第103回

定時株主総会招集ご通知に際しての

インターネット開示事項

（平成26年４月１日から
平成27年３月31日まで）

連結注記表・・・・・・・・・・・・・・・1

個別注記表・・・・・・・・・・・・・・13

上記の事項につきましては、法令および当社定款第18条の定めにより、インターネット上の当社ウェブサイトに掲載しております。

三井不動産株式会社

連結注記表

〔連結計算書類作成のための基本となる重要な事項に関する注記〕

1. 連結の範囲に関する事項

(1) 連結子会社数　201社

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

新規　24社

カーシェアリング・ジャパン㈱ほか３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、新規設立により連結子会社となりました。

除外　４社

㈱ユニリビングほか１社は、持分の売却等により、連結の範囲から除外しています。ファースト・ファシリティーズ横浜㈱は、吸収合併により、連結の範囲から除外しています。ほか１社は、清算結了のため連結の範囲から除外しています。

(2) 非連結子会社の名称等　なし

2. 持分法の適用に関する事項

(1) 持分法適用会社数

関連会社　56社

（㈱帝国ホテル、TID PTE.LTD.ほか）

新規　６社

㈱クリューシステムズほか４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１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　２社

㈱千葉日報社は、㈱ユニリビングの全株式を売却したことに伴い、持分法適用の範囲から除外しています。ほか１社は、持分の売却により、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　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計算書類を使用しています。

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82社と成田スポーツ開発㈱、日本みどり開発㈱、㈱三井の森、三井不動産ゴルフプロパティーズ㈱、㈱エム・エフ・サービスアパートメント、㈱エム・エフ・プロパティーズ、㈱ＮＢＦオフィスマネジメント、および臼津開発㈱ほか２社の決算日は12月31日、㈲ティタワーほか28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計算書類により連結しています。

連結計算書類の作成にあたっては、各社の決算日の計算書類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

① 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

② デリバティブ

時価法

③ 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

① 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）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、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。

② 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エアについては、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。

③ 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

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 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。

③ 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。

④ 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、給付算定式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

① 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事ができるため、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。

〔会計方針の変更〕

「退職給付に関する会計基準」（企業会計基準第26号　平成24年５月17日。以下「退職給付会計基準」という。）及び「退職給付に関する会計基準の適用指針」（企業会計基準適用指針第25号　平成27年３月26日。以下「退職給付適用指針」という。）を、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について当連結会計年度より適用し、退職給付債務及び勤務費用の計算方法を見直し、退職給付見込額の期間帰属方法を期間定額基準から給付算定式基準へ変更するとともに、割引率の決定方法を単一の加重平均割引率による方法へ変更しております。

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、当連結会計年度の期首において、当該変更に伴う影響額を利益剰余金に加減しております。

この結果、当連結会計年度の期首の退職給付に係る資産が1,307百万円増加、退職給付に係る負債が3,056百万円減少し、利益剰余金が1,973百万円増加しております。なお、この変更による営業利益、経常利益、税金等調整前当期純利益に与える影響は軽微であります。

なお、当連結会計年度の１株当たり純資産額、１株当たり当期純利益金額および潜在株式調整後１株当たり当期純利益金額に与える影響は軽微であります。

〔未適用の会計基準等〕

・「企業結合に関する会計基準」（企業会計基準第21号　平成25年９月13日）

・「連結財務諸表に関する会計基準」（企業会計基準第22号　平成25年９月13日）

・「事業分離等に関する会計基準」（企業会計基準第７号　平成25年９月13日）

・「１株当たり当期純利益に関する会計基準」（企業会計基準第２号　平成25年９月13日）

・「企業結合会計基準及び事業分離等会計基準に関する適用指針」（企業会計基準適用指針第10号　平成25年９月13日）

・「１株当たり当期純利益に関する会計基準の適用指針」（企業会計基準適用指針第４号　平成25年９月13日）

(1)概要

本会計基準等は、①子会社株式の追加取得等において支配が継続している場合の子会社に対する親会社の持分変動の取扱い、②取得関連費用の取扱い、③暫定的な会計処理の取扱い、④当期純利益の表示及び少数株主持分から非支配株主持分への変更を中心に改正されたものです。

(2)適用予定日

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

(3)当該会計基準等の適用による影響

影響額は、当連結計算書類作成時において未定です。

〔連結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　670,375百万円

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	2,087百万円
その他	1,316百万円

3.　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

現金及び預金	1,055百万円	(1,055百万円)
受取手形及び売掛金	66百万円	(66百万円)
販売用不動産	191,962百万円	(191,962百万円)
仕掛販売用不動産	38,396百万円	(38,396百万円)
開発用土地	18,270百万円	(18,270百万円)
建物及び構築物	51,655百万円	(47,368百万円)
機械装置及び運搬具	186百万円	(186百万円)
土地	73,398百万円	(65,183百万円)
建設仮勘定	2,482百万円	(2,482百万円)
その他の有形固定資産	7百万円	
投資有価証券	2,402百万円	(2,394百万円)
その他の投資その他の資産	2,168百万円	(2,168百万円)
担保に供している資産計	382,053百万円	(369,534百万円)

