第105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28年４月１日から
平成29年３月31日まで）

連結注記表・・・・・・・・・・・・・・・1

個別注記表・・・・・・・・・・・・・・14

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　216社

主要な会社名

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㈱、MFA Holding, Inc.

新規　13社

レジデントアシスタンス㈱ほか９社は、新規設立により、連結子会社となりました。ほか３社は、持分の取得等により、連結子会社となりました。

除外　８社

㈱合歓の郷は、吸収合併により、連結の範囲から除外しています。ほか２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。ほか５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　67社

主要な会社名

㈱帝国ホテル、TID PTE.LTD.

新規　４社

Ananda MF Asia Phetchaburi Co.,Ltd.ほか３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

㈱朝日カルチャーセンター千葉は、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97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３社の決算日は12月31日、印西特定目的会社ほか１社は１月31日、㈲ティタワーほか25社は２月28日です。

連結子会社のうち１社の決算日は６月30日、１社の決算日は８月31日であり２月28日で実施した仮決算に基づく決算数値により連結しています。また、１社の決算日は10月31日であり１月31日で実施した仮決算に基づく決算数値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等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。

なお、当連結会計年度において、印西特定目的会社ほか１社は決算日を２月28日から１月31日へ変更し、また１社は決算日を２月28日から10月31日へ変更し１月31日で実施した仮決算に基づく決算数値により連結しており、当連結会計年度における会計期間は11ヵ月となっています。

4. 会計方針に関する事項

(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、当社のオフィス用建物（建物附属設備を除く）、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（建物附属設備を除く）、平成28年４月１日以降に取得した建物附属設備及び構築物について、定額法を採用しています。また、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）、平成28年４月１日以降に取得した建物附属設備及び構築物、および在外連結子会社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
当社ほか30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

③ ヘッジ方針

金利変動による、借入金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〕

（繰延税金資産の回収可能性に関する適用指針の適用）

「繰延税金資産の回収可能性に関する適用指針」（企業会計基準適用指針第26号　平成28年３月28日。以下「回収可能性適用指針」という。）を当連結会計年度から適用し、繰延税金資産の回収可能性に関する会計処理の方法の一部を見直しております。

回収可能性適用指針の適用については、回収可能性適用指針第49項(4)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時点において回収可能性適用指針第49項(3)①から③に該当する定めを適用した場合の繰延税金資産及び繰延税金負債の額と、前連結会計年度末の繰延税金資産及び繰延税金負債の額との差額を、当連結会計年度の期首の利益剰余金に加算しております。

なお、この変更による当連結会計年度の期首における繰延税金資産及び利益剰余金に与える影響は軽微であります。

（平成28年度税制改正に係る減価償却方法の変更に関する実務上の取扱いの適用）

法人税法の改正に伴い、「平成28年度税制改正に係る減価償却方法の変更に関する実務上の取扱い」（実務対応報告第32号　平成28年６月17日）を当連結会計年度に適用し、平成28年４月１日以後に取得した建物附属設備及び構築物に係る減価償却方法を定率法から定額法に変更しております。

なお、この変更による当連結会計年度の営業利益、経常利益及び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。

〔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	759,049百万円
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	2,644百万円
	その他	1,752百万円

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	1,894百万円	(1,894百万円)
受取手形及び売掛金	8百万円	(8百万円)
販売用不動産	288,684百万円	(288,684百万円)
仕掛販売用不動産	122,271百万円	(122,271百万円)
開発用土地	9,071百万円	(9,071百万円)
建物及び構築物	63,562百万円	(59,786百万円)
機械装置及び運搬具	208百万円	(208百万円)
土地	81,891百万円	(74,086百万円)
建設仮勘定	66百万円	(66百万円)
その他の有形固定資産	4百万円	
投資有価証券	5,282百万円	(5,273百万円)
その他の投資その他の資産	1,681百万円	(1,681百万円)
担保に供している資産計	574,628百万円	(563,035百万円)

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

ノンリコース短期借入金	97,799百万円
ノンリコース１年内償還予定の社債	7,655百万円
ノンリコース社債	112,263百万円
ノンリコース長期借入金	148,368百万円
担保に係る債務計	366,087百万円

