



平成 20 年 3 月期 中間決算短信

平成 19 年 10 月 31 日

上場会社名 三井不動産株式会社 上場取引所 東証一部 大証一部
 コード番号 8801 URL <http://www.mitsuifudosan.co.jp>
 代表者 (役職名) 代表取締役社長 (氏名) 岩 沙 弘 道
 問合せ先責任者 (役職名) 広報部長 (氏名) 山 本 実 TEL (03) 3246 - 3155
 半期報告書提出予定日 平成 19 年 12 月 17 日 配当支払開始予定日 平成 19 年 12 月 4 日

(百万円未満切捨て)

1. 19 年 9 月中間期の連結業績 (平成 19 年 4 月 1 日～平成 19 年 9 月 30 日)

(1) 連結経営成績

(%表示は対前年中間期増減率)

	売上高		営業利益		経常利益		中間(当期)純利益	
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%
19 年 9 月中間期	594,088	16.2	63,726	△0.8	57,334	5.7	36,842	△6.7
18 年 9 月中間期	511,350	3.7	64,265	39.6	54,267	47.3	39,505	69.9
19 年 3 月期	1,229,193	—	161,842	—	142,324	—	75,213	—

	1 株当たり中間 (当期)純利益	潜在株式調整後 1 株当たり 中間(当期)純利益
	円 銭	円 銭
19 年 9 月中間期	41.91	41.90
18 年 9 月中間期	44.91	—
19 年 3 月期	85.52	—

(参考) 持分法投資損益 19 年 9 月中間期 4,619 百万円 18 年 9 月中間期 1,173 百万円 19 年 3 月期 4,410 百万円

(2) 連結財政状態

	総資産	純資産	自己資本比率	1 株当たり純資産
	百万円	百万円	%	円 銭
19 年 9 月中間期	3,373,694	978,044	28.5	1,092.38
18 年 9 月中間期	3,135,907	904,690	28.3	1,009.55
19 年 3 月期	3,294,190	963,213	28.7	1,073.82

(参考) 自己資本 19 年 9 月中間期 960,199 百万円 18 年 9 月中間期 887,903 百万円 19 年 3 月期 944,195 百万円

(3) 連結キャッシュ・フローの状況

	営業活動による キャッシュ・フロー	投資活動による キャッシュ・フロー	財務活動による キャッシュ・フロー	現金及び現金同等物 期末残高
	百万円	百万円	百万円	百万円
19 年 9 月中間期	△110,205	△76,325	163,816	59,115
18 年 9 月中間期	△102,309	△12,071	120,980	69,148
19 年 3 月期	57,969	△77,006	38,085	81,816

2. 配当の状況

(基準日)	1 株当たり配当金		
	中間期末	期末	年間
19 年 3 月期	5.0	9.0	14.0
20 年 3 月期	9.0		18.0
20 年 3 月期 (予想)		9.0	

3. 20 年 3 月期の連結業績予想 (平成 19 年 4 月 1 日～平成 20 年 3 月 31 日)

(%表示は対前期増減率)

	売上高		営業利益		経常利益		当期純利益		1 株当たり 当期純利益
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%	円 銭
通 期	1,380,000	12.3	175,000	8.1	152,000	6.8	85,000	13.0	96.70

4. その他

- (1) 期中における重要な子会社の異動（連結範囲の変更を伴う特定子会社の異動） 無
- (2) 中間連結財務諸表作成に係る会計処理の原則・手続、表示方法等の変更（中間連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項の変更に記載されるもの）
- ① 会計基準等の改正に伴う変更 有
 - ② ①以外の変更 有
- (注) 詳細は、28 ページ「中間連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項の変更」をご覧ください。

(3) 発行済株式数（普通株式）

① 期末発行済株式数（自己株式を含む）	19年9月中間期	881,424,727株	18年9月中間期	881,424,727株
	19年3月期	881,424,727株		
② 期末自己株式数	19年9月中間期	2,424,862株	18年9月中間期	1,918,976株
	19年3月期	2,137,375株		

(注) 1株当たり中間（当期）純利益（連結）の算定の基礎となる株式数については、39 ページ「1株当たり情報」をご覧ください。

(参考) 個別業績の概要

1. 19年9月中間期の個別業績（平成19年4月1日～平成19年9月30日）

(1) 個別経営成績 (%表示は対前年中間期増減率)

	売上高		営業利益		経常利益		中間（当期）純利益	
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%
19年9月中間期	220,691	△13.1	35,492	△15.4	48,223	21.1	47,488	64.1
18年9月中間期	254,019	△0.3	41,952	40.3	39,835	55.0	28,943	75.6
19年3月期	453,227	—	74,308	—	62,871	—	41,737	—

	1株当たり中間（当期）純利益
	円 銭
19年9月中間期	54.02
18年9月中間期	32.91
19年3月期	47.46

(2) 個別財政状態

	総資産	純資産	自己資本比率	1株当たり純資産
	百万円	百万円	%	円 銭
19年9月中間期	2,958,338	860,285	29.1	978.68
18年9月中間期	2,830,763	841,799	29.7	957.13
19年3月期	2,773,633	841,763	30.3	957.32

(参考) 自己資本 19年9月中間期 860,257百万円 18年9月中間期 841,799百万円 19年3月期 841,763百万円

本資料及び添付資料記載の業績予想に関しましては、本資料発表日現在において入手可能な情報及び将来の業績に影響を与える不確実な要因に係る本資料発表日現在における仮定を前提としております。実際の業績は、今後様々な要因によって、大きく異なる結果となる可能性があります。

1. 経営成績

(1) 経営成績に関する分析

◆ 連結業績概要 (単位：百万円)

	当中間期 (平成 19. 4. 1~9. 30)	前中間期 (平成 18. 4. 1~9. 30)	増減(率)		通期予想 (平成 19. 10. 31 公表)
売上高	594,088	511,350	82,737	(16.2%)	1,380,000
営業利益	63,726	64,265	△538	(△0.8%)	175,000
経常利益	57,334	54,267	3,066	(5.7%)	152,000
中間(当期) 純利益	36,842	39,505	△2,663	(△6.7%)	85,000

当中間期の売上高は 5,940 億円となり、対前中間期比で 16.2%増収いたしました。また、営業利益は 637 億円となり、同比 0.8%の微減益となりました。

「賃貸」セグメントでは、前期に竣工・稼動した東京ミッドタウン（東京都港区）やラゾーナ川崎プラザ（神奈川県川崎市）など首都圏4ヶ所の大規模商業施設が収益寄与したことなどにより、前中間期と比べ、355 億円増収、57 億円増益となりました。

オフィスビル賃貸は好調な環境が継続しており、首都圏オフィスの空室率(単体)は 1.1%と引き続き低水準で推移しています。(H19/3 末 1.6%、H18/3 末 1.0%)

「分譲」セグメントでは、個人顧客向け住宅分譲において、「芝浦アイランドグローヴタワー」（東京都港区）など大規模マンションの引渡しがあったため増収増益した一方、投資家向け分譲において、当期は下期に売上計上が偏るため、当中間期は前中間期に比べ減収減益した結果、セグメント全体で 294 億円の増収、73 億円の減益となりました。

「仲介・販売受託・コンサルティング」セグメントでは、大規模マンションの販売受託物件の引渡しによる収益の計上に加え、三井不動産販売における個人・法人向けの仲介も堅調に推移し、前中間期に比べ、67 億円増収、20 億円増益となりました。

経常利益は、持分法投資損益の増益により、前中間期に比べ 30 億円の増益。また、中間純利益は税金費用の増加により、26 億円の減益となっております。

◆ 連結セグメント別業績 (単位：百万円)

	当中間期 (平成 19. 4. 1~9. 30)		前中間期 (平成 18. 4. 1~9. 30)		増減	
	売上高	営業利益	売上高	営業利益	売上高	営業利益
賃貸	226,815	45,482	191,239	39,779	35,575	5,703
分譲	137,890	11,186	108,468	18,574	29,422	△7,387
完成工事	74,526	△4,532	78,391	△2,965	△3,864	△1,567
仲介・販売受託・コンサルティング	39,816	10,990	33,020	8,910	6,795	2,079
管理受託	52,180	7,803	43,348	6,307	8,832	1,496
住宅部材・商品等販売	36,238	253	32,948	295	3,289	△41
施設営業	21,758	369	19,621	1,104	2,137	△735
その他	4,862	1,601	4,312	1,400	550	201
消去又は全社	—	△9,426	—	△9,138	—	△287
計	594,088	63,726	511,350	64,265	82,737	△538

◆ セグメント別の業績概況

各セグメントの売上高は、外部顧客に対する売上高を記載しております。

また、特に記載のない場合、単位は百万円となっております。

1. 賃貸

	当中間期 (平成 19. 4. 1～9. 30)	前中間期 (平成 18. 4. 1～9. 30)	増減	通期予想 (平成 19. 10. 31 公表)
売上高	226,815	191,239	35,575	470,000
営業利益	45,482	39,779	5,703	88,000

当中間期は、前期に竣工・稼動した「東京ミッドタウン」(東京都港区)や、「ラゾーナ川崎プラザ」(神奈川県川崎市)など首都圏4ヶ所の大規模商業施設が収益寄与したことに加え、三井不動産アメリカのビル賃貸事業も好調に推移し、また、三井不動産住宅リースの住宅賃貸事業における管理戸数の増加などにより、セグメント全体では、前中間期に比べ、355億円増収、57億円増益となりました。

連結ベース(海外を含む)の全オフィスビル・商業施設の当中間期末空室率は1.1%となり、前期末の1.4%とほぼ同水準となりました。また、オフィス賃貸は好調な環境が継続しており、首都圏オフィスの空室率(単体)は1.1%と引き続き低水準で推移しています。(前期末1.6%)

<売上高の内訳>

	当中間期 (平成 19. 4. 1～9. 30)	前中間期 (平成 18. 4. 1～9. 30)	増減
オフィス(*1)	128,267	115,543	12,724
商業施設(*1)	44,845	29,198	15,646
住宅(*2)	34,248	29,383	4,864
リパーク・その他(*3)	19,453	17,113	2,339
合計	226,815	191,239	35,575

(注) 当中間期末の貸付面積等の状況

*1 オフィス・商業施設の貸付面積

所有 1,998,453 m² (前期末: 2,054,563 m²)

転貸 1,961,614 m² (前期末: 1,943,747 m²)

*2 住宅の貸付戸数

所有 239 戸 (前期末: 241 戸)、転貸 63,235 戸 (前期末: 60,744 戸)

*3 リパーク管理台数: 107,335 台 (前期末: 96,929 台)

<期末空室率推移 (%) >

	H19/9	H19/3	H18/9	H18/3	H17/9	H17/3
オフィス・商業施設(連結)	1.1	1.4	1.3	1.4	2.9	2.8
首都圏オフィス(単体)	1.1	1.6	1.0	1.0	2.7	3.0
地方オフィス(単体)	4.5	4.4	4.9	5.7	7.0	7.0

<当中間期における主要な異動物件>

新規稼動（当期稼動物件）

銀座 Velvia 館	東京都中央区	平成19年4月開業	商業施設
ニッタビル	東京都中央区	平成19年9月開業	商業施設

通期稼動（前期稼動物件）

豊洲センタービルアネックス	東京都江東区	平成18年8月竣工	オフィス
ラゾーナ川崎プラザ	神奈川県川崎市	平成18年9月開業	商業施設
アバンドックららぽーと豊洲	東京都江東区	平成18年10月開業	商業施設
ららぽーと柏の葉	千葉県柏市	平成18年11月開業	商業施設
東京ミッドタウン	東京都港区	平成19年1月竣工	オフィス・商業施設・ホテル・賃貸住宅
ラブラ万代	新潟県新潟市	平成19年3月開業	商業施設
ららぽーと横浜	神奈川県横浜市	平成19年3月開業	商業施設

2. 分譲

	当中間期 (平成19.4.1~9.30)	前中間期 (平成18.4.1~9.30)	増減	通期予想 (平成19.10.31公表)
売上高	137,890	108,468	29,422	400,000
営業利益	11,186	18,574	△7,387	58,000

当中間期の住宅分譲においては、「芝浦アイランドグローヴタワー」（東京都港区）など大規模マンションの引渡しがあったため、前中間期に比べ増収となりました。計上戸数については、マンション1,841戸、戸建321戸、計2,162戸（前中間期はマンション897戸、戸建256戸、計1,153戸）と大幅に増加いたしました。

また、大規模開発物件を中心に好調な販売状況が継続しており、当中間期末における完成在庫は333戸（マンション252戸、戸建81戸）となっております。マンションの通期計上予定戸数5,500戸に対する契約済み戸数も約90%と順調に進捗しています。

一方、投資家向け分譲（分譲セグメントの「その他」に計上）については、賃貸マンション「パークアクセス」シリーズ（当中間期売却棟数11棟）等売却いたしました。当期は下期に売上計上が偏るため、当中間期は前中間期に比べ減収減益いたしました。その結果、セグメント全体では294億円の増収、73億円の減益となりました。

<売上高の内訳>

	当中間期 (平成19.4.1~9.30)		前中間期 (平成18.4.1~9.30)		増減	
マンション	76,174	(1,841戸)	38,881	(897戸)	37,292	(944戸)
首都圏	58,845	(1,277戸)	23,237	(464戸)	35,608	(813戸)
その他	17,328	(564戸)	15,644	(433戸)	1,684	(131戸)
戸建	16,265	(321戸)	12,331	(256戸)	3,933	(65戸)
首都圏	14,909	(281戸)	11,522	(233戸)	3,387	(48戸)
その他	1,355	(40戸)	809	(23戸)	545	(17戸)
その他	45,451		57,255		△11,803	
合計	137,890		108,468		29,422	

