられた定めを除く。）、退職給付債務から年金資産の額を控除した額を退職給付に係る負債として計上する方法に変更し、未認識数理計算上の差異および未認識過去勤務費用を退職給付に係る負債に計上いたしました。

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

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

なお、1株当たり情報に与える影響は当該箇所に記載しています。

(未適用の会計基準等)

- ・退職給付に関する会計基準（企業会計基準第26号 平成24年5月17日）
- ・退職給付に関する会計基準の適用指針（企業会計基準適用指針第25号 平成24年5月17日）

(1) 概要

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

(2) 適用予定日

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

(3) 当該会計基準等の適用による影響

影響額は軽微です。

(表示方法の変更)

(連結貸借対照表関係)

前連結会計年度において、「流動負債」に表示していた「災害損失引当金」は金額的重要度が乏しくなったため、当連結会計年度から「その他」に含めることとしました。この表示方法の変更を反映させるため、前連結会計年度の連結財務諸表の組換えを行っています。

この結果、前連結会計年度の連結貸借対照表において、「流動負債」の「災害損失引当金」に表示していた254百万円は、「その他」として組み替えております。

(連結貸借対照表関係)

※1 その他のたな卸資産の内訳は、次のとおりであります。

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

※2 担保資産及び担保付債務

担保に供している資産は、次のとおりであります。

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

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

担保付債務は、次のとおりであります。

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

※3 国庫等補助金受入による圧縮記帳累計額は、次のとおりであります。

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

※4 非連結子会社及び関連会社に対するものは、次のとおりであります。

	前連結会計年度 (平成25年3月31日)	当連結会計年度 (平成26年3月31日)
投資有価証券 (非連結子会社および関連会社株式等)	136,390百万円	156,075百万円

5 偶発債務は、次のとおりであります。

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

※6 投資有価証券に含まれる不動産流動化関連事業を目的とした匿名組合出資金および、特定目的会社への優先出資証券は、次のとおりであります。

	前連結会計年度 (平成25年 3 月31日)	当連結会計年度 (平成26年 3 月31日)
匿名組合出資金および、 特定目的会社への優先出資証券	17,208百万円	15,969百万円

※7 土地の再評価に関する法律

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

- ・再評価の方法…土地の再評価に関する法律施行令（平成10年 3 月31日公布政令第119号）第2条第5号に定める不動産鑑定士又は不動産鑑定士補による鑑定評価により算定
- ・再評価を行った年月日…平成14年 3 月31日

（連結損益計算書関係）

※1 販売費及び一般管理費のうち主要な費目及び金額は、次のとおりであります。

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

※2 販売費及び一般管理費、営業原価に含まれる研究開発費は、次のとおりであります。

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

※3 建物・土地等の売却益であります。

※4 建物・土地等の売却損であります。

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

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

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

当連結会計年度において、賃貸事業目的で保有していたものを早期に売却する方針に変更したこと等により、回収可能性が著しく低下する見込みである資産グループ、賃料水準の低下や市況の悪化等により収益性が著しく低下した資産グループについて帳簿価額を回収可能価額まで減額し、当該減少額を減損損失（11,556百万円）として特別損失に計上しました。その内訳は、土地6,914百万円、建物4,642百万円であります。

なお、当資産グループの回収可能価額は正味売却価額により測定しており、正味売却価額は不動産鑑定士による鑑定評価額等を使用しています。

(連結包括利益計算書関係)

※1 その他の包括利益に係る組替調整額及び税効果額

	前連結会計年度 (自 平成24年4月1日 至 平成25年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成25年4月1日 至 平成26年3月31日)
その他有価証券評価差額金		
当期発生額	81,224百万円	12,999百万円
組替調整額	—	—
税効果調整前	81,224	12,999
税効果額	△28,945	△4,639
その他有価証券評価差額金	52,279	8,360
繰延ヘッジ損益		
当期発生額	△1,150	△304
組替調整額	772	990
税効果調整前	△377	685
税効果額	150	△437
繰延ヘッジ損益	△226	248
土地再評価差額金		
税効果額	25	△1,203
為替換算調整勘定		
当期発生額	8,872	20,563
持分法適用会社に対する持分相当額		
当期発生額	5,852	10,438
その他の包括利益合計	66,803	38,406

