

01年度 中間決算短信 補足説明資料

【連結】

・ 比較損益総括表	P	1
・ 比較貸借対照表	P	2
・ 比較キャッシュ・フロー計算書	P	3
・ 企業集団のセグメント別会社分類	P	4
・ 決算推移表	P	5

【単体】

・ 比較損益総括表	P	6
・ 比較貸借対照表	P	7

【業績予想】

・ 連結通期業績予想	P	8
・ 単体通期業績予想	P	9

2001年11月20日

三井不動産株式会社

連結比較損益総括表

[単位：百万円]

【売上・営業利益】

- 賃貸は、三井不で若干減収したが、三販や米国為替の影響等で増収し、全体では48億の増収。利益は三井不で原価削減や、アットレットの通期稼働、三販の増益、米国為替等の影響もあり23億増益。
- 分譲は、主に三井不の影響で増収し、利益は三井不に加えフランスのビル売却により増益した。
- 完成工事は、主に三井ホームグループの受注減の影響により減収減益となった。
- 仲介・販売受託・コンサルは、三井不のほか三販・投資顧問等の子会社が順調に伸び、増収増益となった。
- 管理受託は、前年同期に計上した大型のテナント依頼工事が、当中間期は無かった為、管理工事受託で減収減益したが、運営管理受託では、三井不・各子会社ともに順調に伸び、結果として、減収したものの利益は、ほぼ前年同期並を維持。
- 部材商品は、三井ホームグループの完成工事受注減に伴い、住宅部材販売が減収減益したが、一般商品販売が新規出店等の影響もあり、増収増益し、結果として、全体で増収増益となった。
- 施設営業は、ハワイのホテル事業の好調もあり、増収増益となったが、ザウスや、国内ホテル事業は、依然厳しい状況が続いている。

【経常利益】

低金利の継続等により純金利負担が9億改善したが、持分法投資損益の減益等もあり、経常利益は10億増の292億となった。
 (当中間期の持分法投資損益)
 T I D: 0.2億(前年同期比 13億)
 オリエンタルランド: 2.7億(前年同期比+3.5億)

【特別損益】

エム・エフ・プロパティーズ所有の大川端住宅棟を証券化したことにより、固定資産売却益154億を計上。
 三井不の投資有価証券評価損の影響(30億)等もあり、特別損益では114億となった。

損益計算書	当中間期	前年同期	増減
営業収益	554,087	513,460	40,626
(連単倍率)	(1.84)	(1.95)	(0.11)
賃貸	168,299	163,461	4,837
分譲	167,577	116,484	51,093
完成工事	94,966	109,806	14,839
仲介・コンサル	19,916	16,893	3,023
管理受託	33,203	37,902	4,699
部材商品	37,686	35,450	2,236
施設営業	24,015	23,097	917
その他	8,421	10,364	1,942
営業利益計	47,137	44,914	2,223
(連単倍率)	(1.39)	(1.38)	(0.01)
営業外損益	17,962	16,757	1,204
持分法損益	119	853	733
純金利負担	14,990	15,860	870
その他	3,091	1,750	1,341
経常利益	29,175	28,156	1,018
(連単倍率)	(1.16)	(1.24)	(0.08)
特別損益	11,362	4,510	6,851
特別利益	16,109	46,151	30,041
特別損失	4,747	41,640	36,893
税前中間純利益	40,537	32,666	7,870
法人税等	19,406	22,373	2,967
少数損益	958	301	656
中間純利益	22,089	10,595	11,494
(連単倍率)	(1.73)	(0.50)	(1.23)

<賃貸>		当中間期	前年同期	増減
事務所・商業用	収益	134,303	132,992	1,310
	貸付面積	3,325,245	3,271,674	53,571
	所有	2,046,531	2,020,097	26,434
	転貸	1,278,714	1,251,577	27,137
	空室率	2.5%	2.7%	0.1 P T
居住用	収益	22,847	21,234	1,613
	貸付戸数	30,067	27,730	2,337
	所有	350	919	569
	転貸	29,717	26,811	2,906
その他	収益	11,148	9,234	1,914
収益合計		168,299	163,461	4,837

<分譲>		当中間期	前年同期	増減
戸建	収益	18,733	20,644	1,911
	戸数	364	358	6
	戸当り価格	5,146	5,767	621
中高層	収益	135,062	83,186	51,875
	戸数	2,773	1,689	1,084
	戸当り価格	4,870	4,925	55
住宅合計	収益	153,795	103,831	49,964
	戸数	3,137	2,047	1,090
	戸当り価格	4,902	5,072	170
その他	収益	13,782	12,652	1,129
収益合計		167,577	116,484	51,093

<完成工事>		当中間期	前年同期	増減
建物建築工事受注高		72,279	82,301	10,022
土木工事等受注高		18,452	38,093	19,641
受注合計		90,731	120,394	29,663

ホームGの関係会社(除くホーム単体)は含んでいない

<仲介、コンサル>		当中間期	前年同期	増減
仲介	収益	13,238	12,673	565
	件数	11,746	10,943	803
販売受託	収益	3,630	2,209	1,420
	件数	2,058	1,333	725
コンサルティング	収益	3,047	2,009	1,037
	件数	-	-	-
収益合計		19,916	16,893	3,023

<管理受託>		当中間期	前年同期	増減
運営管理受託収益		23,393	20,722	2,670
管理工事受託収益		9,810	17,180	7,369
収益合計		33,203	37,902	4,699

連結比較貸借対照表

【販売用不動産】

三井不、住宅分譲売上の増加に伴い、原価回収が進み、144億減少。三鋼都市開発他でも減少し、全体では172億の減少

【有形・無形固定資産】

三井不動産で93億増加。エム・エフ・プロパティーズでの大川端の売却、各子会社での減少もあったが、米国為替の影響による増加要素もあり、全体では36億の増加。

【有利子負債】

三井不動産では、262億の増加。エム・エフ・プロパティーズで大川端の売却により178億減少したことや、各子会社での削減もあったが、三井不動産アメリカの為替の影響等もあり、全体では36億の増加。

【連結剰余金】

中間純利益221億に配当金による減少などを加え、期末の連結剰余金は191億増加し1,178億となった。

[単位：百万円]