・住宅分譲事業（マンション・戸建）

①契約状況

		住宅合計	マンション	戸建
売上高	(百万円)	92,439	76,174	16,265
期首契約済み	(戸) (A)	4,832	4,754	78
期中契約	(戸) (B)	2,796	2,488	308
計上戸数	(戸) (C)	2,162	1,841	321
期末契約済み	(戸) (A)+(B)-(C)	5,466	5,401	65
完成在庫	(戸)	333	252	81
新規発売	(戸)	2,751	2,471	280

(注) 契約済み戸数、新規発売戸数には、次期以降に計上が予定されている戸数も含まれております。

②期末完成在庫推移（戸）

	H19/9	H19/3	H18/9	H18/3	H17/9	H17/3
マンション	252	267	100	235	200	490
戸建	81	109	40	20	45	55
合計	333	376	140	255	245	545

(注) 住宅分譲における期末完成在庫については、前中間期末までは5戸単位で公表しておりましたが前第3四半期末以降は実数での公表に変更しております。

＜当中間期における主要な計上物件（住宅分譲）＞

芝浦アイランドグローヴタワー	東京都港区	マンション
ラゾーナ川崎レジデンス	神奈川県川崎市	マンション
南大沢レジデンス	東京都八王子市	マンション
パークホームズ川口幸町センターステージ	埼玉県川口市	マンション
ファインコート千歳烏山ブライトスクエア	東京都世田谷区	戸建
ファインコート新百合山手プレミア	神奈川県川崎市	戸建
ファインコート湘南台ブライトアベニュー	神奈川県藤沢市	戸建

3. 完成工事

	当中間期 (平成 19. 4. 1～9. 30)	前中間期 (平成 18. 4. 1～9. 30)	増減	通期予想 (平成 19. 10. 31 公表)
売上高	74,526	78,391	△3,864	188,000
営業利益	△4,532	△2,965	△1,567	2,000

三井ホームの建築請負事業において建物の完成引渡し下期、特に第4四半期に集中するため、営業赤字となっております。なお、当中間期は、前中間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影響で、売上は38億円の減収、営業利益は15億円の減益となりました。

<三井ホーム(連結)の建築請負事業内訳>

	当中間期 (平成19.4.1~9.30)	前中間期 (平成18.4.1~9.30)	増減
期首受注工事残高(A)	110,841	112,510	△1,669
期中受注工事高(B)	95,012	102,832	△7,820
売上高(C)	76,708	80,323	△3,615
期末受注工事残高(A)+(B)-(C)	129,145	135,019	△5,873

4. 仲介・販売受託・コンサルティング

	当中間期 (平成19.4.1~9.30)	前中間期 (平成18.4.1~9.30)	増減	通期予想 (平成19.10.31公表)
売上高	39,816	33,020	6,795	82,000
営業利益	10,990	8,910	2,079	27,000

当中間期は、三井不動産レジデンシャルが販売受託していた大規模マンションの引渡しによる収益の計上や、三井不動産販売における仲介が堅調に推移したことにより、対前中間期比で67億円の増収、20億円の増益となっております。

<売上高の内訳>

	当中間期 (平成19.4.1~9.30)	前中間期 (平成18.4.1~9.30)	増減
仲介	30,290 (15,431件)	24,075 (15,135件)	6,214 (296件)
販売受託	3,898 (2,081件)	3,777 (3,067件)	120 (△986件)
コンサルティング	5,627	5,166	460
合計	39,816	33,020	6,795

<三井不動産販売の仲介事業および三井不動産レジデンシャルの販売受託事業内訳>

	当中間期 (平成19.4.1~9.30)		前中間期 (平成18.4.1~9.30)		増減	
	取扱高	件数	取扱高	件数	取扱高	件数
仲介(注1)	659,588	(15,427件)	683,463	(15,352件)	△23,875	(75件)
販売受託(注2)	105,433	(2,052件)	—	—	—	—

注1. 仲介の取扱件数・取扱高は持分法適用のリハウス関連会社を含めた三井のリハウスネットワーク全体の数値となっております。

注2. 平成18年10月1日以降、三井不動産販売が行っていた販売受託業務を三井不動産レジデンシャルに移管したため、同社の実績を記載しています。

5. 管理受託

	当中間期 (平成19.4.1~9.30)	前中間期 (平成18.4.1~9.30)	増減	通期予想 (平成19.10.31公表)
売上高	52,180	43,348	8,832	107,000
営業利益	7,803	6,307	1,496	15,000

当中間期においては、前期に稼動した「アーバンドックららぽーと豊洲」(東京都江東区)など首都圏4ヶ所の大規模商業施設や「東京ミッドタウン」(東京都港区)、また、住宅などの竣工・稼動による新規受託物件の増加により、対前中間期比で88億円の増収、14億円の増益となっております。

<売上高の内訳>

	当中間期 (平成19.4.1~9.30)	前中間期 (平成18.4.1~9.30)	増減
運営管理受託	36,130	31,178	4,951
管理工事受託	16,050	12,169	3,880
合計	52,180	43,348	8,832

6. 住宅部材・商品等販売

	当中間期 (平成19.4.1~9.30)	前中間期 (平成18.4.1~9.30)	増減	通期予想 (平成19.10.31公表)
売上高	36,238	32,948	3,289	73,000
営業利益	253	295	△41	1,000

当中間期は、ユニリビングの前期に新規開店した店舗の影響により増収した一方、新規開店店舗の開業経費などの増加により、セグメント全体で32億円の増収、微減益となりました。

<売上高の内訳>

	当中間期 (平成19.4.1~9.30)	前中間期 (平成18.4.1~9.30)	増減
住宅部資材販売	11,198	10,010	1,188
その他商品販売	25,039	22,937	2,101
合計	36,238	32,948	3,289

7. 施設営業

	当中間期 (平成19.4.1~9.30)	前中間期 (平成18.4.1~9.30)	増減	通期予想 (平成19.10.31公表)
売上高	21,758	19,621	2,137	51,000
営業利益	369	1,104	△735	0

当中間期は、期中に新規開業した「三井ガーデンホテル汐留イタリア街」(東京都港区)および「三井ガーデンホテルプラナ東京ベイ」(千葉県浦安市)の新規稼動に伴い、対前中間期比で21億円の増収となりましたが、新規開業に伴う経費の計上により7億円の減益となっております。

<売上高の内訳>

	当中間期 (平成 19. 4. 1~9. 30)	前中間期 (平成 18. 4. 1~9. 30)	増減
ホテル施設	15,512	13,394	2,117
その他施設	6,246	6,226	19
合計	21,758	19,621	2,137

8. その他

	当中間期 (平成 19. 4. 1~9. 30)	前中間期 (平成 18. 4. 1~9. 30)	増減	通期予想 (平成 19. 10. 31 公表)
売上高	4,862	4,312	550	9,000
営業利益	1,601	1,400	201	2,000

<売上高の内訳>

	当中間期 (平成 19. 4. 1~9. 30)	前中間期 (平成 18. 4. 1~9. 30)	増減
金融・リース	616	644	△27
その他	4,245	3,668	577
合計	4,862	4,312	550

◆ 連結業績予想

当中間期までの業績を踏まえ、期初（平成19年4月27日）に公表いたしました当期の連結業績および連結セグメント別業績の見通しを以下のとおり変更いたします。また、特に記載のない場合、単位は百万円となっております。

1. 連結業績の見通し

	今回予想 (平成19年10月)	前回予想 (平成19年4月)	差異
売上高	1,380,000	1,390,000	△10,000
営業利益	175,000	175,000	—
経常利益	152,000	152,000	—
当期純利益	85,000	85,000	—

2. 連結セグメント別業績の見通し

	今回予想 (平成19年10月)		前回予想 (平成19年4月)		差異	
	売上高	営業利益	売上高	営業利益	売上高	営業利益
賃貸	470,000	88,000	470,000	85,000	—	3,000
分譲	400,000	58,000	400,000	58,000	—	—
完成工事	188,000	2,000	197,000	4,000	△9,000	△2,000
仲介・販売受託・コンサルティング	82,000	27,000	82,000	27,000	—	—
管理受託	107,000	15,000	106,000	15,000	1,000	—
住宅部材・商品等販売	73,000	1,000	73,000	1,000	—	—
施設営業	51,000	0	54,000	0	△3,000	—
その他	9,000	2,000	8,000	2,000	1,000	—
消去又は全社	—	△18,000	—	△17,000	—	△1,000
合計	1,380,000	175,000	1,390,000	175,000	△10,000	—

(2) 財政状態に関する分析

◆ 当中間期末の資産、負債、純資産 (単位: 百万円)

	当中間期末 (平成 19. 9. 30)	前期末 (平成 19. 3. 31)	増減
総資産	3,373,694	3,294,190	79,504
総負債	2,395,649	2,330,976	64,673
うち有利子負債	1,434,139	1,258,426	175,713
純資産	978,044	963,213	14,830
うち自己資本	960,199	944,195	16,004
D/E レシオ (倍)	1.5	1.3	0.2

注) 有利子負債: 連結貸借対照表に計上されている短期借入金、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
D/E レシオ=有利子負債/自己資本

◆ 主要な資産負債の概要

<販売用不動産>

当中間期末における販売用不動産(前渡金を含む)残高は 5,832 億円(対前期末比 310 億円増)となり、増加の主な要因は、三井不動産レジデンシャルの住宅分譲事業において新規取得が原価回収を上回ったことや、三井不動産アメリカにおける新規取得によります。(三井不動産レジデンシャルにおける当中間期の用地取得関係費は 499 億円)

<有形・無形固定資産>

当中間期においては、既存資産に対する資本的支出に加え、淀屋橋地区第一種市街地再開発事業(大阪府大阪市)における新規投資などを行った結果、当中間期末の有形・無形固定資産残高は 1 兆 7,711 億円(対前期末比 543 億円増)となっております。

<有利子負債>

当中間期末における有利子負債残高は 1 兆 4,341 億円となり、対前期末比で 1,757 億円の増加となりました。この増加は、当中間期における固定資産の増加に加え、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、販売受託物件の売買代金預り金の支払いなど季節要因によるものです。

◆ 当中間期のキャッシュ・フロー

当中間期末における現金および現金同等物の残高は、対前期末比で 227 億円減少し、591 億円となりました。

1. 営業活動によるキャッシュ・フロー

当中間期は、営業活動により 1,102 億円の減少となりました。これは税金等調整前中間純利益 638 億円や減価償却費 204 億円等の増加要因に対し、販売用不動産の取得による支出が売却による回収を上回ったことなどによります。(前中間期は、1,023 億円の減少)

2. 投資活動によるキャッシュ・フロー

当中間期は、投資活動により 763 億円の減少となりました。これは、オフィスビルや商業施設における預り敷金保証金の増加があった一方、有価証券や有形無形固定資産において取得による支出が売却による収入を上回ったためであります。(前中間期は、120 億円の減少)

3. 財務活動によるキャッシュ・フロー

当中間期は、借入金の調達および社債の発行により、財務活動のキャッシュ・フローは1,638億円の増加となりました。これは、当中間期中の営業活動および投資活動における資金需要に対し借入金および社債による調達を行ったことによります。(前中間期は、1,209億円の増加)

◆ 通期の財政状態の見通し (単位：百万円)

期初(平成19年4月27日)に公表いたしました通期の財政状態の見通しを以下のとおり変更いたします。

	今回見通し (平成19年10月)	前回見通し (平成19年4月)	差異
設備投資額	350,000	140,000	210,000
減価償却費	45,000	44,000	1,000
有利子負債	1,550,000	1,390,000	160,000

◆ キャッシュ・フロー指標の推移

項目	平成17年3月期	平成18年3月期	平成19年3月期	平成19年9月中間期
自己資本比率	23.5%	28.7%	28.7%	28.5%
時価ベースの自己資本比率	36.3%	75.4%	88.8%	73.6%
債務償還年数	12.8年	53.3年	21.7年	—
インタレスト・カバレッジ・レシオ	4.8	1.1	2.8	—

※各指標の基準は下記のとおりです。いずれも連結ベースの財務数値により計算しております。

自己資本比率：自己資本／総資産

時価ベースの自己資本比率：株式時価総額／総資産

株式時価総額：決算期末月の月中平均株価×期末発行済株式数(自己株式控除後)

債務償還年数：有利子負債／営業キャッシュ・フロー

インタレスト・カバレッジ・レシオ：営業キャッシュ・フロー／利払い

営業キャッシュ・フロー：連結キャッシュ・フロー計算書の営業活動によるキャッシュ・フロー

利払い：連結キャッシュ・フロー計算書の利息の支払額

※債務償還年数およびインタレスト・カバレッジ・レシオにつきましては、当社グループにおける事業(住宅分譲、建築請負、販売受託)の特性として、中間期の営業キャッシュ・フロー変動が毎期大きく、通期と比較することの有効性が低いと判断し、記載を省略しております。

(3) 利益配分に関する基本方針及び当期の配当

当社は、企業価値の更なる増大を目指し、収益性の高い事業への投資に充当するための内部留保の充実を図るとともに、事業環境や業績、財政状態の推移を見据えた上で、配当水準の維持向上に努めております。当期より業績向上の一部を、配当金を通じ、より株主に還元するため、連結業績に連動した配当を実施する方針といたしました。連結での配当性向につきましては、当面連結当期純利益の 20%程度を目処としています。

なお、平成 20 年 3 月期（第 96 期）の中間配当につきましては、本日開催の取締役会において 1 株あたり 9 円と決議いたしました。（年間 18 円予定）

