

平成20年7月31日

平成21年3月期第1四半期決算短信 補足説明資料

- ・ 連結比較損益総括表 P. 1
- ・ 連結セグメント損益総括表 P. 2
- ・ 連結比較貸借対照表 P. 3

三井不動産株式会社

連結損益計算書

[単位:百万円]

	当第1四半期	前年同期	増減
営業収益	283,170	292,111	△ 8,941
賃貸	128,860	110,698	18,162
分譲	61,350	79,801	△ 18,451
完成工事	18,408	23,558	△ 5,150
仲介・コンサル	16,568	18,267	△ 1,698
管理受託	24,699	27,835	△ 3,135
部材商品	17,925	19,232	△ 1,306
施設営業	12,733	10,232	2,501
その他	2,624	2,486	137
賃貸	24,543	22,718	1,824
分譲	6,461	7,738	△ 1,276
完成工事	△ 6,356	△ 6,078	△ 277
仲介・コンサル	2,542	5,277	△ 2,734
管理受託	4,062	4,217	△ 155
部材商品	440	366	73
施設営業	△ 63	△ 373	309
その他	852	952	△ 99
消去他	△ 5,449	△ 5,241	△ 207
営業利益	27,033	29,576	△ 2,542
営業外損益	△ 4,723	△ 3,356	△ 1,367
持分法損益	1,592	1,602	△ 10
純金利負担	△ 7,000	△ 5,777	△ 1,222
その他	684	818	△ 133
経常利益	22,310	26,220	△ 3,910
特別損益	△ 4,066	10,169	△ 14,236
特別利益	-	12,086	△ 12,086
特別損失	△ 4,066	△ 1,916	△ 2,149
税前第1四半期純利益	18,243	36,390	△ 18,146
法人税等	△ 13,660	△ 15,864	2,203
少数損益	1,901	1,605	295
第1四半期純利益	6,483	22,132	△ 15,648

公表（進捗率）

	当第1四半期	通期予想 (H20.4.30公表)	進捗率
営業収益	283,170	1,530,000	18.5%
営業利益	27,033	200,000	13.5%
経常利益	22,310	175,000	12.7%
当期純利益	6,483	95,000	6.8%

特別損益

[特別損失]

固定資産除却損	△ 2,044	三井不動産ほか
減損損失	△ 1,290	
その他	△ 731	
合計	△ 4,066	

当第1四半期の売上高は2,831億円となり、対前年同期比で3.1%減収。
また、営業利益は270億円と同比8.6%の減益。
(今期は主に分譲セグメントにおいて収益計上が下期に多いこともあり、当第1四半期は減収減益)
経常利益は、対前年同期比で39億円の減益。
第1四半期純利益は、前年同期に固定資産売却に伴う特別利益が計上された影響で、
同比156億円の減益となりました。

* 当第1四半期の業績は、期初(平成20年4月30日)に公表いたしました第2四半期連結累計期間、
通期の売上高、営業利益、経常利益、当期純利益の見通しに対し、
概ね予定どおりに推移しており、当該予想数値の変更はありません。

※ 収益は外部顧客からの売上高

連結セグメント損益総括表

2008年6月期決算 2

[単位:百万円]

賃貸	当第1四半期	対前年同期	当第1四半期	対前年同期
営業収益	128,860	+18,162	営業利益	24,543 +1,824

売上は、三井不動産の前年に竣工稼働したグラントウキョウノースターや赤坂Bizタワー、当期新規開業した三井アウトレットパーク入間などに加え、既存オフィスビルの賃料改定も順調に進捗し収益寄与したことにより、181億円増収。営業利益は、増収に伴い18億円増益。(為替:当第1四半期100.19円/円、前年同期118.05円/円)

(参考)単体業績

(売上)
・新規(三井アウトレットパーク入間、ギンザ・グレース等)および通期(グラントウキョウノースター、赤坂Bizタワー、淀屋橋三井ビル、東京倶楽部ビルディング、ララガーデン春日部、銀座Velvia館等)により、111億円増収、既存物件により49億円増収、異動・終了物件では14億円増収。
(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+1.1PT。
(前年同期17.7%⇒当第1四半期18.8%)
(空室率)
・首都圏オフィスビルの空室率は、1.4%。

