

平成20年4月30日

平成20年3月期決算短信 補足説明資料

【連 結】

- ・ 比較損益総括表 P. 1
- ・ セグメント損益総括表 P. 2
- ・ 比較貸借対照表 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・比較貸借対照表 P. 6

【業績予想】

- ・ 連結業績予想 P. 7

三井不動産株式会社

連結損益計算書

[単位:百万円]

	当期	前期	増減
営業収益	1,360,023	1,229,193	130,829
(連単倍率)	(2.95)	(2.71)	(0.24)
賃貸	469,000	398,069	70,930
分譲	382,266	341,629	40,637
完成工事	188,658	193,970	△ 5,311
仲介・コンサル	84,269	77,349	6,919
管理受託	102,463	99,632	2,831
部材商品	72,975	69,394	3,580
施設営業	49,745	40,200	9,544
その他	10,643	8,946	1,696
賃貸	90,666	81,350	9,315
分譲	57,809	49,239	8,570
完成工事	1,900	2,718	△ 818
仲介・コンサル	26,595	26,049	545
管理受託	15,496	14,308	1,187
部材商品	1,170	855	314
施設営業	269	1,754	△ 1,485
その他	3,903	2,811	1,092
消去他	△ 18,528	△ 17,245	△ 1,283
営業利益	179,282	161,842	17,440
(連単倍率)	(2.17)	(2.18)	(△ 0.01)
営業外損益	△ 16,446	△ 19,517	3,070
持分法損益	7,063	4,410	2,653
純金利負担	△ 25,371	△ 20,638	△ 4,732
その他	1,860	△ 3,289	5,149
経常利益	162,835	142,324	20,511
(連単倍率)	(1.75)	(2.26)	(△ 0.51)
特別損益	△ 7,769	△ 26,304	18,535
特別利益	22,200	17,604	4,595
特別損失	△ 29,969	△ 43,909	13,939
税前当期純利益	155,066	116,020	39,046
法人税等	△ 66,249	△ 38,998	△ 27,250
少数損益	△ 1,439	△ 1,807	368
当期純利益	87,378	75,213	12,164
(連単倍率)	(2.65)	(1.80)	(0.85)

公表との差異

	当期	公表	公表との差異	
営業収益	1,360,023	1,380,000	△ 19,977	98.6%
営業利益	179,282	175,000	4,282	102.4%
経常利益	162,835	152,000	10,835	107.1%
当期純利益	87,378	85,000	2,378	102.8%

※ 公表は平成19年10月発表

特別損益

[特別利益]

固定資産売却益	18,871	三井不動産ほか
投資有価証券売却益	2,869	三井不動産
その他	459	
合計	22,200	

[特別損失]

持分法のれん相当額償却	△ 12,961	帝国ホテル株式
固定資産除却関連損	△ 7,479	三井不動産ほか
投資有価証券評価損	△ 5,416	三井不動産
その他	△ 4,112	
合計	△ 29,969	

当期の売上高は1兆3,600億円となり、対前期比で10.6%増収いたしました。
また、営業利益は1,792億円となり、同比10.8%の増益となりました。
経常利益は、持分法投資損益の増益等により、前期に比べ205億円の増益。
当期純利益は121億円の増益となりました。
営業利益は2期連続、経常利益は5期連続、当期純利益は3期連続の過去最高益更新。

連結セグメント損益総括表

2008年3月期決算 2

[単位:百万円]

賃貸	当期	対前期	当期	対前期	
営業収益	469,000	+70,930	営業利益	90,666	+9,315

売上は、三井不動産の前期に竣工した東京ミッドタウンや大規模商業施設の通期稼働による増収に加え、米国現法や住宅賃貸事業等での増収もあり、全体では709億円増収。営業利益は、三井不動産ほかの増収に伴い、93億円増益。
(為替: 当期114.15円/ドル、前期119.11円/ドル)

(参考) 単体業績

- (売上)
・新規(グラントウキョウノースタワー、赤坂Bizタワー、東京倶楽部ビルディング、銀座Velvia館、ララガーデン春日部等)および通期(東京ミッドタウン、豊洲センタービルアネックス、ららぽーと横浜、ららぽーと豊洲、ラゾーナ川崎、ららぽーと柏の葉等)により、632億円増収、建替・売却・転貸終了により16億円減収、既存物件では32億円増収。
- (利益)
・主に新規・通期稼働物件が好調に推移し、増益。利益率は転貸ビル(東京ミッドタウン等)の割合が増加した影響で2.1PT低下。
(前期19.3%⇒当期17.2%)
(空室率)
・首都圏オフィスビルの空室率は、1.3%。