連結貸借対照表	当中間期	前期	増減		当中間期	前期	増減
現金・預金	114,748	159,405	44,656	有利子負債	1,557,965	1,554,360	3,605
有価証券	183	315	132	預り敷金・保証金	336,040	345,101	9,060
販売用不動産	435,855	453,053	17,198	繰延税金負債	22,463	14,777	7,685
有形・無形固定資産	1,460,267	1,456,692	3,575	その他負債	389,808	483,378	93,569
投資有価証券	197,656	189,137	8,519	負債計	2,306,278	2,397,617	91,339
長短貸付金	61,261	60,421	840	少数株主持分	37,180	37,752	572
差入敷金・保証金	230,250	238,967	8,717	資本金	134,433	134,433	-
繰延税金資産	70,070	66,808	3,262	資本準備金	204,693	204,693	-
その他	206,714	221,665	14,950	連結剰余金	117,785	98,643	19,141
〔余剰敷金・保証金〕	105,790	106,134	343	有価証券評価差額金	408	728	1,137
〔総資産連単倍率〕	1.40	1.43	0.03	為替換算調整勘定	22,948	27,396	4,448
〔有利子負債連単倍率〕	1.51	1.54	0.03	自己株式	4	5	0
				資本計	433,549	411,097	22,452
総資産	2,777,008	2,846,467	69,459	負債・資本計	2,777,008	2,846,467	69,459

〔販売用不動産〕

	当中間期	前期	増減
三井不	379,619	394,040	14,421
三鋼都市開発	488	2,215	1,727
その他・消去等	55,748	56,798	1,050
合計	435,855	453,053	17,198

(前渡金を含む)

〔有形・無形固定資産〕

	当中間期	前期	増減
三井不	889,220	879,937	9,283
三販連結	125,042	125,099	57
三井不動産アメリカ	106,578	99,123	7,454
ホーム連結	58,405	57,361	1,043
エム・エフ・プロパティーズ	2,513	14,780	12,267
その他・消去等	278,509	280,392	1,882
合計	1,460,267	1,456,692	3,575

〔有利子負債〕

	当中間期	前期	増減
三井不	1,034,910	1,008,705	26,205
三販連結	110,649	112,292	1,643
三井不動産アメリカ	96,127	95,961	165
ホーム連結	24,453	24,154	299
エム・エフ・プロパティーズ	15,900	33,685	17,785
その他・消去等	275,926	279,563	3,636
合計	1,557,965	1,554,360	3,605

〔保証債務(債務保証予約含む)〕

被保証者	保証金額	増減
広島市古江上田方土地区画整理組合	6,276	5,359
ミレスアメリカファンドMDC、ア カリフォルニアリミテッドパートナーシップ	1,922	115
トレイドアンドインダストリアルディベロップメント(TIID)	1,165	24
ミレスアメリカファンドクロスロード、ア カリフォルニアリミテッドパートナーシップ	982	58
幕張タウンセンター	652	-
船橋ケーブルネットワーク	541	37
その他7件	257	740
合計	11,797	6,335

住宅ローン保証	228,255	15,414
---------	---------	--------

〔セグメント情報〕

	資産	増減	資本的支出	増減	減価償却費	増減
賃貸	1,630,241	11,788	22,697	3,229	13,709	487
分譲	449,716	36,612	200	138	200	27
完成工事	145,731	19,948	2,070	170	990	215
仲介・コンサル	36,409	12,231	645	98	343	63
管理受託	30,236	2,251	353	87	288	179
部材・商品	51,569	4,575	397	98	603	28
施設営業	166,886	98	1,566	1,357	2,627	54
その他	59,828	8,373	2,394	95	2,002	334
消去・全社	206,386	2,844	260	2	171	36
合計	2,777,008	69,459	30,587	2,382	20,938	870

資産は前期末残高との増減、資本的支出・減価償却費は前年同期との増減

連結比較CF計算書

[単位：百万円]

	当中間期	前年同期	増減
キャッシュ利益（調整後）	50,157	51,435	1,278
販売用不動産の取得・売却	17,756	19,034	1,277
その他B S科目の増減	41,173	8,588	32,585
営業活動によるキャッシュ・フロー	8,772	23,812	32,585
有価証券の取得・売却	4,491	53,312	57,804
有形無形固定資産の取得・売却	6,174	39,079	32,905
預り・差入敷金保証金の増減	982	4,093	3,111
その他	19,867	11,007	8,859
投資活動によるキャッシュ・フロー	31,515	867	30,648
短期借入金の増減	21,908	30,864	52,772
長期借入金の調達・返済	25,480	30,610	5,130
社債の発行	-	15,000	15,000
配当金の支払額	2,757	2,234	522
財務活動によるキャッシュ・フロー	6,329	48,709	42,380
為替換算差額	1,112	385	727
現金および現金同等物の増減	45,505	25,379	20,126
現金および現金同等物の期首残高	158,435	165,316	6,880
連結範囲の変更に伴う調整額	-	-	-
現金および現金同等物の期末残高	112,930	139,937	27,006
営業キャッシュフロー+投資キャッシュフロー	40,288	22,945	63,233

(参考) 単体比較CF計算書

	当中間期	前年同期	増減
キャッシュ利益（調整後）	40,042	38,713	1,329
販売用不動産の取得・売却	20,937	20,609	327
その他B S科目の増減	1,183	3,441	4,625
三井不動産建設への支援金	-	35,000	35,000
営業活動によるキャッシュ・フロー	17,921	13,454	31,376
有価証券等の取得・売却	4,548	53,174	57,723
有形無形固定資産の取得・売却	25,194	27,195	2,001
預り・差入敷金保証金の増減	3,927	3,185	741
その他	11,728	25,482	13,754
投資活動によるキャッシュ・フロー	45,398	2,689	42,708
短期借入金の増減	24,985	9,799	15,186
長期借入金の調達・返済	1,219	7,352	8,571
社債の発行	-	15,000	15,000
配当金の支払額	2,843	2,034	809
財務活動によるキャッシュ・フロー	23,361	15,412	7,948
現金及び現金同等物にかかる換算差額	-	-	-
現金および現金同等物の増加額	4,115	731	3,383
現金および現金同等物の期首残高	35,299	35,590	290
現金および現金同等物の期末残高	31,184	34,858	3,674
営業キャッシュフロー+投資キャッシュフロー	27,477	16,143	11,333

キャッシュ利益：税金等調整前中間純利益に現金の移動を伴わない損益等を加減し、（調整後）支払利息・税金等をキャッシュベースに調整したものである。

連結

【営業キャッシュフロー】

キャッシュ利益は若干減少（13億）したが、販売用不動産の増減は回収額が増加したこともあり、キャッシュ利益+販売用不動産増減では前年同期並み。売上債権・仕入債務等B S科目の増減については、主に分譲事業や完成工事事業において仕入れ債務の支払い等により412億キャッシュアウトし、結果営業キャッシュフローは88億となった。