<賃貸>		当第1四半期	前年同期	増減
オフィス・商業施設	収益	73,275	61,959	11,315
	貸付面積(千㎡)	4,150	3,932	218
	所有	2,051	1,978	73
	転賃	2,099	1,953	146
住宅賃貸	収益	19,398	16,916	2,481
	貸付戸数(戸)	69,942	63,856	6,086
	所有	269	235	34
	転賃	69,673	63,621	6,052
リパーク・その他	収益	10,095	9,528	566
	管理台数(台)	120,295	100,909	19,386
収益合計	128,860	110,698	18,162	

空室率推移	08/6	08/3	07/3	06/3	05/3	04/3	03/3
連結オフィス・商業	1.5%	1.3%	1.4%	1.4%	2.8%	5.0%	6.0%
単体オフィス首都圏	1.4%	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	
	当第1四半期	前年同期	当第1四半期	前年同期	当第1四半期	前年同期
棟数	218	243	184	209	34	34
貸付面積(千㎡)	2,585	2,464	2,284	2,190	301	274
賃貸収益	68,733	57,027	63,448	52,297	5,285	4,730
空室率	2.0%	1.8%	1.4%	1.4%	6.4%	5.0%

商業施設	総計		首都圏		地方	
	当第1四半期	前年同期	当第1四半期	前年同期	当第1四半期	前年同期
棟数	56	50	38	34	18	16
貸付面積(千㎡)	1,341	1,121	877	748	464	373
賃貸収益	25,210	20,585	19,564	15,298	5,646	5,286
空室率	0.4%	0.4%	0.4%	0.5%	0.4%	0.3%

分譲	当第1四半期	対前年同期	当第1四半期	対前年同期
営業収益	61,350	△18,451	営業利益	6,461 △1,276

三井不動産レジデンシャルの住宅分譲において、計上戸数が少ないものの(前年同期1,377戸⇒当第1四半期912戸)、利益率の高い物件の計上もあり、減収増益。投資家向け分譲においては、収益計上が下期に偏るため減収減益。全体では184億円の減収、営業利益は12億円の減益。

<分譲>		当第1四半期	前年同期	増減
戸建	収益	3,606	5,647	△2,040
	戸数(戸)	72	111	△39
	戸当たり単価(万円)	5,010	5,088	△78
中高層	収益	51,529	56,771	△5,241
	戸数(戸)	840	1,266	△426
	戸当たり単価(万円)	6,134	4,484	1,650
住宅合計	収益	55,136	62,418	△7,282
	戸数(戸)	912	1,377	△465
	戸当たり単価(万円)	6,046	4,533	1,513
	営業利益率(%)	12.6%	10.0%	2.6pt
その他	収益	6,213	17,382	△11,168
収益合計	61,350	79,801	△18,451	

住宅完成在庫推移 (戸)

	08/6	08/3	07/3	06/3	05/3	04/3	03/3
戸建	76	115	109	20	55	25	120
中高層	521	453	267	235	490	455	465
合計	597	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		(戸)				
	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	48	125	173	72	101	90
中高層	3,929	806	4,735	840	3,895	979
合計	3,977	931	4,908	912	3,996	1,069

完成工事	当第1四半期	対前年同期	当第1四半期	対前年同期
営業収益	18,408	△5,150	営業利益	△6,356 △277

三井ホームにおいて、前年同期に比べ前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51億円減収、営業利益は2億円の減益。

<完成工事>	当第1四半期	前年同期	増減
受注工事高	40,227	42,475	△2,248

仲介・コンサル	当第1四半期	対前年同期	当第1四半期	対前年同期
営業収益	16,568	△1,698	営業利益	2,542 △2,734

三井不動産販売における個人向け仲介事業は概ね昨年並みであったものの、法人向け仲介事業での取扱件数の減少や、三井不動産レジデンシャルの販売受託における取扱件数の減少により、全体で16億円減収、営業利益は27億円の減益。