<賃貸>		当期	前期	増減
オフィス・商業施設	収益	265,516	234,292	31,223
	貸付面積(千㎡)	4,065	3,998	67
	所有	2,000	2,055	△55
	転貸	2,065	1,944	121
住宅賃貸	収益	71,139	59,909	11,229
	貸付戸数(戸)	69,584	60,985	8,599
	所有	296	241	55
	転貸	69,288	60,744	8,544
リパーク・その他	収益	40,048	35,611	4,436
	管理台数(台)	116,661	96,929	19,732
収益合計		469,000	398,069	70,930

空室率推移

	08/3	07/3	06/3	05/3	04/3	03/3
連結オフィス・商業	1.3%	1.4%	1.4%	2.8%	5.0%	6.0%
単体オフィス首都圏	1.3%	1.6%	1.0%	3.0%	4.4%	5.4%

(参考) 単体・賃貸総括表

オフィス	総計		首都圏		地方	
	当期	前期	当期	前期	当期	前期
棟数	221	246	187	212	34	34
貸付面積(千㎡)	2,604	2,540	2,311	2,261	293	278
賃貸収益	244,431	214,801	224,946	193,787	19,485	21,013
空室率	1.9%	1.9%	1.3%	1.6%	5.8%	4.4%

商業施設	総計		首都圏		地方	
	当期	前期	当期	前期	当期	前期
棟数	53	49	36	33	17	16
貸付面積(千㎡)	1,235	1,110	819	737	416	373
賃貸収益	87,393	62,091	65,232	41,683	22,160	20,407
空室率	0.3%	0.5%	0.4%	0.5%	0.0%	0.5%

分譲	当期	対前期	当期	対前期	
営業収益	382,266	+40,637	営業利益	57,809	+8,570

売上は、三井不動産レジデンシャルの住宅分譲において、計上戸数が大幅に増加(前期5,194戸⇒当期5,962戸)したことによる増収増益に加え、投資家向け分譲においても増収増益した結果、全体では406億円増収、営業利益は85億円増益。

<分譲>		当期	前期	増減
戸建	収益	35,389	35,490	△100
	戸数(戸)	713	707	6
	戸当たり単価(万円)	4,963	5,020	△57
中高層	収益	234,977	202,361	32,616
	戸数(戸)	5,249	4,487	762
	戸当たり単価(万円)	4,477	4,510	△33
住宅合計	収益	270,367	237,851	32,515
	戸数(戸)	5,962	5,194	768
	戸当たり単価(万円)	4,535	4,579	△44
	営業利益率(%)	11.4%	9.4%	2.0pt
その他	収益	111,899	103,778	8,121
収益合計		382,266	341,629	40,637

住宅完成在庫推移

	08/3	07/03	06/3	05/3	04/3	03/3
戸建	115	109	20	55	25	120
中高層	453	267	235	490	455	485
合計	568	376	255	545	480	605

※ 06/3期までは5戸単位で表示。07/3以降は実数。

住宅契約戸数

	前期末契約済み	期中契約	契約累計	売上計上	当期末契約済み	期中新規発売
戸建	78	683	761	713	48	710
中高層	4,754	4,331	9,085	5,249	3,836	4,604
合計	4,832	5,014	9,846	5,962	3,884	5,314

完成工事

	当期	対前期	当期	対前期	
営業収益	188,658	△5,311	営業利益	1,900	△818

三井ホームにおいて、前期に比べ期首受注工事残高および期中受注高が少なかったことにより、売上は53億円減収、営業利益は8億円の減益。

<完成工事>	当期	前期	増減
受注工事高	187,441	198,106	△10,665

仲介・コンサル

	当期	対前期	当期	対前期	
営業収益	84,269	+6,919	営業利益	26,595	+545

売上は、三井不動産販売における仲介が堅調に推移したこと等により、全体で69億円増収。営業利益は、増収に伴い5億円増益。

<仲介・コンサル>		当期	前期	増減
仲介	収益	62,097	52,161	9,936
	件数	31,757	31,455	302
販売受託	収益	10,067	10,811	△744
	件数	5,358	7,660	△2,302
コンサル	収益	12,104	14,377	△2,272
収益合計		84,269	77,349	6,919

管理受託	当期	対前期	当期	対前期	
営業収益	102,463	+2,831	営業利益	15,496	+1,187

売上は前期に移動した大規模商業施設や東京ミッドタウン等の新規受託物件の増加により、全体で28億円の増収。営業利益は、増収に伴い11億円増益。

<管理受託>	当期	前期	増減
運営管理受託	73,141	66,026	7,115
管理工事受託	29,322	33,606	△4,283
収益合計	102,463	99,632	2,831

