



平成 20 年 3 月期 第 3 四半期財務・業績の概況

平成 20 年 2 月 7 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

(百万円未満切捨て)

1. 平成 20 年 3 月期第 3 四半期の連結業績 (平成 19 年 4 月 1 日 ~ 平成 19 年 12 月 31 日)

(1) 連結経営成績

(%表示は対前年同四半期増減率)

	売上高		営業利益		経常利益		四半期(当期)純利益	
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%
20年3月期第3四半期	913,883	19.4	102,130	14.2	93,248	21.0	58,408	12.2
19年3月期第3四半期	765,523	1.3	89,442	16.3	77,065	21.5	52,070	14.0
19年3月期	1,229,193	—	161,842	—	142,324	—	75,213	—

	1株当たり四半期 (当期)純利益	潜在株式調整後 1株当たり四半期 (当期)純利益
	円 銭	円 銭
20年3月期第3四半期	66.44	66.44
19年3月期第3四半期	59.20	—
19年3月期	85.52	—

(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
20年3月期第3四半期	3,631,438	982,629	26.6	1,097.79
19年3月期第3四半期	3,253,045	919,176	27.7	1,026.41
19年3月期	3,294,190	963,213	28.7	1,073.82

2. 平成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) 【参考】

(%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	96.71

3. 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) 会計処理の方法における簡便な方法の採用の有無 : 無
 (3) 最近連結会計年度からの会計処理の方法の変更の有無 : 有

(注) 詳細は、12 ページ【定性的情報・財務諸表等】 4. その他をご覧ください。

【参考】個別業績の概要

1. 平成20年3月期第3四半期の個別業績(平成19年4月1日～平成19年12月31日)

(1) 個別経営成績

(%表示は対前年同四半期増減率)

	売上高		営業利益		経常利益		四半期(当期)純利益	
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%
20年3月期第3四半期	331,443	△0.9	55,953	4.4	66,143	38.9	58,139	22.8
19年3月期第3四半期	334,421	△14.8	53,587	16.7	47,605	23.1	47,360	71.3
19年3月期	453,227	—	74,308	—	62,871	—	41,737	—

	1株当たり四半期 (当期)純利益	潜在株式調整後 1株当たり四半期 (当期)純利益
	円 銭	円 銭
20年3月期第3四半期	66.14	66.13
19年3月期第3四半期	53.85	—
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
20年3月期第3四半期	3,192,946	859,211	26.9	977.47
19年3月期第3四半期	2,843,733	832,845	29.3	947.07
19年3月期	2,773,633	841,763	30.3	957.32

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。

【定性的情報・財務諸表等】

1. 経営成績

◆ 連結業績概要 (単位：百万円)

	当第3四半期 (平成19.4.1~12.31)	前第3四半期 (平成18.4.1~12.31)	増減(率)	
売上高	913,883	765,523	148,360	(19.4%)
営業利益	102,130	89,442	12,688	(14.2%)
経常利益	93,248	77,065	16,182	(21.0%)
第3四半期純利益	58,408	52,070	6,337	(12.2%)

当第3四半期の売上高は、対前年同期比で19.4%増収し9,138億円。また、営業利益は1,021億円となり、同比14.2%増益いたしました。

「賃貸」セグメントでは、前期に竣工・稼働した「東京ミッドタウン」(東京都港区)や、「ららぽーと横浜」(神奈川県横浜市)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、「グラントウキョウノースタワー」(東京都千代田区)など当期竣工したオフィスビルおよび商業施設が収益寄与したことなどにより、前年同期に比べ、528億円増収、65億円増益となりました。

空室率は引き続き低水準で推移しており、当第3四半期末における連結ベース(海外を含む)での全オフィス・商業施設の空室率は1.2%。また単体ベースでの首都圏オフィスの空室率は1.3%となりました。

「分譲」セグメントでは、個人顧客向け住宅分譲において、「パークシティ LaLa 横浜」(神奈川県横浜市)など大規模物件の引渡しがあったため増収増益。また、投資家向け分譲においても順調に進捗し、当第3四半期は前年同期に比べ、セグメント全体で722億円の増収、52億円の増益となりました。

さらに「仲介・販売受託・コンサルティング」「管理受託」「住宅部材・商品等販売」の各セグメントについても、対前年同期比で増収増益となっております。

営業利益の増益を受け、経常利益、第3四半期純利益も、前年同期に比べ、それぞれ161億円、63億円の増益となりました。

◆ 連結セグメント別業績 (単位：百万円)

	当第3四半期 (平成19.4.1~12.31)		前第3四半期 (平成18.4.1~12.31)		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	344,834	67,639	291,943	61,139	52,891	6,500
分譲	220,458	23,353	148,255	18,066	72,203	5,286
完成工事	115,702	△4,648	121,970	△3,490	△6,267	△1,157
仲介・販売受託・コンサルティング	56,745	14,166	50,069	13,851	6,676	314
管理受託	77,680	11,464	66,066	9,954	11,613	1,509
住宅部材・商品等販売	54,592	804	50,489	709	4,102	94
施設営業	36,198	456	30,517	1,561	5,681	△1,104
その他	7,671	2,976	6,211	1,936	1,459	1,040
消去又は全社	—	△14,082	—	△14,286	—	204
計	913,883	102,130	765,523	89,442	148,360	12,688

◆ 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。

<賃貸>

	当第3四半期 (平成 19. 4. 1～12. 31)	前第3四半期 (平成 18. 4. 1～12. 31)	増減
売上高	344,834	291,943	52,891
営業利益	67,639	61,139	6,500

当第3四半期は、前期に竣工・稼動した「東京ミッドタウン」(東京都港区)や、「ららぽーと横浜」(神奈川県横浜市)など首都圏4ヶ所の大規模商業施設の通期稼動に加え、期中に新規稼動した「グラントウキョウノースタワー」(東京都千代田区)などオフィスビルおよび商業施設(次頁参照)の収益寄与や、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、前第3四半期に比べ、528億円増収、65億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・商業施設の当第3四半期末空室率は1.2%となりました。(前期末1.4%)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1.3%と引き続き低水準で推移しています。(前期末1.6%)