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います。

(2)担保に係る債務

短期借入金	18百万円
ノンリコース短期借入金	6,213百万円
ノンリコース１年内償還予定の社債	7,517百万円
ノンリコース社債	102,587百万円
長期借入金	198百万円
ノンリコース長期借入金	155,273百万円
担保に係る債務計	271,808百万円

4.　偶発債務

住宅ローン保証債務21,274百万円、借入保証債務2,117百万円、借入保証予約1,237百万円、住宅ローン保証予約35百万円があります。

5.　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

〔連結株主資本等変動計算書に関する注記〕

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	110,000	―	991,424
自己株式 普通株式	3,270	85	92	3,263

（注）1. 普通株式の発行済株式の株式数の増加110,000千株は、公募増資および第三者割当増資による増加です。

2. 普通株式の自己株式の株式数の増加85千株は、単元未満株式の買取りによる増加です。

3. 普通株式の自己株式の株式数の減少92千株は、単元未満株式の売却５千株、新株予約権の行使55千株および持分法適用会社が売却した自己株式（当社株式）の当社帰属分31千株であります。

2. 新株予約権および自己新株予約権に関する事項

区分	新株予約権の内訳	新株予約権の目的となる株式の種類	新株予約権の目的となる株式の数（株）				当連結会計年度末残高（百万円）
			当連結会計年度期首	当連結会計年度増加	当連結会計年度減少	当連結会計年度末	
当社	ストック・オプションとしての新株予約権	―					914
連結子会社		―					―
合計		―					914

3. 配当に関する事項

(1) 配当金支払額

平成26年６月27日開催の定時株主総会において、次のとおり決議しています。

・普通株式の配当に関する事項

配当金の総額	9,660百万円
１株当たり配当額	11円
基準日	平成26年３月31日
効力発生日	平成26年６月30日

平成26年11月６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	10,869百万円
１株当たり配当額	11円
基準日	平成26年９月30日
効力発生日	平成26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27年６月26日開催の定時株主総会において、次のとおり決議を予定しています。

・普通株式の配当に関する事項

配当金の総額	13,834百万円
配当の原資	利益剰余金
１株当たり配当額	14円
基準日	平成27年３月31日
効力発生日	平成27年６月29日

〔金融商品に関する注記〕

1．金融商品の状況に関する事項

（1）金融商品に対する取組方針

当社グループは、必要な資金を主に銀行借入や社債発行により調達し、一時的な余資は安全性の高い金融資産で運用しています。デリバティブは、後述するリスクを回避するために利用しており、投機的な取引および時価の変動率が大きい特殊な取引は行っていません。

（2）金融商品の内容およびそのリスク並びにリスク管理体制

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

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

営業債務である支払手形及び買掛金は、そのほとんどが１年以内の支払期日です。

借入金のうち、短期借入金は主に運転資金に必要な資金の調達、長期借入金および社債は主に設備投資に必要な資金の調達を目的としたものであり、償還日は決算日後、最長で20年後であります。変動金利の借入金は、金利の変動リスクに晒されていますが、このうち長期のものの一部については、支払金利の変動リスクを回避し支払利息の固定化を図るために、個別契約ごとにデリバティブ取引（金利スワップ取引）をヘッジ手段として利用しています。また、各社の主要決済通貨と異なる通貨での借入・社債発行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」をご覧下さい。

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後実行の上、取引数量および時価を常時把握し、適時各社担当役員への報告を行っています。また決算期末時には経営会議への報告等を行っています。

営業債務、借入金や受入敷金保証金は資金調達に係る流動性リスク（支払期日に支払いを実現できなくなるリスク）に晒されていますが、当社グループは、月次に資金繰計画を作成・更新するとともに手元流動性の維持等により流動性リスクを管理しています。

(3) 金融商品の時価等に関する事項についての補足説明

金融商品の時価には、市場価格に基づく価額のほか、市場価格がない場合には合理的に算定された価額が含まれています。当該価額の算定においては変動要因を織り込んでいるため、異なる前提条件等を採用することにより、当該価額が変動することがあります。

2. 金融商品の時価等に関する事項

平成27年３月31日における連結貸借対照表計上額、時価およびこれらの差額については、次のとおりです。なお、時価を把握することが極めて困難と認められるものは、次表には含まれていません（（注２）参照）。