(賃貸等不動産関係)

当社および一部の連結子会社では、東京都その他の地域において、賃貸用のオフィスビル、商業施設等を有しております。平成25年3月期における当該賃貸等不動産に関する賃貸損益は92,807百万円（賃貸収益は営業収益に、賃貸費用は営業原価に計上されています）、固定資産売却損は8,709百万円、減損損失は6,995百万円（いずれも特別損失に計上されています）であり、平成26年3月期における当該賃貸等不動産に関する賃貸損益は97,358百万円（賃貸収益は営業収益に、賃貸費用は営業原価に計上されています）、固定資産売却益は13,178百万円、減損損失は10,130百万円、固定資産売却損は9,069百万円（いずれも特別損失に計上されています）です。

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

前連結会計年度（自 平成24年4月1日 至 平成25年3月31日）

(単位：百万円)

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

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

2. 連結会計年度増減額のうち、主な増減額は「連結財務諸表に関する会計基準」（企業会計基準第22号 平成23年3月25日）等を早期適用したこと（234,327百万円）による増加等です。

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

当連結会計年度（自 平成25年4月1日 至 平成26年3月31日）

（単位：百万円）

連結貸借対照表計上額			連結会計年度末の時価
前連結会計年度末残高	連結会計年度増減額	連結会計年度末残高	
2,247,555	9,230	2,256,785	3,472,694

- （注） 1．連結貸借対照表計上額は、取得原価から減価償却累計額および減損損失累計額を控除した金額です。
- 2．連結会計年度増減額のうち、主な増減額は不動産取得（112,638百万円）による増加および不動産売却（83,462百万円）による減少等です。
- 3．連結会計年度末の時価は、原則として「不動産鑑定評価基準」に基づき自社の鑑定部門にて算定した価額です。

(セグメント情報等)

【セグメント情報】

1. 報告セグメントの概要

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

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

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

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

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

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

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

前連結会計年度（自 平成24年4月1日 至 平成25年3月31日）

(単位：百万円)

	賃貸	分譲	マネジメント	三井ホーム	その他	調整額 (注1, 2)	連結財務諸 表計上額 (注3)
売上高							
外部顧客への売上高	441,712	393,454	297,934	209,028	103,514	—	1,445,644
セグメント間の内部売上高又は振替高	16,644	80	50,662	9,358	3,731	△80,477	—
計	458,356	393,534	348,596	218,387	107,245	△80,477	1,445,644
セグメント利益又は損失 (△)	104,352	23,059	41,579	566	△85	△21,287	148,184
セグメント資産	2,646,294	1,104,781	269,567	119,659	105,235	144,535	4,390,074
その他の項目							
減価償却費	42,732	1,259	6,533	3,281	3,925	1,290	59,022
減損損失	6,995	—	69	—	704	—	7,769
有形固定資産及び無形 固定資産の増加額	47,614	1,301	9,730	5,176	7,611	921	72,355

(注) 1. セグメント利益又は損失の調整額△21,287百万円には、セグメント間取引消去115百万円、各報告セグメントに配分していない全社費用△21,402百万円が含まれています。全社費用は、主に報告セグメントに帰属しない親会社の一般管理費です。

2. セグメント資産の調整額144,535百万円には、セグメント間取引消去△728,008百万円、各報告セグメントに配分していない全社資産736,153百万円、関連会社株式136,390百万円が含まれています。