（参考：前々中間期のその他B S科目増減 386億）

【投資キャッシュフロー】

設備投資（有形・無形固定資産の取得）については、主に三井不の影響で344億だったが、エム・エフ・プロパティーズの大川端賃貸住宅棟の売却によるキャッシュインもあり、有形無形固定資産の取得・売却は62億となり、その他の投資をあわせて当中間期の投資キャッシュフローは315億となった。前年同期の有価証券の取得・売却には、オリエンタルランド株式の売却入金463億が含まれている。

【財務キャッシュフロー】

配当金を除いたキャッシュベースの有利子負債の減少額は36億。為替換算による海外現法の有利子負債の増加があるため、B S上の有利子負債は36億増加している。

単体

【営業キャッシュフロー】

利益によるキャッシュフローは、若干改善（+13億）したが、売掛金の回収額の減や仕入債務の支払いなどで、B S科目の増減は46億悪化した。販売用不動産の取得・売却は、ほぼ前年同期並みで、昨年の三井不動産建設への支援金を除いた営業キャッシュフローの実質的な比較では36億の減少。

【投資キャッシュフロー】

有形無形固定資産の取得・売却は、ららぽーとウェスト（旧船橋そごう）などの設備投資により252億となり、その他柏開発の預り保証金の返還やその他の投資案件により、投資キャッシュフローは454億となった。