部材商品

	当期	対前期	当期	対前期	
営業収益	72,975	+3,580	営業利益	1,170	+314

売上は、ユニリビングの前期に新規開店した店舗による増収に加え、三井ホームの住宅部資材販売での増収により、全体で35億円の増収。営業利益は、増収に伴い3億円増益。

<部材商品販売>	当期	前期	増減
住宅部資材販売	25,496	23,688	1,807
その他商品販売	47,478	45,705	1,772
収益合計	72,975	69,394	3,580

施設営業

	当期	対前期	当期	対前期	
営業収益	49,745	+9,544	営業利益	269	△1,485

売上は、期中に新規開業した2ホテルに加え、リゾート4施設の取得に伴い増収し、全体で95億円の増収。営業利益は、新規開業や取得に伴う経費の計上により、14億円の減益。

<施設営業>	当期	前期	増減
ホテル営業	37,499	27,900	9,599
その他施設営業	12,245	12,300	△55
収益合計	49,745	40,200	9,544

※ 収益は外部顧客からの売上高

【販売用不動産】
三井不動産レジデンシャルで住宅分譲用地の取得が進捗したこと等により、連結全体では1,083億円増加し、6,604億円となった。

〔販売用不動産(前渡金含む)〕

	当期	前期	増減
三井不動産レジデンシャル	360,589	311,494	49,094
三井不動産	232,710	194,794	37,915
三井不動産アメリカG	41,805	7,153	34,651
その他・消去等	25,381	38,691	△ 13,309
合計	660,486	552,134	108,352

	期首残高	新規投資	原価回収	振替他	期末残高
当期	552,134	360,882	△ 275,619	23,089	660,486
前期	424,921	397,952	△ 252,981	△ 17,757	552,134

(参考)三井不動産レジデンシャルにおける用地取得関係費〔当期 1,117億円〕

【有形・無形固定資産】
三井不動産で、グラントウキョウノースター、淀屋橋三井ビルディング、三井生命大手町ビルなどへの新規投資や、その他再開案件への新規投資等により、連結全体では2,449億円の増加。

〔有形・無形固定資産〕

	当期	前期	増減
三井不動産	1,648,105	1,302,326	345,779
三井不動産アメリカG	81,890	87,496	△ 5,605
三井ホームG	33,184	35,069	△ 1,884
その他・消去等	198,630	291,941	△ 93,310
合計	1,961,811	1,716,832	244,978

(再評価差額を含む)

	期首残高	資本的支出	減価償却	売却・振替他	期末残高
当期	1,716,832	340,462	△ 44,304	△ 51,179	1,961,811
前期	1,674,277	220,357	△ 40,122	△ 137,679	1,716,832

【有利子負債】
三井不動産の有形固定資産の新規投資や帝国ホテル株式の取得等により、連結全体では2,919億円増加し、1兆5,504億円となった。

〔有利子負債〕

	当期	前期	増減
三井不動産	1,451,670	1,175,331	276,339
三井不動産レジデンシャル	172,000	120,000	52,000
三井不動産アメリカG	76,240	50,850	25,389
子会社貸付金	△ 324,001	△ 319,499	△ 4,501
その他・消去等	174,511	231,744	△ 57,232
合計	1,550,420	1,258,426	291,994

〔連結貸借対照表〕

[単位:百万円]