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

	賃貸	分譲	マネジメント	三井ホーム	その他	調整額 (注1, 2)	連結財務諸 表計上額 (注3)
売上高							
外部顧客への売上高	449,699	409,466	314,230	237,068	104,787	—	1,515,252
セグメント間の内部売上高又は振替高	17,059	—	58,296	10,164	4,480	△90,000	—
計	466,759	409,466	372,526	247,233	109,267	△90,000	1,515,252
セグメント利益又は損失 (△)	109,205	27,099	49,945	4,192	3,071	△20,947	172,567
セグメント資産	2,670,436	1,189,778	301,104	135,142	90,851	161,508	4,548,822
その他の項目							
減価償却費	39,477	1,214	6,920	3,078	4,296	1,043	56,030
減損損失	10,269	—	1,287	—	—	—	11,556
有形固定資産及び無形 固定資産の増加額	117,284	1,040	18,688	3,520	6,698	1,023	148,255

(注) 1. セグメント利益又は損失の調整額△20,947百万円には、セグメント間取引消去△362百万円、各報告セグメントに配分していない全社費用△20,584百万円が含まれています。全社費用は、主に報告セグメントに帰属しない親会社の一般管理費です。

2. セグメント資産の調整額161,508百万円には、セグメント間取引消去△658,608百万円、各報告セグメントに配分していない全社資産664,041百万円、関連会社株式156,075百万円が含まれています。

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

【関連情報】

前連結会計年度（自 平成24年4月1日 至 平成25年3月31日）

1. 製品及びサービスごとの情報

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

2. 地域ごとの情報

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

3. 主要な顧客ごとの情報

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

当連結会計年度（自 平成25年4月1日 至 平成26年3月31日）

1. 製品及びサービスごとの情報

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

2. 地域ごとの情報

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

3. 主要な顧客ごとの情報

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

【報告セグメントごとの固定資産の減損損失に関する情報】

前連結会計年度（自 平成24年4月1日 至 平成25年3月31日）

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

当連結会計年度（自 平成25年4月1日 至 平成26年3月31日）

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

【報告セグメントごとののれんの償却額及び未償却残高に関する情報】

前連結会計年度（自 平成24年4月1日 至 平成25年3月31日）

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

当連結会計年度（自 平成25年4月1日 至 平成26年3月31日）

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

【報告セグメントごとの負ののれん発生益に関する情報】

前連結会計年度（自 平成24年4月1日 至 平成25年3月31日）

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

当連結会計年度（自 平成25年4月1日 至 平成26年3月31日）

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

(1株当たり情報)

	前連結会計年度 (自 平成24年 4 月 1 日 至 平成25年 3 月31日)	当連結会計年度 (自 平成25年 4 月 1 日 至 平成26年 3 月31日)
1株当たり純資産額	1,344円93銭	1,451円18銭
1株当たり当期純利益金額	67円 69銭	87円 50銭
潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額	67円 65銭	87円 44銭

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

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

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

	前連結会計年度 (自 平成24年 4 月 1 日 至 平成25年 3 月31日)	当連結会計年度 (自 平成25年 4 月 1 日 至 平成26年 3 月31日)
1株当たり純資産額		
純資産の部の合計額(百万円)	1,233,081	1,325,420
純資産の部の合計額から控除する金額(百万円)	51,906	51,065
(うち少数株主持分(百万円))	(51,177)	(50,241)
(うち新株予約権(百万円))	(728)	(823)
普通株式に係る純資産額(百万円)	1,181,174	1,274,355
1株当たり純資産額の算定に用いられた普通株式の数(千株)	878,244	878,153
1株当たり当期純利益金額		
当期純利益(百万円)	59,451	76,843
普通株主に帰属しない金額(百万円)	—	—
普通株式に係る当期純利益(百万円)	59,451	76,843
普通株式の期中平均株式数(千株)	878,292	878,179
潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額		
当期純利益調整額(百万円)	—	—
普通株式増加数(千株)	554	627
(うち新株予約権(千株))	(554)	(627)
希薄化効果を有しないため潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額の算定に含めなかった潜在株式の概要	—	—

(重要な後発事象)

該当事項はありません。

第102期事業年度（平成25年4月1日から平成26年3月31日まで）の業績の概要

平成26年5月22日開催の監査役会に提出され、平成26年5月27日開催の取締役会で承認された第102期事業年度（平成25年4月1日から平成26年3月31日まで）の計算書類は以下のとおりであります。