4. 偶発債務

(1)保証債務

住宅ローン保証債務12,948百万円、借入保証債務11,091百万円、借入保証予約2,989百万円、住宅ローン保証予約21百万円があります。

(2)その他

当社連結子会社の三井不動産レジデンシャル株式会社（以下、「レジデンシャル社」とする。）が分譲した横浜市所在のマンション（以下、「当マンション」とする。）において、基礎部分となる杭の一部の不具合が推定されておりましたが、平成28年４月11日、レジデンシャル社は、施工会社である三井住友建設株式会社から、現況調査として杭の一部が支持層に未達である旨の報告書を受領いたしました。平成28年４月28日には、本件調査の第三者評価機関である一般社団法人建築研究振興協会より、三井住友建設株式会社による現況調査は妥当である旨の評価書を受領いたしました。また、平成28年８月26日、レジデンシャル社は、横浜市から当マンションが建築基準法に違反していること、および当該違反の是正措置について当マンションの区分所有者と協議を行い、責任を持って解決にあたることを求める旨の通知書を受領いたしました。

レジデンシャル社は、平成28年５月８日、当マンションの管理組合との間において、杭の不具合に起因する当マンションの建替えを含めたいくつかの是正方法および補償に関する方針、並びに当該事象にかかる費用をレジデンシャル社が負担する旨の合意書（以下、「合意書」とする。）を締結いたしました。また、当マンションの管理組合は、平成28年９月19日、是正方法として建物の区分所有等に関する法律に基づく決議を行い、全棟建替えを行うことを決定いたしました。

当マンションについては、施工会社である三井住友建設株式会社より杭施工時に施工記録のデータの転用・加筆等が行われたとの報告書を受領し、また、杭の一部が支持層に未達であること、当マンションが建築基準法違反であることが確認されております。このため、レジデンシャル社は、上記合意書に基づく当マンションの建替え費用、建物工事期間中の仮住まい費用等発生費用のすべてについて、施工会社である三井住友建設株式会社並びに杭施工を行った株式会社日立ハイテクノロジーズおよび旭化成建材株式会社に対し、不法行為責任、瑕疵担保責任等に基づき求償いたします。上記発生費用は、総額で約390億円と見込まれ、レジデンシャル社が当連結会計年度末までに仮払いしている金額については、当社連結貸借対照表の流動資産に計上しております。

今後、当該事象の進捗状況によっては、当社グループの連結業績に影響が生じる可能性がありますが、現時点ではその影響額を合理的に見積ることは困難な状況にあります。

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	991,424	―	―	991,424
自己株式 普通株式	3,303	43	57	3,290

（注）1. 普通株式の自己株式の株式数の増加43千株は、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57千株は、単元未満株式の売却７千株および新株予約権の行使49千株であります。

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	―					1,103
連結子会社		―					―
合計		―					1,103

3. 配当に関する事項

(1) 配当金支払額

平成28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	15,809百万円
１株当たり配当額	16円
基準日	平成28年３月31日
効力発生日	平成28年６月30日

平成28年11月11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	15,809百万円
１株当たり配当額	16円
基準日	平成28年９月30日
効力発生日	平成28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29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	17,786百万円
配当の原資	利益剰余金
１株当たり配当額	18円
基準日	平成29年３月31日
効力発生日	平成29年６月30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40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「会計方針に関する事項」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29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	148,742	148,742	－
	(2) 受取手形及び売掛金	36,073	36,073	－
	(3) 有価証券及び投資有価証券	428,603	428,656	52
負債	(1) 支払手形及び買掛金	113,682	113,682	－
	(2) 短期借入金	176,518	177,337	819
	(3) ノンリコース短期借入金	97,799	97,813	13
	(4) コマーシャル・ペーパー	82,000	82,000	－
	(5) １年内償還予定の社債	40,000	40,250	250
	(6) ノンリコース１年内償還予定の社債	7,655	7,655	－
	(7) 社債	238,000	247,869	9,868
	(8) ノンリコース社債	112,263	112,263	－
	(9) 長期借入金	1,384,882	1,440,655	55,772
	(10) ノンリコース長期借入金	148,368	148,972	603
デリバティブ取引(*)		2,601	2,601	－