	当期	前期	増減		当期	前期	増減
流動資産	1,016,128	956,897	59,230	流動負債	717,004	685,907	31,097
現金・預金	50,722	83,050	△ 32,327	支払手形及び買掛金	110,942	131,947	△ 21,004
受取手形及び売掛金	34,593	37,964	△ 3,370	短期借入金	180,173	226,767	△ 46,593
有価証券	13,094	50	13,044	コマーシャルペーパー	53,000	16,000	37,000
販売用不動産・前渡金	660,486	552,134	108,352	短期償還社債	30,000	-	30,000
未成工事支出金	8,492	11,040	△ 2,547	未払法人税等	35,632	20,596	15,035
その他のたな卸資産	10,206	10,663	△ 456	未成工事受入金	13,731	17,428	△ 3,696
短期貸付金	8,170	6,773	1,396	完成工事補償引当金	1,688	1,547	141
営業出資金	97,151	121,670	△ 24,518	債務保証損失引当金	198	146	52
繰延税金資産(流動)	60,059	65,678	△ 5,618	繰延税金負債(流動)	921	1,183	△ 262
その他の流動資産	73,149	67,873	5,276	その他流動負債	290,715	270,290	20,425
有形固定資産	1,931,592	1,691,086	240,506	固定負債	1,925,481	1,645,068	280,412
建物及び構築物	519,671	494,274	25,396	社債	235,000	215,000	20,000
機械装置・運搬具	7,649	6,110	1,538	長期借入金	1,052,247	800,658	251,588
土地	1,363,479	1,155,208	208,270	預り敷金・保証金	356,612	322,785	33,826
建設仮勘定	13,839	9,408	4,430	退職給付引当金	28,034	27,478	556
その他	26,953	26,083	870	役員退職慰労引当金	1,468	2,075	△ 607
無形固定資産	30,218	25,745	4,472	繰延税金負債(固定)	30,310	52,891	△ 22,581
有形・無形固定資産	1,961,811	1,716,832	244,978	再評価に係る繰延税金負債	186,189	185,104	1,084
投資その他資産	656,550	620,460	36,089	その他固定負債	35,620	39,074	△ 3,454
投資有価証券	390,418	357,281	33,137	有利子負債	1,550,420	1,258,426	291,994
長期貸付金	4,670	5,394	△ 723	〔有利子負債連単倍率〕	(1.07)	(1.07)	(-)
差入敷金・保証金	196,788	186,952	9,836	余剰敷金・保証金	159,823	135,833	23,989
繰延税金資産(固定)	15,022	15,996	△ 974	負債計	2,642,486	2,330,976	311,509
再評価に係る繰延税金資産	8,308	13,064	△ 4,756	資本金	174,296	174,296	-
その他投資その他資産	49,074	50,228	△ 1,154	資本剰余金	248,328	248,308	20
貸倒引当金	△ 7,732	△ 8,457	724	利益剰余金	278,748	218,682	60,066
〔総資産連単倍率〕	(1.18)	(1.19)	(△ 0.01)	自己株式	△ 4,333	△ 3,125	△ 1,208
資産計	3,634,489	3,294,190	340,299	土地再評価差額金	257,728	247,263	10,464
				有価証券評価差額金	32,575	72,159	△ 39,583
				繰延ヘッジ損益	△ 106	53	△ 159
				為替換算調整勘定	△ 15,927	△ 13,442	△ 2,484
				新株予約権	86	-	86
				少数株主持分	20,607	19,018	1,589
				純資産計	992,003	963,213	28,789
				〔D/Eレシオ〕	(1.6)	(1.3)	(0.3)
				〔自己資本比率〕	(26.7%)	(28.7%)	(△ 2.0PT)
				負債・純資産計	3,634,489	3,294,190	340,299

(参考)投資有価証券に含まれる匿名組合および特定目的会社への出資〔当期 360億円〕←〔前期 389億円〕

〔連結株主資本等変動計算書〕

	資本金	資本剰余金	利益剰余金	自己株式	株主資本計	その他計	純資産計
当期末首残高	174,296	248,308	218,682	△ 3,125	638,161	325,052	963,213
配当金			△ 15,824		△ 15,824		△ 15,824
当期純利益			87,378		87,378		87,378
土地再評価差額金取崩額			△ 9,780		△ 9,780		△ 9,780
固定資産再評価			△ 1,777		△ 1,777		△ 1,777
持分法適用除外による増加高			70		70		70
自己株式の取得				△ 1,239	△ 1,239		△ 1,239
自己株式の処分		20		30	51		51
株主資本項目以外の増減(純額)						△ 30,088	△ 30,088
当期増減	-	20	60,066	△ 1,208	58,878	△ 30,088	28,789
当期末残高	174,296	248,328	278,748	△ 4,333	697,039	294,963	992,003

【利益剰余金】
当期純利益による増加873億円、土地再評価差額金取崩による減少97億円、配当金の支払いによる減少158億円等により、合計で600億円増加した結果、当期末の利益剰余金は、2,787億円となった。