2. 企業集団の状況

当社および当社の関係会社 181 社（うち、連結子会社 138 社、持分法適用関連会社 43 社）が営んでいる主な事業内容、当該事業に携わっている主要な会社名および各社の当該事業における位置付けは次のとおりです。

なお、当社グループが営んでいる事業内容と、事業の種類別セグメントにおける事業区分は同一です。

<賃貸事業>

三井不動産(株)はオフィスビルおよび商業施設等を賃貸しています。また、三井不動産(株)は(株)アルパーク（連結子会社）が所有する商業施設および港エステート(株)（連結子会社）が所有するオフィスビルを賃借し、これらを転貸しています。三井不動産住宅リース(株)（連結子会社）は賃貸住宅の転貸および運営の代行を行っています。(株)エム・エフ・プロパティーズ（連結子会社）は中高層住宅の賃貸を行っています。三井不動産アメリカ(株)（連結子会社）は米国においてオフィスビル賃貸等を行っています。三井不動産販売(株)（連結子会社）は時間貸および月極の駐車場事業「リパーク」を行っています。

<分譲事業>

三井不動産(株)は業務施設等の分譲を行っています。三井不動産レジデンシャル(株)（連結子会社）は戸建・中高層住宅等の分譲を行っています。T I D(株)（持分法適用関連会社）はシンガポールにおいて中高層住宅分譲を行っています。

<完成工事事業>

三井ホーム(株)（※1）およびF C各社は戸建住宅建築工事等の請負を行っています。三井デザインテック(株)（連結子会社）は住宅・商業施設・オフィスの内装工事、インテリア工事等の請負を行っています。また、三井ホームリモデリング(株)（連結子会社）はリフォーム工事の請負を行っています。

<仲介・販売受託・コンサルティング事業>

三井不動産(株)は不動産の開発や流動化に関するコンサルティング業務を行っています。三井不動産販売(株)および「リハウス」各社は「三井のリハウス」ネットワークによる不動産の売買・賃貸借の仲介業務を行っています。三井不動産レジデンシャル(株)は住宅等の販売代理事業を行っています。三井不動産投資顧問(株)（連結子会社）は、不動産の投資・評価・運用に関するコンサルティング業務を行っています。

<管理受託事業>

賃貸事業における管理・清掃・保守業務等については主にファースト・ファシリティーズ(株)、ファースト・ファシリティーズ・ウエスト(株)（いずれも連結子会社）が行っています。三井不動産(株)は、三井不動産ビルマネジメント(株)（連結子会社）、ファースト・ファシリティーズ・ウエスト(株)にオフィスビルの一部の運営委託を行っています。(株)ららぽーと（連結子会社）は商業施設の運営管理業務を行っています。また、住宅分譲後の管理・清掃・保守業務等を三井不動産住宅サービス(株)、三井不動産住宅サービス関西(株)、(株)エム・エフ・住宅サービス北海道、(株)エム・エフ・住宅サービス東北、(株)エム・エフ・住宅サービス中国および(株)エム・エフ・住宅サービス九州（すべて連結子会社）が行っています。

<住宅部材・商品等販売事業>

三井ホームコンポーネント(株)および三井ホームコンポーネント関西(株)（いずれも連結子会社）は住宅用部材の製造・販売等を行っています。第一園芸(株)（連結子会社）は花卉・種苗・園芸用品等の卸売および小売を、(株)ユニリビング（連結子会社）はD I Y用品等の小売をそれぞれ行っています。

<施設営業事業>

(株)三井不動産ホテルマネジメント（連結子会社）は、三井不動産(株)が所有するホテルを賃借し、ホテル営業を行っています。三井不動産アメリカ(株)は米国ハワイ州においてホテルの営業等を行っています。(株)キャニー（連結子会社）は飲食業を行っています。(株)オリエンタルランド（持分法適用関連会社）は

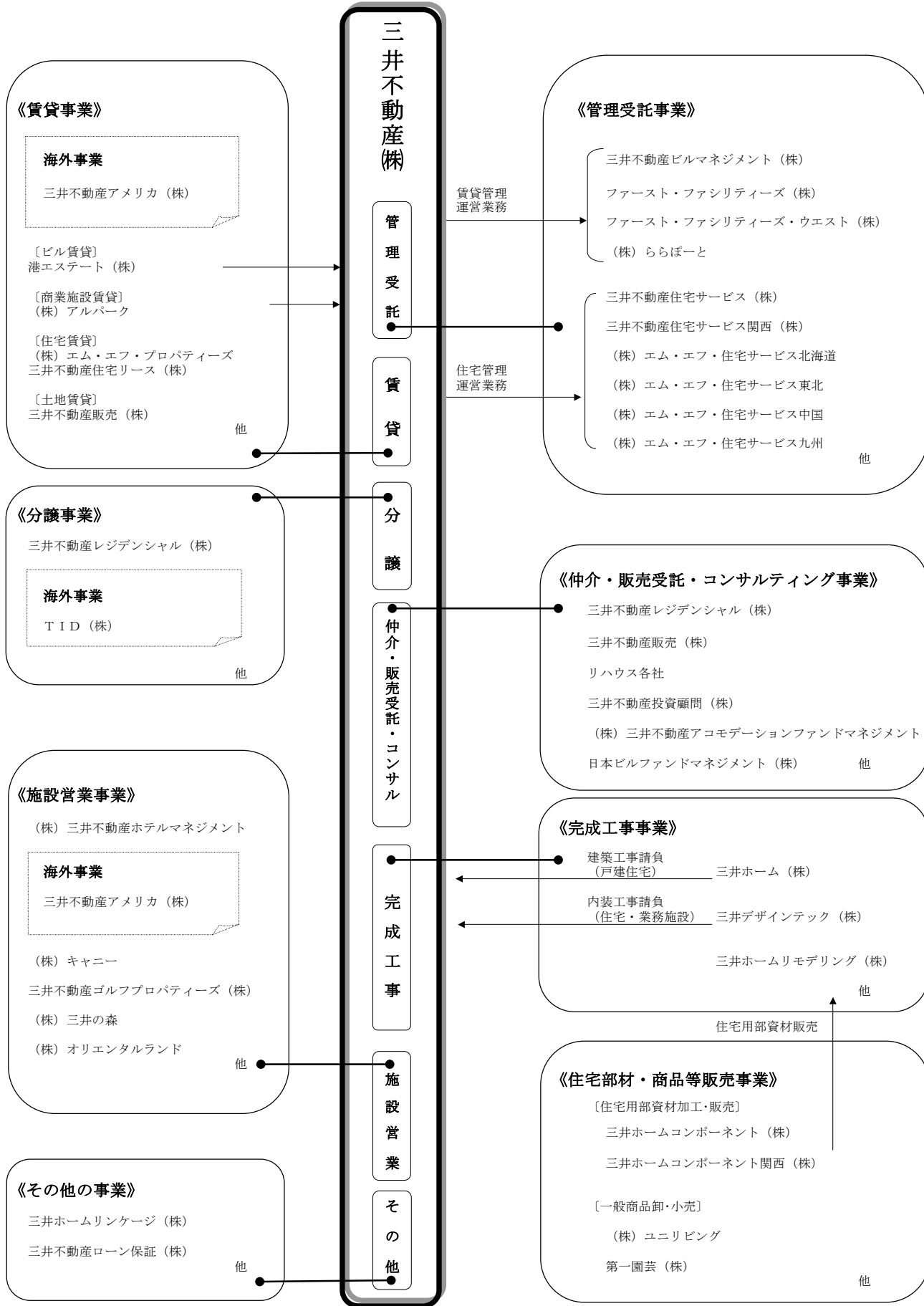
東京ディズニーランドおよび東京ディズニーシーを所有・運営しています。三井不動産ゴルフプロパティーズ(株)および(株)三井の森(いずれも連結子会社)はゴルフ場事業を行っています。

<その他の事業>

三井ホームリンケージ(株)(連結子会社)は金融・リース事業を、三井不動産ローン保証(株)(連結子会社)はローン保証業務を行っています。

(※1) 三井ホーム(株)(連結子会社)は東京証券取引所第一部に株式上場しています。

以上の主な関係会社の事業内容を特に三井不動産(株)の事業との関連を中心に系統図に表すと次のとおりです。



3. 経営方針

今後の当社グループを取り巻く経営環境を展望すると、社会・経済環境において、少子高齢化などの人口構造の変化、価値観・ライフスタイルの多様化、公的事業への民間活力の導入などが進むとともに、国境を越えた企業活動・不動産投資の拡大による国際的なマーケットにおけるソリューションニーズの高まり、世界的な都市間競争の激化など、成熟化・グローバル化が一層加速することが予想されます。

かかる状況下、当社グループは、社会・経済の構造変化を長期的視点からとらえ、長期経営計画「チャレンジ・プラン 2008」の成果を基盤に、2007年度から2016年度を対象期間とした長期経営計画「新チャレンジ・プラン 2016」を策定いたしました。

「新チャレンジ・プラン 2016」は、顧客ニーズとマーケットの変化を多面的にとらえ「不動産ソリューション・パートナー」として新たな価値を創造する「顧客志向の経営」、コアビジネスである保有・開発・マネジメント事業におけるバランスの取れた利益成長と多彩な事業手法の活用による「ビジネスモデルの革新」、事業分野の拡大へ向けた体制整備や多様な人材の活用による「グループ経営の進化」という3つの戦略を掲げ、「成長性と収益性に富んだ三井不動産グループ」の実現を目指すものであります。

具体的な内容といたしましては、コアビジネスの成長戦略として、保有事業においては、アセットの収益力強化やポートフォリオの充実を図り、開発事業においては、当社グループの強みである大規模複合開発の推進や商品・サービスのバリエーションの拡充に努め、マネジメント事業においては、運用ファンドの更なる成長や新たなファンドビジネスの展開などによる預かり資産の拡大を進めてまいります。さらに、これらコアビジネスを複合的に組み合わせ、魅力あふれる街づくりを行うことで、都市再生を推進してまいります。

これらの施策とあわせ、コーポレートガバナンスの一層の充実を図るとともに、財務報告に係る内部統制システムの構築など、コンプライアンスの更なる徹底に努めてまいります。

当社グループは、常に顧客から信頼される企業集団としてのブランド構築に努めるとともに、環境との共生や社会への貢献等、企業の社会的責任を十分に果たしながら、持続的な成長の実現に向け、鋭意邁進してまいります。

4. 中間連結財務諸表

(1) 中間連結貸借対照表

区分	注記 番号	前連結会計年度の 要約連結貸借対照表 (平成19年3月31日)		当中間連結会計期間末 (平成19年9月30日)		増減		前中間連結会計期間末 (平成18年9月30日)	
		金額(百万円)	構成比 (%)	金額(百万円)	構成比 (%)	金額(百万円)	前期比(%)	金額(百万円)	構成比 (%)
(資産の部)									
I. 流動資産									
現金及び預金	(※2)	83,050		60,274		△ 22,776		69,406	
受取手形及び売掛金	(※2)	37,964		23,769		△ 14,194		24,269	
有価証券		50		94		44		50	
販売用不動産		519,478		547,399		27,921		493,276	
未成工事支出金		11,040		16,468		5,428		16,896	
その他のたな卸資産		10,663		11,035		372		10,666	
前渡金		32,655		35,801		3,146		33,811	
短期貸付金		6,773		7,447		674		8,235	
営業出資金		121,670		156,500		34,830		96,570	
繰延税金資産		65,678		68,054		2,375		50,233	
その他の流動資産		68,420		71,638		3,217		61,986	
貸倒引当金		△ 547		△ 570		△ 22		△ 510	
流動資産合計		956,897	29.0	997,914	29.6	41,017	4.3	864,892	27.6
II. 固定資産									
1. 有形固定資産									
建物及び構築物	(※1, ※2, ※3)	494,274		487,625		△ 6,648		496,029	
機械装置及び運搬具	(※1, ※2)	6,110		6,544		434		5,993	
土地	(※2)	1,155,208		1,191,346		36,137		1,107,098	
建設仮勘定		9,408		33,233		23,824		8,506	
その他の有形固定資産	(※1, ※2)	26,083		25,644		△ 438		24,283	
有形固定資産合計		1,691,086	51.4	1,744,395	51.7	53,308	3.2	1,641,911	52.3
2. 無形固定資産									
借地権		17,465		17,471		5		17,460	
その他の無形固定資産		8,280		9,267		987		7,579	
無形固定資産合計		25,745	0.8	26,738	0.8	992	3.9	25,039	0.8
3. 投資その他の資産									
投資有価証券	(※2, ※4, ※6)	357,281		350,138		△ 7,142		329,652	
長期貸付金		5,394		4,142		△ 1,251		5,073	
差入敷金・保証金		186,952		184,788		△ 2,163		188,432	
繰延税金資産		15,996		16,165		168		24,110	
再評価に係る繰延税金資産		13,064		9,227		△ 3,836		18,423	
その他の投資その他の資産	(※2)	50,228		48,416		△ 1,811		47,888	
貸倒引当金		△ 8,457		△ 8,233		223		△ 9,517	
投資その他の資産合計		620,460	18.8	604,645	17.9	△ 15,814	△ 2.5	604,064	19.3
固定資産合計		2,337,292	71.0	2,375,779	70.4	38,486	1.6	2,271,015	72.4
資産合計		3,294,190	100.0	3,373,694	100.0	79,504	2.4	3,135,907	100.0