(ご参考)

・売上高の内訳

	当第3四半期 (平成 19. 4. 1～12. 31)	前第3四半期 (平成 18. 4. 1～12. 31)	増減
オフィス(*1)	194,553	173,899	20,653
商業施設(*1)	68,488	47,787	20,700
住宅(*2)	52,008	43,955	8,052
リパーク・その他(*3)	29,784	26,300	3,484
合計	344,834	291,943	52,891

(注) 当第3四半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 2,062,253 m² (前期末: 2,054,563 m²)転貸 1,983,279 m² (前期末: 1,943,747 m²)

*2 住宅の貸付戸数

所有 260 戸 (前期末: 241 戸)、転貸 66,504 戸 (前期末: 60,744 戸)

*3 リパーク管理台数: 114,178 台 (前期末: 96,929 台)

・期末空室率推移 (%)

	H19/12	H19/9	H19/6	H19/3	H18/3	H17/3
オフィス・商業施設(連結)	1.2	1.1	1.3	1.4	1.4	2.8
首都圏オフィス(単体)	1.3	1.1	1.4	1.6	1.0	3.0
地方オフィス(単体)	5.0	4.5	5.0	4.4	5.7	7.0

・当第3四半期における主要な異動物件

① 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
東京倶楽部ビルディング	東京都千代田区	平成19年10月竣工	オフィス・商業施設
グラントウキョウノースタワー	東京都千代田区	平成19年10月竣工	オフィス
ララガーデン春日部	埼玉県春日部市	平成19年11月開業	商業施設

② 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
アバント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

・単体の賃貸事業内訳

① 全体（オフィス・商業施設・その他）

売上高	(百万円)	255,872	
粗利益	(百万円)	45,530	
粗利益率	(%)	17.8	
貸付面積	(千㎡)	4,040	
延床面積	(千㎡)	所有	3,066
		転貸	3,753
		合計	6,819
棟数	(棟)	所有	127
		転貸	174
		合計	301

② オフィス・商業施設

	オフィス			商業施設			
	首都圏	地方	合計	首都圏	地方	合計	
売上高	(百万円)	164,976	14,619	179,596	48,254	16,561	64,815
貸付面積	(千㎡)	2,254	287	2,541	800	416	1,216
棟数	(棟)	202	34	236	35	17	52
空室率	(%)	1.3	5.0	1.7	0.5	0.1	0.3

<分譲>

	当第3四半期 (平成19.4.1~12.31)	前第3四半期 (平成18.4.1~12.31)	増減
売上高	220,458	148,255	72,203
営業利益	23,353	18,066	5,286

当第3四半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)や、「パークシティ LaLa 横浜」(神奈川県横浜市)など大規模マンションの引渡しがあったため、前第3四半期に比べ大幅に増収となりました。また、都心の好立地物件や大規模開発物件を中心に販売状況は堅調に推移しており、当第3四半期末における完成在庫は352戸(マンション255戸、戸建97戸)となっております。

一方、賃貸マンション「パークアクシス」シリーズを日本アコモデーションファンド投資法人等へ売却するなど、投資家向け分譲(分譲セグメントの「その他」に計上)も順調に進捗しております。

(ご参考)

・売上高の内訳

	当第3四半期 (平成19.4.1~12.31)		前第3四半期 (平成18.4.1~12.31)		増減	
マンション	131,914	(3,073 戸)	66,853	(1,470 戸)	65,060	(1,603 戸)
首都圏	110,179	(2,383 戸)	43,410	(860 戸)	66,769	(1,523 戸)
その他	21,734	(690 戸)	23,443	(610 戸)	△1,709	(80 戸)
戸建	24,199	(487 戸)	19,746	(405 戸)	4,452	(82 戸)
首都圏	22,115	(429 戸)	18,291	(360 戸)	3,824	(69 戸)
その他	2,083	(58 戸)	1,455	(45 戸)	627	(13 戸)
その他	64,345		61,654		2,690	
合計	220,458		148,255		72,203	

・住宅分譲事業内訳

① 契約状況

		マンション	戸建	合計
期首契約済み	(戸) (A)	4,754	78	4,832
期中契約	(戸) (B)	3,525	512	4,037
計上戸数	(戸) (C)	3,073	487	3,560
期末契約済み	(戸) (A)+(B)-(C)	5,206	103	5,309
完成在庫	(戸)	255	97	352
新規発売	(戸)	3,668	508	4,176

(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)

	H19/12	H19/9	H19/6	H19/3	H18/12	H18/9	H18/6	H18/3
マンション	255	252	220	267	116	100	135	235
戸建	97	81	117	109	72	40	40	20
合計	352	333	337	376	188	140	175	255

(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3四半期末より実数での公表に変更いたしております。

③ 当第3四半期における主要な計上物件

芝浦アイランドグローヴタワー	東京都港区	マンション
パークシティ LaLa 横浜	神奈川県横浜市	マンション
パークタワー目黒	東京都品川区	マンション
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

<完成工事>

	当第3四半期 (平成19.4.1~12.31)	前第3四半期 (平成18.4.1~12.31)	増減
売上高	115,702	121,970	△6,267
営業利益	△4,648	△3,490	△1,157

三井ホームの建築請負事業において、建物の完成引渡しが第4四半期に集中するため、営業赤字となっております。

(ご参考)

- ・三井ホーム(連結)の建築請負事業内訳

	当第3四半期 (平成19.4.1~12.31)	前第3四半期 (平成18.4.1~12.31)	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)	137,312	144,475	△7,162
売上高(C)	119,240	124,311	△5,070
期末受注工事残高(A)+(B)-(C)	128,912	132,674	△3,761