【連結子会社139社】

【持分法適用関連会社44社】

賃貸	<三井不動産> * 三井不動産ローン保証 アルパーク MFプロパティーズ ティー・エム・サビーズアパートメント ティー・エム・パークレジデンシャル * 三井都市開発 * セレスティンホテル 常盤橋ガレージ 三井不動産住宅リース * 港エステート MFサビーズアパートメント * スプリング・プロパティーズ * ウェイブリアルエステート * TMアセットマネジメント * 三井不動産アメリカG 英国三井不動産 * 三井不動産レジデンシャル 日本商業施設ファンド投資法人 * ケイ・ワイ・プロパティ * ウィンストンアセット アコモテーションファースト <三井不動産販売G> * 三井不動産販売 リパークサービス * 札幌三井不動産販売 * 東北三井不動産販売 * 中国三井不動産販売 * 九州三井不動産販売 <三井ホームG> * 三井ホーム * 三井ホームエステート				
	分譲	<三井不動産> * 三井都市開発 MFファンドマネジメント * 三井不動産レジデンシャル * ケイ・ワイ・プロパティ * ウィンストンアセット 三井不動産アジア * 三井不動産アメリカG * スプリング・プロパティーズ * ウェイブリアルエステート * 港エステート * 三井不動産ローン保証 鹿島田駅西部地区再開発 * サンライフ・クリエイション * パークライフ・クリエイション <三井不動産販売G> * 三井不動産販売 <三井ホームG> * 三井ホーム * 三井ホームエステート			
完成工事		<三井不動産> <三井ホームG> * 三井ホーム * 三井デザインテック * 三井ホームエステート 三井ホームエン지니어リング 三井ホームモデリング 三井ホーム北海道 ホームFC5社			
仲介・販売受託・コンサル	<三井不動産> 三井不動産投資顧問 MFコンストラクション・アドバイザーズ 日本ビルファンドマネジメント * ウェイブリアルエステート * 三井不動産レジデンシャル レジデントファースト * サンライフ・クリエイション * パークライフ・クリエイション 三井不動産アコモテーションファンドマネジメント 三井不動産商業プロパティファンドマネジメント 三井不動産プロパティリートマネジメント <三井不動産販売G> * 三井不動産販売 札幌三井不動産販売 * 東北三井不動産販売 * 中国三井不動産販売 * 九州三井不動産販売 リハウス10社				
管理受託	<三井不動産> 三井不動産住宅サービス 三井不動産住宅サービス関西 MF住宅サービス北海道 MF住宅サービス東北 MF住宅サービス中国 MF住宅サービス九州 三井不動産ビルマネジメント * 三井の森 * ららぽーと※ NBFオフィスマネジメント 東京ミッドタウンマネジメント ファースト・フアシリティーズ ファースト・フアシリティーズ・ウエスト ファースト・フアシリティーズ 群馬 ファースト・フアシリティーズ 千葉 ファースト・フアシリティーズ 横浜 ファースト・フアシリティーズ・チャレンジト 利エンタル警備保障 東京プロパティサービス 日本オートパーク				
部材・商品販売	ユニリビング * ららぽーと※ ビアファースト 第一園芸 神戸フローリスト ユーコーポレーション <三井ホームG> * 三井ホーム 三井ホームコンポネント 三井ホームコンポネント関西 九州ツバハフォー 三井ホームカナダ ホームマテック * 三井デザインテック * 三井ホームリネージュ				
施設営業	<三井不動産> 三井不動産ホテルマネジメント ホテルマネジメント * 三井不動産アメリカG * セレスティンホテル エルエーツアーズ キャニー 網町倶楽部 三井不動産リゾート キロアソシエイツ 鳥羽国際ホテル 合歓の郷 はいむるぶし 益子カントリー倶楽部 成田スポーツ開発 三井不動産ゴルフプロパティーズ 日本みどり開発 白津開発 * 三井の森				
その他	<三井不動産> * 三井不動産ローン保証 霞ヶ関DHC サンショク * 三井不動産レジデンシャル 船橋ヘルスセンター * サンライフ・クリエイション * パークライフ・クリエイション <三井不動産販売G> * 三井不動産販売 リスペクト建物調査 みらいふ 不動産インフォメディア * 札幌三井不動産販売 * 東北三井不動産販売 * 中国三井不動産販売 * 九州三井不動産販売 リハウスエスクロー <三井ホームG> * 三井ホーム * 三井ホームリネージュ 三井ホームサイエンス研究所 ホームテクノロジー * 三井デザインテック * 三井ホームエステート				

朝日カルチャーセンター千葉 アマンテス・ゴルフ・アンド・リゾート 一・四・一 エー・エム・ティ・インチャーズ II S L タワーズ エムエスビルサポート オークウッド・ジャパン オリエンタルランド 京葉土地開発 三和印刷 ジェイシティ 湘南国際村協会 新名フード セノン 千葉日報社 チャレンジジャーズ 帝国ホテル T I D ラゾーナ・プロパティ 東京熱エネルギー 東京ミッドタウン・イン 虎ノ門ツインタワー 長島総合開発 西口ビル管理 原宿の杜守 南青山アパートメント リゾートソリューション 700 6th Street Co-Investor, LLC <三井ホームG> ホームFC6社 <三井不動産販売G> リハウス9社

* : 複数セグメントにまたがる連結子会社

□ - 新規連結子会社・持分法適用会社

※ : 平成20年4月1日付にてららぽーとマネジメント㈱に社名変更

[単位:百万円]

