



平成16年10月29日

平成17年3月期中間決算短信 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】

・ 業績予想	P. 8
--------	------

三井不動産株式会社

【賃貸】
三井不の増収に加え、住宅賃貸事業やリパーク事業等での増収もあり、賃貸全体では+37億増収。
営業利益は、主に三井不の減収により20億の減収。
(為替：当中間期108.43円/ドル、前年同期119.80円/ドル)

<賃貸>		当中間期	前年同期	増減
オフィス 商業施設	収益(オフィス)	108,473	108,429	44
	(商業施設)	23,486	21,374	2,112
	貸付面積(m ²)	3,283,446	3,220,071	63,375
	所有	1,841,992	1,840,226	1,766
	転賃	1,441,454	1,379,845	61,609
	空室率	5.2%	6.0%	0.8PT
住宅	収益	25,322	24,682	639
	貸付戸数	47,047	42,871	4,176
	所有	272	386	114
	転賃	46,775	42,485	4,290
リパーク・その他	収益	12,613	11,673	939
収益合計		169,896	166,159	3,736

期末空室率推移 (オフィス・商業施設)	04/9	04/6	04/3	03/12	03/9	03/6
	5.2%	5.0%	5.0%	5.3%	6.0%	5.8%

<三販リパーク事業>	当中間期	前年同期	増減
管理台数	48,433	42,191	6,242

【分譲】
三井不での賃貸住宅の投資家向け分譲や、スプリング社で増収したが、三井不の当期の住宅分譲は、前期に比し下期計上が多く、上期は大幅に計上戸数が減少したこと等により、349億減収。営業利益は、減収に伴い55億の減収。

<分譲>		当中間期	前年同期	増減
戸建	収益	14,753	17,038	2,284
	戸数	316	339	23
	戸当り価格(万円)	4,669	5,026	357
中高層	収益	50,247	96,145	45,897
	戸数	896	1,759	863
	戸当り価格(万円)	5,608	5,466	142
住宅合計	収益	65,001	113,183	48,182
	戸数	1,212	2,098	886
	戸当り価格(万円)	5,363	5,395	32
その他	収益	32,214	18,969	13,245
収益合計		97,216	132,153	34,936

【公表との差異】				
	当中間期	公表(9/30)	公表との差異	
売上	456,512	451,000	5,512	1.2%
営業利益	38,843	36,000	2,843	7.9%
経常利益	28,796	26,000	2,796	10.8%
中間純利益	7,490	9,500	2,010	-

〔連結損益計算書〕 [単位：百万円]

損益計算書	当中間期	前年同期	増減
営業収益	456,512	486,098	29,585
(連単倍率)	(2.03)	(1.85)	(0.18)
賃貸	169,896	166,159	3,736
分譲	97,216	132,153	34,936
完成工事	70,169	74,826	4,656
仲介・コンサル	26,610	24,204	2,406
管理受託	36,599	35,304	1,294
部材商品	32,797	30,554	2,243
施設営業	19,400	18,375	1,024
その他	3,821	4,519	698
賃貸	31,896	33,901	2,004
分譲	7,027	12,547	5,519
完成工事	4,455	3,217	1,237
仲介・コンサル	5,888	3,716	2,171
管理受託	5,392	5,201	190
部材商品	118	282	401
施設営業	502	779	1,282
その他	962	1,207	244
消去他	8,252	7,674	578
営業利益計	38,843	45,184	6,341
(連単倍率)	(1.48)	(1.56)	(0.08)
営業外損益	10,046	11,736	1,689
持分法損益	1,410	1,749	339
純金利負担	10,053	11,399	1,346
その他	1,403	2,086	683
経常利益	28,796	33,448	4,651
(連単倍率)	(1.40)	(1.65)	(0.25)
特別損益	33,918	922	32,995
特別利益	776	697	78
特別損失	34,695	1,620	33,074
税前中間純利益	5,122	32,525	37,647
法人税等	3,409	12,986	9,576
少数損益	1,041	572	469
中間純利益	7,490	20,111	27,601
(連単倍率)	(-)	(1.74)	(-)

〔当中間期 特別損益〕		
特別利益	776	
投資有証券売却益	450	三井不
関係会社株式売却益	220	子会社株式売却
その他	106	
特別損失	34,695	
減損損失	33,806	ゴルフ場 229億、その他 108億
貸倒引当金繰入額	362	三井不動産ローン保証ほか
その他	526	

当中間期において、「固定資産の減損会計」を早期適用し、減損損失を計上。

【完成工事】
三井ホームにおいて
当中間期の計上棟数減少により、売上 46億、利益 12億。
なお、当中間期の工事受注高は増加。

<完成工事>	当中間期	前年同期	増減
工事受注高	73,612	69,035	4,576

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】
三販等の法人・個人仲介取扱件数増加に伴い増収、コンサルティング業務の伸長もあり、全体で+24億増収。
営業利益は、増収に伴い+21億の増益。

<仲介・コンサル>		当中間期	前年同期	増減
仲介	収益	20,314	17,443	2,871
	件数	14,199	13,941	258
販売受託	収益	2,195	4,020	1,824
	件数	1,816	2,532	716
コンサルティング	収益	4,100	2,739	1,360
	件数	-	-	-
収益合計		26,610	24,204	2,406

【管理受託】
管理工事は、三井不のビルテナント依頼工事の減少等により減収したが、運営管理は、ビルや住宅の新規受注等により増収し、管理受託全体では+12億増収。
営業利益は、増収に伴い+1億の増益。