区分	注記 番号	前連結会計年度の 要約連結貸借対照表 (平成19年3月31日)		当中間連結会計期間末 (平成19年9月30日)		増減		前中間連結会計期間末 (平成18年9月30日)	
		金額(百万円)	構成比 (%)	金額(百万円)	構成比 (%)	金額(百万円)	前期比(%)	金額(百万円)	構成比 (%)
(負債の部)									
I. 流動負債									
支払手形及び買掛金		131,947		55,664		△ 76,282		56,362	
短期借入金	(※2)	226,767		222,037		△ 4,729		268,711	
コマーシャルペーパー		16,000		113,000		97,000		132,000	
短期償還社債		—		30,000		30,000		10,000	
未払法人税等		20,596		26,407		5,810		17,062	
未成工事受入金		17,428		20,903		3,475		22,297	
繰延税金負債		1,183		983		△ 199		0	
完成工事補償引当金		1,547		1,567		19		1,497	
債務保証損失引当金		146		144		△ 1		147	
その他の流動負債	(※2)	270,290		236,902		△ 33,387		206,089	
流動負債合計		685,907	20.8	707,612	21.0	21,704	3.2	714,167	22.8
II. 固定負債									
社債		215,000		205,000		△ 10,000		165,000	
長期借入金	(※2)	800,658		864,101		63,442		754,252	
預り敷金・保証金		322,785		326,461		3,675		309,024	
繰延税金負債		52,891		43,671		△ 9,220		53,606	
再評価に係る繰延税金負債		185,104		181,267		△ 3,836		163,001	
退職給付引当金		27,478		29,356		1,877		29,506	
役員退職慰労引当金		2,075		1,129		△ 945		1,917	
その他の固定負債	(※2)	39,074		37,050		△ 2,024		40,740	
固定負債合計		1,645,068	50.0	1,688,037	50.0	42,968	2.6	1,517,049	48.4
負債合計		2,330,976	70.8	2,395,649	71.0	64,673	2.8	2,231,217	71.2
(純資産の部)									
I. 株主資本									
資本金		174,296	5.3	174,296	5.2	—	—	174,296	5.6
資本剰余金		248,308	7.5	248,319	7.4	11	0.0	248,303	7.9
利益剰余金		218,682	6.6	243,444	7.2	24,761	11.3	188,101	6.0
自己株式		△ 3,125	△ 0.1	△ 4,141	△ 0.1	△ 1,016	32.5	△ 2,464	△ 0.1
株主資本合計		638,161	19.3	661,918	19.7	23,756	3.7	608,236	19.4
II. 評価・換算差額等									
その他有価証券評価差額金		72,159	2.2	56,905	1.7	△ 15,254	△ 21.1	58,961	1.9
繰延ヘッジ損益		53	0.0	39	0.0	△ 14	△ 27.1	54	0.0
土地再評価差額金		247,263	7.5	251,430	7.4	4,166	1.7	237,633	7.6
為替換算調整勘定		△ 13,442	△ 0.4	△ 10,093	△ 0.3	3,349	△ 24.9	△ 16,981	△ 0.6
評価・換算差額等合計		306,034	9.3	298,281	8.8	△ 7,752	△ 2.5	279,667	8.9
III. 新株予約権									
		—	—	28	0.0	28	—	—	—
IV. 少数株主持分									
		19,018	0.6	17,815	0.5	△ 1,202	△ 6.3	16,786	0.5
純資産合計		963,213	29.2	978,044	29.0	14,830	1.5	904,690	28.8
負債及び純資産合計		3,294,190	100.0	3,373,694	100.0	79,504	2.4	3,135,907	100.0

(2) 中間連結損益計算書

区分	注記 番号	前中間連結会計期間 (自平成18年4月1日 至平成18年9月30日)		当中間連結会計期間 (自平成19年4月1日 至平成19年9月30日)		増減		前連結会計年度 (自平成18年4月1日 至平成19年3月31日)	
		金額(百万円)	百分比 (%)	金額(百万円)	百分比 (%)	金額(百万円)	前年同期比 (%)	金額(百万円)	百分比 (%)
I. 営業収益		511,350	100.0	594,088	100.00	82,737	16.2	1,229,193	100.0
II. 営業原価	(※2)	392,081	76.7	466,412	78.5	74,331	19.0	942,928	76.7
営業総利益		119,269	23.3	127,676	21.5	8,406	7.0	286,265	23.3
III. 販売費及び一般管理費	(※1, ※2)	55,004	10.7	63,949	10.8	8,944	16.3	124,423	10.1
営業利益		64,265	12.6	63,726	10.7	△ 538	△ 0.8	161,842	13.2
IV. 営業外収益									
受取利息		408		365		△ 43		782	
受取配当金		1,029		1,392		362		1,408	
持分法による投資利益		1,173		4,619		3,446		4,410	
その他の営業外収益		1,494		791		△ 702		4,150	
営業外収益合計		4,104	0.8	7,168	1.2	3,063	74.6	10,751	0.9
V. 営業外費用									
支払利息		10,281		12,442		2,161		21,421	
その他の営業外費用		3,820		1,118		△ 2,702		8,848	
営業外費用合計		14,102	2.8	13,561	2.2	△ 540	△ 3.8	30,269	2.5
経常利益		54,267	10.6	57,334	9.7	3,066	5.7	142,324	11.6
VI. 特別利益									
固定資産売却益	(※3)	9,195		12,615		3,420		17,320	
その他の特別利益		190		255		65		284	
特別利益合計		9,385	1.9	12,870	2.2	3,485	37.1	17,604	1.4
VII. 特別損失									
固定資産売却損	(※4)	7,567		894		△ 6,672		9,643	
固定資産除却損		2,588		—		△ 2,588		4,574	
固定資産除却関連損		—		3,076		3,076		—	
投資有価証券評価損		—		1,627		1,627		—	
販売用不動産等評価損		—		—		—		28,735	
その他の特別損失		432		745		312		955	
特別損失合計		10,588	2.1	6,344	1.1	△ 4,243	△ 40.1	43,909	3.6
税金等調整前中間 (当期) 純利益		53,064	10.4	63,860	10.8	10,795	20.3	116,020	9.4
法人税、住民税及び事業税	(※5)	17,243	3.4	27,585	4.6	10,341		26,044	2.1
法人税等調整額		△ 3,202	△ 0.6	501	0.2	3,703		12,953	1.1
少数株主利益		—	—	—	—	—		1,807	0.1
少数株主損失		482	0.1	1,068	0.2	586		—	—
中間(当期) 純利益		39,505	7.7	36,842	6.2	△ 2,663	△ 6.7	75,213	6.1

(3) 中間連結株主資本等変動計算書

前中間連結会計期間(自 平成18年4月1日 至 平成18年9月30日) (単位:百万円)

	株主資本				
	資本金	資本剰余金	利益剰余金	自己株式	株主資本合計
平成18年3月31日 残高	174,296	248,295	199,706	2,147	620,150
中間連結会計期間中の変動額					
剰余金の配当 (注)			4,398		4,398
役員賞与 (注)			176		176
中間純利益			39,505		39,505
土地再評価差額金取崩額			46,536		46,536
自己株式の取得				325	325
自己株式の処分		7		8	16
株主資本以外の項目の 中間連結会計期間中の変動額 (純額)					
中間連結会計期間中の変動額合計	-	7	11,604	316	11,913
平成18年9月30日 残高	174,296	248,303	188,101	2,464	608,236

(単位:百万円)

	評価・換算差額等					少数株主持分	純資産合計
	その他 有価証券 評価差額金	繰延ヘッジ損益	土地再評価 差額金	為替換算 調整勘定	評価・換算 差額等合計		
平成18年3月31日 残高	63,424	-	191,096	16,308	238,213	18,446	876,810
中間連結会計期間中の変動額							
剰余金の配当 (注)							4,398
役員賞与 (注)							176
中間純利益							39,505
土地再評価差額金取崩額							46,536
自己株式の取得							325
自己株式の処分							16
株主資本以外の項目の 中間連結会計期間中の変動額 (純額)	4,463	54	46,536	673	41,454	1,659	39,794
中間連結会計期間中の変動額合計	4,463	54	46,536	673	41,454	1,659	27,880
平成18年9月30日 残高	58,961	54	237,633	16,981	279,667	16,786	904,690

(注) 平成18年6月29日の定時株主総会における利益処分項目です。

当中間連結会計期間(自 平成19年4月1日 至 平成19年9月30日) (単位:百万円)

	株主資本				
	資本金	資本剰余金	利益剰余金	自己株式	株主資本合計
平成19年3月31日 残高	174,296	248,308	218,682	3,125	638,161
中間連結会計期間中の変動額					
剰余金の配当			7,913		7,913
中間純利益			36,842		36,842
土地再評価差額金取崩額			4,166		4,166
自己株式の取得				1,027	1,027
自己株式の処分		11		11	23
株主資本以外の項目の 中間連結会計期間中の変動額 (純額)					
中間連結会計期間中の変動額合計	-	11	24,761	1,016	23,756
平成19年9月30日 残高	174,296	248,319	243,444	4,141	661,918

(単位:百万円)

	評価・換算差額等					新株予約権	少数株主持分	純資産合計
	その他 有価証券 評価差額金	繰延ヘッジ損益	土地再評価 差額金	為替換算 調整勘定	評価・換算 差額等合計			
平成19年3月31日 残高	72,159	53	247,263	13,442	306,034	-	19,018	963,213
中間連結会計期間中の変動額								
剰余金の配当								7,913
中間純利益								36,842
土地再評価差額金取崩額								4,166
自己株式の取得								1,027
自己株式の処分								23
株主資本以外の項目の 中間連結会計期間中の変動額 (純額)	15,254	14	4,166	3,349	7,752	28	1,202	8,926
中間連結会計期間中の変動額合計	15,254	14	4,166	3,349	7,752	28	1,202	14,830
平成19年9月30日 残高	56,905	39	251,430	10,093	298,281	28	17,815	978,044

前連結会計年度(自 平成18年4月1日 至 平成19年3月31日) (単位:百万円)

	株主資本				
	資本金	資本剰余金	利益剰余金	自己株式	株主資本合計
平成18年3月31日 残高	174,296	248,295	199,706	△ 2,147	620,150
連結会計年度中の変動額					
剰余金の配当 (注1)			△ 8,795		△ 8,795
役員賞与 (注2)			△ 176		△ 176
当期純利益			75,213		75,213
土地再評価差額金取崩額			△ 49,719		△ 49,719
連結子会社の固定資産再評価			2,453		2,453
自己株式の取得				△ 995	△ 995
自己株式の処分		12		17	30
株主資本以外の項目の 連結会計年度中の変動額 (純額)					
連結会計年度中の変動額合計	-	12	18,976	△ 978	18,010
平成19年3月31日 残高	174,296	248,308	218,682	△ 3,125	638,161

(単位:百万円)

	評価・換算差額等					少数株主持分	純資産合計
	その他 有価証券 評価差額金	繰延ヘッジ損益	土地再評価 差額金	為替換算 調整勘定	評価・換算 差額等合計		
平成18年3月31日 残高	63,424	-	191,096	△ 16,308	238,213	18,446	876,810
連結会計年度中の変動額							
剰余金の配当 (注1)							△ 8,795
役員賞与 (注2)							△ 176
当期純利益							75,213
土地再評価差額金取崩額							△ 49,719
連結子会社の固定資産再評価							2,453
自己株式の取得							△ 995
自己株式の処分							30
株主資本以外の項目の 連結会計年度中の変動額 (純額)	8,734	53	56,166	2,865	67,820	571	68,392
連結会計年度中の変動額合計	8,734	53	56,166	2,865	67,820	571	86,403
平成19年3月31日 残高	72,159	53	247,263	△ 13,442	306,034	19,018	963,213

(注1) 平成18年6月29日の定時株主総会における利益処分項目△4,398百万円を含みます。

(注2) 平成18年6月29日の定時株主総会における利益処分項目です。

(4) 中間連結キャッシュ・フロー計算書

区 分	注記 番号	前中間連結会計期間	当中間連結会計期間	前連結会計年度の要約 連結キャッシュ・フロー 計算書
		(自 平成18年4月 1日 至 平成18年9月30日)	(自 平成19年4月 1日 至 平成19年9月30日)	(自 平成18年4月 1日 至 平成19年3月31日)
		金額(百万円)	金額(百万円)	金額(百万円)
I 営業活動によるキャッシュ・フロー				
税金等調整前中間(当期)純利益		53,064	63,860	116,020
減価償却費		19,152	20,476	40,122
持分法投資損益		△ 1,173	△ 4,619	△ 4,410
有形無形固定資産売却損益		△ 1,627	△ 11,720	△ 7,676
有形無形固定資産除却損		2,588	—	4,574
有形無形固定資産除却関連損		—	3,076	—
有価証券評価損		—	1,627	—
販売用不動産等評価損		—	—	28,735
受取利息配当金		△ 1,437	△ 1,757	△ 2,190
支払利息		10,281	12,442	21,421
売上債権の増減額		2,508	14,284	△ 11,177
仕入債務の増減額		△ 8,542	△ 17,950	6,815
販売用不動産等の取得	(※2)	△ 213,954	△ 193,870	△ 366,095
販売用不動産等の売却	(※2)	76,258	102,884	251,719
営業出資金の増減額		△ 15,024	△ 34,830	△ 40,124
役員賞与の支払額		△ 177	—	△ 177
その他		1,521	△ 30,901	59,937
小 計		△ 76,562	△ 76,997	97,493
利息及び配当金の受取額		1,780	3,288	3,179
利息の支払額		△ 9,972	△ 12,198	△ 20,554
法人税等の支払額		△ 17,555	△ 24,297	△ 22,148
営業活動によるキャッシュ・フロー		△ 102,309	△ 110,205	57,969
II 投資活動によるキャッシュ・フロー				
有価証券の取得		△ 23,550	△ 17,591	△ 27,493
有価証券の売却		5,095	19	5,262
有形無形固定資産の取得		△ 126,079	△ 88,885	△ 219,797
有形無形固定資産の売却		111,768	21,137	139,000
貸付金の貸付		△ 2,414	△ 1,555	△ 4,050
貸付金の回収		6,331	2,798	7,699
預り敷金保証金の支出		△ 16,043	△ 24,929	△ 38,544
預り敷金保証金の収入		35,262	28,633	70,281
差入敷金保証金の支出		△ 12,312	△ 7,265	△ 23,962
差入敷金保証金の収入		9,662	9,162	22,435
連結範囲の変更を伴う株式の取得		△ 1,685	△ 222	△ 7,612
その他		1,894	2,372	△ 224
投資活動によるキャッシュ・フロー		△ 12,071	△ 76,325	△ 77,006
III 財務活動によるキャッシュ・フロー				
短期借入金の増減額		185,784	85,187	△ 15,998
長期借入による収入		22,449	114,895	272,999
長期借入金の返済による支出		△ 71,231	△ 47,206	△ 237,629
社債発行による収入		10,000	20,000	60,000
社債償還による支出		△ 20,000	—	△ 30,000
少数株主への株式発行による収入		—	660	—
配当金の支払額		△ 4,396	△ 7,906	△ 8,793
少数株主への配当金の支払額		△ 1,309	△ 797	△ 1,511
自己株式の増減額		△ 316	△ 1,016	△ 981
財務活動によるキャッシュ・フロー		120,980	163,816	38,085
IV 現金および現金同等物に係る換算差額		△ 37	13	180
V 現金および現金同等物の増減額		6,560	△ 22,701	19,228
VI 現金および現金同等物の期首残高		62,587	81,816	62,587
VII 現金および現金同等物の中間期末(期末)残高	(※1)	69,148	59,115	81,816