<仲介・販売受託・コンサルティング>

	当第3四半期 (平成19.4.1~12.31)	前第3四半期 (平成18.4.1~12.31)	増減
売上高	56,745	50,069	6,676
営業利益	14,166	13,851	314

(ご参考)

・売上高の内訳

	当第3四半期 (平成19.4.1~12.31)		前第3四半期 (平成18.4.1~12.31)		増減	
仲介	44,408	(23,130件)	37,077	(22,837件)	7,331	(293件)
販売受託	4,907	(2,650件)	5,685	(4,222件)	△778	(△1,572件)
コンサルティング	7,429		7,306		122	
合計	56,745		50,069		6,676	

・三井不動産販売の仲介事業内訳

	当第3四半期 (平成19.4.1~12.31)		前第3四半期 (平成18.4.1~12.31)		増減	
	取扱高	件数	取扱高	件数	取扱高	件数
仲介	964,213	(23,148件)	1,010,806	(23,104件)	△46,593	(44件)

(注) 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不動産販売グループ全体の数値となっております。

・三井不動産レジデンシャルの販売受託事業内訳

	当第3四半期 (平成19.4.1~12.31)		前第3四半期 (平成18.4.1~12.31)		増減	
	取扱高	件数	取扱高	件数	取扱高	件数
販売受託	134,453	(2,619件)	52,669	(811件)	81,783	(1,808件)

(注) 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。(前第3四半期の数値には、平成18年9月30日まで三井不動産販売が行っていた販売受託業務の実績を含みません。)

<管理受託>

	当第3四半期 (平成19.4.1~12.31)	前第3四半期 (平成18.4.1~12.31)	増減
売上高	77,680	66,066	11,613
営業利益	11,464	9,954	1,509

(ご参考)

・売上高の内訳

	当第3四半期 (平成19.4.1~12.31)	前第3四半期 (平成18.4.1~12.31)	増減
運営管理受託	54,850	47,550	7,300
管理工事受託	22,829	18,516	4,313
合計	77,680	66,066	11,613

<住宅部材・商品等販売>

	当第3四半期 (平成19.4.1~12.31)	前第3四半期 (平成18.4.1~12.31)	増減
売上高	54,592	50,489	4,102
営業利益	804	709	94

(ご参考)

・売上高の内訳

	当第3四半期 (平成19.4.1~12.31)	前第3四半期 (平成18.4.1~12.31)	増減
住宅部資材販売	17,851	15,862	1,989
その他商品販売	36,741	34,627	2,113
合計	54,592	50,489	4,102

<施設営業>

	当第3四半期 (平成19.4.1~12.31)	前第3四半期 (平成18.4.1~12.31)	増減
売上高	36,198	30,517	5,681
営業利益	456	1,561	△1,104

(ご参考)

・売上高の内訳

	当第3四半期 (平成19.4.1~12.31)	前第3四半期 (平成18.4.1~12.31)	増減
ホテル施設	26,522	20,948	5,573
その他施設	9,676	9,568	107
合計	36,198	30,517	5,681

<その他>

	当第3四半期 (平成19.4.1~12.31)	前第3四半期 (平成18.4.1~12.31)	増減
売上高	7,671	6,211	1,459
営業利益	2,976	1,936	1,040

(ご参考)

・売上高の内訳

	当第3四半期 (平成19.4.1~12.31)	前第3四半期 (平成18.4.1~12.31)	増減
金融・リース	988	904	83
その他	6,682	5,306	1,375
合計	7,671	6,211	1,459

2. 財政状態

◆ 当第3四半期末の資産、負債、純資産（単位：百万円）

	当第3四半期末 (平成19.12.31)	前期末 (平成19.3.31)	増減
総資産	3,631,438	3,294,190	337,248
総負債	2,648,808	2,330,976	317,832
うち有利子負債	1,648,225	1,258,426	389,799
純資産	982,629	963,213	19,416
うち自己資本	964,907	944,195	20,712
D/Eレシオ（倍）	1.7	1.3	0.4

(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>

当第3四半期末における販売用不動産(前渡金を含む)残高は5,933億円となり、対前期末比で411億円の増加となっております。この増加は、分譲事業の売上が下期、特に第4四半期に偏っていることにより、期中の新規取得が原価回収を上回ったことによります。

<有形・無形固定資産>

当第3四半期においては、「グラントウキョウノースタワー」（東京都千代田区）などの建築投資をする一方、「三井生命大手町ビル」（東京都千代田区）などを取得いたしました結果、当第3四半期末の有形・無形固定資産残高は1兆9,550億円(対前期末比2,382億円増)となっております。

<有利子負債>

当第3四半期末における有利子負債残高は1兆6,482億円となり、対前期末比で3,897億円の増加となっております。この増加は、当第3四半期における有形・無形固定資産、販売用不動産の増加に加え、前期竣工したマンションの建築費の支払い(買掛金の減少)などによるものです。なお、対前年同期末比では2,515億円増加しております。

3. 業績予想

◆ 連結業績予想 (単位：百万円)

当第3四半期の業績は、中間決算公表時点(平成19年10月31日)における通期見通し(売上高、営業利益、経常利益、当期純利益)に対し、順調に推移しており、当該予想数値の変更はありません。

	通期予想 (平成19年10月31日時点)	平成19年3月期 実績
売上高	1,380,000	1,229,193
営業利益	175,000	161,842
経常利益	152,000	142,324
当期純利益	85,000	75,213

◆ 連結セグメント別業績予想 (単位：百万円)