（単位：百万円）

		連結貸借対照表計上額	時価	差額
資産	(1) 現金及び預金	107,151	107,151	－
	(2) 受取手形及び売掛金	34,760	34,760	－
	(3) 有価証券及び投資有価証券	511,300	511,360	59
負債	(1) 支払手形及び買掛金	98,247	98,247	－
	(2) 短期借入金	203,313	204,436	1,122
	(3) ノンリコース短期借入金	6,213	6,213	－
	(4) １年内償還予定の社債	30,000	30,407	407
	(5) ノンリコース１年内償還予定の社債	7,517	7,517	－
	(6) 社債	240,000	253,876	13,876
	(7) ノンリコース社債	102,587	102,587	－
	(8) 長期借入金	1,231,244	1,275,381	44,136
	(9) ノンリコース長期借入金	155,273	155,396	123
デリバティブ取引(*)		6,520	6,520	－

(*)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

資産

(1) 現金及び預金、並びに (2) 受取手形及び売掛金

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

(3) 有価証券及び投資有価証券

これらの時価について、株式等は取引所の価格によっています。

負債

（1）支払手形及び買掛金、（2）短期借入金、並びに（3）ノンリコース短期借入金

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。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) ノンリコース１年内償還予定の社債、(6) 社債、（7）ノンリコース社債、（8）長期借入金、並びに（9）ノンリコース長期借入金

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

デリバティブ取引

時価については、割引現在価値等によって算定しています。

また、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、当該長期借入金の時価に含めて記載しています。

（注２）時価を把握することが極めて困難と認められる金融商品

（単位：百万円）

区分	連結貸借対照表計上額
営業出資金	9,692
その他有価証券	
非上場株式	13,700
その他（匿名組合出資金・優先出資証券等）	18,536
敷金及び保証金	127,978
受入敷金保証金	365,297

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。

〔賃貸等不動産に関する注記〕

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います。

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

（単位：百万円）

連結貸借対照表計上額	連結会計年度末の時価
2,489,932	4,054,375

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

（注２）連結会計年度末の時価は、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。

〔１株当たり情報に関する注記〕

１株当たり純資産額　1,894円 35銭

１株当たり当期純利益　103円 89銭

〔重要な後発事象〕

共通支配下の取引

当社および三井不動産レジデンシャル株式会社は、平成27年５月11日開催の両社取締役会において、当社の賃貸セグメントにおける住宅事業（以下「賃貸住宅事業」といいます。）を会社分割により三井不動産レジデンシャル株式会社へ承継することを決議し、同日付で分割契約書を締結いたしました。

１．取引の目的

今後、成熟化社会を迎え、お客様のライフスタイルの変化にともなう、住まいに関する多様なニーズに対して、ワンストップで機敏に対応すべく、当社の賃貸住宅事業と三井不動産レジデンシャルの分譲住宅事業を統合いたします。

これにより、分譲・賃貸の複合した街づくり等商品企画のバリエーションを拡げ、用地取得機能の一元化や工事発注力等の機能を強化し、事業効率向上を図ることを目的とします。

２．取引の概要

（１）対象となった事業の名称およびその事業内容

事業の名称　賃貸住宅事業

事業の内容　賃貸住宅の建設、賃貸、売却事業

（２）会社分割の日程

吸収分割承認株主総会　平成27年９月18日（予定）

（三井不動産レジデンシャル株式会社）

※分割会社である当社にとって当該分割は会社法第784条第３項に定める簡易吸収分割の要件を充足するものであり、会社法第783条第１項に定める株主総会の承認を得ることなく行うものであります。

効力発生日　平成27年10月１日（予定）

（３）分割方式
当社を分割会社とし、三井不動産レジデンシャル株式会社を承継会社とする吸収分割です。
（４）株式の割当
当社に、三井不動産レジデンシャル株式会社の普通株式500,000株を割当交付します。当社は、三井不動産レジデンシャル株式会社の発行済株式の100%を保有しており、かつ三井不動産レジデンシャル株式会社が当該分割に際して新たに発行する普通株式のすべてが当社に交付されるため、その交付される株式の数に関わらず、当社の株主資本に変動は生じません。
３．実施する会計処理の概要
「企業結合に関する会計基準」（企業会計基準第21号　平成25年９月13日公表分）および「企業結合会計基準及び事業分離等会計基準に関する適用指針」（企業会計基準適用指針第10号　平成25年９月13日公表分）に基づき、共通支配下の取引として処理する予定であります。

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エアについては、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. 株式交付費および社債発行費は、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、給付算定式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、連結計算書類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。