(5) 中間連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項

1. 連結の範囲に関する事項

(1) 連結子会社 138社

(三井不動産レジデンシャル(株)、三井不動産販売(株)、三井ホーム(株)、(株)ららぽーと、三井不動産アメリカ(株)ほか)

新規 8社

三井不動産リゾート(株)、MFA Investor LLCは新規設立により、連結子会社となりました。
浦和リハウス(株)、調布リハウス(株)ほか4社は、持分の取得により、連結子会社となりました。

除外 2社

西九州ホーム(株)は清算終了により、(株)リテールアンドホテルプロパティーズは吸収合併により、連結の範囲から除外しています。

(2) 非連結子会社 なし

なお、前期に非連結子会社であったプラネタリウム共同興行組合は、事業を行う期間が短く、連結財務諸表に重要な影響をおよぼしていないため、連結の範囲から除外していましたが、今期清算終了となり、非連結子会社から除外しています。

2. 持分法の適用に関する事項

(1) 持分法適用会社 43社

(株)オリエンタルランド、T I D(株)ほか)

新規 なし

除外 6社

浦和リハウス(株)、調布リハウス(株)ほか3社は、持分の取得により、連結子会社となったため、持分法適用の関連会社から除外しています。(株)ウエルネスは、清算終了により持分法適用の関連会社から除外となりました。

(2) 持分法を適用していない非連結子会社 なし

なお、前期に持分法を適用していない非連結子会社であったプラネタリウム共同興行組合は、清算終了により、持分法を適用していない非連結子会社から除外しています。

(3) 持分法を適用していない関連会社 なし

3. 連結子会社の中間決算日等に関する事項

連結子会社のうち在外連結子会社 23社と(株)益子カントリー倶楽部、成田スポーツ開発(株)、日本みどり開発(株)、(株)三井の森、三井不動産ゴルフプロパティーズ(株)、(株)エム・エフ・サービスアパートメント、(株)エム・エフ・プロパティーズ、(株)エヌ・ビー・エフ・オフィスマネジメント、臼津開発(株)、(株)エム・エフ・クリエイト、(株)リハウスビジネスセンター、(有)常盤橋ガレーヂおよび日本商業施設ファンド投資法人の中間決算日は6月30日、ケイ・ワイ・プロパティ(株)は7月31日、(株)ユニリビング、(株)ユーコーポレーション、(株)エム・エフ・コンストラクション・アドバイザーズ、東京ミッドタウンマネジメント(株)およびTMプロパティ(有)は8月31日です。

中間連結財務諸表の作成にあたっては、各社の中間決算日の財務諸表を使用していますが、中間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。

他の連結子会社の中間決算日はすべて中間連結決算日と同一です。

4. 会計処理基準に関する事項

(1) 重要な資産の評価基準及び評価方法

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] 中間期末前1カ月の市場価格の平均に基づく時価法

[債券] 中間期末日の市場価格に基づく時価法

[その他] 中間期末前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

主として定率法によっています。

ただし、中間連結財務諸表提出会社のオフィス用建物(建物附属設備を除く)、国内連結会社の平成10年4月1日以降取得建物(建物附属設備を除く)および在外連結子会社は定額法を採用しています。

また、事業用定期借地権を設定して賃借した土地にある建物については、残存価額0円として使用期限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

定額法を採用しています。

なお、自社利用のソフトウェアについては、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) 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 退職給付引当金

従業員の退職給付に備えるため、当連結会計年度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、当中間連結会計期間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。

過去勤務債務は、その発生時の従業員の平均残存勤務期間以内の一定の年数（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。

④ 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。

⑤ 役員退職慰労引当金

中間連結財務諸表提出会社ほか24社は役員退職慰労金支給に備えるため、内規に基づく中間期末退職慰労金要支給額を計上しています。

(4) 重要なリース取引の処理方法

リース物件の所有権が借主に移転すると認められるもの以外のファイナンス・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) 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、通貨スワップ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	借入金及び社債

③ ヘッジ方針

金利変動による、借入金および社債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および社債発行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、相場変動又はキャッシュ・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、ヘッジの有効性判定は省略しています。

(6) 完成工事高の計上基準

主として工事完成基準によります。ただし長期請負工事で、請負金額が一定金額以上のものについて、工事進行基準を採用しています。

(7) 消費税等の会計処理

消費税等の会計処理は、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「その他の投資その他の資産」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) 固定資産の時価評価

英国三井不動産㈱は、賃貸資産等について時価で評価しており、各年度の評価差額は、利益剰余金の増減として処理しています。

5. 中間連結キャッシュ・フロー計算書における資金の範囲

中間連結キャッシュ・フロー計算書における資金（現金及び現金同等物）は、手許現金、随時引き出し可能な預金および容易に換金可能であり、かつ、価値の変動について僅少なりリスクしか負わない取得日から3か月以内に償還期限の到来する短期投資からなります。

(6) 中間連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項の変更

[会計処理の変更]

(固定資産の減価償却の方法)

平成19年度の法人税法改正に伴い、当中間連結会計期間より、平成19年4月1日以降に取得した固定資産については、改正後の法人税法に基づく償却方法により減価償却費を計上しております。

なお、この変更による営業利益、経常利益、税金等調整前中間純利益に与える影響は軽微であります。

(ストック・オプション等に関する会計基準等)

当中間連結会計期間より「ストック・オプション等に関する会計基準」（企業会計基準第8号 平成17年12月27日）および「ストック・オプション等に関する会計基準の適用指針」（企業会計基準適用指針第11号 最終改正平成18年5月31日）を適用しています。

なお、この変更による営業利益、経常利益、税金等調整前中間純利益に与える影響は軽微であります。

[追加情報]

(固定資産の減価償却の方法)

平成19年度の法人税法改正に伴い、平成19年3月31日以前に取得した資産については、改正前の法人税法に基づく減価償却の方法の適用により、取得価格の5%に到達した連結会計年度の翌連結会計年度より、取得価額の5%相当額と備忘価額との差額を5年間にわたり均等償却し、減価償却費に含めて計上しています。

なお、この変更による営業利益、経常利益、税金等調整前中間純利益に与える影響は軽微であります。

(たな卸資産の評価に関する会計基準)

「棚卸資産の評価に関する会計基準」（企業会計基準第9号 平成18年7月5日）が平成20年3月31日以前に開始する連結会計年度にかかる連結財務諸表から適用できることになったことに伴い、受入準備が整った前連結会計年度末から同会計基準を適用しておりますが、前中間連結会計期間は従来の方法によっております。当中間連結会計期間および前連結会計年度と同一の方法によった場合と比較して、前中間連結会計期間の税金等調整前中間純利益は約28,700百万円多く計上されています。

(7) 中間連結財務諸表に関する注記事項

〔中間連結貸借対照表に関する注記事項〕

	前連結会計年度末 (平成19年3月31日)	当中間連結会計期間末 (平成19年9月30日)	前中間連結会計期間末 (平成18年9月30日)
※1. 有形固定資産の減価償却累計額	447,562 百万円	459,254 百万円	449,671 百万円
※2. 担保資産および担保付債務			
担保に供している資産は次のとおりです。			
現金及び預金	32 百万円	190 百万円	30 百万円
受取手形及び売掛金	208 百万円	105 百万円	50 百万円
建物及び構築物	73,856 百万円	72,713 百万円	74,608 百万円
機械装置及び運搬具	0 百万円	0 百万円	0 百万円
土地	43,890 百万円	42,910 百万円	41,956 百万円
その他の有形固定資産	45 百万円	40 百万円	51 百万円
投資有価証券	8 百万円	8 百万円	8 百万円
その他の投資その他の資産	12,766 百万円	11,086 百万円	11,635 百万円
計	130,809 百万円	127,057 百万円	128,343 百万円
担保付債務は次のとおりです。			
短期借入金	1,422 百万円	1,319 百万円	1,381 百万円
その他の流動負債	149 百万円	—	149 百万円
長期借入金	58,220 百万円	59,799 百万円	57,905 百万円
その他の固定負債	1,642 百万円	—	1,737 百万円
計	61,435 百万円	61,119 百万円	61,173 百万円
※3. 国庫等補助金受け入れによる圧縮記帳累計額			
建物	401 百万円	401 百万円	605 百万円
※4. 非連結子会社および関連会社の株式・社債等			
投資有価証券(株式等)	98,630 百万円	101,550 百万円	103,431 百万円
投資有価証券(社債)	3,010 百万円	3,010 百万円	—
5. 偶発債務	3,043 百万円	3,043 百万円	11 百万円
うち、保証債務	3,043 百万円	3,043 百万円	11 百万円
(被保証会社・保証の内容)	(株)浅沼商会、 (株)メディヴァンス ・借入保証)	(株)浅沼商会、 (株)メディヴァンス ・借入保証)	(株)メディヴァンス ・借入保証)
なお、他に住宅ローン保証債務	92,752 百万円	86,274 百万円	99,226 百万円
保証予約	218 百万円	204 百万円	236 百万円
があります。			
※6. 投資有価証券に含まれる不動産流動化関連事業を目的とした匿名組合出資金および特定目的会社への優先出資証券			
投資有価証券	38,956 百万円	42,812 百万円	38,091 百万円

〔中間連結損益計算書に関する注記事項〕

	前中間連結会計期間 (自平成18年4月1日 至平成18年9月30日)	当中間連結会計期間 (自平成19年4月1日 至平成19年9月30日)	前連結会計年度 (自平成18年4月1日 至平成19年3月31日)
※1. 販売費及び一般管理費の主要な費目			
給料・手当	17,659百万円	19,554百万円	36,222百万円
広告宣伝費	4,666百万円	7,192百万円	16,039百万円
退職給付費用	1,407百万円	1,644百万円	3,032百万円
研究開発費	253百万円	247百万円	604百万円
役員退職慰労引当金繰入額	163百万円	143百万円	333百万円
貸倒引当金繰入額	15百万円	7百万円	93百万円
※2. 販売費及び一般管理費並びに営業原価に含まれる研究開発費	253百万円	247百万円	604百万円
※3. 特別利益に含まれる固定資産売却益			
土地等	5,223百万円	12,611百万円	9,704百万円
建物等	3,971百万円	3百万円	7,616百万円
計	9,195百万円	12,615百万円	17,320百万円
※4. 特別損失に含まれる固定資産売却損			
土地等	6,336百万円	76百万円	7,347百万円
建物等	1,230百万円	818百万円	2,296百万円
計	7,567百万円	894百万円	9,643百万円

※5. 法人税等の表示方法

当中間連結会計期間および前中間連結会計期間における連結会社の個別財務諸表上の税金費用については、簡便法により計算しているため、「法人税、住民税及び事業税」に一括して表示しています。

〔中間連結株主資本等変動計算書に関する注記事項〕

前中間連結会計期間（自平成18年4月1日至平成18年9月30日）

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

	前連結会計年度末 株式数（千株）	当中間連結会計期間 増加株式数（千株）	当中間連結会計期間 減少株式数（千株）	当中間連結会計期間末 株式数（千株）
発行済株式 普通株式	881,424	—	—	881,424
自己株式 普通株式	1,796	129	6	1,918

(注) 1. 普通株式の自己株式の株式数の増加129千株は、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6千株は、単元未満株式の売却による減少です。

2. 配当に関する事項

(1) 配当金支払額

平成18年6月29日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	4,398百万円
1株当たり配当額	5円
基準日	平成18年3月31日
効力発生日	平成18年6月30日

(2) 基準日が当中間連結会計期間に属する配当のうち、配当の効力発生日が当中間連結会計期間後となるもの

平成18年10月31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	4,397百万円
配当の原資	利益剰余金
1株当たり配当額	5円
基準日	平成18年9月30日
効力発生日	平成18年12月5日

当中間連結会計期間（自平成19年4月1日至平成19年9月30日）

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

	前連結会計年度末 株式数（千株）	当中間連結会計期間 増加株式数（千株）	当中間連結会計期間 減少株式数（千株）	当中間連結会計期間末 株式数（千株）
発行済株式 普通株式	881,424	—	—	881,424
自己株式 普通株式	2,137	294	7	2,424