企業集団のセグメント別会社分類

【連結子会社 150社】

【持分法適用関連会社 65社】

賃貸	<p><三井不動産></p> <table border="0"> <tr> <td>* ららぽーと</td> <td>常盤橋ガレージ</td> <td>* 三井不動産アメリカ</td> <td><三販G></td> <td><ホームG></td> </tr> <tr> <td>* 三井不動産ローン保証</td> <td>広島共同開発</td> <td>* フランス三井不動産</td> <td>* 三井不動産販売</td> <td>三井ホームエステート</td> </tr> <tr> <td>アルパーク</td> <td>三井不動産住リノス</td> <td>英国三井不動産</td> <td>* 米国三井不動産</td> <td></td> </tr> <tr> <td>MFプロパティーズ</td> <td>港エステート</td> <td></td> <td>アコモテック</td> <td></td> </tr> <tr> <td>大崎新都心ビル</td> <td></td> <td></td> <td>MIパートナーズ(LA)</td> <td></td> </tr> <tr> <td>大崎プロパティ</td> <td></td> <td></td> <td>リパーク</td> <td></td> </tr> </table>				* ららぽーと	常盤橋ガレージ	* 三井不動産アメリカ	<三販G>	<ホームG>	* 三井不動産ローン保証	広島共同開発	* フランス三井不動産	* 三井不動産販売	三井ホームエステート	アルパーク	三井不動産住リノス	英国三井不動産	* 米国三井不動産		MFプロパティーズ	港エステート		アコモテック		大崎新都心ビル			MIパートナーズ(LA)		大崎プロパティ			リパーク											
* ららぽーと	常盤橋ガレージ	* 三井不動産アメリカ	<三販G>	<ホームG>																																								
* 三井不動産ローン保証	広島共同開発	* フランス三井不動産	* 三井不動産販売	三井ホームエステート																																								
アルパーク	三井不動産住リノス	英国三井不動産	* 米国三井不動産																																									
MFプロパティーズ	港エステート		アコモテック																																									
大崎新都心ビル			MIパートナーズ(LA)																																									
大崎プロパティ			リパーク																																									
分譲	<p><三井不動産></p> <table border="0"> <tr> <td>ガーデンシティ坂</td> <td>三井不動産アジア</td> <td><三販G></td> <td><ホームG></td> </tr> <tr> <td>広島港坂地区開発</td> <td>* 三井不動産アメリカ</td> <td>* 米国三井不動産販売</td> <td>* 三井ホーム</td> </tr> <tr> <td>三鋼都市開発</td> <td>* フランス三井不動産</td> <td>NY三井不動産</td> <td></td> </tr> <tr> <td>三井都市開発</td> <td></td> <td>香港三井不動産</td> <td></td> </tr> </table>				ガーデンシティ坂	三井不動産アジア	<三販G>	<ホームG>	広島港坂地区開発	* 三井不動産アメリカ	* 米国三井不動産販売	* 三井ホーム	三鋼都市開発	* フランス三井不動産	NY三井不動産		三井都市開発		香港三井不動産																									
ガーデンシティ坂	三井不動産アジア	<三販G>	<ホームG>																																									
広島港坂地区開発	* 三井不動産アメリカ	* 米国三井不動産販売	* 三井ホーム																																									
三鋼都市開発	* フランス三井不動産	NY三井不動産																																										
三井都市開発		香港三井不動産																																										
完工	<p><三井不動産></p> <table border="0"> <tr> <td>サリエインジニアリング</td> <td><ホームG></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>三井不動産建設</td> <td>* 三井ホーム</td> <td>三井ホーム北海道</td> <td>ホームFC7社</td> </tr> <tr> <td></td> <td>三井デザインテック</td> <td>三井ホームインジニアリング</td> <td></td> </tr> <tr> <td></td> <td></td> <td>リフォームネット</td> <td></td> </tr> </table>				サリエインジニアリング	<ホームG>			三井不動産建設	* 三井ホーム	三井ホーム北海道	ホームFC7社		三井デザインテック	三井ホームインジニアリング				リフォームネット																									
サリエインジニアリング	<ホームG>																																											
三井不動産建設	* 三井ホーム	三井ホーム北海道	ホームFC7社																																									
	三井デザインテック	三井ホームインジニアリング																																										
		リフォームネット																																										
仲介・販売受託・コンサル	<p><三井不動産></p> <table border="0"> <tr> <td>MFインベストメント</td> <td>MFサービス</td> <td><三販G></td> <td></td> </tr> <tr> <td>MFファンドマネジメント</td> <td>日本ビルファンドマネジメント</td> <td>* 三井不動産販売</td> <td>リハウス8社</td> </tr> <tr> <td>三井不動産投資顧問</td> <td></td> <td>サライクレーション</td> <td>リハウスビジネスセンター</td> </tr> <tr> <td>MFコンストラクションアドバイザーズ</td> <td></td> <td>パークライクレーション</td> <td></td> </tr> <tr> <td></td> <td></td> <td>不動産インフォメディア</td> <td></td> </tr> </table>				MFインベストメント	MFサービス	<三販G>		MFファンドマネジメント	日本ビルファンドマネジメント	* 三井不動産販売	リハウス8社	三井不動産投資顧問		サライクレーション	リハウスビジネスセンター	MFコンストラクションアドバイザーズ		パークライクレーション				不動産インフォメディア																					
MFインベストメント	MFサービス	<三販G>																																										
MFファンドマネジメント	日本ビルファンドマネジメント	* 三井不動産販売	リハウス8社																																									
三井不動産投資顧問		サライクレーション	リハウスビジネスセンター																																									
MFコンストラクションアドバイザーズ		パークライクレーション																																										
		不動産インフォメディア																																										
管理受託	<p><三井不動産></p> <table border="0"> <tr> <td>MFビルマネジメント</td> <td>MFビルマネジメント関西</td> <td>第一整備</td> <td>関東第一整備</td> </tr> <tr> <td>三井不動産住宅サービス</td> <td>ケイビーエム</td> <td>三森リゾートサービス</td> <td>DIS千葉</td> </tr> <tr> <td>* ららぽーと</td> <td>新名ビルマネジメント</td> <td>オリエンタル警備保障</td> <td>東京プロパティサービス</td> </tr> <tr> <td>MF C M九州</td> <td>* 三井の森</td> <td>船橋ビルサービス</td> <td>DIS横浜</td> </tr> <tr> <td>MF C M仙台</td> <td>WIPオフィスマネジメント</td> <td>第一管理</td> <td>NBFオフィスマネジメント</td> </tr> <tr> <td>MF C M札幌</td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> </table>				MFビルマネジメント	MFビルマネジメント関西	第一整備	関東第一整備	三井不動産住宅サービス	ケイビーエム	三森リゾートサービス	DIS千葉	* ららぽーと	新名ビルマネジメント	オリエンタル警備保障	東京プロパティサービス	MF C M九州	* 三井の森	船橋ビルサービス	DIS横浜	MF C M仙台	WIPオフィスマネジメント	第一管理	NBFオフィスマネジメント	MF C M札幌																			
MFビルマネジメント	MFビルマネジメント関西	第一整備	関東第一整備																																									
三井不動産住宅サービス	ケイビーエム	三森リゾートサービス	DIS千葉																																									
* ららぽーと	新名ビルマネジメント	オリエンタル警備保障	東京プロパティサービス																																									
MF C M九州	* 三井の森	船橋ビルサービス	DIS横浜																																									
MF C M仙台	WIPオフィスマネジメント	第一管理	NBFオフィスマネジメント																																									
MF C M札幌																																												
部材・商品販売	<table border="0"> <tr> <td>ユニリビング</td> <td>第一園芸</td> <td>第一園芸プラントック</td> <td><ホームG></td> <td></td> </tr> <tr> <td>* ららぽーと</td> <td>エーゲプランテック</td> <td>スタータープランツ</td> <td>三井ホームコンホ</td> <td>三井ホームカナダ</td> </tr> <tr> <td>エムエフリティリング</td> <td>オーケ神戸プロリスト</td> <td>ユーコーポレーション</td> <td>三井ホームコンホ関西</td> <td>三井ホームアメリカ</td> </tr> <tr> <td>ピアファースト</td> <td></td> <td></td> <td>九州ツバイオー</td> <td>アールコントロールホームズ</td> </tr> </table>				ユニリビング	第一園芸	第一園芸プラントック	<ホームG>		* ららぽーと	エーゲプランテック	スタータープランツ	三井ホームコンホ	三井ホームカナダ	エムエフリティリング	オーケ神戸プロリスト	ユーコーポレーション	三井ホームコンホ関西	三井ホームアメリカ	ピアファースト			九州ツバイオー	アールコントロールホームズ																				
ユニリビング	第一園芸	第一園芸プラントック	<ホームG>																																									
* ららぽーと	エーゲプランテック	スタータープランツ	三井ホームコンホ	三井ホームカナダ																																								
エムエフリティリング	オーケ神戸プロリスト	ユーコーポレーション	三井ホームコンホ関西	三井ホームアメリカ																																								
ピアファースト			九州ツバイオー	アールコントロールホームズ																																								
施設営業	<p><三井不動産></p> <table border="0"> <tr> <td>ガーデンホテルズ</td> <td>エルエーツアーズ</td> <td>九州観光開発</td> <td>白津開発</td> </tr> <tr> <td>ガーデンホテルプロパティーズ</td> <td>ホテルヒマラヤ</td> <td>益子カントリー倶楽部</td> <td>柏開発</td> </tr> <tr> <td>* 三井の森</td> <td>西安旅遊開発</td> <td>成田スポーツ開発</td> <td>エムエフゴルフ</td> </tr> <tr> <td>* 三井不動産アメリカ</td> <td>綱町倶楽部</td> <td>三井不動産ゴルフプロパティーズ</td> <td></td> </tr> <tr> <td></td> <td>キャニー</td> <td>日本みどり開発</td> <td></td> </tr> </table>				ガーデンホテルズ	エルエーツアーズ	九州観光開発	白津開発	ガーデンホテルプロパティーズ	ホテルヒマラヤ	益子カントリー倶楽部	柏開発	* 三井の森	西安旅遊開発	成田スポーツ開発	エムエフゴルフ	* 三井不動産アメリカ	綱町倶楽部	三井不動産ゴルフプロパティーズ			キャニー	日本みどり開発																					
ガーデンホテルズ	エルエーツアーズ	九州観光開発	白津開発																																									
ガーデンホテルプロパティーズ	ホテルヒマラヤ	益子カントリー倶楽部	柏開発																																									
* 三井の森	西安旅遊開発	成田スポーツ開発	エムエフゴルフ																																									
* 三井不動産アメリカ	綱町倶楽部	三井不動産ゴルフプロパティーズ																																										
	キャニー	日本みどり開発																																										
その他	<p><三井不動産></p> <table border="0"> <tr> <td>* 三井不動産ローン保証</td> <td>ビットキャット</td> <td><三販G></td> <td><ホームG></td> </tr> <tr> <td>MLプロモーション</td> <td>ビットキャットコミュニケーションズ</td> <td>エムディエス</td> <td>三井ホームリサーチ</td> </tr> <tr> <td>霞ヶ関DHC</td> <td>船橋ヘルスセンター</td> <td>サンエスクロー</td> <td>三井ホームデザイン研究所</td> </tr> <tr> <td>サンショク</td> <td>ヘルスセンター交通</td> <td>ミレスキャピタル</td> <td>ホームテックリサーチ</td> </tr> <tr> <td>三柱</td> <td>* 三井不動産アメリカ</td> <td>リズベクト建物調査</td> <td>ホームロジック</td> </tr> <tr> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td></td> <td></td> <td>トレンディアソシエイツ</td> <td></td> </tr> <tr> <td></td> <td></td> <td>ライフマネジメント</td> <td></td> </tr> <tr> <td></td> <td></td> <td>エムシーアイディバルシオニス</td> <td></td> </tr> <tr> <td></td> <td></td> <td>ピカ</td> <td></td> </tr> </table>				* 三井不動産ローン保証	ビットキャット	<三販G>	<ホームG>	MLプロモーション	ビットキャットコミュニケーションズ	エムディエス	三井ホームリサーチ	霞ヶ関DHC	船橋ヘルスセンター	サンエスクロー	三井ホームデザイン研究所	サンショク	ヘルスセンター交通	ミレスキャピタル	ホームテックリサーチ	三柱	* 三井不動産アメリカ	リズベクト建物調査	ホームロジック							トレンディアソシエイツ				ライフマネジメント				エムシーアイディバルシオニス				ピカ	
* 三井不動産ローン保証	ビットキャット	<三販G>	<ホームG>																																									
MLプロモーション	ビットキャットコミュニケーションズ	エムディエス	三井ホームリサーチ																																									
霞ヶ関DHC	船橋ヘルスセンター	サンエスクロー	三井ホームデザイン研究所																																									
サンショク	ヘルスセンター交通	ミレスキャピタル	ホームテックリサーチ																																									
三柱	* 三井不動産アメリカ	リズベクト建物調査	ホームロジック																																									
		トレンディアソシエイツ																																										
		ライフマネジメント																																										
		エムシーアイディバルシオニス																																										
		ピカ																																										