	通期予想 (平成19年10月31日時点)		平成19年3月期 実績	
	売上高	営業利益	売上高	営業利益
賃貸	470,000	88,000	398,069	81,350
分譲	400,000	58,000	341,629	49,239
完成工事	188,000	2,000	193,970	2,718
仲介・販売受託・コンサルティング	82,000	27,000	77,349	26,049
管理受託	107,000	15,000	99,632	14,308
住宅部材・商品等販売	73,000	1,000	69,394	855
施設営業	51,000	0	40,200	1,754
その他	9,000	2,000	8,946	2,811
消去又は全社	—	△18,000	—	△17,245
計	1,380,000	175,000	1,229,193	161,842

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）

該当事項はありません。

(2) 会計処理の方法における簡便な方法の採用

該当事項はありません。

(3) 最近連結会計年度からの会計処理の方法の変更

当連結会計年度より、法人税法の改正に伴い、平成19年4月1日以降取得の固定資産については、改正法人税法に規定する償却方法により、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、税金等調整前第3四半期純利益に与える影響は軽微であります。

5. 四半期連結財務諸表

(1) 第3四半期比較連結貸借対照表

区 分	前 期 (平成19. 3. 31)		当第3四半期 (平成19. 12. 31)		増 減		前第3四半期 (平成18. 12. 31)	
	金 額	構成比	金 額	構成比	金 額	前期比	金 額	構成比
(資産の部)	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%
I. 流動資産								
現金及び預金	83,050		62,568		△ 20,481		61,386	
受取手形及び売掛金	37,964		29,058		△ 8,905		23,709	
有価証券	50		94		44		50	
販売用不動産	519,478		558,325		38,846		550,314	
未成工事支出金	11,040		23,735		12,695		25,064	
その他のたな卸資産	10,663		12,450		1,786		12,307	
前渡金	32,655		34,981		2,325		35,217	
短期貸付金	6,773		7,200		427		7,484	
営業出資金	121,670		124,497		2,826		133,010	
繰延税金資産	65,678		68,366		2,688		51,978	
その他の流動資産	68,420		80,300		11,879		67,527	
貸倒引当金	△ 547		△ 566		△ 18		△ 507	
流動資産計	956,897	29.0	1,001,013	27.6	44,115	4.6	967,542	29.7
II. 固定資産								
1. 有形固定資産								
建物及び構築物	494,274		522,612		28,337		496,949	
機械装置及び運搬具	6,110		6,934		823		6,099	
土地	1,155,208		1,342,715		187,506		1,108,193	
建設仮勘定	9,408		27,663		18,254		9,793	
その他の有形固定資産	26,083		27,309		1,225		25,054	
有形固定資産計	1,691,086	51.4	1,927,235	53.0	236,148	14.0	1,646,090	50.6
2. 無形固定資産								
借地権	17,465		17,458		△ 7		17,461	
その他の無形固定資産	8,280		10,361		2,081		8,187	
無形固定資産計	25,745	0.8	27,819	0.8	2,074	8.1	25,649	0.8
3. 投資その他の資産								
投資有価証券	357,281		417,523		60,242		349,103	
長期貸付金	5,394		4,648		△ 745		5,046	
差入敷金・保証金	186,952		186,872		△ 79		187,788	
繰延税金資産	15,996		16,237		240		20,202	
再評価に係る繰延税金資産	13,064		9,227		△ 3,836		13,086	
その他の投資その他の資産	50,228		49,131		△ 1,096		47,837	
貸倒引当金	△ 8,457		△ 8,272		184		△ 9,303	
投資その他の資産計	620,460	18.8	675,369	18.6	54,909	8.8	613,762	18.9
固定資産計	2,337,292	71.0	2,630,425	72.4	293,132	12.5	2,285,502	70.3
資産合計	3,294,190	100.0	3,631,438	100.0	337,248	10.2	3,253,045	100.0

区 分	前 期 (平成19. 3. 31)		当第3四半期 (平成19.12. 31)		増 減		前第3四半期 (平成18.12. 31)	
	金 額	構成比	金 額	構成比	金 額	前期比	金 額	構成比
(負債の部)	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%
I. 流動負債								
支払手形及び買掛金	131,947		70,949		△ 60,998		70,836	
短期借入金	226,767		252,347		25,579		220,515	
商業紙	16,000		221,000		205,000		216,000	
短期償還社債	—		30,000		30,000		—	
未払法人税等	20,596		30,420		9,823		23,740	
未成工事受入金	17,428		23,971		6,542		25,392	
繰延税金負債	1,183		983		△ 199		0	
完成工事補償引当金	1,547		1,593		46		1,488	
債務保証損失引当金	146		166		20		166	
その他の流動負債	270,290		237,094		△ 33,195		216,042	
流動負債計	685,907	20.8	868,526	23.9	182,618	26.6	774,182	23.8
II. 固定負債								
社債	215,000		235,000		20,000		185,000	
長期借入金	800,658		909,878		109,219		775,156	
預り敷金・保証金	322,785		340,111		17,325		317,119	
繰延税金負債	52,891		41,474		△ 11,417		53,732	
再評価に係る繰延税金負債	185,104		181,267		△ 3,836		157,664	
退職給付引当金	27,478		30,539		3,061		30,467	
役員退職慰労引当金	2,075		1,202		△ 873		1,991	
その他の固定負債	39,074		40,808		1,734		38,553	
固定負債計	1,645,068	50.0	1,780,281	49.0	135,213	8.2	1,559,686	48.0
負債合計	2,330,976	70.8	2,648,808	72.9	317,832	13.6	2,333,868	71.8
(純資産の部)								
I. 株主資本								
資本金	174,296	5.3	174,296	4.8	—	—	174,296	5.4
資本剰余金	248,308	7.5	248,327	6.8	18	0.0	248,305	7.6
利益剰余金	218,682	6.6	257,089	7.1	38,407	17.6	196,135	6.0
自己株式	△ 3,125	△ 0.1	△ 4,280	△ 0.1	△ 1,154	36.9	△ 2,787	△ 0.1
株主資本計	638,161	19.3	675,433	18.6	37,271	5.8	615,949	18.9
II. 評価・換算差額等								
その他有価証券評価差額金	72,159	2.2	53,198	1.5	△ 18,961	△ 26.3	63,861	2.0
繰延ヘッジ損益	53	0.0	59	0.0	6	11.9	65	0.0
土地再評価差額金	247,263	7.5	251,440	6.9	4,176	1.7	237,766	7.3
為替換算調整勘定	△ 13,442	△ 0.4	△ 15,223	△ 0.4	△ 1,781	13.2	△ 15,030	△ 0.5
評価・換算差額等計	306,034	9.3	289,474	8.0	△ 16,559	△ 5.4	286,663	8.8
III. 新株予約権	—	—	57	0.0	57	—	—	—
IV. 少数株主持分	19,018	0.6	17,664	0.5	△ 1,353	△ 7.1	16,564	0.5
純資産合計	963,213	29.2	982,629	27.1	19,416	2.0	919,176	28.2
負債及び純資産合計	3,294,190	100.0	3,631,438	100.0	337,248	10.2	3,253,045	100.0