(注) 1. 普通株式の自己株式の株式数の増加294千株は、単元未満株式の買取りによる増加162千株、ならびに(株)リテールアンドホテルプロパティーズ吸収合併に係る買取請求による増加132千株です。
2. 普通株式の自己株式の株式数の減少7千株は、単元未満株式の売却による減少です。

2. 新株予約権および自己株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）				当中間連結会 計期間末残高 （百万円）
			前連結会計 年度末	当中間連結 会計期間 増加	当中間連結 会計期間 減少	当中間連結 会計期間末	
提出 会社 (親会社)	ストック・オプション としての新株予約権			—			28
連結子 会社				—			—
合 計				—			28

3. 配当に関する事項

(1) 配当金支払額

平成19年6月28日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	7,913百万円
1株当たり配当額	9円
基準日	平成19年3月31日
効力発生日	平成19年6月29日

(2) 基準日が当中間連結会計期間に属する配当のうち、配当の効力発生日が当中間連結会計期間後となるもの

平成19年10月31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	7,911百万円
配当の原資	利益剰余金
1株当たり配当額	9円
基準日	平成19年9月30日
効力発生日	平成19年12月4日

前連結会計年度（自平成18年4月1日 至平成19年3月31日）

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

	前連結会計年度末 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	881,424	—	—	881,424
自己株式 普通株式	1,796	351	10	2,137

(注) 1. 普通株式の自己株式の株式数の増加 351 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 10 千株は、単元未満株式の売却および持分法適用関連会社が保有していた当社株式の売却による減少です。

2. 配当に関する事項

(1) 配当金支払額

平成18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	4,398 百万円
1株当たり配当額	5 円
基準日	平成18年3月31日
効力発生日	平成18年6月30日

平成18年10月31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	4,397 百万円
1株当たり配当額	5 円
基準日	平成18年9月30日
効力発生日	平成18年12月5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19年6月28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	7,913 百万円
配当の原資	利益剰余金
1株当たり配当額	9 円
基準日	平成19年3月31日
効力発生日	平成19年6月29日

〔中間連結キャッシュ・フロー計算書に関する注記事項〕

※1. 中間連結貸借対照表上の現金及び預金勘定中間期末(期末)残高と中間連結キャッシュ・フロー計算書上の現金及び現金同等物中間期末(期末)残高との調整

	前中間連結会計期間末 (平成18年9月30日)	当中間連結会計期間末 (平成19年9月30日)	前連結会計年度末 (平成19年3月31日)
現金及び預金	69,406 百万円	60,274 百万円	83,050 百万円
預入期間が3ヶ月を超える 定期預金	△258 百万円	△1,159 百万円	△1,233 百万円
現金及び現金同等物	69,148 百万円	59,115 百万円	81,816 百万円

※2. 販売用不動産等の取得・売却は、中間連結貸借対照表上の販売用不動産、前渡金の増減による資金の動きをあらわしています。

〔特別目的会社に関する事項〕

当社は、顧客の不動産を流動化する目的で、特別目的会社（主に特例有限会社および資産流動化法上の特定目的会社の形態によります）35社に対し、出資を行っています。特別目的会社は、主に不動産を取得した後、開発・バリューアップを行ったうえ、投資家に売却する事業等を行っています。

当該事業は、当社等による出資のほか、各金融機関からの借入れ等（ノンリコースローンおよび特定社債）により行われています。

当社は事業終了後、抛出した出資金等を適切に回収する予定であり、平成19年9月末現在、各事業は当初計画どおり進捗しています。なお、将来において損失が発生する場合、当社の負担は営業出資金および投資有価証券の額に限定されます。

当中間連結会計期間における、特別目的会社との取引金額等は、次のとおりです。（単位：百万円）

	当中間期末残高	主な損益	
		(項目)	(金額)
出資金等（注1）	166,868	営業収益（注2）	2,233
		営業原価（注3）	324
マネジメント業務	—	営業収益（注4）	552

（注1） 出資金等の内訳は、営業出資金 143,547 百万円、投資有価証券 23,321 百万円であり、匿名組合出資金および資産流動化法上の特定目的会社に対する優先出資証券です。

（注2） 三井不動産(株)は、出資に対する利益配当を営業収益として計上しています。

セグメント別内訳：賃貸セグメント 2,226 百万円、分譲セグメント 7 百万円

（注3） 三井不動産(株)は、開発・バリューアップ期間中の費用負担など、出資に対する損失分配を営業原価として計上しています。

セグメント別内訳：賃貸セグメント 206 百万円、分譲セグメント 118 百万円

（注4） 三井不動産(株)および三井不動産投資顧問(株)は、特別目的会社からアセットマネジメント業務等を受託しており、営業収益を計上しています。

セグメント別内訳：仲介・販売受託・コンサルティングセグメント 552 百万円

また、いずれの特別目的会社についても、当社は議決権のある出資等は有しておらず、役員や従業員の派遣もありません。

特別目的会社の直近の決算日における主な資産、負債および純資産（単純合算）は、次のとおりです。

(単位：百万円)

主な資産		主な負債および純資産	
不動産	457,931	借入金等（注5）	320,720
その他	39,444	出資預り金等（注6）	166,871
		その他	9,783
合計	497,375	合計	497,375

(注5) 借入金等は、ノンリコースローンおよび資産流動化法上の特定目的会社の特定社債です。

(注6) 出資預り金等は、匿名組合出資預り金および資産流動化法上の特定目的会社の優先資本金であり、当社からの拠出分が含まれています。これらの期末残高については、(注1)を参照してください。

1. 事業の種類別セグメント情報

前中間連結会計期間 (自 平成18年4月1日 至 平成18年9月30日)

(単位:百万円)

	賃貸	分譲	完成 工事	仲介・販売 受託・コン パニング	管理 受託	住宅部 材・商品 等販売	施設 営業	その他	計	消去又は 全社	連結
I. 売上高及び営業損益											
(1) 外部顧客に対する売上高	191,239	108,468	78,391	33,020	43,348	32,948	19,621	4,312	511,350	—	511,350
(2) セグメント間の内部売上高又は振替額	2,663	—	1,982	2,649	10,611	16,684	167	5,127	39,885	(39,885)	—
計	193,903	108,468	80,373	35,670	53,959	49,632	19,788	9,439	551,236	(39,885)	511,350
営業費用	154,123	89,894	83,338	26,760	47,652	49,337	18,684	8,039	477,832	(30,746)	447,085
営業利益	39,779	18,574	△2,965	8,910	6,307	295	1,104	1,400	73,404	(9,138)	64,265
II. 資産、減価償却費及び資本的支出											
資産	1,930,513	642,007	56,460	54,992	49,567	47,332	84,099	22,592	2,887,566	248,341	3,135,907
減価償却費	13,860	170	1,074	394	387	426	1,296	1,143	18,754	397	19,152
資本的支出	116,461	534	1,608	557	310	267	981	1,023	121,746	529	122,275

当中間連結会計期間 (自 平成19年4月1日 至 平成19年9月30日)

(単位:百万円)

	賃貸	分譲	完成 工事	仲介・販売 受託・コン パニング	管理 受託	住宅部 材・商品 等販売	施設 営業	その他	計	消去又は 全社	連結
I. 売上高及び営業損益											
(1) 外部顧客に対する売上高	226,815	137,890	74,526	39,816	52,180	36,238	21,758	4,862	594,088	—	594,088
(2) セグメント間の内部売上高又は振替額	4,263	—	2,215	1,473	12,714	15,905	122	4,976	41,672	(41,672)	—
計	231,078	137,890	76,741	41,289	64,895	52,144	21,881	9,839	635,760	(41,672)	594,088
営業費用	185,596	126,704	81,274	30,299	57,091	51,890	21,512	8,238	562,607	(32,245)	530,361
営業利益	45,482	11,186	△4,532	10,990	7,803	253	369	1,601	73,153	(9,426)	63,726
II. 資産、減価償却費及び資本的支出											
資産	2,000,640	793,489	54,114	55,744	67,979	44,213	80,765	19,931	3,116,877	256,816	3,373,694
減価償却費	14,420	406	1,125	434	538	508	1,511	1,116	20,062	413	20,476
資本的支出	71,031	1,225	1,432	811	962	586	1,584	1,302	78,936	772	79,709

前連結会計年度 (自 平成18年4月1日 至 平成19年3月31日)

(単位:百万円)

	賃貸	分譲	完成 工事	仲介・販売 受託・コン パニング	管理 受託	住宅部 材・商品 等販売	施設 営業	その他	計	消去又は 全社	連結
I. 売上高及び営業損益											
(1) 外部顧客に対する売上高	398,069	341,629	193,970	77,349	99,632	69,394	40,200	8,946	1,229,193	—	1,229,193
(2) セグメント間の内部売上高又は振替額	6,399	8	5,896	4,645	23,161	37,127	332	10,328	87,899	(87,899)	—
計	404,469	341,637	199,866	81,995	122,793	106,522	40,533	19,275	1,317,093	(87,899)	1,229,193
営業費用	323,118	292,398	197,148	55,946	108,484	105,666	38,779	16,463	1,138,006	(70,654)	1,067,351
営業利益	81,350	49,239	2,718	26,049	14,308	855	1,754	2,811	179,087	(17,245)	161,842
II. 資産、減価償却費及び資本的支出											
資産	1,970,251	732,667	59,031	51,794	69,050	50,694	84,857	22,567	3,040,915	253,274	3,294,190
減価償却費	29,137	559	2,168	771	890	907	2,627	2,248	39,311	811	40,122
資本的支出	203,955	2,917	2,528	1,282	1,743	1,221	2,038	2,095	217,782	2,574	220,357

- (注1) 事業区分の方法及び各区分に属する主要な製品等の名称
 事業区分は事業内容を勘案して、次のとおり分類しました。
 賃貸：オフィスビル、商業施設および住宅等の賃貸
 分譲：戸建住宅、中高層住宅、宅地およびオフィスビル等の業務施設の分譲
 完成工事：戸建住宅、中高層住宅およびオフィスビル等の建築等の工事の請負（企画、設計を含む）
 仲介・販売受託・コンサルティング：不動産の仲介、販売代理・販売受託、オフィスビル、商業施設等の開発に伴うプロジェクトマネジメント業務
 管理受託：オフィスビル、商業施設および住宅等の運営管理業務（管理工事を含む）
 住宅部材・商品等販売：住宅用部材の製造・販売、一般商品の卸・小売
 施設営業：ホテル、ゴルフ場等の施設営業
 その他：住宅ローン等の金融・リース事業など
- (注2) 前中間連結会計期間における営業費用のうち、消去又は全社の項目に含めた配賦不能営業費用の金額は8,326百万円であり、親会社の一般管理部門に係る費用です。
 当中間連結会計期間における営業費用のうち、消去又は全社の項目に含めた配賦不能営業費用の金額は9,394百万円であり、親会社の一般管理部門に係る費用です。
 前連結会計年度における営業費用のうち、消去又は全社の項目に含めた配賦不能営業費用の金額は17,070百万円であり、親会社の一般管理部門に係る費用です。
- (注3) 前中間連結会計期間における資産のうち、消去又は全社の項目に含めた全社資産の金額は390,928百万円であり、その主なものは、親会社での余資運用資金（現金・預金及び有価証券）、長期投資資金（投資有価証券）および管理部門に係る資産等です。
 当中間連結会計期間における資産のうち、消去又は全社の項目に含めた全社資産の金額は370,083百万円であり、その主なものは、親会社での余資運用資金（現金・預金及び有価証券）、長期投資資金（投資有価証券）および管理部門に係る資産等です。
 前連結会計年度における資産のうち、消去又は全社の項目に含めた全社資産の金額は391,274百万円であり、その主なものは、親会社での余資運用資金（現金・預金及び有価証券）、長期投資資金（投資有価証券）および管理部門に係る資産等です。

2. 所在地別セグメント情報

前中間連結会計期間（平成18年4月1日～平成18年9月30日）

全セグメントの売上高の合計および全セグメントの資産の金額の合計額に占める「本邦」の割合がいずれも90%を超えているため、所在地別セグメント情報の記載を省略しました。

当中間連結会計期間（平成19年4月1日～平成19年9月30日）

同 上

前連結会計年度（平成18年4月1日～平成19年3月31日）

同 上

3. 海外売上高

前中間連結会計期間（平成18年4月1日～平成18年9月30日）

海外売上高が、連結売上高の10%未満のため、海外売上高の記載を省略しました。

当中間連結会計期間（平成19年4月1日～平成19年9月30日）

同 上

前連結会計年度（平成18年4月1日～平成19年3月31日）

同 上

[1株当たり情報]

前中間連結会計期間 (自平成18年4月1日 至平成18年9月30日)	当中間連結会計期間 (自平成19年4月1日 至平成19年9月30日)	前連結会計年度 (自平成18年4月1日 至平成19年3月31日)
1株当たり純資産額 1,009円55銭	1株当たり純資産額 1,092円38銭	1株当たり純資産額 1,073円82銭
1株当たり中間純利益金額 44円91銭	1株当たり中間純利益金額 41円91銭	1株当たり当期純利益金額 85円52銭
潜在株式調整後 1株当たり中間純利益金額 —	潜在株式調整後 1株当たり中間純利益金額 41円90銭	潜在株式調整後 1株当たり当期純利益金額 —