<p>朝日カルチャーセンター千葉 ウェルネス SLタワーズ I&Iビルサポート オリエンタルランド 上総新都心開発 九州テクノフレーザー 国際観光会館 サッポロ都市開発 三和印刷 新名フード 東京築地青果 東京熱エネルギー 東京ベイシティ交通 東芝ホーム 長島総合開発 新潟第一園芸 西口ビル管理 日本オートパーク ビルベルダ・ブル・メン・トウキョウ 三井農林 メイズ 和田商店 T.I.D 虎ノ門ツインタワー 一・四・一 大阪WTC 京葉土地開発 湘南国際村協会 千葉日報社 幕張タウンセンター 西安唐華賓館 カードビル・プロパティーズ E-エムティベンチャーズ</p> <p><ホームG> ホームFC14社</p> <p><三販G> リハウス17社</p>
--

■ - 新規連結子会社・持分法適用会社
* : 複数セグメントにまたがる連結子会社

連結決算推移表

[単位：百万円]

		93	94	95	96	97	98	99	00	01/9
P L	売上高	1,301,899	1,242,158	1,209,875	1,270,814	1,158,715	1,140,242	1,194,837	1,193,080	554,087
	営業利益	83,484	75,952	67,551	1,402	63,635	56,934	81,923	108,334	47,137
	経常利益	8,701	9,515	13,484	47,634	16,571	9,436	52,259	73,420	29,175
	当期純利益	10,187	9,090	4,174	43,991	31,523	35,794	58,417	26,112	22,089
セ グ メ ン ト 売 上	賃貸	312,160	311,602	320,727	313,782	321,053	321,876	329,768	336,025	169,827
	分譲	434,090	420,038	374,231	402,453	309,096	327,974	359,326	328,281	167,577
	完成工事	418,204	363,182	371,421	390,412	365,559	289,558	292,598	300,112	96,955
	仲介・販売受託・コンサル						42,629	49,364	50,590	24,587
	管理受託						76,598	84,500	93,966	41,960
	部材・商品等販売						94,036	102,500	103,401	50,229
	施設営業						49,531	46,234	47,387	24,015
	その他	220,002	231,106	226,626	253,249	258,429	25,778	29,950	30,254	13,152
売上高計	1,301,899	1,242,158	1,209,875	1,270,814	1,158,715	1,140,242	1,194,837	1,193,080	554,087	
セ グ メ ン ト 利 益	賃貸	55,481	55,262	57,740	58,602	57,206	63,840	61,147	68,550	36,939
	分譲	28,732	20,004	5,662	78,135	7,802	11,425	8,881	20,606	12,772
	完成工事	8,724	6,123	10,005	12,318	6,593	4,552	6,031	6,718	6,853
	仲介・販売受託・コンサル						7,720	13,353	13,607	6,262
	管理受託						3,608	5,871	7,298	3,472
	部材・商品等販売						583	301	834	808
	施設営業						566	25	55	204
	その他	11,403	7,501	8,649	15,053	12,287	2,119	2,831	3,807	655
営業利益計	83,484	75,952	67,551	1,402	63,635	56,934	81,923	108,334	47,137	
B S	総資産	3,676,400	3,649,673	3,489,353	3,248,659	3,106,788	3,202,426	2,991,203	2,846,467	2,777,008
	販売用不動産	1,036,908	1,024,891	914,670	722,896	698,885	647,330	482,182	453,053	435,855
	有形無形固定資産	1,383,764	1,414,195	1,362,573	1,330,121	1,379,939	1,523,396	1,467,055	1,456,692	1,460,267
	資本的支出			79,019	54,074	137,323	133,152	83,945	67,478	30,587
	減価償却費			42,676	41,148	42,283	42,249	45,776	44,418	20,938
	有利子負債	2,089,877	2,081,176	1,985,721	1,797,247	1,729,274	1,781,271	1,660,127	1,554,360	1,557,965
	連結剰余金	270,251	268,690	264,154	219,420	177,641	153,469	89,168	98,643	117,785
株主資本	604,092	606,323	602,943	558,504	516,754	492,591	395,132	411,097	433,549	
C F	営業CF						142,802	134,200	173,664	8,772
	投資CF						142,230	32,449	32,088	31,515
	財務CF						25,625	96,576	150,001	6,329
	営業CF+投資CF						572	101,750	141,575	40,288
指 標	ROA	2.71%	2.48%	2.28%	0.35%	2.20%	2.06%	3.10%	3.98%	1.79%
	D/Eレシオ	3.5	3.4	3.3	3.2	3.3	3.6	4.2	3.8	3.6
	株主資本比率	16.4%	16.6%	17.3%	17.2%	16.6%	15.4%	13.2%	14.5%	15.6%
範 囲	連結子会社数	31社	51社	52社	52社	142社	163社	160社	150社	150社
	持分法適用会社数	2社	2社	2社	2社	70社	70社	72社	65社	65社