(2) 第3四半期比較連結損益計算書

区 分	前第3四半期 (自平成18.4.1 至平成18.12.31)		当第3四半期 (自平成19.4.1 至平成19.12.31)		増 減		前 期 (自平成18.4.1 至平成19.3.31)	
	金 額	百分比	金 額	百分比	金 額	前年 同期比	金 額	百分比
I. 営 業 収 益	百万円 765,523	% 100.0	百万円 913,883	% 100.00	百万円 148,360	% 19.4	百万円 1,229,193	% 100.0
II. 営 業 原 価	589,590	77.0	711,620	77.9	122,029	20.7	942,928	76.7
営 業 総 利 益	175,932	23.0	202,263	22.1	26,330	15.0	286,265	23.3
III. 販 売 費 及 び 一 般 管 理 費	86,490	11.3	100,132	10.9	13,642	15.8	124,423	10.1
営 業 利 益	89,442	11.7	102,130	11.2	12,688	14.2	161,842	13.2
IV. 営 業 外 収 益								
受 取 利 息	531		514		△ 16		782	
受 取 配 当 金	1,409		2,166		757		1,408	
持 分 法 に よ る 投 資 利 益	3,821		7,724		3,902		4,410	
そ の 他 の 営 業 外 収 益	3,492		1,245		△ 2,246		4,150	
営 業 外 収 益 計	9,254	1.2	11,650	1.3	2,396	25.9	10,751	0.9
V. 営 業 外 費 用								
支 払 利 息	15,710		19,068		3,358		21,421	
そ の 他 の 営 業 外 費 用	5,920		1,463		△ 4,456		8,848	
営 業 外 費 用 計	21,631	2.8	20,532	2.3	△ 1,098	△ 5.1	30,269	2.5
経 常 利 益	77,065	10.1	93,248	10.2	16,182	21.0	142,324	11.6
VI. 特 別 利 益	9,733	1.3	13,826	1.5	4,092	42.0	17,604	1.4
VII. 特 別 損 失	11,925	1.6	11,119	1.2	△ 805	△ 6.8	43,909	3.6
税 金 等 調 整 前 第 3 四 半 期 (当 期) 純 利 益	74,874	9.8	95,955	10.5	21,081	28.2	116,020	9.4
法 人 税、住 民 税 及 び 事 業 税	26,754	3.5	37,607	4.1	10,852		26,044	2.1
法 人 税 等 調 整 額	△ 3,473	△ 0.5	881	0.1	4,355		12,953	1.1
少 数 株 主 損 益	△ 477	△ 0.0	△ 941	△ 0.1	△ 463		1,807	0.1
第 3 四 半 期 (当 期) 純 利 益	52,070	6.8	58,408	6.4	6,337	12.2	75,213	6.1

(3) 第3四半期連結株主資本等変動計算書

前第3四半期連結会計期間(自平成18年4月1日至平成18年12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
前第3四半期中の変動額					
剰余金の配当 (注)			△ 8,795		△ 8,795
役員賞与 (注)			△ 176		△ 176
第3四半期純利益			52,070		52,070
土地再評価差額金取崩額			△ 46,669		△ 46,669
自己株式の取得				△ 650	△ 650
自己株式の処分		9		10	20
株主資本以外の項目の 前第3四半期中の変動額 (純額)					
前第3四半期中の変動額合計	-	9	△ 3,571	△ 640	△ 4,201
平成18年12月31日 残高	174,296	248,305	196,135	△ 2,787	615,949

(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
前第3四半期中の変動額							
剰余金の配当 (注)							△ 8,795
役員賞与 (注)							△ 176
第3四半期純利益							52,070
土地再評価差額金取崩額							△ 46,669
自己株式の取得							△ 650
自己株式の処分							20
株主資本以外の項目の 前第3四半期中の変動額 (純額)	436	65	46,669	1,277	48,449	△ 1,882	46,567
前第3四半期中の変動額合計	436	65	46,669	1,277	48,449	△ 1,882	42,365
平成18年12月31日 残高	63,861	65	237,766	△ 15,030	286,663	16,564	919,176

(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を含んでいます。

当第3四半期連結会計期間(自平成19年4月1日至平成19年12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19年3月31日 残高	174,296	248,308	218,682	△ 3,125	638,161
当第3四半期中の変動額					
剰余金の配当			△ 15,824		△ 15,824
第3四半期純利益			58,408		58,408
土地再評価差額金取崩額			△ 4,176		△ 4,176
自己株式の取得				△ 1,179	△ 1,179
自己株式の処分		18		25	44
株主資本以外の項目の 当第3四半期中の変動額 (純額)					
当第3四半期中の変動額合計	-	18	38,407	△ 1,154	37,271
平成19年12月31日 残高	174,296	248,327	257,089	△ 4,280	675,433