(注) 1株当たり純資産額および1株当たり中間(当期)純利益金額、潜在株式調整後1株当たり中間(当期)純利益金額の算定上の基礎は、以下のとおりです。

	前中間連結会計期間 (自平成18年4月1日 至平成18年9月30日)	当中間連結会計期間 (自平成19年4月1日 至平成19年9月30日)	前連結会計年度 (自平成18年4月1日 至平成19年3月31日)
1株当たり純資産額			
純資産の部の合計額(百万円)	—	978,044	963,213
純資産の部の合計額から 控除する金額(百万円)	—	17,844	19,018
(うち少数株主持分(百万円))	(—)	(17,815)	(19,018)
(うち新株予約権(百万円))	(—)	(28)	(—)
普通株式に係る純資産額(百万円)	—	960,199	944,195
1株当たり純資産の算定に用いられた 普通株式の数(千株)	—	878,999	879,287
1株当たり中間(当期)純利益金額			
中間(当期)純利益(百万円)	39,505	36,842	75,213
普通株主に帰属しない金額(百万円)	—	—	—
普通株式に係る 中間(当期)純利益(百万円)	39,505	36,842	75,213
普通株式の期中平均株式数(千株)	879,578	879,168	879,485
潜在株式調整後1株当たり中間(当期)純利益金額			
中間(当期)純利益調整額(百万円)	—	—	—
普通株式増加数(千株)	—	48	—
(うち新株予約権(千株))	(—)	(48)	(—)
希薄化効果を有しないため潜在株式調整後 1株当たり中間(当期)純利益の算定に含 めなかった潜在株式の概要	—	—	—

〔重要な後発事象〕

前中間連結会計期間 (自 平成18年4月1日 至 平成18年9月30日)	当中間連結会計期間 (自 平成19年4月1日 至 平成19年9月30日)	前連結会計年度 (自 平成18年4月1日 至 平成19年3月31日)
<p>(住宅分譲事業再編に関する会社分割の実施)</p> <p>当社グループにおける住宅分譲事業を製販一体で推進するため、三井不動産販売(株)および三井不動産レジデンシャル(株)との間で、平成18年5月23日付会社分割契約に基づく会社分割を実施しました。</p> <p>会社分割の概要は、以下のとおりです。</p> <p>① 分割の日程 効力発生日 平成18年10月1日</p> <p>② 分割方式 当社および三井不動産販売(株)を分割会社とし、三井不動産レジデンシャル(株)を承継会社とする吸収分割です。</p> <p>なお、分割会社である当社にとって、本件分割は会社法第784条第3項に定める簡易吸収分割の要件を充足するものであり、会社法第783条第1項に定める株主総会の承認を得ることなく行ったものです。</p> <p>③ 株式の割当 当社に、三井不動産レジデンシャル(株)の株式996,000株を割当交付しました。三井不動産販売(株)に、三井不動産レジデンシャル(株)の株式2,000株を割当交付しました。なお、三井不動産販売(株)は、その割当交付された株式を当社に剰余金として配当する予定です。</p> <p>④ 資本の額 当該分割により、当社の資本の額に変更はありません。</p> <p>⑤ 承継会社が承継した権利義務 当社および三井不動産販売(株)の住宅分譲事業と住宅販売受託事業および当該事業に付随する一切の事業および付随する一切の権利義務を承継しました。</p> <p>ただし、雇用契約は承継しておりません。</p> <p>なお、承継した権利義務については、免責的債務引受の方法によっております。</p>	<p style="text-align: center;">—</p>	<p style="text-align: center;">—</p>

前中間連結会計期間 (自 平成18年4月1日 至 平成18年9月30日)	当中間連結会計期間 (自 平成19年4月1日 至 平成19年9月30日)	前連結会計年度 (自 平成18年4月1日 至 平成19年3月31日)																																								
<p>⑥ 債務履行の見込み</p> <p>当該分割後の当社、三井不動産販売(株)および三井不動産レジデンシャル(株)の負担すべき債務につきましては、履行期における履行の確実性に問題はないものと判断しております。</p> <p>⑦ 分割した資産および負債の額 (平成18年9月30日現在)</p> <p>当社の分割部門 (単位:百万円)</p> <table border="1" data-bbox="121 593 555 792"> <thead> <tr> <th colspan="2">資産</th> <th colspan="2">負債</th> </tr> <tr> <th>項目</th> <th>帳簿価額</th> <th>項目</th> <th>帳簿価額</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>流動資産</td> <td>365,788</td> <td>流動負債</td> <td>210,560</td> </tr> <tr> <td>固定資産</td> <td>7,648</td> <td>固定負債</td> <td>105,038</td> </tr> <tr> <td>合計</td> <td>373,436</td> <td>合計</td> <td>315,599</td> </tr> </tbody> </table> <p>三井不動産販売(株)の分割部門 (単位:百万円)</p> <table border="1" data-bbox="121 871 555 1070"> <thead> <tr> <th colspan="2">資産</th> <th colspan="2">負債</th> </tr> <tr> <th>項目</th> <th>帳簿価額</th> <th>項目</th> <th>帳簿価額</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>流動資産</td> <td>27,596</td> <td>流動負債</td> <td>28,844</td> </tr> <tr> <td>固定資産</td> <td>1,347</td> <td>固定負債</td> <td>—</td> </tr> <tr> <td>合計</td> <td>28,944</td> <td>合計</td> <td>28,844</td> </tr> </tbody> </table> <p>(三井不動産販売(株)のビル賃貸関連事業等に関する会社分割の実施)</p> <p>三井不動産販売(株)の事業領域を更なる成長が期待される不動産流通事業へ特化するとともに、当社へのビル賃貸事業の集約を図るため、当社および三井不動産販売(株)との間で、平成18年5月23日付会社分割契約に基づく会社分割を実施しました。</p> <p>会社分割の概要は、以下のとおりです。</p> <p>① 分割の日程 効力発生日 平成18年10月1日</p>	資産		負債		項目	帳簿価額	項目	帳簿価額	流動資産	365,788	流動負債	210,560	固定資産	7,648	固定負債	105,038	合計	373,436	合計	315,599	資産		負債		項目	帳簿価額	項目	帳簿価額	流動資産	27,596	流動負債	28,844	固定資産	1,347	固定負債	—	合計	28,944	合計	28,844		
資産		負債																																								
項目	帳簿価額	項目	帳簿価額																																							
流動資産	365,788	流動負債	210,560																																							
固定資産	7,648	固定負債	105,038																																							
合計	373,436	合計	315,599																																							
資産		負債																																								
項目	帳簿価額	項目	帳簿価額																																							
流動資産	27,596	流動負債	28,844																																							
固定資産	1,347	固定負債	—																																							
合計	28,944	合計	28,844																																							

前中間連結会計期間 (自 平成18年4月1日 至 平成18年9月30日)	当中間連結会計期間 (自 平成19年4月1日 至 平成19年9月30日)	前連結会計年度 (自 平成18年4月1日 至 平成19年3月31日)																				
<p>② 分割方式</p> <p>当社を承継会社とし、三井不動産販売(株)を分割会社とする吸収分割です。</p> <p>なお、承継会社である当社にとって、本件分割は会社法第796条第3項に定める簡易吸収分割の要件を充足するものであり、会社法第795条第1項に定める株主総会の承認を得ることなく行ったものです。</p> <p>また、分割会社である三井不動産販売(株)にとって、本件分割は会社法第784条第1項に定める略式吸収分割の要件を充足するものであり、会社法第783条第1項に定める株主総会の承認を得ることなく行ったものです。</p> <p>③ 株式の割当</p> <p>当社は新たな株式を発行せず、割当交付しません。</p> <p>④ 資本の額</p> <p>当該分割により、当社の資本の額に変更はありません。</p> <p>⑤ 当社が承継した権利義務</p> <p>三井不動産販売(株)の資産管理部におけるビル賃貸関連事業等および当該事業に付随する一切の権利義務を承継しました。ただし、雇用契約は承継しておりません。</p> <p>なお、承継した権利義務については、免責的債務引受の方法によっております。</p> <p>⑥ 債務履行の見込み</p> <p>当該分割後の当社および三井不動産販売(株)の負担すべき債務につきましては、履行期における履行の確実性に問題はないものと判断しております。</p> <p>⑦ 承継した資産および負債の額 (平成18年9月30日現在) (単位：百万円)</p> <table border="1" data-bbox="121 1709 557 1910"> <thead> <tr> <th colspan="2">資産</th> <th colspan="2">負債</th> </tr> <tr> <th>項目</th> <th>帳簿価額</th> <th>項目</th> <th>帳簿価額</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>流動資産</td> <td>4,368</td> <td>流動負債</td> <td>8,468</td> </tr> <tr> <td>固定資産</td> <td>27,311</td> <td>固定負債</td> <td>5,111</td> </tr> <tr> <td>合計</td> <td>31,679</td> <td>合計</td> <td>13,579</td> </tr> </tbody> </table>	資産		負債		項目	帳簿価額	項目	帳簿価額	流動資産	4,368	流動負債	8,468	固定資産	27,311	固定負債	5,111	合計	31,679	合計	13,579		
資産		負債																				
項目	帳簿価額	項目	帳簿価額																			
流動資産	4,368	流動負債	8,468																			
固定資産	27,311	固定負債	5,111																			
合計	31,679	合計	13,579																			

前中間連結会計期間 (自 平成18年4月1日 至 平成18年9月30日)	当中間連結会計期間 (自 平成19年4月1日 至 平成19年9月30日)	前連結会計年度 (自 平成18年4月1日 至 平成19年3月31日)
—	<p>(株帝国ホテル株式の取得)</p> <p>平成19年9月28日付で締結した、(株帝国ホテルとの協力・提携等に関する基本協定書および、国際興業(株)が保有する(株帝国ホテルの株式に対する株式譲渡契約書に基づき、平成19年10月5日に当該株式を取得いたしました。</p> <p>当社は、(株帝国ホテルの発行済株式数の33.16%を取得し、(株帝国ホテルの筆頭株主となりましたが、これを契機に、今後の協力関係に関する基本姿勢や資本参加の意義等を確認した上で、(株帝国ホテルの基本的な方針および現在の経営方針との整合性を取りつつ、将来的な再開発計画やホテル・リゾート分野での協力・提携等について検討を進めていく予定です。</p> <p>今回の資本参加により、(株帝国ホテルは当社の持分法適用関連会社となりますが、平成20年3月期の業績に与える影響は軽微であります。</p>	—

〔開示の省略〕

リース取引、有価証券、デリバティブ取引、ストック・オプション等、企業結合等に関する注記事項については、中間決算短信における開示の必要性が大きいと考えられるため、開示を省略しております。

5. 中間個別財務諸表

(1) 中間貸借対照表

区分	前事業年度の要約貸借対照表 (平成19年3月31日)		当中間会計期間末 (平成19年9月30日)		増 減		前中間会計期間末 (平成18年9月30日)	
	金額 (百万円)	構成比 (%)	金額 (百万円)	構成比 (%)	金額 (百万円)	前期比 (%)	金額 (百万円)	構成比 (%)
(資産の部)								
I. 流動資産								
現金及び預金	52,842		33,816		△ 19,026		38,463	
売掛金	10,688		6,274		△ 4,414		7,135	
販売用不動産	95,570		91,294		△ 4,276		97,449	
仕掛不動産勘定	50,128		46,571		△ 3,557		235,259	
開発用土地	44,390		46,449		2,058		118,678	
前渡金	4,704		4,512		△ 191		33,274	
短期貸付金	100,959		231,370		130,410		112,810	
営業出資金	123,451		156,500		33,049		99,437	
繰延税金資産	50,108		50,244		136		39,147	
その他の流動資産	28,151		27,720		△ 431		51,929	
貸倒引当金	△ 9		△ 13		△ 4		△ 11	
流動資産合計	560,987	20.2	694,740	23.5	133,753	23.8	833,574	29.4
II. 固定資産								
1. 有形固定資産								
建物	326,134		340,289		14,154		333,492	
土地	934,462		1,031,896		97,433		885,992	
建設仮勘定	7,516		30,801		23,285		6,335	
その他の有形固定資産	17,761		18,225		463		17,898	
有形固定資産合計	1,285,874	46.4	1,421,211	48.0	135,337	10.5	1,243,718	43.9
2. 無形固定資産	16,451	0.6	16,339	0.6	△ 111	△ 0.7	15,679	0.6
3. 投資その他の資産								
投資有価証券	252,669		242,709		△ 9,959		224,771	
関係会社株式	245,490		231,764		△ 13,725		210,521	
関係会社出資金	20		—		△ 20		—	
長期貸付金	5,107		3,786		△ 1,320		4,752	
関係会社長期貸付金	218,844		162,665		△ 56,179		102,786	
差入敷金・保証金	185,592		182,417		△ 3,174		188,859	
その他の投資その他の資産	21,481		21,532		51		23,237	
貸倒引当金	△ 18,884		△ 18,830		54		△ 17,137	
投資その他の資産合計	910,319	32.8	826,046	27.9	△ 84,273	△ 9.3	737,791	26.1
固定資産合計	2,212,645	79.8	2,263,598	76.5	50,952	2.3	1,997,188	70.6
資産合計	2,773,633	100.0	2,958,338	100.0	184,705	6.7	2,830,763	100.0