*セグメント売上、利益 セグメント情報における売上高、営業利益
98年度は99年度と同様の分類に組替えを行っている

*販売用不動産： 販売用不動産＋前渡金

*有利子負債： 短期借入金＋CP＋短期償還社債＋社債＋長期借入金

*連結剰余金： (～97)利益準備金＋その他の剰余金、(98～)連結剰余金

*ROA： (営業利益＋営業外収益)／総資産期首期末平均残高
～97の持分法投資損益、連結調整勘定償却額、事業税
は現時点における会計基準へに修正して算出している

*D/Eレシオ： 有利子負債／株主資本

単体比較損益総括表

【賃貸】

(売上)
新規(ららぽーとウエスト(旧船橋そごう)等)・通期(T I S 竹芝、ラ・フィット多摩南大沢等)により+33億、転貸終了による影響(国際新赤坂ビル、大川端等)により36億、既存物件では8億。
(利益)
外注委託費・減価償却費・借家料などの賃貸費用の減少により増益し、利益率改善。
(空室率)
ららぽーとウエスト(旧船橋そごう)にリニューアルに備え空室があるが、全体としては依然低い空室率を維持している。

【分譲】

<住宅分譲>
(売上)
・東京サウスパークタワー、芝パーク・タワーなど大型物件中心に中高層分譲住宅の計上戸数が約1,000戸増加したため大幅増収。
(利益率)
・当中間期の利益率は、前期から引き続き好調な市況を受け17.1%となった。
なお、前年同期には高利益率物件があった為、19.7%であった。

【その他】

・主にテナント依頼工事の減少により大幅減収。
(前年同期に大規模テナント依頼工事を計上)
・ノンアセットビジネス
(運営管理受託、販売受託、コンサル、仲介等)
の売上は62億。(00/9:53億、99/9:38億)

【販売費・一般管理費】

・住宅分譲の計上戸数が大幅に増加したことに伴い、販売費が増加。

【経常利益】

営業増益に純金利負担の改善を加え、経常利益は、24億増加。

[単位:百万円]

損益計算書	当中間期	前年同期	増減	増減率
営業収益	301,566	263,263	38,303	14.5
賃貸事業	122,373	123,525	1,152	0.9
分譲事業	162,167	115,393	46,773	40.5
住宅事業	151,613	103,449	48,163	46.6
戸建分譲	18,277	20,346	2,069	10.2
中高層分譲	133,336	83,102	50,233	60.4
業務用地等分譲	10,553	11,943	1,390	11.6
その他の事業	17,026	24,343	7,317	30.1
粗利益率	18.4	18.6	0.2	
賃貸事業	22.8	21.1	1.7	
分譲事業	16.1	17.2	1.1	
住宅分譲	17.1	19.7	2.6	
その他の事業	8.6	12.1	3.6	
販売費・一般管理費	21,535	16,336	5,199	31.8
営業利益計	33,964	32,519	1,444	4.4
営業外損益	8,822	9,766	943	
純金利負担	8,943	9,468	524	
受取利息	521	553	31	
支払利息	9,465	10,021	556	
経常利益	25,142	22,753	2,388	10.5
特別損益	3,077	13,674	16,752	
特別利益	-	62,696	62,696	
特別損失	3,077	49,021	45,944	
税前中間純利益	22,064	36,428	14,363	39.4
法人税	9,263	15,152	5,889	
中間純利益	12,801	21,276	8,474	39.8

[賃貸空室率]

期末空室率	01/9	01/3	00/9	00/3	99/9	99/3
	2.4%	2.2%	2.5%	3.5%	3.8%	4.1%
(RN物件除く)	-	-	-	-	(3.7%)	(3.6%)
	[92/9:4.3%]	[92/3:2.7%]	[91/9:1.0%]			

[賃貸面積]

賃貸延床面積	01/9			00/9		
	棟数	面積 [千㎡]	構成比 [%]	棟数	面積 [千㎡]	構成比 [%]
所有	124	2,307	50.6	120	2,231	48.7
転貸	200	2,255	49.4	206	2,352	51.3
合計	324	4,563	100.0	326	4,584	100.0

新規稼働2棟、通期稼働5棟、転貸終了4棟

[住宅計上戸数]

計上戸数(戸)	01/9		00/9		増減	
	戸数	平均価格	戸数	平均価格	戸数	平均価格
戸建住宅	353	5,177	352	5,780	1	603
中高層住宅	2,748	4,852	1,687	4,926	1,061	74
合計	3,101	4,889	2,039	5,074	1,062	185

[住宅完成在庫]

完成在庫(戸)	01/9	01/3	00/9	00/3	99/9	99/3
戸建住宅	55	70	25	20	20	50
中高層住宅	190	140	85	200	200	450
合計	245	210	110	220	220	500

[住宅契約戸数]

契約戸数(戸)	前期末 契約済	期中契約	契約 累計	売上計上	当中間期末 契約済	当中間期 新規発売
戸建住宅	143	284	427	353	74	265
中高層住宅	4,772	2,423	7,195	2,748	4,447	2,396
合計	4,915	2,707	7,622	3,101	4,521	2,661

単体比較貸借対照表

【販売用四勘定】

主に住宅分譲売上の増加に伴い、
原価回収が進んだ結果
144億の減少となった。

販売用四勘定：販売用不動産、仕掛不動産
開発用土地、前渡金の合計

【有形・無形固定資産】

主にららぽーとウエスト（旧船橋そごう）、芝等の
設備投資により、当中間期末残高は93億増の
8,892億となった。

【有利子負債】

預り保証金の返還、ららぽーとウエスト（旧
船橋そごう）の取得等の投資案件などにより、
前期末に比べ262億増加した。

有利子負債：短期借入金、コマーシャル
ペーパー、短期償還社債、社債、長期借
入金の合計

【余剰敷金保証金】

柏開発への預り保証金の43億を除くと
若干のプラスとなっているが、全体では
前期末に比べ34億の減少となった。

[単位：百万円]