(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
当第3四半期中の変動額								
剰余金の配当								△ 15,824
第3四半期純利益								58,408
土地再評価差額金取崩額								△ 4,176
自己株式の取得								△ 1,179
自己株式の処分								44
株主資本以外の項目の 当第3四半期中の変動額 (純額)	△ 18,961	6	4,176	△ 1,781	△ 16,559	57	△ 1,353	△ 17,855
当第3四半期中の変動額合計	△ 18,961	6	4,176	△ 1,781	△ 16,559	57	△ 1,353	19,416
平成19年12月31日 残高	53,198	59	251,440	△ 15,223	289,474	57	17,664	982,629

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
前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 前連結会計年度中の変動額 (純額)					
前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
前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 前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
前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) セグメント情報

三井不動産株式会社 (8801) 平成20年3月期 第3四半期財務・業績の概況

1. 事業の種類別セグメント情報

前第3四半期連結会計期間(自平成18年4月1日至平成18年12月31日)

(単位:百万円)

	賃貸	分譲	完成 工事	仲介・販売 受託・コンサ ルティング	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	291,943	148,255	121,970	50,069	66,066	50,489	30,517	6,211	765,523	—	765,523
(2) セグメント間の内部売上高又は振替額	4,402	—	2,410	3,236	16,506	27,366	251	7,826	62,000	(62,000)	—
計	296,345	148,255	124,380	53,305	82,573	77,856	30,769	14,038	827,523	(62,000)	765,523
営業費用	235,206	130,188	127,871	39,453	72,618	77,146	29,207	12,101	723,794	(47,713)	676,081
営業利益	61,139	18,066	△3,490	13,851	9,954	709	1,561	1,936	103,729	(14,286)	89,442
II. 資産、減価償却費及び資本的支出											
資産	1,928,314	752,330	62,512	43,923	59,130	47,807	82,960	19,461	2,996,441	256,603	3,253,045
減価償却費	21,482	354	1,623	570	609	661	1,963	1,687	28,953	610	29,563
資本的支出	130,218	2,532	2,104	785	949	763	1,370	1,331	140,056	2,500	142,557

当第3四半期連結会計期間(自平成19年4月1日至平成19年12月31日)

(単位:百万円)

	賃貸	分譲	完成 工事	仲介・販売 受託・コンサ ルティング	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	344,834	220,458	115,702	56,745	77,680	54,592	36,198	7,671	913,883	—	913,883
(2) セグメント間の内部売上高又は振替額	6,149	—	3,577	2,005	19,797	26,614	214	7,784	66,143	(66,143)	—
計	350,983	220,458	119,280	58,751	97,478	81,206	36,413	15,455	980,027	(66,143)	913,883
営業費用	283,343	197,104	123,928	44,585	86,013	80,402	35,956	12,478	863,815	(52,061)	811,753
営業利益	67,639	23,353	△4,648	14,166	11,464	804	456	2,976	116,212	(14,082)	102,130
II. 資産、減価償却費及び資本的支出											
資産	2,258,219	769,798	64,351	58,962	73,851	44,250	86,257	17,931	3,373,622	257,815	3,631,438
減価償却費	22,645	627	1,734	684	858	785	2,377	1,674	31,388	627	32,015
資本的支出	267,059	1,865	2,089	1,358	1,255	740	5,534	1,745	281,647	1,508	283,155

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・コンサ ルティング	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) 事業区分の方法およ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、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) 前第3四半期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12,972百万円であり、親会社の一般管理部門に係る費用です。
当第3四半期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13,639百万円であり、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。

6. 四半期個別財務諸表

(1) 第3四半期比較貸借対照表

区 分	前 期 (平成19. 3. 31)		当第3四半期 (平成19. 12. 31)		増 減		前第3四半期 (平成18. 12. 31)	
	金額	構成比	金額	構成比	金額	前期比	金額	構成比
(資産の部)	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%
I. 流動資産								
現金及び預金	52,842		33,419		△ 19,422		35,721	
売掛金	10,688		6,121		△ 4,566		3,732	
販売用不動産	95,570		89,366		△ 6,203		105,660	
仕掛不動産勘定	50,128		45,424		△ 4,704		46,514	
開発用土地	44,390		51,080		6,690		39,161	
前渡金	4,704		4,884		179		4,660	
短期貸付金	100,959		249,812		148,852		241,572	
営業出資金	123,451		125,536		2,085		134,987	
繰延税金資産	50,108		50,244		136		35,405	
その他の流動資産	28,151		30,335		2,183		31,328	
貸倒引当金	△ 9		△ 12		△ 3		△ 8	
流動資産計	560,987	20.2	686,214	21.5	125,227	22.3	678,735	23.9
II. 固定資産								
1. 有形固定資産								
建物	326,134		376,520		50,385		335,329	
土地	934,462		1,185,290		250,827		896,320	
建設仮勘定	7,516		25,542		18,026		6,371	
その他の有形固定資産	17,761		20,648		2,887		18,107	
有形固定資産計	1,285,874	46.4	1,608,001	50.4	322,127	25.1	1,256,128	44.1
2. 無形固定資産	16,451	0.6	16,379	0.5	△ 71	△ 0.4	16,536	0.6
3. 投資その他の資産								
投資有価証券	252,669		221,320		△ 31,349		238,396	
関係会社株式	245,490		318,030		72,540		240,392	
関係会社出資金	20		—		△ 20		—	
長期貸付金	5,107		4,152		△ 954		4,728	
関係会社長期貸付金	218,844		150,955		△ 67,889		217,589	
差入敷金・保証金	185,592		184,473		△ 1,119		187,345	
その他の投資その他の資産	21,481		22,240		758		22,801	
貸倒引当金	△ 18,884		△ 18,821		63		△ 18,922	
投資その他の資産計	910,319	32.8	882,350	27.6	△ 27,969	△ 3.1	892,332	31.4
固定資産計	2,212,645	79.8	2,506,731	78.5	294,086	13.3	2,164,998	76.1
資産合計	2,773,633	100.0	3,192,946	100.0	419,313	15.1	2,843,733	100.0