この計算書類は会社法の規定に基づいて作成されたものであり、金融商品取引法の規定に基づき提出される財務書類ではないため、金融商品取引法第193条の2第1項の規定に基づく監査法人の監査はなされておられません。

なお、計算書類に記載した金額は、百万円未満を切り捨てて表示しております。

貸借対照表 (平成26年3月31日現在)

(単位：百万円)

資 産 の 部	
流動資産	576,001
現金及び預金	42,625
売掛金	5,429
販売用不動産	182,735
仕掛販売用不動産	53,861
開発用土地	55,911
前渡金	3,268
前払費用	4,089
短期貸付金	163,944
未収入金	27,083
営業出資金	12,065
繰延税金資産	11,413
その他	13,615
貸倒引当金	△41
固定資産	3,097,762
有形固定資産	2,008,000
建物	436,079
構築物	12,002
機械及び装置	9,012
車両運搬具	57
工具、器具及び備品	9,436
土地	1,496,376
建設仮勘定	42,388
その他	2,647
無形固定資産	17,638
借地権	15,009
ソフトウェア	1,992
その他	636
投資その他の資産	1,072,123
投資有価証券	336,397
関係会社株式	245,878
関係会社社債	131,600
関係会社出資金	105,182
長期貸付金	1,077
関係会社長期貸付金	119,497
破産更生債権等	27
長期前払費用	20,915
敷金及び保証金	122,143
その他	5,138
貸倒引当金	△15,734
資産合計	3,673,763

負 債 の 部	
流動負債	531,231
買掛金	27,448
短期借入金	5
1年内返済予定の長期借入金	168,266
1年内償還予定の社債	30,000
リース債務	309
未払金	72,689
未払費用	8,210
前受金	23,438
預り金	193,821
その他	7,041
固定負債	2,087,422
社債	270,000
長期借入金	1,235,038
受入敷金保証金	329,365
リース債務	1,102
繰延税金負債	60,053
再評価に係る繰延税金負債	169,350
退職給付引当金	11,199
役員退職慰労引当金	282
その他	11,031
負債合計	2,618,654
純 資 産 の 部	
株主資本	637,647
資本金	174,296
資本剰余金	248,285
資本準備金	248,272
その他資本剰余金	13
利益剰余金	220,949
利益準備金	13,688
その他利益剰余金	207,260
代替資産積立金	30,506
特別償却準備金	5,445
別途積立金	16,790
繰越利益剰余金	154,518
自己株式	△5,883
評価・換算差額等	416,637
その他有価証券評価差額金	110,594
繰延ヘッジ損益	0
土地再評価差額金	306,041
新株予約権	823
純資産合計	1,055,108
負債・純資産合計	3,673,763

損益計算書（平成25年4月1日から平成26年3月31日まで）

（単位：百万円）

科 目	金 額	
営業収益		505,670
営業原価		408,845
営業総利益		96,825
販売費及び一般管理費		19,436
営業利益		77,388
営業外収益		
受取利息	4,987	
受取配当金	28,603	
その他の営業外収益	3,932	37,523
営業外費用		
支払利息	24,586	
その他の営業外費用	1,862	26,449
経常利益		88,462
特別利益		
固定資産売却益	8,796	8,796
特別損失		
固定資産売却損	9,070	
固定資産除却損	7,546	
減損損失	5,152	
子会社整理損	3,138	24,907
税引前当期純利益		72,351
法人税、住民税及び事業税	11,490	
法人税等調整額	2,900	14,390
当期純利益		57,960