<管理受託>		当中間期	前年同期	増減
運営管理受託収益		27,423	24,757	2,665
管理工事受託収益		9,176	10,546	1,370
収益合計		36,599	35,304	1,294

【部材商品販売】
売上は、ユニリピングの前期開業店舗の通期稼働等により、全体で+22億増収。
営業利益は、消費の低迷等の影響により、全体で4億の減収。

<部材商品販売>		当中間期	前年同期	増減
住宅部資材販売		9,699	9,217	482
その他商品販売		23,098	21,337	1,761
収益合計		32,797	30,554	2,243

【施設営業】
売上は、主に米国ハワイのホテルが好調であったこと等により+10億増収。
営業利益は、増収に伴い全体で+12億の増益。

【販売用不動産】
三井不にて新規取得が原価回収を上回り+407億増加した一方、スプリング社で物件売却が順調に進捗したことなどにより、連結全体では+294億の増加。

【販売用不動産(前渡金含む)】

	当中間期	前期	増減
三井不	342,458	301,705	40,752
三販G	4,356	4,453	96
スプリング社	1,322	8,851	7,529
その他・消去等	24,916	28,562	3,646
合計	373,054	343,573	29,480

【有形・無形固定資産】
三井不の日本橋三井タワーや新規商業施設の設備投資があった一方、減価償却による減少のほか、売却や減損会計の早期適用による減少があり、連結全体では294億の減少。
(為替：当中間期108.43円/ドル、前期107.13円/ドル)

【有形・無形固定資産】

	当中間期	前期	増減
三井不	1,213,547	1,210,650	2,896
三井不動産アメリカG	81,679	81,798	119
三販G	37,395	43,242	5,846
三井ホームG	36,047	36,302	255
その他・消去等	257,308	283,459	26,151
合計	1,625,977	1,655,454	29,476

(再評価差額を含む)

【有利子負債】
三井不では+945億増加しているが、子会社貸付金の増加(+155億)を除くと+789億の増加。そのほか三販の受託預り金返還等による増加があった一方、他子会社での減少もあり、連結全体では+864億増加し、1兆4,079億となった。
当中間期末の子会社貸付金2,771億(連結上消去)

【有利子負債】

	当中間期	前期	増減
三井不	1,300,032	1,205,530	94,501
三販G	59,741	38,606	21,135
スプリング社	-	5,880	5,880
三井不動産アメリカG	53,343	58,966	5,623
子会社貸付金	277,105	261,516	15,588
その他・消去等	271,958	274,035	2,076
合計	1,407,969	1,321,501	86,468

【連結貸借対照表】

[単位：百万円]

	当中間期	前期	増減		当中間期	前期	増減
流動資産	648,945	671,847	22,902	流動負債	588,051	615,292	27,240
現金・預金	79,736	142,018	62,281	支払手形・買掛金	51,855	117,965	66,109
受取手形及び売掛金	20,722	28,477	7,755	短期借入金	192,469	228,209	35,740
有価証券	328	105	222	コア・リアル・バ-	171,000	37,000	134,000
販売用不動産・前渡金	373,054	343,573	29,480	短期償還社債	-	10,000	10,000
未成工事支出金	18,179	8,211	9,968	未払法人税等	4,981	16,975	11,993
その他のたな卸資産	9,699	8,586	1,112	未成工事受入金	21,556	16,604	4,952
短期貸付金	10,498	14,020	3,522	完成工事補償引当金	1,801	1,929	127
繰延税金資産(流動)	63,937	56,329	7,608	債務保証損失引当金	249	309	60
その他の流動資産	72,788	70,524	2,264	繰延税金負債(流動)	0	0	-
有形固定資産	1,596,388	1,620,778	24,390	その他流動負債	144,137	186,298	42,161
建物及び構築物	451,502	476,521	25,018	固定負債	1,623,364	1,626,151	2,787
機械装置・運搬具	4,491	5,058	566	社債	215,000	215,000	-
土地	1,083,058	1,087,266	4,207	長期借入金	829,500	831,291	1,791
建設仮勘定	34,479	18,860	15,619	預り敷金・保証金	284,750	291,322	6,571
その他	22,856	33,072	10,216	退職給付引当金	26,068	23,420	2,648
無形固定資産	29,589	34,675	5,085	役員退職慰労引当金	1,720	1,682	38
有形・無形固定資産	1,625,977	1,655,454	29,476	繰延税金負債(固定)	51,134	46,099	5,034
投資その他資産	591,302	589,280	2,021	再評価に係る繰延税金負債	151,018	151,018	-
投資有価証券	272,214	262,763	9,451	その他固定負債	64,170	66,316	2,146
長期貸付金	10,616	10,390	226	有利子負債	1,407,969	1,321,501	86,468
差入敷金・保証金	200,451	201,845	1,394	【有利子負債連単倍率】	(1.08)	(1.10)	(0.02)
繰延税金資産(固定)	11,767	11,984	216	負債計	2,211,415	2,241,443	30,027
再評価に係る繰延税金資産	32,273	33,305	1,031	少数株主持分	14,606	15,973	1,367
その他	83,351	88,143	4,791	資本金	134,433	134,433	-
貸倒引当金	19,372	19,151	221	資本剰余金	205,825	205,823	2
繰延資産	0	0	0	利益剰余金	122,697	167,890	45,192
【余剰敷金・保証金】	84,299	89,476	5,176	土地再評価差額金	182,373	158,227	24,145
【総資産連単倍率】	(1.11)	(1.12)	(0.01)	有価証券評価差額金	27,188	26,317	871
総資産	2,866,225	2,916,582	50,357	為替換算調整勘定	31,188	32,545	1,356
				自己株式	1,125	979	146
				資本計	640,203	659,165	18,962
				負債・資本計	2,866,225	2,916,582	50,357