(*)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、合計で正味の債務となっています。

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

資産

(1) 現金及び預金、並びに (2) 受取手形及び売掛金

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

(3) 有価証券及び投資有価証券

これらの時価について、株式等は取引所の価格によっています。

負債

(1) 支払手形及び買掛金、 (2) 短期借入金、 (3) ノンリコース短期借入金、並びに (4) コマーシャル・ペーパー

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

合に想定される利率で割り引いて算定する方法によっています。
（5）１年内償還予定の社債、（6）ノンリコース１年内償還予定の社債、（7）社債、（8）ノンリコース社債、（9）長期借入金、並びに（10）ノンリコース長期借入金
これらの時価については、元利金の合計額を同様の新規借入又は、社債発行を行った場合に想定される利率で割り引いて算定する方法によっています。
デリバティブ取引
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（短期借入金に含まれている１年内返済予定の長期借入金を含む）と一体として処理されているため、その時価は、当該長期借入金（短期借入金に含まれている１年内返済予定の長期借入金を含む）の時価に含めて記載しています。
（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	6,746
その他有価証券	
非上場株式	6,275
その他（匿名組合出資金・優先出資証券等）	18,821
敷金及び保証金	133,438
受入敷金保証金	374,331

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
2,645,056	4,828,439

（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　2,008円 47銭

１株当たり当期純利益金額　133円 40銭

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、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、平成28年４月１日以降に取得した建物附属設備及び構築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. 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〕

（平成28年度税制改正に係る減価償却方法の変更に関する実務上の取扱いの適用）

法人税法の改正に伴い、「平成28年度税制改正に係る減価償却方法の変更に関する実務上の取扱い」（実務対応報告第32号　平成28年６月17日）を当事業年度に適用し、平成28年４月１日以後に取得した建物附属設備及び構築物に係る減価償却方法を定率法から定額法に変更しております。

なお、この変更による当事業年度の営業利益、経常利益及び税引前当期純利益に与える影響は軽微であります。

〔追加情報〕

（繰延税金資産の回収可能性に関する適用指針の適用）

「繰延税金資産の回収可能性に関する適用指針」（企業会計基準適用指針第26号　平成28年３月28日。以下「回収可能性適用指針」という。）を当事業年度から適用しております。

〔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	555,992百万円
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	2,432百万円
その他	1,054百万円
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	208,074百万円
長期金銭債権	321,070百万円
短期金銭債務	256,245百万円
長期金銭債務	7,922百万円
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	
販売用不動産	54,039百万円
建物	3,761百万円
構築物	14百万円
工具、器具及び備品	4百万円
土地	7,804百万円
関係会社株式	5,282百万円
担保に供している資産計	70,906百万円

(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	940百万円
長期借入金	10,300百万円
担保に係る債務計	11,240百万円

5. 偶発債務　239,458百万円

うち、保証予約　222,489百万円

なお、ほかに住宅ローン保証債務17百万円、住宅ローン保証予約2,535百万円があります。

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	69,343百万円
営業費用	107,655百万円
営業取引以外の取引高	6,170百万円

〔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	3,301	43	57	3,287

（注）1. 普通株式の自己株式の株式数の増加43千株は、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57千株は、単元未満株式の売却７千株および新株予約権の行使49千株による減少です。

〔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	16,576百万円
有価証券等評価損損金不算入額	3,932百万円
減価償却費損金算入限度超過額	3,777百万円
保証金時価会計損金不算入額	3,558百万円
販売用不動産等評価損損金不算入額	2,653百万円
退職給付引当金損金算入限度超過額	2,235百万円
その他	26,352百万円
繰延税金資産計	59,086百万円
繰延税金負債	
その他有価証券評価差額金	△89,679百万円
代替資産積立金	△12,317百万円
合併・分割時受入資産評価益	△10,376百万円
特定目的会社未収配当金益金不算入額	△4,299百万円
特別償却準備金	△4,010百万円
保証金時価会計益金不算入額	△3,497百万円
その他	△9,756百万円
繰延税金負債計	△133,938百万円
繰延税金負債の純額	74,853百万円
（注）繰延税金資産から控除された評価性引当額	32,639百万円

〔関連当事者に関する注記〕
子会社

種　類	会社等の名　称	議決権の所有割合	関連当事者との関係	取引の内容	取引金額（百万円）	科目	期末残高
子会社	MITSUI FUDOSAN AMERICA, INC.	所有間接100％	債務保証予約	債務保証予約（注1）	140,194	―	―
子会社	MITSUI FUDOSAN (U.K.) INC.	所有直接100％	債務保証予約	債務保証予約（注1）	45,952	―	―

取引条件及び取引条件の決定方針
（注１）銀行借入等につき、債務保証予約を行ったものであり、年率0.10％の保証料を受領しております。

〔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　1,707円 61銭
１株当たり当期純利益　100円 01銭