<仲介・コンサル>		当第1四半期	前年同期	増減
仲介	収益	12,833	13,566	△733
	件数	7,622	7,898	△276
販売受託	収益	1,793	2,444	△650
	件数	724	1,291	△567
コンサル	収益	1,941	2,256	△315
収益合計	16,568	18,267	△1,698	

管理受託	当第1四半期	対前年同期	当第1四半期	対前年同期
営業収益	24,699	△3,135	営業利益	4,062 △155

運営管理受託は、新規受託物件の増加により順調に増収しているものの、管理工事受託については、前年同期に東京ミッドタウンの大型入居工事があったため減収。全体では、31億円の減収、営業利益は減収に伴い微減益。

<管理受託>	当第1四半期	前年同期	増減
運営管理受託	18,932	17,694	1,237
管理工事受託	5,767	10,140	△4,373
収益合計	24,699	27,835	△3,135

部材商品	当第1四半期	対前年同期	当第1四半期	対前年同期
営業収益	17,925	△1,306	営業利益	440 +73

<部材商品販売>	当第1四半期	前年同期	増減
住宅部資材販売	5,525	5,701	△176
その他商品販売	12,399	13,530	△1,130
収益合計	17,925	19,232	△1,306

施設営業	当第1四半期	対前年同期	当第1四半期	対前年同期
営業収益	12,733	+2,501	営業利益	△63 +309

売上は、前年同期に新規開業した2ホテルに加え、同じく前期に取得したリゾート4施設の通期稼働により、全体で25億円の増収、営業利益は3億円の増益。

<施設営業>	当第1四半期	前年同期	増減
ホテル施設	9,768	7,453	2,315
その他施設	2,964	2,779	185
収益合計	12,733	10,232	2,501

※ 収益は外部顧客からの売上高

(参考)単体・営業損益

		当第1四半期	前年同期	増減
営業収益	賃貸事業	98,246	80,713	17,533
	分譲事業(業務施設等)	1,749	13,309	△11,560
	その他	8,689	12,514	△3,825
	合計	108,684	106,537	2,147
粗利益率(%)	賃貸事業	18.8	17.7	1.1pt
	分譲事業(業務施設等)	△14.9	14.5	-
営業利益	その他	40.6	26.4	14.2pt
	合計	16,767	14,577	2,189

【販売用不動産】
三井不動産における新規取得や、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511億円増加し、7,116億円となった。

〔販売用不動産(前渡金含む)〕

	当第1四半期	前期	増減
三井不動産レジデンシャル	374,940	360,589	14,351
三井不動産	262,273	232,710	29,563
三井不動産アメリカG	36,686	41,805	△ 5,119
その他・消去等	37,758	25,381	12,377
合計	711,658	660,486	51,172

	期首残高	新規投資	原価回収	振替他	期末残高
当第1四半期	660,486	104,188	△ 43,285	△ 9,731	711,658
前年同期	552,134	78,091	△ 62,560	△ 1,289	566,370

(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〔当第1四半期 180億円〕

【有形・無形固定資産】
三井不動産で、再開発案件への新規投資等により、連結全体では300億円増加し、1兆9,918億円となった。

〔有形・無形固定資産〕

	当第1四半期	前期	増減
三井不動産	1,699,124	1,648,105	51,019
三井不動産アメリカG	71,470	81,890	△ 10,419
三井ホームG	32,803	33,184	△ 381
その他・消去等	188,436	198,630	△ 10,193
合計	1,991,834	1,961,811	30,023

(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
当第1四半期	1,961,811	61,332	△ 11,484	△ 19,823	1,991,834
前年同期	1,716,832	30,747	△ 10,051	△ 7,851	1,729,677

〔有利子負債〕

	当第1四半期	前期	増減
三井不動産	1,678,623	1,451,670	226,953
三井不動産レジデンシャル	272,000	172,000	100,000
三井不動産アメリカG	65,685	76,240	△ 10,554
子会社貸付金	△ 429,334	△ 324,001	△ 105,332
その他・消去等	185,027	174,511	10,515
合計	1,772,002	1,550,420	221,581