【利益剰余金】
減損会計の早期適用および土地の売却に伴う土地再評価差額金取崩額251億、支払配当28億、中間純損失74億等、合計で451億減少した結果、当中間期末の利益剰余金は、1,226億となった。

【連結剰余金計算書】

	当中間期	前年同期	増減
利益剰余金期首残高	167,890	155,390	12,499
利益剰余金増加高	-	24,906	24,906
中間純利益	-	20,111	20,111
土地再評価差額金取崩額	-	4,685	4,685
連結子会社の固定資産再評価に係る増加額	-	109	109
利益剰余金減少高	45,192	2,998	42,193
配当金	2,878	2,878	0
取締役賞与	105	113	7
自己株式処分に係る減少額	-	7	7
土地再評価差額金取崩額	25,177	-	25,177
連結子会社の合併による減少高	8,876	-	8,876
中間純損失	7,490	-	7,490
連結子会社の減少による減少高	664	-	664
利益剰余金期末残高	122,697	177,298	54,600

【保証債務(債務保証予約含む)】

被保証者	保証金額	増減
T I D	-	722
霞が関三井クラブ	2	2
合計	2	725

住宅ローン保証

	151,087	11,877

【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	1,894,359	19,681	31,735	21,428	12,812	925
分譲	440,685	18,085	157	638	325	77
完成工事	63,408	6,332	1,673	161	1,224	174
仲介・コンサル	21,589	22,383	315	814	386	8
管理受託	37,165	2,746	409	58	446	0
部材・商品	45,432	4,309	1,013	492	570	29
施設営業	77,101	39,038	1,698	707	1,361	417
その他	23,873	7,758	1,478	440	1,410	172
消去・全社	262,610	57,314	194	120	328	1
合計	2,866,225	50,357	38,675	21,597	18,866	1,240

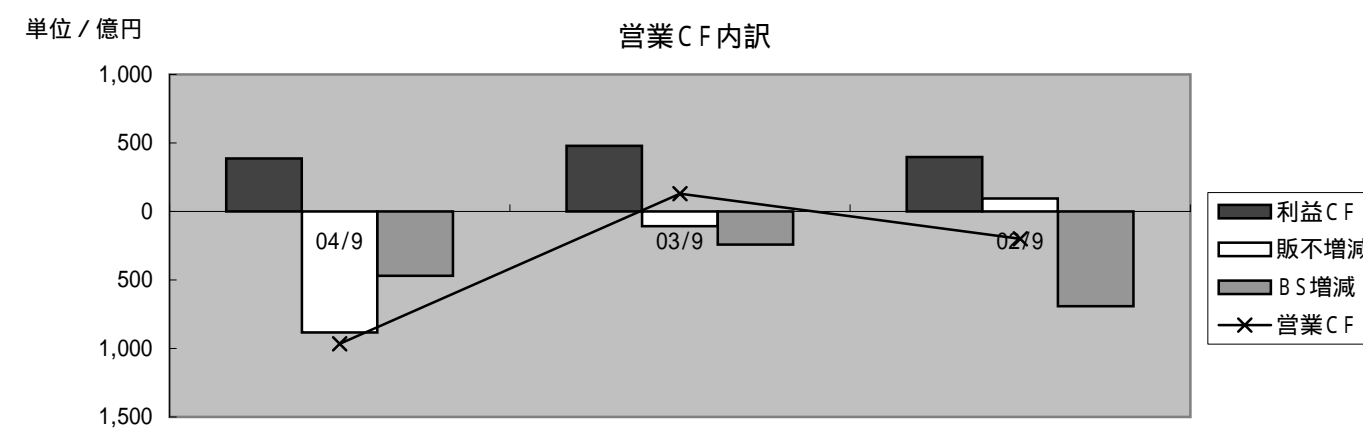
資産は前期増減、資本的支出および減価償却費は前年同期増減

(単位:百万円)

摘要	当中間期 (04.4.1 ~ 04.9.30)	前年同期 (03.4.1 ~ 03.9.30)	増減
	金額	金額	金額
税金等調整前純利益	5,122	32,525	37,647
資金を伴わないPL項目	60,445	16,108	44,337
営業活動外のPL項目	8,273	9,624	1,351
利息等の受取・支払、法人税等	24,950	10,347	14,603
利益によるキャッシュ・フロー	38,646	47,910	9,264
販売用不動産の取得売却	88,271	10,757	77,513
その他BS科目の増減	46,940	24,153	22,786
営業活動によるキャッシュ・フロー	96,565	12,999	109,564
有価証券等の取得・売却	1,084	1,803	2,888
有形無形固定資産の取得・売却	40,289	30,251	10,038
預り・差入敷金保証金の増減	5,275	9,762	4,486
その他	3,145	1,383	4,528
投資活動によるキャッシュ・フロー	49,794	36,826	12,968
短期借入金の増減	161,126	103,298	57,827
長期借入金の調達・返済	64,207	27,956	36,250
社債の発行・償還	10,000	71,242	61,242
配当金等の支払額	3,218	3,238	20
その他	-	434	434
(有利子負債計)	86,919	4,100	82,819
財務活動によるキャッシュ・フロー	83,700	1,295	82,405
為替換算差額	301	247	54
現金および現金同等物の増減額	62,357	22,284	40,073
現金および現金同等物の期首残高	141,717	114,831	26,885
現金および現金同等物の期末残高	79,359	92,547	13,187