区分	前事業年度の要約貸借対照表 (平成19年3月31日)		当中間会計期間末 (平成19年9月30日)		増 減		前中間会計期間末 (平成18年9月30日)	
	金額 (百万円)	構成比 (%)	金額 (百万円)	構成比 (%)	金額 (百万円)	前期比 (%)	金額 (百万円)	構成比 (%)
(負債の部)								
I. 流動負債								
買掛金	19,558		11,826		△ 7,732		17,303	
短期借入金	201,660		191,582		△ 10,078		259,981	
コマーシャルペーパー	16,000		113,000		97,000		132,000	
短期償還社債	—		30,000		30,000		10,000	
未払金	18,832		6,051		△ 12,781		15,324	
未払法人税等	—		14,727		14,727		8,349	
未払費用	8,445		8,859		414		8,246	
前受金	28,254		28,582		328		57,484	
預り金	133,626		127,285		△ 6,341		104,779	
その他の流動負債	10,427		13,324		2,897		11,572	
流動負債合計	436,806	15.8	545,241	18.4	108,435	24.8	625,042	22.1
II. 固定負債								
社債	215,000		205,000		△ 10,000		165,000	
長期借入金	742,670		799,236		56,566		683,819	
預り敷金・保証金	304,824		314,227		9,403		291,176	
繰延税金負債	16,779		19,774		2,995		21,204	
再評価に係る繰延税金負債	179,669		175,832		△ 3,836		163,001	
退職給付引当金	12,713		14,228		1,514		14,513	
役員退職慰労引当金	1,508		615		△ 893		1,416	
負のれん	—		704		704		—	
その他の固定負債	21,898		23,191		1,293		23,788	
固定負債合計	1,495,063	53.9	1,552,811	52.5	57,748	3.9	1,363,921	48.2
負債合計	1,931,869	69.7	2,098,052	70.9	166,183	8.6	1,988,963	70.3
(純資産の部)								
I. 株主資本								
1. 資本金	174,296	6.3	174,296	5.9	—	—	174,296	6.2
2. 資本剰余金								
資本準備金	248,272		248,272		—		248,272	
その他資本剰余金	28		39		11		21	
資本剰余金合計	248,300	8.9	248,311	8.4	11	0.0	248,294	8.8
3. 利益剰余金								
(1) 利益準備金	13,688		13,688		—		13,688	
(2) その他利益剰余金								
代替資産積立金	29,675		29,675		—		43,592	
特別償却準備金	166		166		—		—	
別途積立金	16,790		16,790		—		16,790	
繰越利益剰余金	24,696		62,647		37,951		5,598	
利益剰余金合計	85,017	3.1	122,968	4.1	37,951	44.6	79,670	2.8
4. 自己株式	△ 3,116	△ 0.1	△ 4,132	△ 0.1	△ 1,016	32.6	△ 2,451	△ 0.1
株主資本合計	504,497	18.2	541,444	18.3	36,946	7.3	499,809	17.7
II. 評価・換算差額等								
1. その他有価証券評価差額金	70,784	2.5	55,996	1.9	△ 14,788	△ 20.9	57,558	2.0
2. 繰延ヘッジ損益	13	0.0	12	0.0	△ 0	△ 6.7	14	0.0
3. 土地再評価差額金	266,467	9.6	262,803	8.9	△ 3,664	△ 1.4	284,417	10.0
評価・換算差額等合計	337,265	12.1	318,812	10.8	△ 18,453	△ 5.5	341,990	12.0
III. 新株予約権	—	—	28	0.0	28	—	—	—
純資産合計	841,763	30.3	860,285	29.1	18,522	2.2	841,799	29.7
負債・純資産合計	2,773,633	100.0	2,958,338	100.0	184,705	6.7	2,830,763	100.0

(2) 中間損益計算書

区分	前中間会計期間 (自平成18年4月1日 至平成18年9月30日)		当中間会計期間 (自平成19年4月1日 至平成19年9月30日)		増 減		前事業年度の要約損益計算書 (自平成18年4月1日 至平成19年3月31日)	
	金額(百万円)	百分比 (%)	金額(百万円)	百分比 (%)	金額(百万円)	前年 同期比 (%)	金額(百万円)	百分比 (%)
I. 営業収益								
賃貸事業収益	134,707	53.0	166,454	75.4	31,746	23.6	282,707	62.4
分譲事業収益	95,150	37.5	30,003	13.6	△ 65,146	△ 68.5	115,959	25.6
その他の事業収益	24,161	9.5	24,234	11.0	72	0.3	54,560	12.0
営業収益合計	254,019	100.0	220,691	100.0	△ 33,327	△ 13.1	453,227	100.0
II. 営業原価								
賃貸事業費用	108,232		136,909		28,677		228,162	
分譲事業原価	78,857		24,027		△ 54,829		96,695	
その他の事業原価	12,241		14,804		2,563		32,533	
営業原価合計	199,330	78.5	175,741	79.6	△ 23,589	△ 11.8	357,391	78.9
営業総利益	54,689	21.5	44,950	20.4	△ 9,738	△ 17.8	95,835	21.1
III. 販売費及び一般管理費	12,736	5.0	9,458	4.3	△ 3,277	△ 25.7	21,527	4.7
営業利益	41,952	16.5	35,492	16.1	△ 6,460	△ 15.4	74,308	16.4
IV. 営業外収益								
受取利息	1,497		2,815		1,318		4,449	
受取配当金	6,041		19,621		13,580		7,382	
その他	668		377		△ 291		829	
営業外収益合計	8,207	3.2	22,814	10.3	14,607	178.0	12,660	2.8
V. 営業外費用								
支払利息	6,084		7,400		1,315		12,614	
社債利息	1,785		2,210		424		3,656	
コマーシャルペーパー利息	146		234		88		528	
その他	2,307		238		△ 2,069		7,298	
営業外費用合計	10,324	4.0	10,083	4.5	△ 240	△ 2.3	24,098	5.3
経常利益	39,835	15.7	48,223	21.9	8,387	21.1	62,871	13.9
VI. 特別利益								
固定資産売却益	9,195		12,322		3,127		14,799	
抱合株式消滅差益	—		10,217		10,217		17,592	
特別利益合計	9,195	3.6	22,539	10.2	13,344	145.1	32,391	7.2
VII. 特別損失								
固定資産売却損	7,567		817		△ 6,750		9,516	
固定資産除却損	2,351		—		△ 2,351		3,825	
固定資産除却関連損	—		2,535		2,535		—	
投資有価証券評価損	—		1,627		1,627		—	
販売用不動産等評価損	—		—		—		25,490	
特別損失合計	9,919	3.9	4,980	2.3	△ 4,938	△ 49.8	38,832	8.6
税引前中間(当期)純利益	39,111	15.4	65,782	29.8	26,670	68.2	56,430	12.5
法人税、住民税及び事業税	10,168	4.0	18,294	8.3	8,126	79.9	1,150	0.3
法人税等調整額	—	—	—	—	—	—	13,543	3.0
中間(当期)純利益	28,943	11.4	47,488	21.5	18,544	64.1	41,737	9.2

(3) 中間株主資本等変動計算書

三井不動産(株)

(8801)

平成20年度3月期

中間決算短信

前中間会計期間(自 平成18年4月1日 至 平成18年9月30日)

(単位:百万円)

	株主資本										
	資本金	資本剰余金			利益剰余金					自己株式	株主資本合計
		資本準備金	その他資本剰余金	資本剰余金合計	利益準備金	その他利益剰余金			利益剰余金合計		
						代替資産積立金	別途積立金	繰越利益剰余金			
平成18年3月31日 残高	174,296	248,272	14	248,286	13,688	48,454	16,790	22,887	101,821	△ 2,134	522,269
中間会計期間中の変動額											
剰余金の配当 (注)								△ 4,398	△ 4,398		△ 4,398
役員賞与 (注)								△ 167	△ 167		△ 167
代替資産積立金取崩額 (注)						△ 6,586		6,586	-		-
代替資産積立金 (注)						1,723		△ 1,723	-		-
中間純利益								28,943	28,943		28,943
土地再評価差額金取崩額								△ 46,529	△ 46,529		△ 46,529
自己株式の取得										△ 325	△ 325
自己株式の処分			7	7						8	16
株主資本以外の項目の中間会計期間中の変動額(純額)											
中間会計期間中の変動額合計	-	-	7	7	-	△ 4,862	-	△ 17,288	△ 22,150	△ 316	△ 22,459
平成18年9月30日 残高	174,296	248,272	21	248,294	13,688	43,592	16,790	5,598	79,670	△ 2,451	499,809

(単位:百万円)

	評価・換算差額等				純資産合計
	その他有価証券評価差額金	繰延ヘッジ損益	土地再評価差額金	評価・換算差額等合計	
平成18年3月31日 残高	61,656	-	237,887	299,544	821,814
中間会計期間中の変動額					
剰余金の配当 (注)					△ 4,398
役員賞与 (注)					△ 167
代替資産積立金取崩額 (注)					-
代替資産積立金 (注)					-
中間純利益					28,943
土地再評価差額金取崩額					△ 46,529
自己株式の取得					△ 325
自己株式の処分					16
株主資本以外の項目の中間会計期間中の変動額(純額)	△ 4,098	14	46,529	42,445	42,445
中間会計期間中の変動額合計	△ 4,098	14	46,529	42,445	19,985
平成18年9月30日 残高	57,558	14	284,417	341,990	841,799

(注)平成18年6月29日の定時株主総会における利益処分項目です。

当中間会計期間(自 平成19年4月1日 至 平成19年9月30日)

(単位:百万円)

	株主資本											
	資本金	資本剰余金			利益剰余金						自己株式	株主資本合計
		資本準備金	その他資本剰余金	資本剰余金合計	利益準備金	その他利益剰余金				利益剰余金合計		
						代替資産積立金	特別償却準備金	別途積立金	繰越利益剰余金			
平成19年3月31日 残高	174,296	248,272	28	248,300	13,688	29,675	166	16,790	24,696	85,017	△ 3,116	504,497
中間会計期間中の変動額												
剰余金の配当									△ 7,913	△ 7,913		△ 7,913
中間純利益									47,488	47,488		47,488
土地再評価差額金取崩額									△ 1,623	△ 1,623		△ 1,623
自己株式の取得											△ 1,027	△ 1,027
自己株式の処分			11	11							11	23
株主資本以外の項目の中間会計期間中の変動額(純額)												
中間会計期間中の変動額合計	-	-	11	11	-	-	-	-	37,951	37,951	△ 1,016	36,946
平成19年9月30日 残高	174,296	248,272	39	248,311	13,688	29,675	166	16,790	62,647	122,968	△ 4,132	541,444

(単位:百万円)

	評価・換算差額等				新株予約権	純資産合計
	その他有価証券評価差額金	繰延ヘッジ損益	土地再評価差額金	評価・換算差額等合計		
平成19年3月31日 残高	70,784	13	266,467	337,265	-	841,763
中間会計期間中の変動額						
剰余金の配当						△ 7,913
中間純利益						47,488
土地再評価差額金取崩額						△ 1,623
自己株式の取得						△ 1,027
自己株式の処分						23
株主資本以外の項目の中間会計期間中の変動額(純額)	△ 14,788	△ 0	△ 3,664	△ 18,453	28	△ 18,424
中間会計期間中の変動額合計	△ 14,788	△ 0	△ 3,664	△ 18,453	28	18,522
平成19年9月30日 残高	55,996	12	262,803	318,812	28	860,285

前事業年度(自 平成18年4月1日 至 平成19年3月31日)

(単位:百万円)

	株主資本										自己株式	株主資本合計
	資本金	資本剰余金			利益剰余金					利益剰余金合計		
		資本準備金	その他資本剰余金	資本剰余金合計	利益準備金	その他利益剰余金						
						代替資産積立金	特別償却準備金	別途積立金	繰越利益剰余金			
平成18年3月31日 残高	174,296	248,272	14	248,286	13,688	48,454	-	16,790	22,887	101,821	△ 2,134	522,269
事業年度中の変動額												
代替資産積立金取崩額 (注1)						△ 22,292			22,292	-		-
代替資産積立金 (注2)						3,512			△ 3,512	-		-
特別償却準備金							166		△ 166	-		-
剰余金の配当 (注3)									△ 8,795	△ 8,795		△ 8,795
役員賞与 (注4)									△ 167	△ 167		△ 167
当期純利益									41,737	41,737		41,737
土地再評価差額金取崩額									△ 49,578	△ 49,578		△ 49,578
自己株式の取得											△ 995	△ 995
自己株式の処分			14	14							13	28
株主資本以外の項目の事業年度中の変動額(純額)												
事業年度中の変動額合計	-	-	14	14	-	△ 18,779	166	-	1,808	△ 16,804	△ 981	△ 17,771
平成19年3月31日 残高	174,296	248,272	28	248,300	13,688	29,675	166	16,790	24,696	85,017	△ 3,116	504,497

(単位:百万円)

	評価・換算差額等				純資産合計
	其他有価証券評価差額金	繰延ヘッジ損益	土地再評価差額金	評価・換算差額等合計	
平成18年3月31日 残高	61,656	-	237,887	299,544	821,814
事業年度中の変動額					
代替資産積立金取崩額 (注1)					-
代替資産積立金 (注2)					-
特別償却準備金					-
剰余金の配当 (注3)					△ 8,795
役員賞与 (注4)					△ 167
当期純利益					41,737
土地再評価差額金取崩額					△ 49,578
自己株式の取得					△ 995
自己株式の処分					28
株主資本以外の項目の事業年度中の変動額(純額)	9,127	13	28,580	37,721	37,721
事業年度中の変動額合計	9,127	13	28,580	37,721	19,949
平成19年3月31日 残高	70,784	13	266,467	337,265	841,763

(注1) 平成18年6月29日の定時株主総会における利益処分項目として、代替資産積立金に△6,586百万円、繰越利益剰余金に6,586百万円を含んでいます。

(注2) 平成18年6月29日の定時株主総会における利益処分項目として、代替資産積立金に1,723百万円、繰越利益剰余金に△1,723百万円を含んでいます。

(注3) 平成18年6月29日の定時株主総会における利益処分項目として△4,398百万円を含んでいます。

(注4) 平成18年6月29日の定時株主総会における利益処分項目です。