株主資本等変動計算書（平成25年4月1日から平成26年3月31日まで）

（単位：百万円）

	株主資本											
	資本金	資本剰余金			利益剰余金						自己株式	株主資本 合計
		資本 準備金	その他 資本 剰余金	資本 剰余金 合計	利益 準備金	その他利益剰余金				利益 剰余金 合計		
						代替資産 積立金	特別償却 準備金	別途 積立金	繰越利益 剰余金			
当期首残高	174, 296	248, 272	19	248, 291	13, 688	30, 726	2, 541	16, 790	124, 309	188, 056	△5, 490	605, 153
当期変動額												
代替資産積立金の 取崩						△219			219			
特別償却準備金の 取崩							△642		642			
特別償却準備金の 積立							3, 545		△3, 545			
剰余金の配当									△19, 321	△19, 321		△19, 321
当期純利益									57, 960	57, 960		57, 960
土地再評価差額金 の取崩									△5, 746	△5, 746		△5, 746
自己株式の取得											△497	△497
自己株式の処分			△5	△5							105	99
株主資本以外の項 目の当期変動額 (純額)												
当期変動額合計	—	—	△5	△5	—	△219	2, 903	—	30, 209	32, 892	△392	32, 494
当期末残高	174, 296	248, 272	13	248, 285	13, 688	30, 506	5, 445	16, 790	154, 518	220, 949	△5, 883	637, 647

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

個別注記表

〔重要な会計方針に係る事項に関する注記〕

1. 有価証券のうち、子会社株式および関連会社株式については、移動平均法による原価法により評価しています。満期保有目的債券については、償却原価法により評価しています。その他有価証券については、時価のある株式は期末前1ヶ月の市場価格の平均に基づく時価法により、時価のある債券は期末日の市場価格に基づく時価法により、時価のあるその他有価証券は期末前1ヶ月の市場価格の平均に基づく時価法により評価しています。また、時価のないものは移動平均法による原価法により評価しています。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。
2. デリバティブ等の評価基準および評価方法は時価法によります。
3. たな卸資産は、個別法による原価法により評価しています。
また、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しています。
4. 固定資産の減価償却の方法は、リース資産を除く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については定額法、その他の有形固定資産については定率法、リース資産を除く無形固定資産（自社利用のソフトウェアを除く）については定額法を採用しています。
なお、事業用定期借地権を設定し賃借した土地にある建物等については、残存価額を0円として使用期限等を耐用年数とした定額法を採用しています。
また、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。
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. 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. 貸倒引当金は、売掛金、貸付金等の貸倒損失に備えるため、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。
7. 退職給付引当金は、従業員の退職給付に備えるため、期末における退職給付債務および年金資産の見込額に基づき、期末において発生していると認められる額を計上しています。
退職給付債務の算定にあたり、退職給付見込額を当事業年度末までの期間に帰属させる方法については、期間定額基準によっています。
過去勤務費用は、その発生時における従業員の平均残存勤務期間内の一定の年数（10年）による定額法により翌事業年度から費用処理することとしています。
数理計算上の差異は、その発生時における従業員の平均残存勤務期間内の一定の年数（10年）による定額法により翌事業年度から費用処理することとしています。
8. 役員退職慰労引当金は、役員の退職慰労金支給に備えるため、内規に基づく期末退職慰労金要支給額を計上しています。
9. 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契約については工事進行基準（工事の進捗率の見積りは原価比例法）を適用し、その他の工事契約については工事完成基準を適用しています。
10. ヘッジ会計（主として借入金および社債を対象とする金利スワップをヘッジ手段とする）の方法は、原則として、繰延ヘッジ処理によっていますが、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。金利スワップは、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行っています。なお、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、相場変動またはキャッシュ・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。
11. 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。
12. 退職給付に係る未認識数理計算上の差異および未認識過去勤務費用の未処理額の会計処理の方法は、連結財務諸表におけるこれらの会計処理の方法と異なっております。
13. 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。
また、控除対象外消費税等は、固定資産に係わるものは投資その他の資産の「その他」に計上し（5年償却）、それ以外は発生年度の期間費用としています。

〔貸借対照表に関する注記〕

- | | |
|------------------------------|------------|
| 1. 有形固定資産の減価償却累計額 | 460,217百万円 |
| 2. 有形固定資産の国庫等補助金受入による圧縮記帳累計額 | |
| 建物及び構築物 | 1,120百万円 |
| その他の有形固定資産 | 430百万円 |
| 3. 関係会社に対する金銭債権および金銭債務 | |
| 短期金銭債権 | 191,024百万円 |
| 長期金銭債権 | 255,514百万円 |
| 短期金銭債務 | 200,089百万円 |
| 長期金銭債務 | 8,431百万円 |