年度		98	99	00	01	02	03	04	05	06	07
P L	売上高	1,140,242	1,194,837	1,193,080	1,152,483	1,082,397	1,102,844	1,111,359	1,159,280	1,229,193	1,360,023
	営業利益	56,934	81,923	108,334	102,950	103,295	109,246	115,764	137,543	161,842	179,282
	経常利益	9,436	52,259	73,420	72,800	76,514	87,236	94,637	118,970	142,324	162,835
	当期純利益	△ 35,794	△ 58,417	26,112	29,806	25,553	14,454	28,693	56,541	75,213	87,378
セ グ メ ン ト 売 上	賃貸	321,876	329,768	336,025	337,397	335,396	337,709	349,689	369,918	404,469	477,227
	分譲	327,974	359,326	328,281	336,641	335,341	350,761	334,472	336,930	341,637	382,266
	完成工事	289,558	292,598	300,112	247,700	192,394	187,753	189,778	195,258	199,866	194,336
	仲介・販売受託・コンサル	42,629	49,364	50,590	55,179	56,602	65,241	70,802	78,012	81,995	88,465
	管理受託	76,598	84,500	93,966	86,401	87,143	98,203	97,555	112,649	122,793	131,037
	部材・商品等販売	94,036	102,500	103,401	100,938	97,864	94,231	99,848	99,558	106,522	108,970
	施設営業	49,531	46,234	47,387	45,558	41,143	38,015	38,981	39,273	40,533	50,060
	その他	25,778	29,950	30,254	28,529	22,090	19,589	17,702	17,682	19,275	20,907
	売上高計	1,140,242	1,194,837	1,193,080	1,152,483	1,082,397	1,102,844	1,111,359	1,159,280	1,229,193	1,360,023
セ グ メ ン ト 利 益	賃貸	63,840	61,147	68,550	71,718	66,563	63,016	62,520	67,929	81,350	90,666
	分譲	△ 11,425	8,881	20,606	26,668	32,589	32,936	35,153	44,654	49,239	57,809
	完成工事	4,552	6,031	6,718	△ 5,228	326	1,332	2,359	2,351	2,718	1,900
	仲介・販売受託・コンサル	7,720	13,353	13,607	17,541	10,997	14,078	18,607	22,592	26,049	26,595
	管理受託	3,608	5,871	7,298	7,665	7,713	10,844	10,767	12,746	14,308	15,496
	部材・商品等販売	583	301	834	1,342	104	151	187	831	855	1,170
	施設営業	△ 566	△ 25	△ 55	△ 4,271	△ 3,356	△ 527	1,386	1,921	1,754	269
	その他	2,119	2,831	3,807	858	2,534	2,591	1,849	2,470	2,811	3,903
営業利益計	56,934	81,923	108,334	102,950	103,295	109,246	115,764	137,543	161,842	179,282	
B S	総資産	3,202,426	2,991,203	2,846,467	3,028,969	2,929,069	2,916,582	2,928,199	2,986,501	3,294,190	3,634,489
	販売用不動産	647,330	482,182	453,053	459,840	408,994	343,573	375,219	424,921	552,134	660,486
	有形無形固定資産	1,523,396	1,467,055	1,456,692	1,698,841	1,687,115	1,655,454	1,645,205	1,674,277	1,716,832	1,961,811
	資本的支出	133,152	83,945	67,478	62,101	61,159	35,838	78,898	92,753	220,357	340,462
	減価償却費	42,249	45,776	44,418	66,017	39,781	40,415	38,512	40,159	40,122	44,304
	有利子負債	1,781,271	1,660,127	1,554,360	1,460,526	1,397,211	1,321,501	1,279,049	1,199,291	1,258,426	1,550,420
	利益剰余金	153,469	89,168	98,643	137,026	155,390	167,890	155,097	199,706	218,682	278,748
自己資本	492,591	395,132	411,097	609,536	628,434	659,165	687,717	858,363	944,195	971,309	
C F	営業CF	142,802	134,200	173,664	142,121	118,484	141,600	100,135	22,510	57,969	97,762
	投資CF	△ 142,230	△ 32,449	△ 32,088	△ 81,658	△ 60,751	△ 21,122	△ 76,870	△ 60,833	△ 77,006	△ 392,160
	財務CF	25,625	△ 96,576	△ 150,001	△ 103,298	△ 59,897	△ 92,509	△ 52,081	△ 12,445	38,085	276,136
	営業CF+投資CF	572	101,750	141,575	60,463	57,733	120,477	23,265	△ 38,323	△ 19,037	△ 294,397
指 標	ROA	2.06%	3.10%	3.98%	3.86%	3.78%	4.06%	4.30%	4.92%	5.50%	5.53%
	ROE	—	—	6.48%	5.84%	4.13%	2.25%	4.26%	7.31%	8.35%	9.12%
	D/Eレシオ(倍)	3.6	4.2	3.8	2.4	2.2	2.0	1.9	1.4	1.3	1.6
	自己資本比率	15.4%	13.2%	14.5%	20.1%	21.5%	22.6%	23.5%	28.7%	28.7%	26.7%
範 囲	連結子会社数	163社	160社	150社	143社	131社	127社	121社	120社	132社	139社
	持分法適用会社数	70社	72社	65社	60社	57社	52社	45社	46社	49社	44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