単体貸借対照表	当中間期	前期	増減		当中間期	前期	増減
現金・預金	31,294	35,399	4,105	有利子負債	1,034,910	1,008,705	26,205
販売用四勘定	379,619	394,040	14,421	預り敷金・保証金	312,125	324,444	12,318
繰延税金資産	39,586	39,586	-	繰延税金負債	13,788	14,544	756
その他流動資産	54,698	42,924	11,773	債務保証損失引当金	3,500	3,500	-
流動資産計	505,197	511,951	6,753	その他負債	185,581	217,337	31,755
有形・無形固定資産	889,220	879,937	9,283	負債計	1,549,905	1,568,530	18,624
投資有価証券	124,359	115,188	9,171	余剰敷金・保証金	87,529	90,925	3,395
関係会社株式・出資金	169,394	169,478	83	資本金	134,433	134,433	-
出資金	25,537	35,133	9,596	資本準備金	204,693	204,693	-
差入敷金・保証金	224,596	233,519	8,922	剰余金	88,832	79,007	9,825
その他投資	39,158	42,100	2,941	有価証券評価差額金	398	644	1,043
固定資産計	1,472,267	1,475,357	3,089	資本の部計	427,559	418,778	8,781
総資産	1,977,465	1,987,308	9,843	負債・資本計	1,977,465	1,987,308	9,843

〔販売用四勘定増減明細〕

前期末残高	新規投資	原価回収	その他	中間期末残高
394,040	116,987	129,449	1,958	379,619

新規投資の用地関係費

[01/9：626億] [00/9：368億] [99/9：611億] [98/9：493億]

〔有形・無形固定資産増減明細〕

前期末残高	新規投資	減価償却	除却・売却	その他	中間期末残高
879,937	20,939	11,410	217	27	889,220

主な新規投資

ららぽーとウエスト：85億、芝：33億、中之島三井ビル：18億

〔市場価格のある関係会社株式〕

時価会計対象外

	中間期末簿価	評価損益
関連会社株式（OL、国際観光会館）	1,845	111,567
子会社株式（三販、三井ホーム）	23,893	20,269
関係会社計	25,738	131,837

〔保証債務（債務保証予約含む）〕

被保証者	保証金額	増減
港エステート(株)	78,600	325
三井不動産アメリカ(株)	21,464	45
広島港坂地区開発(株)	20,276	232
(株)アルパーク	15,309	696
三井不動産ゴルフプロパティーズ(株)	14,482	260
大崎新都心ビル(株)	13,899	185
大崎プロパティ(株)	13,569	278
三井不動産建設(株)	11,500	1,000
広島市古江上田方土地区画整理組合（ ）	6,276	5,359
英国三井不動産(株)	4,500	-
その他11件（ ）	5,197	895
合計	205,072	5,363

住宅ローン保証（ ）	1,027	70
------------	-------	----

（連結上も保証となる金額）（ ）	8,948	5,442
------------------	-------	-------

連結通期業績予想

【売上・営業利益】

- ・ 賃貸は、三井不では若干減収するも、米国やその他子会社で増収し、前回予想と同額の3,320億を見込む。利益は、主に三井不の増益を受け、25億増益を見込む。
- ・ 分譲は、三井不の減収に一部の子会社の減収を加え 40億の減収。利益は、三井不の増益に米国のAMファクトリーの売却益もあり、30億増益を見込む。
- ・ 完成工事は、主に三井ホームグループの受注減により大幅減収減益。
- ・ 仲介コンサル、管理受託、部材商品販売については、管理工事受託が若干減収するも、仲介・部材商品販売では増収。利益は主に三井不および三井不動産投資顧問などの仲介コンサルで増益。
- ・ 施設営業は、三井不のザウス、ゴルフ事業が景気低迷の影響が予想され、ハワイのホテル事業も米国テロの影響で下期に悪化が見込まれ、結果、減収減益。

【経常利益・特別損益】

- ・ 持分法投資損益は、オリエンタルランドの好調を受け10億増加。
- ・ 純金利負担は低金利の継続の影響で、改善するも、営業外費用が主に三井不の影響で若干悪化し、結果経常利益は20億減益。
- ・ 特別損益は、三井不の影響（50億悪化）を受け、連結でも50億悪化。

[単位：百万円]

通期予想				<参考>
	前回予想	今回予想	増減	前期
営業収益	1,200,000	1,165,000	35,000	1,193,080
(連単倍率)	(1.98)	(1.94)	(0.04)	(2.00)
賃貸	332,000	332,000	0	329,834
分譲	344,000	340,000	4,000	328,281
完成工事	277,000	249,000	28,000	283,806
仲介・コンサル	44,000	46,000	2,000	41,547
管理受託	64,500	63,500	1,000	70,872
部材商品	71,500	72,000	500	70,583
施設営業	49,000	46,000	3,000	47,387
その他	18,000	16,500	1,500	20,766
賃貸	68,000	70,500	2,500	68,550
分譲	21,500	24,500	3,000	20,606
完成工事	5,500	3,000	8,500	6,718
仲介・コンサル	15,500	18,000	2,500	13,607
管理受託	6,500	6,500	0	7,298
部材商品	500	1,000	500	834
施設営業	0	2,500	2,500	55
その他	2,500	2,000	500	3,807
消去他	14,000	14,000	0	13,032
営業利益計	106,000	103,000	3,000	108,334
(連単倍率)	(1.68)	(1.54)	(0.15)	(1.62)
営業外損益	33,000	32,000	1,000	34,914
持分法損益	1,000	2,000	1,000	509
純金利負担	31,000	29,000	2,000	32,055
その他	3,000	5,000	2,000	3,368
経常利益	73,000	71,000	2,000	73,420
(連単倍率)	(1.62)	(1.48)	(0.14)	(1.51)
特別損益	0	5,000	5,000	10,980
税前当期純利益	73,000	66,000	7,000	62,439
法人税	32,000	28,000	4,000	34,255
少数損益	2,000	0	2,000	2,071
当期純利益	39,000	38,000	1,000	26,112
(連単倍率)	(1.90)	(2.00)	(0.10)	(1.58)

〔設備投資予想〕

	前回予想	今回予想	増減	(参考)前期
設備投資	55,000	55,000	-	67,478

〔減価償却費予想〕

	前回予想	今回予想	増減	(参考)前期
減価償却費	45,000	45,000	-	44,418

〔各社予想数字〕（増減は、前回予想との比較である）

	三井不動産		三販（連結）		ホーム（連結）		オリエンタルランド（連結）	
	今回	増減	今回	増減	今回	増減	今回	増減
売上高	600,000	5,000	86,000	-	222,000	23,000	274,700	10,200
営業利益	67,000	4,000	11,300	200	4,800	8,400	-	-
経常利益	48,000	3,000	8,500	-	4,950	8,650	13,100	8,700
当期純利益	19,000	1,500	6,000	-	3,850	5,350	5,900	5,200