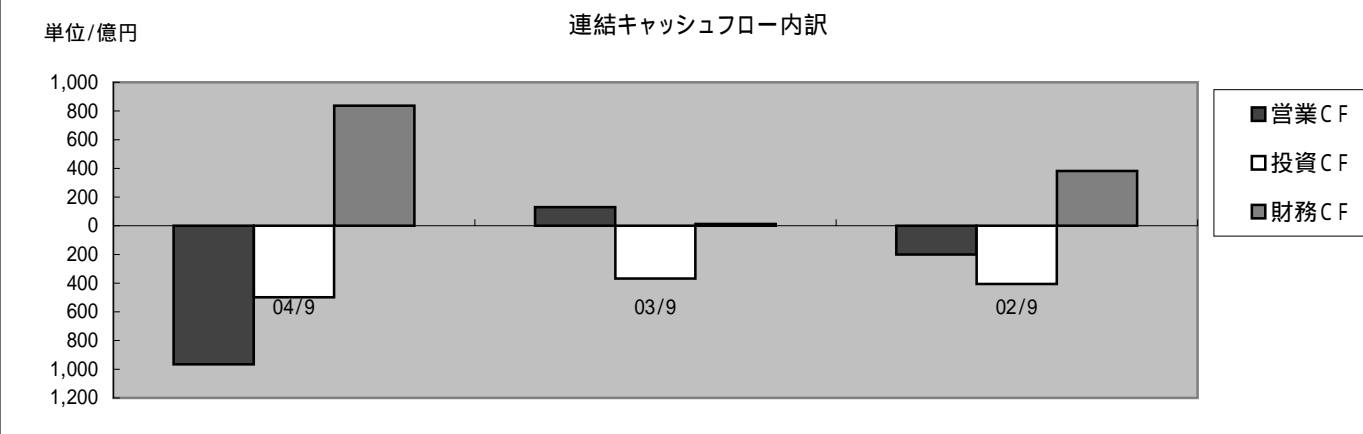
”+”はcash増、”-”はcash減を表わす。

【営業キャッシュ・フロー】
 ・利益キャッシュ・フローは主に三井不での法人税等の支払の増加により前年同期比 92億の+386億。
 ・販売用不動産の取得売却では、新規取得(1,666億)が原価回収(+783億)を上回り 882億。
 ・その他BS科目の増減では、三販受託預り金の返還等の影響により 469億。



【投資キャッシュ・フロー】
 ・有形無形固定資産では 402億。(新規取得 448億、売却+45億)
 ・敷金保証金は主に三井不の預り敷金の減少により 52億。

【財務キャッシュ・フロー】
 ・有利子負債はキャッシュベースで+869億の増加。
 ・為替換算差額を含め、当期の現金および現金同等物は 623億の減少となり、中間期末残高は793億。



【連結子会社 121社】

【持分法適用関連会社 49社】

賃 貸	<三井不動産> * リーランド・ビルディング・サービス 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 三井不動産住宅リ・ス フランス三井不動産 * 三井不動産販売 三井ホームエステ アルパ・ク 港エステート * 米国三井不動産販売 MIパートナーズ(LA) MFビルディング e-デスク リパーク 大崎新都心ビル MFサービス・アパートメント 大崎ビルディング * スプリング・ビルディング			
分 譲	<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 三井都市開発 * スプリング・ビルディング			
完 工	<三井不動産> <ホームG> * 三井ホーム 三井ホームエンジニアリング 三井ホーム北海道 三井デザインテック 三井ホームリノベーション 他FC8社 リフォームネット			
仲介・ 販売 受託 ・ コンサル	<三井不動産> 三井不動産投資顧問 <三販G> 札幌三井不動産販売 リハウス3社 MFコンストラクション・アドバイザーズ * 三井不動産販売 東北三井不動産販売 リハウスジ・センター 日本ビルファンド・マネジメント サンライズクリエーション 中国三井不動産販売 TMアセットマネジメント パークライクリエーション 九州三井不動産販売 不動産インフォメーション			
管 理 受 託	<三井不動産> 三井不動産ビルメンテナンス MFビルメンテナンス関西 第一整備 群馬第一整備 三井不動産住宅サービス 新名ビルメンテナンス 利エン外警備保障 千葉第一整備 * ららぽーと * 三井の森 船橋北側サービス 東京ビルディングサービス MF住宅サービス九州 MF住宅サービス広島 NBFオフィスメンテナンス 横浜第一整備 MF住宅サービス仙台 三井不動産住宅サービス関西 日本オートパーク MF住宅サービス札幌 いずみテック			
部 材 ・ 商 品 販 売	<三井不動産> ユニリビング 第一園芸 <ホームG> 三井ホームカナダ * ららぽーと 神戸フローリスト 三井ホームコンポ-ネット ホームマテック ピアファースト ユーホームレション 三井ホームコンポ-ネット関西 九州ツバ-イフォー			
施 設 営 業	<三井不動産> ガーデンホテルズ エルエーツアーズ 益子カントリー倶楽部 臼津開発 * リーランド・ビルディング・サービス 西安旅遊開発 成田スポーツ開発 エムエフゴルフ * 三井の森 綱町倶楽部 三井不動産ビルディング・サービス * 三井不動産アメリカ キャンー 日本みどり開発			
そ の 他	<三井不動産> * 三井不動産ローン保証 船橋ヘルスセンター <三販G> <ホームG> MFクリエイティブ MFファンド・マネジメント サンエスクロー みらいふ 霞ヶ関DHC トンデミアソシエイツ ミレスキャピタル 三井ホームリサーチ サンショク リスペクト建物調査			