〔連結貸借対照表〕

	当第1四半期	前期	増減		当第1四半期	前期	増減
流動資産	1,063,569	1,016,128	47,441	流動負債	842,151	717,004	125,146
現金・預金	61,749	50,722	11,026	支払手形及び買掛金	69,102	110,942	△ 41,839
受取手形及び売掛金	25,735	34,593	△ 8,857	短期借入金	241,591	180,173	61,418
有価証券	94	13,094	△ 12,999	コマーシャルペーパー	258,000	53,000	205,000
販売用不動産・前渡金	711,658	660,486	51,172	短期償還社債	15,000	30,000	△ 15,000
未成工事支出金	18,826	8,492	10,334	未払法人税等	11,751	35,632	△ 23,881
その他のたな卸資産	10,790	10,206	583	未成工事受入金	19,260	13,731	5,529
短期貸付金	10,267	8,170	2,096	完成工事補償引当金	1,508	1,688	△ 180
営業出資金	96,209	97,151	△ 941	債務保証損失引当金	259	198	60
繰延税金資産(流動)	62,164	60,059	2,105	繰延税金負債(流動)	921	921	-
その他の流動資産	67,416	73,718	△ 6,302	その他流動負債	224,755	290,715	△ 65,960
貸倒引当金	△ 1,343	△ 568	△ 775	固定負債	1,906,954	1,925,481	△ 18,526
有形固定資産	1,961,910	1,931,592	30,317	社債	235,000	235,000	-
建物及び構築物	509,598	519,671	△ 10,073	長期借入金	1,022,410	1,052,247	△ 29,836
機械装置・運搬具	8,564	7,649	915	預り敷金・保証金	359,823	356,612	3,211
土地	1,398,197	1,363,479	34,718	退職給付引当金	29,379	28,034	1,345
建設仮勘定	19,176	13,839	5,337	役員退職慰労引当金	1,441	1,468	△ 26
その他	26,373	26,953	△ 580	繰延税金負債(固定)	38,788	30,310	8,478
無形固定資産	29,924	30,218	△ 293	再評価に係る繰延税金負債	186,189	186,189	-
有形・無形固定資産	1,991,834	1,961,811	30,023	その他固定負債	33,921	35,620	△ 1,698
投資その他資産	677,099	656,550	20,548	有利子負債	1,772,002	1,550,420	221,581
投資有価証券	413,121	390,418	22,703	余剰敷金・保証金	164,399	159,823	4,576
長期貸付金	4,635	4,670	△ 35	負債計	2,749,106	2,642,486	106,620
差入敷金・保証金	195,424	196,788	△ 1,364	資本金	174,296	174,296	-
繰延税金資産(固定)	15,155	15,022	132	資本剰余金	248,329	248,328	1
再評価に係る繰延税金資産	8,308	8,308	-	利益剰余金	270,211	278,748	△ 8,537
その他投資その他資産	48,163	49,074	△ 910	自己株式	△ 4,419	△ 4,333	△ 85
貸倒引当金	△ 7,709	△ 7,732	23	土地再評価差額金	257,768	257,728	40
資産計	3,732,503	3,634,489	98,013	有価証券評価差額金	45,855	32,575	13,279
				繰延ヘッジ損益	△ 53	△ 106	53
				為替換算調整勘定	△ 26,554	△ 15,927	△ 10,626
				新株予約権	115	86	28
				少数株主持分	17,846	20,607	△ 2,760
				純資産計	983,396	992,003	△ 8,606
				〔D/Eレシオ〕	(1.8)	(1.6)	(0.2)
				〔自己資本比率〕	(25.9%)	(26.7%)	(△0.8PT)
				負債・純資産計	3,732,503	3,634,489	98,013

(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〔当第1四半期 359億円〕←〔前期 360億円〕

【有利子負債】
販売用不動産、有形固定資産の新規投資や、三井不動産レジデンシャルにおける前期竣工したマンションの建築費の支払い、および販売受託物件の売買取金預り金の支払いなど季節要因により、連結全体では2,215億円増加し、1兆7,720億円となった。