区 分	前 期 (平成19. 3. 31)		当第3四半期 (平成19.12. 31)		増 減		前第3四半期 (平成18.12. 31)	
	金額	構成比	金額	構成比	金額	前期比	金額	構成比
(負債の部)	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%
I. 流動負債								
買掛金	19,558		12,642		△ 6,916		19,549	
短期借入金	201,660		228,313		26,653		211,301	
コマースペーパー	16,000		221,000		205,000		216,000	
短期償還社債	—		30,000		30,000		—	
未払税金等	18,832		29,635		10,802		16,851	
未払法人税等	—		18,596		18,596		14,379	
未払費用	8,445		8,293		△ 151		6,350	
前受金	28,254		22,232		△ 6,022		30,211	
預り金	133,626		108,601		△ 25,025		85,364	
その他の流動負債	10,427		12,369		1,942		11,705	
流動負債計	436,806	15.8	691,685	21.7	254,879	58.4	611,713	21.5
II. 固定負債								
社債	215,000		235,000		20,000		185,000	
長期借入金	742,670		848,263		105,593		705,577	
預り敷金・保証金	304,824		327,699		22,875		299,975	
繰延税金負債	16,779		17,230		451		16,782	
再評価に係る繰延税金負債	179,669		175,832		△ 3,836		152,229	
退職給付引当金	12,713		14,861		2,147		15,298	
役員退職慰労引当金	1,508		615		△ 893		1,462	
負ののれん	—		633		633		—	
その他の固定負債	21,898		21,913		15		22,848	
固定負債計	1,495,063	53.9	1,642,049	51.4	146,986	9.8	1,399,174	49.2
負債合計	1,931,869	69.7	2,333,735	73.1	401,865	20.8	2,010,887	70.7
(純資産の部)								
I. 株主資本								
1. 資本金	174,296	6.3	174,296	5.4	—	—	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		47		18		24	
資本剰余金計	248,300	8.9	248,319	7.8	18	0.0	248,296	8.7
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		65,387		40,691		19,617	
利益剰余金計	85,017	3.1	125,709	3.9	40,691	47.9	93,689	3.3
4. 自己株式	△ 3,116	△ 0.1	△ 4,270	△ 0.1	△ 1,154	37.0	△ 2,774	△ 0.1
株主資本計	504,497	18.2	544,054	17.0	39,556	7.8	513,507	18.1
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	52,284	1.7	△ 18,500	△ 26.1	62,437	2.2
2. 繰延ヘッジ損益	13	0.0	11	0.0	△ 1	△ 10.0	13	0.0
3. 土地再評価差額金	266,467	9.6	262,803	8.2	△ 3,664	△ 1.4	256,886	9.0
評価・換算差額等計	337,265	12.1	315,099	9.9	△ 22,166	△ 6.6	319,338	11.2
III. 新株予約権	—	—	57	0.0	57	—	—	—
純資産合計	841,763	30.3	859,211	26.9	17,447	2.1	832,845	29.3
負債・純資産合計	2,773,633	100.0	3,192,946	100.0	419,313	15.1	2,843,733	100.0

(2) 第3四半期比較損益計算書

区 分	前第3四半期 (自平成18.4.1 至平成18.12.31)		当第3四半期 (自平成19.4.1 至平成19.12.31)		増 減		前 期 (自平成18.4.1 至平成19.3.31)	
	金 額	百分比	金 額	百分比	金 額	前年 同期比	金 額	百分比
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%
I. 営 業 収 益								
賃貸事業収益	207,365	62.0	255,872	77.2	48,507	23.4	282,707	62.4
分譲事業収益	96,001	28.7	37,847	11.4	△ 58,154	△ 60.6	115,959	25.6
その他の事業収益	31,054	9.3	37,723	11.4	6,669	21.5	54,560	12.0
営業収益計	334,421	100.0	331,443	100.0	△ 2,977	△ 0.9	453,227	100.0
II. 営 業 原 価								
賃貸事業費用	165,675		210,342		44,667		228,162	
分譲事業原価	80,313		32,192		△ 48,120		96,695	
その他の事業原価	17,443		19,232		1,789		32,533	
営業原価計	263,432	78.8	261,768	79.0	△ 1,664	△ 0.6	357,391	78.9
営業総利益	70,988	21.2	69,675	21.0	△ 1,313	△ 1.9	95,835	21.1
III. 販 売 費 及 び 一 般 管 理 費	17,401	5.2	13,721	4.1	△ 3,680	△ 21.1	21,527	4.7
営業利益	53,587	16.0	55,953	16.9	2,366	4.4	74,308	16.4
IV. 営 業 外 収 益								
受取利息	2,909		4,367		1,458		4,449	
受取配当金	7,340		21,129		13,789		7,382	
その他の	735		582		△ 152		829	
営業外収益計	10,985	3.3	26,079	7.9	15,094	137.4	12,660	2.8
V. 営 業 外 費 用								
支払利息	9,243		11,468		2,225		12,614	
社債利息	2,692		3,491		798		3,656	
コマーシャルペーパー利息	325		558		232		528	
その他の	4,705		371		△ 4,333		7,298	
営業外費用計	16,966	5.1	15,889	4.8	△ 1,076	△ 6.3	24,098	5.3
経常利益	47,605	14.2	66,143	20.0	18,538	38.9	62,871	13.9
VI. 特 別 利 益	27,068	8.1	23,493	7.1	△ 3,575	△ 13.2	32,391	7.2
VII. 特 別 損 失	10,992	3.3	9,147	2.8	△ 1,844	△ 16.8	38,832	8.6
税引前第3四半期(当期)純利益	63,682	19.0	80,489	24.3	16,807	26.4	56,430	12.5
法人税、住民税及び事業税	16,322	4.8	22,350	6.8	6,028	36.9	1,150	0.3
法人税等調整額	—	—	—	—	—	—	13,543	3.0
第3四半期(当期)純利益	47,360	14.2	58,139	17.5	10,779	22.8	41,737	9.2