<三井不動産> 朝日加センター千葉 ウェルネス SLタワーズ IMビルメント オリエンタルランド 国際観光会館 サッポロ都市開発 三和印刷 新名フード 東京熱エネルギー メディヴァンス 東芝ホーム 長島総合開発 新潟第一園芸 西口ビル管理 TID 虎ノ門ツインタ ー・四・一 京葉土地開発 湘南国際村協会 千葉日報社 西安唐華賓館 カドビル・ビルディング・サービス E-IMビルディング・サービス 南青山アパートメント オークウッド・ジャパン ジェイシティ <ホームG> ホームFC7社 <三販G> リハウス15社
--

* : 複数セグメントにまたがる連結子会社

[単位:百万円]

年度		93	94	95	96	97	98	99	00	01	02	03	04/9
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	1,152,483	1,082,397	1,102,844	456,512
	営業利益	83,484	75,952	67,551	1,402	63,635	56,934	81,923	108,334	102,950	103,295	109,246	38,843
	経常利益	8,701	9,515	13,484	47,634	16,571	9,436	52,259	73,420	72,800	76,514	87,236	28,796
	当期純利益	10,187	9,090	4,174	43,991	31,523	35,794	58,417	26,112	29,806	25,553	14,454	7,490
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	337,397	335,396	337,709	172,712
	分譲	434,090	420,038	374,231	402,453	309,096	327,974	359,326	328,281	336,641	335,341	350,761	97,216
	完成工事	418,204	363,182	371,421	390,412	365,559	289,558	292,598	300,112	247,700	192,394	187,753	71,971
	仲介・販売受託・コンサル						42,629	49,364	50,590	55,179	56,602	65,241	30,045
	管理受託						76,598	84,500	93,966	86,401	87,143	98,203	45,622
	部材・商品等販売						94,036	102,500	103,401	100,938	97,864	94,231	48,519
	施設営業						49,531	46,234	47,387	45,558	41,143	38,015	19,641
	その他	220,002	231,106	226,626	253,249	258,429	25,778	29,950	30,254	28,529	22,090	19,589	8,912
	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	1,152,483	1,082,397	1,102,844	456,512
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	71,718	66,563	63,016	31,896
	分譲	28,732	20,004	5,662	78,135	7,802	11,425	8,881	20,606	26,668	32,589	32,936	7,027
	完成工事	8,724	6,123	10,005	12,318	6,593	4,552	6,031	6,718	5,228	326	1,332	4,455
	仲介・販売受託・コンサル						7,720	13,353	13,607	17,541	10,997	14,078	5,888
	管理受託						3,608	5,871	7,298	7,665	7,713	10,844	5,392
	部材・商品等販売						583	301	834	1,342	104	151	118
	施設営業						566	25	55	4,271	3,356	527	502
	その他	11,403	7,501	8,649	15,053	12,287	2,119	2,831	3,807	858	2,534	2,591	962
	営業利益計	83,484	75,952	67,551	1,402	63,635	56,934	81,923	108,334	102,950	103,295	109,246	38,843
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	3,028,969	2,929,069	2,916,582	2,866,225
	販売用不動産	1,036,908	1,024,891	914,670	722,896	698,885	647,330	482,182	453,053	459,840	408,994	343,573	373,054
	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	1,698,841	1,687,115	1,655,454	1,625,977
	資本的支出			79,019	54,074	137,323	133,152	83,945	67,478	62,101	61,159	35,838	38,675
	減価償却費			42,676	41,148	42,283	42,249	45,776	44,418	66,017	39,781	40,415	18,866
	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	1,460,526	1,397,211	1,321,501	1,407,969
	利益剰余金	270,251	268,690	264,154	219,420	177,641	153,469	89,168	98,643	137,026	155,390	167,890	122,697
株主資本	604,092	606,323	602,943	558,504	516,754	492,591	395,132	411,097	609,536	628,434	659,165	640,203	
C F	営業CF						142,802	134,200	173,664	142,121	118,484	141,600	96,565
	投資CF						142,230	32,449	32,088	81,658	60,751	21,122	49,794
	財務CF						25,625	96,576	150,001	103,298	59,897	92,509	83,700
	営業CF+投資CF						572	101,750	141,575	60,463	57,733	120,477	146,359
指 標	ROA	2.71%	2.48%	2.28%	0.35%	2.20%	2.06%	3.10%	3.98%	3.86%	3.78%	4.06%	1.53%
	D/Eレシオ	3.5	3.4	3.3	3.2	3.3	3.6	4.2	3.8	2.4	2.2	2.0	2.2
	株主資本比率	16.4%	16.6%	17.3%	17.2%	16.6%	15.4%	13.2%	14.5%	20.1%	21.5%	22.6%	22.3%
範 囲	連結子会社数	31社	51社	52社	52社	142社	163社	160社	150社	143社	131社	127社	121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	60社	57社	52社	49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