[単位：億円]

	前回予想	今回予想	増減
キャッシュ利益（調整後）	1,100	1,100	0
販売用不動産の取得・売却	250	190	60
その他BS科目の増減	150	150	0
営業活動によるキャッシュ・フロー	1,200	1,140	60

有価証券の取得・売却	0	0	0
有・無形固定資産の取得・売却	290	290	0
預り・差入敷金保証金の増減	50	70	20
その他	150	360	210
投資活動によるキャッシュ・フロー	490	720	230

調達・返済	650	520	130
配当金の支払額等	60	60	0
財務活動によるキャッシュ・フロー	710	580	130

為替換算差額	0	0	0
現金および現金同等物の増減	0	160	160
現金および現金同等物の期首残高	1,584	1,584	0
現金および現金同等物の期末残高	1,584	1,424	160

営業CF + 投資CF	710	420	290
-------------	-----	-----	-----

キャッシュ利益：税金等調整前純利益に現金の移動を伴わない損益等を加減し、（調整後）支払利息・税金等をキャッシュベースに調整したものである。

【有利子負債】

- ・ 営業キャッシュフローは、経常利益が20億減益するも利益キャッシュフローでは三井不の影響等で前回予想と同額の1,100億を見込み、販売用不動産の取得売却で主に三井不の影響で前回予想と比べ60億を見込み、結果1,140億。
- ・ 投資キャッシュフローは、主に三井不の投資案件の増加により前回予想と比べ230億を見込み、720億のキャッシュアウト。
- ・ 有利子負債は、財務キャッシュフローの520億に三井不動産建設の連結除外に伴う減少を加え、前回予想と同額の1兆4,900億を見込む。

単体通期業績予想

【売上・営業利益】

- ・ 賃貸は、主に商業施設賃貸で景気の低迷を受け減収を見込み、ビル賃貸は微減収予想。利益は、主にビル賃貸で費用削減（借家料、外注委託費ほか）効果により利益率21.5%と増益を見込む。
- ・ 住宅分譲では、計上戸数150戸増もあり増収し、利益率も好調な販売状況を受け、若干増の17.5%と増益を
- ・ 業務用地等分譲では、大型の物件売却が来期に期ずれしたことにより70億減収。
- ・ その他事業では、ノンアセットは好調だが、ザウス、ゴルフ場等の施設営業の影響で減収減益。

【経常利益・特別損益】

- ・ 経常利益は、主に営業増益を受け、30億の増益見込み。純金利負担は低レート継続の影響で改善するも、営業外費用で、資産の除却費用等を見込む。
- ・ 特別損益は、中間期で計上した投資有価証券評価損30億と一部の固定資産売却損20億を見込み、前回予想より50億悪化の見込み。

[単位：百万円]

通期予想				<参考>
	前回予想	今回予想	増減	前期
営業収益	605,000	600,000	5,000	595,793
賃貸事業	245,000	243,000	2,000	247,902
分譲事業	320,000	318,000	2,000	300,866
住宅分譲	285,000	290,000	5,000	262,298
戸建分譲	45,000	46,000	1,000	41,271
中高層分譲	240,000	244,000	4,000	221,026
業務用地等分譲	35,000	28,000	7,000	38,568
その他の事業	40,000	39,000	1,000	47,024
粗利益率(%)	17.6	18.5	0.9	18.0
賃貸事業	20.5	21.5	1.0	20.6
分譲事業	15.5	16.5	1.0	15.9
住宅分譲	17.0	17.5	0.5	19.4
その他の事業	17.0	16.5	0.5	17.5
販売費・一般管理費	43,500	44,000	500	40,040
営業利益計	63,000	67,000	4,000	67,003
営業外損益	18,000	19,000	1,000	18,232
純金利負担	19,500	18,000	1,500	19,091
経常利益	45,000	48,000	3,000	48,771
特別損益	10,000	15,000	5,000	20,337
税前当期純利益	35,000	33,000	2,000	28,434
法人税等	14,500	14,000	500	11,923
当期純利益	20,500	19,000	1,500	16,511

〔販売用四勘定増減予想〕

01/3末残高	新規投資	原価回収	02/3末残高
394,040	245,000	250,000	389,040

〔有形・無形固定資産増減予想〕

01/3末残高	新規投資	減価償却	02/3末残高
879,937	40,000	24,500	895,437

〔住宅分譲戸数〕

	前回予想	今回予想	増減
戸建住宅	800	850	50
中高層住宅	5,300	5,400	100
合計	6,100	6,250	150

[単位：億円]

	前回予想	今回予想	増減
キャッシュ利益(調整後)	750	800	50
販売用四勘定の増減	100	50	50
その他BS科目の増減	0	0	0
営業活動によるキャッシュ・フロー	850	850	0

有価証券の取得・売却	0	0	0
有・無形固定資産の取得・売却	400	400	0
預り・差入敷金保証金の増減	50	70	20
子会社貸付金の増減	0	2,100	2,100
その他	150	340	190
投資活動によるキャッシュ・フロー	600	2,910	2,310

調達・返済	195	2,115	2,310
配当金の支払額等	55	55	0
財務活動によるキャッシュ・フロー	250	2,060	2,310

現金および現金同等物の増減	0	0	0
---------------	---	---	---

営業CF+投資CF	250	2,060	2,310
営業CF+投資CF(子会社貸付金除く)	250	40	210

キャッシュ利益：税金等調整前純利益に現金の移動を伴わない損益等を加減し、(調整後)支払利息・税金等をキャッシュベースに調整したものである。

【有利子負債】

- ・ 営業キャッシュフローは、主に営業増益により利益キャッシュフローは50億増加するが、業務用地等分譲の期ズレの影響等で販売用四勘定増減で50億減少し、結果前回予想と同額の850億を見込む。
- ・ 投資キャッシュフローは、新規投資案件等の影響で210億増加するとともに、子会社貸付金制度の導入により2,100億増加し、結果2,910億のキャッシュアウト見込み。
- ・ 結果、期末の有利子負債は、前回予想を2,310億上回り、1兆2,200億の見込み。
- ・ 子会社貸付金2,100億は連結ベースでは影響は無い。