〔会計方針の変更〕

「退職給付に関する会計基準」（企業会計基準第26号　平成24年５月17日。以下「退職給付会計基準」という。）及び「退職給付に関する会計基準の適用指針」（企業会計基準適用指針第25号　平成27年３月26日。以下「退職給付適用指針」という。）を、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について当事業年度より適用し、退職給付債務及び勤務費用の計算方法を見直し、退職給付見込額の期間帰属方法を期間定額基準から給付算定式基準へ変更するとともに、割引率の決定方法を単一の加重平均割引率による方法へ変更しております。

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、当事業年度の期首において、当該変更に伴う影響額を繰越利益剰余金に加減しております。

この結果、当事業年度の期首の退職給付引当金及び繰越利益剰余金に与える影響は、軽微であります。また、１株当たり情報に与える影響は軽微であります。

〔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	488,274百万円
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	1,884百万円
その他	811百万円
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	242,876百万円
長期金銭債権	283,088百万円
短期金銭債務	209,376百万円
長期金銭債務	7,772百万円
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	4,269百万円
構築物	17百万円
機械及び装置	0百万円
工具、器具及び備品	7百万円
土地	8,214百万円
関係会社株式	2,402百万円
担保に供している資産計	14,913百万円
(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	18百万円
長期借入金	198百万円
担保に係る債務計	216百万円
5. 偶発債務	155,995百万円
うち、保証予約	149,885百万円

なお、ほかに住宅ローン保証債務26百万円、住宅ローン保証予約4,106百万円があります。

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	47,894百万円
営業費用	112,030百万円
営業取引以外の取引高	8,490百万円

〔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)	当事業年度期末株式数（千株）
自己株式				
普通株式	3,237	85	61	3,261

（注）1. 普通株式の自己株式の株式数の増加85千株は、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61千株は、単元未満株式の売却５千株および新株予約権の行使55千株による減少です。

〔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	
有価証券等評価損損金不算入額	8,189百万円
固定資産減損損失損金不算入額	6,726百万円
退職給付引当金損金算入限度超過額	4,102百万円
保証金時価会計損金不算入額	3,722百万円
減価償却費損金算入限度超過額	3,527百万円
販売用不動産等評価損損金不算入額	3,224百万円
その他	22,718百万円
繰延税金資産計	52,208百万円
繰延税金負債	
その他有価証券評価差額金	△121,473百万円
代替資産積立金	△15,464百万円
合併・分割時受入資産評価益	△10,946百万円
特別償却準備金	△6,377百万円
保証金時価会計益金不算入額	△3,653百万円
特定目的会社未収配当金益金不算入額	△3,348百万円
その他	△9,488百万円
繰延税金負債計	△170,749百万円
繰延税金負債の純額	118,540百万円
（注）繰延税金資産から控除された評価性引当額	30,919百万円

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

「所得税法等の一部を改正する法律（平成27年法律第９号）」および「地方税法等の一部を改正する法律（平成27年法律第２号）」が平成27年３月31日に公布され、平成27年４月１日以後に開始する事業年度から法人税率等が変更されることになりました。

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197百万円増加しております。また、繰延税金資産（流動）が1,175百万円、繰延税金資産（固定）が3,947百万円、繰延税金負債（流動）が297百万円、繰延税金負債（固定）が17,066百万円、再評価に係る繰延税金資産が2,818百万円、再評価に係る繰延税金負債が17,580百万円それぞれ減少し、その他有価証券評価差額金が12,439百万円、土地再評価差額金が14,761百万円それぞれ増加しております。

〔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	1,618円 27銭
１株当たり当期純利益	78円 89銭

〔重要な後発事象〕

当社および三井不動産レジデンシャル株式会社は、平成27年５月11日開催の両社取締役会において、当社の賃貸セグメントにおける賃貸住宅事業を会社分割により三井不動産レジデンシャル株式会社へ承継することを決議し、同日付で分割契約書を締結いたしました。取引の概要及び取引の目的については、連結計算書類における「重要な後発事象」をご参照下さい。なお、分割する事業の概要は以下のとおりであります。

(1)分割する部門の事業内容

賃貸住宅の建設、賃貸、売却事業

(2)分割する部門の経営成績（平成27年３月31日現在）

（単位：百万円）

	分割する事業(A)	分割会社(B)	比率(A/B)
売上高	17,024	547,443	3.1%

(3)分割する資産、負債及び純資産の項目及び帳簿価額（平成27年３月31日現在）

（単位：百万円）

資産		負債	
項目	帳簿価額	項目	帳簿価額
流動資産	55,337	流動負債	9,025
固定資産	8,749	固定負債	30,922
		純資産	1,746
合計	64,086	合計	41,694