* 利益剰余金: (~97)利益準備金 + その他の剰余金、(98~01)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

[単位：百万円]

【賃貸】
 (売上)
 ・新規(LaLaテラス南千住、ステラタウン等)
 通期(六本木タワー、日本橋一丁目ビル、LALAカーテンくば等)
 により+6.1億、売却・転貸終了により1.2億、
 既存物件では、1.9億。
 (利益率)
 ・新規、通期稼働物件により増益したが、
 既存物件のテナント入替時の一時的な空室や物件売却等
 により減益し、利益率は2.1PT。
 (空室率)
 ・首都圏オフィスビルの空室率は、4.8%。

【賃貸事業】

賃貸延床面積	04/9			03/9		
	棟数	面積 [千㎡]	構成比 [%]	棟数	面積 [千㎡]	構成比 [%]
所有	119	2,401	47.8	123	2,315	47.5
転貸	195	2,623	52.2	198	2,559	52.5
合計	314	5,024	100.0	321	4,874	100.0

当中間期の異動物件内訳
 新規稼働3棟、通期稼働5棟、転貸終了4棟、売却1棟、異動1棟

首都圏オフィス	04/09	04/06	04/03	03/12	03/09	03/06
空室率	4.8%	4.5%	4.4%	5.0%	5.8%	5.1%

[単位：千㎡、百万円]

	総計		首都圏		地方	
	04/9	03/9	04/9	03/9	04/9	03/9
才棟数	264	275	225	234	39	41
フ貸付面積	2,156	2,133	1,861	1,843	295	290
イ賃貸収益	99,412	98,859	89,000	88,630	10,412	10,228
ス空室率	5.1%	6.2%	4.8%	5.8%	6.9%	8.8%
商棟数	48	44	34	30	14	14
業貸付面積	789	716	538	465	251	251
施設賃貸収益	21,023	18,772	14,218	11,317	6,806	7,455
設空室率	6.2%	7.1%	0.7%	1.3%	16.2%	16.2%
賃棟数	314	321				
貸貸付面積	3,027	2,928				
全賃貸収益	122,645	119,683				
体空室率	5.4%	6.3%				

休館中のアムスクエアを除くと、地方0.3%、総計0.6%

損益計算書	当中間期	前年同期	増減	増減率
営業収益	224,755	262,277	37,522	14.3
賃貸事業	122,645	119,683	2,961	2.5
分譲事業	79,822	123,556	43,733	35.4
住宅事業	64,839	113,023	48,184	42.6
戸建分譲	14,591	16,878	2,286	13.5
中高層分譲	50,247	96,145	45,897	47.7
業務用地等分譲	14,982	10,532	4,450	42.3
その他の事業	22,288	19,037	3,250	17.1
粗利益率	18.1	19.1	1.0	
賃貸事業	17.7	19.8	2.1	
分譲事業	8.2	17.5	9.3	
住宅分譲	9.9	17.9	8.0	
その他の事業	55.3	25.2	30.1	
販売費・一般管理費	14,422	21,106	6,684	31.7
営業利益計	26,159	29,027	2,868	9.9
営業外損益	5,567	8,753	3,186	
純金利負担	6,505	7,235	729	
受取利息	1,837	2,082	245	
支払利息	8,342	9,317	974	
経常利益	20,592	20,273	318	1.6
特別損益	29,177	-	29,177	
特別利益	450	-	450	
特別損失	29,627	-	29,627	
税前中間純利益	8,585	20,273	28,859	142.3
法人・住民・事業税	3,417	8,720	12,137	
中間純利益	5,168	11,553	16,722	144.7

【当中間期 特別損益】

特別利益	450	
投資有価証券売却益	450	
特別損失	29,627	
減損損失	13,323	ゴルフ場、借地権ほか
貸倒引当金繰入額	13,077	子会社での減損会計適用に伴う引当
関係会社株式評価損	3,226	子会社での減損会計適用に伴う損失

【公表との差異】

	当中間期	公表(9/30)	公表との差異
営業収益	224,755	224,000	755 0.3%
営業利益	26,159	26,000	159 0.6%
経常利益	20,592	20,000	592 3.0%
中間純利益	5,168	6,000	832 -

【分譲】
 <住宅分譲>
 中高層住宅において当期は、前期に比し下期計上が多く、
 上期は計上戸数が大幅に減少したこと等により、48.1億減収。
 利益率は減収による固定費率上昇等により8.0PT低下し9.9%。
 完成在庫は、前期末比230戸減少し、250戸。
 <業務用地等分譲>
 賃貸住宅の投資家向け分譲等が計上され、+4.4億増収。

【住宅計上戸数】

計上戸数(戸)	04/9		03/9		増減	
	戸数	平均価格	戸数	平均価格	戸数	平均価格
平均価格(万円)						
戸建住宅	314	4,647	334	5,053	20	406
中高層住宅	896	5,608	1,759	5,465	863	143
合計	1,210	5,359	2,093	5,400	883	41

【住宅完成在庫】

完成在庫(戸)	04/09	04/06	04/03	03/12	03/09	03/06
戸建住宅	40	30	25	35	30	100
中高層住宅	210	285	455	410	475	420
合計	250	315	480	445	505	520