*自己資本: (~05年度)2006年5月1日の会社法施行前における株主資本

*ROA: (営業利益+営業外収益)/総資産期首期末平均残高

*ROE: 当期純利益/自己資本期首期末平均残高

*D/Eレシオ: 有利子負債/自己資本

	当期	前期	増減	増減率[%]
営業収益	460,618	453,227	7,391	1.6
賃貸事業	347,573	282,707	64,866	22.9
分譲事業	55,809	115,959	△ 60,149	△ 51.9
住宅事業	—	51,213	△ 51,213	△ 100.0
戸建分譲	—	12,331	△ 12,331	△ 100.0
中高層分譲	—	38,881	△ 38,881	△ 100.0
業務用地等分譲	55,809	64,745	△ 8,936	△ 13.8
その他の事業	57,235	54,560	2,675	4.9
粗利率[%]	22.0	21.1	0.9PT	
賃貸事業	17.2	19.3	△ 2.1PT	
分譲事業	17.2	16.6	0.6PT	
住宅分譲	—	9.0	△ 9.0PT	
その他の事業	56.2	40.4	15.8PT	
販売費・一般管理費	18,795	21,527	△ 2,731	△ 12.7
営業利益	82,599	74,308	8,290	11.2
営業外損益	10,706	△ 11,437	22,144	
うち純金利負担	△ 15,552	△ 12,350	△ 3,202	
受取利息	5,773	4,449	1,324	
支払利息	△ 21,326	△ 16,799	△ 4,527	
経常利益	93,305	62,871	30,434	48.4
特別損益	△ 27,994	△ 6,440	△ 21,553	
特別利益	30,096	32,391	△ 2,295	
特別損失	△ 58,090	△ 38,832	△ 19,258	
税前当期純利益	65,311	56,430	8,881	15.7
法人・住民・事業税	△ 15,940	△ 1,150	△ 14,790	
法人税等調整額	△ 16,386	△ 13,543	△ 2,843	
当期純利益	32,985	41,737	△ 8,751	△ 21.0

	当期	前期	増減		当期	前期	増減
現金・預金	20,512	52,842	△ 32,329	有利子負債	1,451,670	1,175,331	276,339
販売用四勘定	232,710	194,794	37,915	預り敷金・保証金	345,190	304,824	40,365
営業出資金	98,191	123,451	△ 25,260	繰延税金負債	6,377	16,779	△ 10,401
繰延税金資産	41,141	50,108	△ 8,967	再評価に係る繰延税金負債	180,224	179,669	554
その他流動資産	176,341	139,791	36,550	その他負債	295,193	255,265	39,927
流動資産計	568,897	560,987	7,910	負債計	2,278,655	1,931,869	346,786
土地	1,213,741	934,462	279,278	資本金	174,296	174,296	—
その他有形・無形固定資産	434,363	367,863	66,500	資本剰余金	248,321	248,300	20
投資有価証券	204,764	252,669	△ 47,904	利益剰余金	95,954	85,017	10,937
関係会社株式・出資金	275,333	245,510	29,823	自己株式	△ 4,324	△ 3,116	△ 1,208
差入敷金・保証金	194,313	185,592	8,721	有価証券評価差額金	32,045	70,784	△ 38,739
その他投資	200,908	226,547	△ 25,638	繰延ヘッジ損益	11	13	△ 1
固定資産計	2,523,425	2,212,645	310,779	土地再評価差額金	267,276	266,467	808
資産計	3,092,323	2,773,633	318,690	新株予約権	86	—	86
				純資産計	813,667	841,763	△ 28,096
				負債・純資産計	3,092,323	2,773,633	318,690

[販売用四勘定増減明細]

前期末	新規投資	原価回収	振替他	当期末
194,794	80,336	△ 43,102	681	232,710

[有形・無形固定資産増減明細]

前期末	新規投資	減価償却	除却・売却	振替他	当期末
1,302,326	315,853	△ 28,704	△ 15,499	74,129	1,648,105

【単体損益計算書】

平成18年10月1日に、当社の住宅分譲部門を三井不動産レジデンシャルに吸収分割いたしました。そのため当期は住宅分譲事業の損益が計上されておりません。

[単位：百万円]