連結財務諸表・業績予想

平成20年3月期第3四半期決算

[連結損益計算書]

[単位:百万円]

	当第3四半期	前第3四半期	増減	通期予想 (平成19年10月)	前期
営業収益	913,883	765,523	148,360	1,380,000	1,229,193
(連単倍率)	(2.76)	(2.29)	(0.47)	-	(2.71)
賃貸	344,834	291,943	52,891	470,000	398,069
分譲	220,458	148,255	72,203	400,000	341,629
完成工事	115,702	121,970	△ 6,267	188,000	193,970
仲介・コンサル	56,745	50,069	6,676	82,000	77,349
管理受託	77,680	66,066	11,613	107,000	99,632
部材商品	54,592	50,489	4,102	73,000	69,394
施設営業	36,198	30,517	5,681	51,000	40,200
その他	7,671	6,211	1,459	9,000	8,946
賃貸	67,639	61,139	6,500	88,000	81,350
分譲	23,353	18,066	5,286	58,000	49,239
完成工事	△ 4,648	△ 3,490	△ 1,157	2,000	2,718
仲介・コンサル	14,166	13,851	314	27,000	26,049
管理受託	11,464	9,954	1,509	15,000	14,308
部材商品	804	709	94	1,000	855
施設営業	456	1,561	△ 1,104	0	1,754
その他	2,976	1,936	1,040	2,000	2,811
消去他	△ 14,082	△ 14,286	204	△ 18,000	△ 17,245
営業利益	102,130	89,442	12,688	175,000	161,842
(連単倍率)	(1.83)	(1.67)	(0.16)	-	(2.18)
営業外損益	△ 8,881	△ 12,376	3,494	△ 23,000	△ 19,517
持分法損益	7,724	3,821	3,902	-	4,410
純金利負担	△ 18,553	△ 15,179	△ 3,374	△ 27,000	△ 20,638
その他	1,947	△ 1,019	2,967	4,000	△ 3,289
経常利益	93,248	77,065	16,182	152,000	142,324
(連単倍率)	(1.41)	(1.62)	(△ 0.21)	-	(2.26)
特別損益	2,706	△ 2,191	4,898	△ 10,000	△ 26,304
特別利益	13,826	9,733	4,092	-	17,604
特別損失	△ 11,119	△ 11,925	805	-	△ 43,909
税前第3四半期(当期)純利益	95,955	74,874	21,081	142,000	116,020
法人税等	△ 38,489	△ 23,281	△ 15,207	△ 55,000	△ 38,998
少数損益	941	477	463	△ 2,000	△ 1,807
第3四半期(当期)純利益	58,408	52,070	6,337	85,000	75,213
(連単倍率)	(1.00)	(1.10)	(△ 0.10)	-	(1.80)

当第3四半期の連結業績は、平成19年10月31日に公表いたしました通期の売上高、営業利益、経常利益、当期純利益の見通しに対し順調に推移しており、当該予想数値の変更はありません。

なお、住宅分譲事業につきましては、計上戸数の減少により、売上は100億円減収するものの、利益率は+0.5pt改善する見込みです。

<住宅分譲事業>

	今回予想 (平成20年2月)	前回予想 (平成19年10月)	差異	前期
営業収益	276,000	286,000	△ 10,000	237,851
戸建分譲	39,000	44,000	△ 5,000	35,490
中高層分譲	237,000	242,000	△ 5,000	202,361
営業利益率(%)	11.0	10.5	0.5PT	9.4

<住宅分譲戸数>

	今回予想 (平成20年2月)	前回予想 (平成19年10月)	差異	前期
戸建分譲	750	800	△ 50	707
中高層分譲	5,300	5,500	△ 200	4,487
計	6,050	6,300	△ 250	5,194

[単体損益計算書]

[単位:百万円]

	当第3四半期	前第3四半期	増減	前期
営業収益	331,443	334,421	△ 2,977	453,227
賃貸事業	255,872	207,365	48,507	282,707
分譲事業	37,847	96,001	△ 58,154	115,959
住宅分譲	-	51,213	△ 51,213	51,213
戸建分譲	-	12,331	△ 12,331	12,331
中高層分譲	-	38,881	△ 38,881	38,881
業務用地等分譲	37,847	44,788	△ 6,941	64,745
その他の事業	37,723	31,054	6,669	54,560
粗利益率 (%)	21.0	21.2	△ 0.2PT	21.1
賃貸事業	17.8	20.1	△ 2.3PT	19.3
分譲事業	14.9	16.3	△ 1.4PT	16.6
住宅分譲	-	9.0	-	9.0
その他の事業	49.0	43.8	5.2PT	40.4
販売費・一般管理費	△ 13,721	△ 17,401	3,680	△ 21,527
営業利益	55,953	53,587	2,366	74,308
営業外損益	10,190	△ 5,981	16,171	△ 11,437
うち純金利負担	△ 11,150	△ 9,351	△ 1,798	△ 12,350
受取利息	4,367	2,909	1,458	4,449
支払利息	△ 15,517	△ 12,260	△ 3,256	△ 16,799
経常利益	66,143	47,605	18,538	62,871
特別損益	14,345	16,076	△ 1,730	△ 6,440
特別利益	23,493	27,068	△ 3,575	32,391
特別損失	△ 9,147	△ 10,992	1,844	△ 38,832
税前第3四半期(当期)純利益	80,489	63,682	16,807	56,430
法人・住民・事業税	△ 22,350	△ 16,322	△ 6,028	△ 1,150
法人税等調整額	-	-	-	△ 13,543
第3四半期(当期)純利益	58,139	47,360	10,779	41,737