【住宅契約戸数】

契約戸数(戸)	04/03末 契約済	期中契約	契約 累計	売上計上	04/09末 契約済	当中間期 新規発売
戸建住宅	176	244	420	314	106	283
中高層住宅	2,663	1,923	4,586	896	3,690	1,994
合計	2,839	2,167	5,006	1,210	3,796	2,277

【その他】
 仲介・コンサルティングの増収、
 不動産流動化関連事業の配当の増加もあり
 +3.2億の増収し、利益率も向上。
 ノンアセットビジネスの売上9.7億(03/9:75億、02/9:56億)

【販売費・一般管理費】
 住宅分譲の計上戸数減及び販売費率の低下等により販売費が減少。
 販売費 6.2億(7.1億)
 一般管理費 8.1億(+4億)(外形標準課税影響+4億)

【経常利益・当期利益】
 ・経常利益は、純金利負担の改善等により+3億増益し20.5億。
 ・中間純利益は、減損会計の早期適用による特別損失を計上したため、
 16.7億減益の5.1億。(通期では当期純利益は+13.0億を見込む)

[単位：百万円]

【販売用四勘定】
 新規投資が原価回収を上回り、+407億増加。
 なお、新規投資の用地関係費は629億(前年同期437億)

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】
 日本橋三井タワーや商業施設等の新規投資で
 +310億増加したが、
 減価償却や減損会計早期適用等で減少し、
 有形無形固定資産全体では、+28億増加。

【有利子負債】
 前期末竣工の中高層住宅の工事費支払や販売用不動産、
 固定資産の取得等により、中間期末の有利子負債は
 +945億増加し、1兆3,000億となった。
 連結上消去される子会社貸付金を除くと
 +789億増加の1兆229億。

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

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	24,561	69,767	45,205	有利子負債	1,300,032	1,205,530	94,501
販売用四勘定	342,458	301,705	40,752	預り敷金・保証金	264,536	270,229	5,693
営業出資金	36,778	40,160	3,381	繰延税金負債	25,859	25,275	584
繰延税金資産	51,386	47,969	3,417	再評価に係る繰延税金負債	151,018	151,018	-
その他流動資産	151,030	156,506	5,476	その他負債	183,188	287,180	103,991
流動資産計	606,215	616,108	9,893	負債計	1,924,635	1,939,234	14,598
土地	869,373	867,472	1,901	余剰敷金・保証金	67,727	73,129	5,401
その他有形・無形固定資産	344,173	343,178	995	資本金	134,433	134,433	-
投資有価証券	197,315	188,371	8,943	資本剰余金	205,826	205,824	2
関係会社株式・出資金	178,821	181,975	3,154	利益剰余金	69,150	86,282	17,132
出資金	25,039	24,729	310	土地再評価差額金	229,383	220,399	8,983
差入敷金・保証金	196,809	197,100	291	有価証券評価差額金	26,736	25,887	849
その他投資	171,308	192,156	20,847	自己株式	1,108	967	140
固定資産計	1,982,841	1,994,984	12,142	資本の部計	664,420	671,859	7,438
総資産	2,589,056	2,611,093	22,036	負債・資本計	2,589,056	2,611,093	22,036

投資有価証券には、販売目的の優先出資証券が41,221百万円(前期40,387百万円)含まれている。

〔販売用四勘定増減明細〕

前期末残高	新規投資	原価回収	振替他	当期末残高
301,705	109,195	66,021	2,420	342,458

新規投資の用地関係費

[04/9: 629億] [03/9: 437億] [02/9: 291億] [01/9: 626億]

〔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	減損・振替他	当期末残高
1,210,650	31,026	10,457	4,693	12,979	1,213,547

主な新規投資

日本橋三井タワー：123億、ららぽーと甲子園：38億

〔有利子負債〕

	当中間期	前期	増減
子会社貸付金を除く	1,022,926	944,013	78,913
子会社貸付金	277,105	261,516	15,588
合計	1,300,032	1,205,530	94,501

その他流動資産(短期貸付金)に1,152億、その他投資(長期貸付金)に1,618億含まれている。

〔保証債務(債務保証予約含む)〕

被保証者	保証金額	増減
(株)アルパーク	15,986	1,293
大崎新都心ビル(株)	12,921	126
大崎プロパティ(株)	12,493	138
英国三井不動産(株)	4,354	158
三井不動産アメリカ(株)	3,000	1,000
広島港坂地区開発(株)	1,558	84
T I D	()	722
その他	(一部のみ)	93
合計	50,375	3,617

住宅ローン保証	()	62,739	4,969
---------	-----	--------	-------

(連結上も保証となる金額)	()	62,742	5,694
---------------	-----	--------	-------

【連結】：前予想との差異

- ・ 賃貸は、三井不で減収するが、子会社での増収等もあり、売上は横ばいを見込む。利益は、三井不による増益を受け、+10億増益を見込む。
- ・ 分譲は、三井不で減収するが、子会社での増収もあり、売上は横ばいを見込む。利益も、三井不分譲事業で増益するが、不動産流動化関連事業の配当収益の期ずれ等もあり横ばいを見込む。
- ・ 完成工事は、三井ホームの受注が順調に推移しており、売上、利益とも前予想通り。
- ・ 仲介・コンサルは、三井ほか子会社での好調を受け、+10億増収、+10億増益を見込む。
- ・ 管理受託は、順調に推移しており、売上、利益とも前予想通り。
- ・ 部材商品は、一般商品販売で消費低迷の影響等もあり、20億減収、5億減益を見込む。
- ・ 施設営業は、ハワイのホテル事業の好調を受け、+10億増収、+5億増益を見込む。
- ・ 結果、売上は横ばいの1兆1,050億、営業利益、経常利益はそれぞれ+20億上方修正し1,140億、930億を見込む。また、当期純利益は、+10億の240億を見込む。