【賃貸】

三井不動産において、物件売却や修理費の増加がある一方、当期中に竣工したグラントウキョウノースタワーや赤坂Bizタワー等の通期稼働、既存物件の賃料上昇などにより、セグメント全体で610億円増収、43億円増益を見込む。

【分譲】

三井不動産レジデンシャルの住宅分譲事業において、計上戸数の増加・戸当たり単価の上昇による増収増益を見込むほか、三井不動産における投資家向け分譲事業等についても引き続き順調に推移すると予想し、セグメント全体で957億円増収、181億円増益を見込む。

【完成工事】

三井ホームグループの建築請負事業により23億円増収、11億円増益を見込む。

【仲介・販売受託・コンサルティング】

昨今の仲介マーケットが調整局面にある影響を慎重に織り込んだ結果、セグメント全体で2億円減収、15億円減益を見込む。

【管理受託】

三井不動産ビルマネジメント、ファーストファシリティーズによるオフィスビル管理、ららぽーとによる商業施設管理、三井不動産住宅サービスによる住宅管理などにおける、当期中に竣工した物件などを中心とした受託件数の増加を織り込み、セグメント全体で45億円増収、5億円増益を見込む。

【住宅部材・商品等販売】

セグメント全体で横這いを見込む。

【施設営業】

当期中に取得したリゾート4施設の通期稼働による増収のほか、当期中に開業した2ホテルの開業費用減少による増益もあり、セグメント全体で72億円の増収、7億円の増益を見込む。

結果、売上は1,699億円増収の1兆5,300億円、営業利益は207億円増益の2,000億円、経常利益は121億円増益の1,750億円を見込む。

当期純利益は、特別損益△100億円を織り込み、76億円増益の950億円を見込む。

通期予想			
	次期	当期	増減
営業収益	1,530,000	1,360,023	169,977
賃貸	530,000	469,000	61,000
分譲	478,000	382,266	95,734
完成工事	191,000	188,658	2,342
仲介・コンサル	84,000	84,269	△269
管理受託	107,000	102,463	4,537
部材商品	73,000	72,975	25
施設営業	57,000	49,745	7,255
その他	10,000	10,643	△643
賃貸	95,000	90,666	4,334
分譲	76,000	57,809	18,191
完成工事	3,000	1,900	1,100
仲介・コンサル	25,000	26,595	△1,595
管理受託	16,000	15,496	504
部材商品	1,000	1,170	△170
施設営業	1,000	269	731
その他	3,000	3,903	△903
消去他	△20,000	△18,528	△1,472
営業利益	200,000	179,282	20,718
営業外損益	△25,000	△16,446	△8,554
純金利負担	△29,000	△25,371	△3,629
その他	4,000	8,924	△4,924
経常利益	175,000	162,835	12,165
特別損益	△10,000	△7,769	△2,231
税前当期純利益	165,000	155,066	9,934
法人税等	△68,000	△66,249	△1,751
少数損益	△2,000	△1,439	△561
当期純利益	95,000	87,378	7,622

<有形・無形固定資産>

	次期	当期	増減
新規投資	160,000	340,462	△180,462
減価償却費	47,000	44,304	2,696

◇主な設備投資 横浜三井ビル、飯田橋富士見二丁目地区

<販売用不動産・前渡金>

	次期	当期	増減
新規投資	400,000	360,882	39,118
原価回収	330,000	275,619	54,381

<有利子負債>

	09/3末残高	08/3末残高	増減
有利子負債	1,640,000	1,550,420	89,580

第2四半期連結累計期間予想			
	次期第2四半期 連結累計期間	当期中間	増減
営業収益	670,000	594,088	75,912
営業利益	75,000	63,726	11,274
経常利益	68,000	57,334	10,666
純利益	32,000	36,842	△4,842

<住宅分譲事業>

	次期	当期	増減
営業収益	329,000	270,367	58,633
戸建分譲	39,000	35,389	3,611
中高層分譲	290,000	234,977	55,023
営業利益率(%)	11.0	11.4	△0.4pt

<住宅分譲戸数>

	次期	当期	増減
通期			
戸建	700	713	△13
中高層	5,400	5,249	151
計	6,100	5,962	138

第2四半期 連結累計期間	次期第2四半期 連結累計期間	当期中間	増減
戸建	240	321	△81
中高層	1,880	1,841	39
計	2,120	2,162	△42

[三井ホーム(連結)通期予想]

	次期	当期	増減
売上高	250,000	245,532	4,468
営業利益	5,500	5,003	497
経常利益	5,500	4,785	715
当期純利益	2,900	2,129	771