4. 担保に供している資産および担保に係る債務

(1) 担保に供している資産

建物	4,473百万円
構築物	19百万円
機械及び装置	0百万円
工具、器具及び備品	9百万円
土地	8,214百万円
関係会社株式	845百万円
担保に供している資産計	13,562百万円

(2) 担保に係る債務

短期借入金および、1年内返済予定の長期借入金	20百万円
長期借入金	213百万円
担保に係る債務計	233百万円

5. 偶発債務

うち、保証予約 107,210百万円

なお、ほかに住宅ローン保証債務34百万円、住宅ローン保証予約5,068百万円があります。

6. 土地の再評価に関する法律

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

再評価の方法 土地の再評価に関する法律施行令（平成10年3月31日公布政令第119号）第2条第5号に定める不動産鑑定士または不動産鑑定士補による鑑定評価により算定

再評価を行った年月日 平成14年3月31日

〔損益計算書に関する注記〕

関係会社との取引高

営業収益	46,200百万円
営業費用	101,018百万円
営業取引以外の取引高	11,480百万円

〔株主資本等変動計算書に関する注記〕

自己株式の種類および株式数に関する事項

	当事業年度期首株式数 (千株)	当事業年度増加株式数 (千株)	当事業年度減少株式数 (千株)	当事業年度末株式数 (千株)
自 己 株 式				
普 通 株 式	3,146	149	58	3,237

(注) 1. 普通株式の自己株式の株式数の増加149千株は、単元未満株式の買取りによる増加です。

2. 普通株式の自己株式の株式数の減少58千株は、単元未満株式の売却3千株および新株予約権の行使54千株による減少です。

〔税効果会計に関する注記〕

1. 繰延税金資産および繰延税金負債の発生の主な原因別の内訳

繰延税金資産

固定資産減損損失損金不算入額	9,158百万円
有価証券等評価損損金不算入額	9,002百万円
退職給付引当金損金算入限度超過額	5,450百万円
保証金時価会計損金不算入額	4,034百万円
販売用不動産等評価損損金不算入額	3,899百万円
減価償却費損金算入限度超過額	3,511百万円
その他	19,221百万円

繰延税金資産計 54,275百万円

繰延税金負債

その他有価証券評価差額金	△61,684百万円
代替資産積立金	△17,168百万円
合併・分割時受入資産評価益	△12,068百万円
保証金時価会計益金不算入額	△3,967百万円
特別償却準備金	△3,013百万円
特定目的会社未収配当金益金不算入額	△2,599百万円
その他	△2,416百万円

繰延税金負債計 △102,915百万円

繰延税金負債の純額 48,640百万円

(注) 繰延税金資産から控除された評価性引当額 32,589百万円

2. 法人税等の税率の変更による繰延税金資産および繰延税金負債の金額の修正

平成26年3月31日に「所得税法等の一部を改正する法律」（平成26年法律第10号）が公布され、平成26年4月1日以後に開始する事業年度から復興特別法人税が課されないことになりました。

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

〔関連当事者との取引に関する注記〕

子会社

（単位：百万円）

種類	議決権等の 所有（被所有） 割合	関連当事者との関係	取引の内容	取引金額	科目	期末残高
子会社	なし	なし	債権放棄 （注1）	20,972	—	—

取引条件及び取引条件の決定方針

（注1）保有株式の譲渡に伴い債権の放棄をしています。なお、債権放棄にあたり前事業年度までに計上した貸倒引当金を取崩し、差額等を特別損失に3,138百万円計上しています。

〔リースにより使用する固定資産に関する注記〕

貸借対照表に計上した固定資産のほか、建物ならびに工具、器具及び備品等の一部については、所有権移転外ファイナンス・リース契約により使用しております。

〔1株当たり情報に関する注記〕

1株当たり純資産額	1,200円 52銭
1株当たり当期純利益	65円 99銭