【単体】：前予想との差異

- ・ 賃貸事業は、転貸終了による影響等もあり10億減収するが、中間期までの実績等をふまえ、利益率は+0.5PT増加(増益)を見込む。
- ・ 住宅分譲事業は、計上時期期ずれ影響等により、50億減収(150戸)を見込むが、中間期までの販売状況を織り込み、利益率は横ばい、販売費は10億の改善を見込む。
- ・ 業務用地等分譲は、期初想定を上回る進捗を受け増収を見込み、分譲全体では20億減収、利益率は横ばいを見込む。
- ・ その他事業は、一部不動産流動化関連事業の配当収益の期ずれ影響等により、利益率1.5PT減少を見込む。
- ・ 結果、売上は30億の5,950億、営業利益、経常利益はそれぞれ+10億上方修正し700億、565億を見込む。また、当期純利益は+5億の130億を見込む。

[単位：百万円]

連結通期予想				<参考>
	前予想	今回予想	差異	前期
営業収益	1,105,000	1,105,000	-	1,102,844
(連単倍率)	(1.85)	(1.86)	(0.01)	(1.79)
賃貸	342,000	342,000	-	332,380
分譲	332,000	332,000	-	350,761
完成工事	184,000	184,000	-	180,502
仲介・コンサル	56,000	57,000	1,000	53,585
管理受託	78,000	78,000	-	77,481
部材商品	67,000	65,000	2,000	61,768
施設営業	38,000	39,000	1,000	37,629
その他	8,000	8,000	-	8,734
賃貸	60,000	61,000	1,000	63,016
分譲	36,000	36,000	-	32,936
完成工事	3,000	3,000	-	1,332
仲介・コンサル	16,000	17,000	1,000	14,078
管理受託	11,000	11,000	-	10,844
部材商品	500	0	500	151
施設営業	500	1,000	500	527
その他	1,000	1,000	-	2,591
消去他	16,000	16,000	-	15,177
営業利益計	112,000	114,000	2,000	109,246
(連単倍率)	(1.62)	(1.63)	(0.01)	(1.66)
営業外損益	21,000	21,000	-	22,009
純金利負担	20,500	20,500	-	21,537
その他	500	500	-	472
経常利益	91,000	93,000	2,000	87,236
(連単倍率)	(1.64)	(1.65)	(0.01)	(1.39)
特別損益	41,000	41,000	-	63,589
税前当期純利益	50,000	52,000	2,000	23,647
法人税等	25,500	26,500	1,000	8,857
少数損益	1,500	1,500	-	335
当期純利益	23,000	24,000	1,000	14,454
(連単倍率)	(1.84)	(1.85)	(0.01)	(2.19)

	前予想	今回予想	差異	(参考)前期
設備投資(連結)	65,000	65,000	-	35,838
減価償却費(連結)	38,000	38,000	-	40,415

	前予想	今回予想	差異	(参考)前期
有利子負債(連結)	1,280,000	1,280,000	-	1,321,501

[単位：百万円]

単体通期予想				<参考>
	前予想	今回予想	差異	前期
営業収益	598,000	595,000	3,000	615,984
賃貸事業	248,000	247,000	1,000	240,484
分譲事業	307,000	305,000	2,000	333,901
住宅分譲	272,000	267,000	5,000	293,528
戸建分譲	40,000	38,000	2,000	39,355
中高層分譲	232,000	229,000	3,000	254,173
業務用地等分譲	35,000	38,000	3,000	40,372
その他の事業	43,000	43,000	-	41,599
粗利益率(%)	18.5	18.6	0.1	18.2
賃貸事業	17.0	17.5	0.5	18.4
分譲事業	15.0	15.0	-	16.6
住宅分譲	15.5	15.5	-	16.5
その他の事業	52.5	51.0	1.5	30.5
販売費・一般管理費	41,500	40,500	1,000	46,233
営業利益計	69,000	70,000	1,000	65,920
営業外損益	13,500	13,500	-	2,998
純金利負担	13,000	13,000	-	13,970
経常利益	55,500	56,500	1,000	62,922
特別損益	34,000	34,000	-	59,728
税前当期純利益	21,500	22,500	1,000	3,193
法人税等	9,000	9,500	500	3,411
当期純利益	12,500	13,000	500	6,605

〔住宅分譲戸数(単体)〕

	前予想	今回予想	差異
戸建住宅	850	800	50
中高層住宅	5,350	5,250	100
合計	6,200	6,050	150

〔販売用四勘定増減予想(単体)〕

04/3末残高	新規投資	原価回収	05/3末残高
301,705	245,000	245,000	301,705

〔有形・無形固定資産増減予想(単体)〕

04/3末残高	新規投資	減価償却	減損損失	除売却	05/3末残高
1,210,650	55,000	20,000	13,323	10,000	1,222,327

〔三井ホーム通期予想〕

	三井ホーム(連結)		
	前予想	今回予想	差異
売上高	223,000	223,000	-
営業利益	4,500	4,500	-
経常利益	4,600	4,600	-
当期純利益	2,200	2,200	-