

平成15年7月31日

各位

三井不動産株式会社

平成16年3月期第1四半期決算のお知らせ

三井不動産株式会社は、本日、平成16年3月期第1四半期決算を確定しましたのでお知らせいたします。なお、本日東京証券取引所に提出いたしました「第1四半期業績の概況」(連結・個別)も併せてご参照ください。

なお、当第1四半期の業績は、期初(平成15年4月30日時点)の通期予想に対し概ね順調に進捗いたしており、期初に公表いたしました中間期、通期の売上高、営業利益、経常利益、当期純利益の見通しに変更はありません。概要は以下のとおりです。

◆ 連結業績概要(単位:百万円)

| | 当第1四半期 (4月1日~6月30日) | 通期予想 (4月30日時点) |
|-------|------------------------|-------------------|
| 売上高 | 215,207 | 1,120,000 |
| 営業利益 | 17,883 | 104,000 |
| 経常利益 | 12,736 | 78,000 |
| 当期純利益 | 7,849 | 45,000 |

(注)当第1四半期より四半期決算を開示するため、前年第1四半期の数値および増減比較は記載しておりません。

売上、営業利益ともに通期予想に対する進捗率は2割弱となっておりますが、これは主として個人顧客を対象とする住宅事業(単体のマンション・戸建分譲事業、三井ホームの注文住宅建築請負事業、三井不動産販売の販売受託事業)の季節変動要素(概して下期、特に第4四半期に集中)に起因するものです。

◆ 主要セグメントの営業概況

<賃貸>

売上 829億円

営業利益 166億円

当第1四半期末の空室率は、前期下期に竣工した都心大型オフィスビル(汐留シティセンター、神保町三井ビル)におけるテナント入居進捗もあり、単体ベースの首都圏オフィスビルで5.1%(3月末5.4%)と改善いたしました。また、前期下期に竣工した汐留シティセンター、ガーデンエアタワー、神保町三井ビルの3棟を除いた首都圏オフィスビルの空室率(単体)は、3月末の4.0%から6月末で4.2%となり、既存ベースでもほぼ同水準を維持しております。なお、連結ベース(海外を含む)の全オフィスビル・商業施設の空室率は5.8%となりました。

また、期中(4月)には、近隣商圈型ショッピングセンター「三井ライフスタイルパーク」第一弾として、トレアージュ白旗(神奈川県藤沢市)を開業いたしました。

(ご参考) 単体の賃貸事業内訳

全体(オフィス・商業施設・その他)

| | | |
|-----------|----|--------|
| 売上 (百万円) | | 59,898 |
| 貸付面積 (千㎡) | | 2,903 |
| 延床面積 (千㎡) | 所有 | 2,305 |
| | 転貸 | 2,515 |
| | | 4,820 |
| 棟数 (棟) | 所有 | 122 |
| | 転貸 | 197 |
| | | 319 |
| 空室率 (%) | | 6.1 |

オフィス・商業施設

| | オフィス | | | 商業施設 | | |
|-----------|--------|--------|-------|-------|-------|-------|
| | 合計 | 首都圏 | 地方 | 合計 | 首都圏 | 地方 |
| 売上 (百万円) | 49,228 | 44,102 | 5,126 | 9,664 | 5,649 | 4,014 |
| 貸付面積 (千㎡) | 2,109 | 1,823 | 286 | 716 | 465 | 251 |
| 棟数 (棟) | 273 | 232 | 41 | 44 | 30 | 14 |
| 空室率 (%) | 5.9 | 5.1 | 10.4 | 7.2 | 1.5 | 16.2 |

(注1) 当第1四半期より、建替事業推進中の名古屋三井ビル東館・南館を貸付面積・棟数・空室率から除外

(注2) 休館中のアムスクエアを除く商業施設の空室率は合計1.0%、地方0.3%

<分譲>

売上 545億円

営業利益 60億円

当第1四半期は、単体住宅分譲の竣工物件が比較的少なく、計上戸数が751戸(マンション618戸、戸建133戸)にとどまったものの、マンションの契約済み戸数は、通期計上予定分に対し7割弱まで進捗しております。

また、当第1四半期末の単体住宅分譲の完成在庫は、520戸(マンション420戸、戸建100戸)となり、3月末の605戸(マンション485戸、戸建120戸)から減少いたしました。

(ご参考) 単体の分譲事業内訳

全体

| | 全体合計 | うち住宅 |
|----------|--------|--------|
| 売上 (百万円) | 53,415 | 49,688 |
| 粗利益率 (%) | 20.3 | 21.4 |

住宅分譲事業

| | | 住宅合計 | マンション | 戸建 |
|--------|-------|--------|--------|-------|
| 売上 | (百万円) | 49,688 | 42,787 | 6,900 |
| 計上戸数 | (戸) | 751 | 618 | 133 |
| 完成在庫 | (戸) | 520 | 420 | 100 |
| 契約済み戸数 | (戸) | 3,548 | 3,389 | 159 |
| 新規発売戸数 | (戸) | 1,569 | 1,393 | 176 |

(注) 契約済み戸数には、来期以降計上予定分を含む

< 完成工事 >

| | |
|------|-------|
| 売上 | 218億円 |
| 営業損失 | 55億円 |

三井ホームの建築請負事業については引渡し計上が下期、特に第4四半期に集中するため、完成工事セグメントは営業赤字となっていますが、当第1四半期の同社の受注高は概ね期初計画のとおり積み上がっております。

< 仲介・販売受託・コンサルティング >

| | |
|------|-------|
| 売上 | 112億円 |
| 営業利益 | 14億円 |

当第1四半期には、三井不動産販売の仲介・販売受託に加え、不動産証券化のアレンジメントやアセットマネジメントなど単体の新規受託案件に係るフィーが計上されております。

(ご参考) 三井不動産販売の仲介・販売受託事業内訳

| | 仲介 | 販売受託 | |
|------|-------|---------|--------|
| 取扱件数 | (件) | 7,263 | 1,192 |
| 取扱高 | (百万円) | 214,626 | 76,698 |

(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のリハウスネットワーク全体である。

< 管理受託 >

| | |
|------|-------|
| 売上 | 177億円 |
| 営業利益 | 30億円 |

当第1四半期には、単体でプロジェクトマネジメント業務を提供し前期竣工したオフィスビルに関するプロパティマネジメント業務に係るフィーなどが新たに計上されております。

◆ 主要資産負債の概要

< 販売用不動産 >

連結ベースでの販売用不動産（前渡金を含む）残高は 4,226 億円（対 3 月末比 136 億円増）となり、増加の主な要因は、単体の分譲事業において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 >

連結ベースでの有形・無形固定資産残高は 1 兆 6,874 億円（対 3 月末比 3 億円増）となり、（仮称）室町新館計画（平成 17 年秋竣工予定）やトレアージュ白旗の建築投資を実施した一方、減価償却による減少（99 億円）により横ばいとなりました。

< 有利子負債 >

連結ベースでの有利子負債残高は 1 兆 4,487 億円（対 3 月末比 515 億円増）となり、増加の主な要因は、単体における前期竣工したオフィスビルやマンションの建築費の支払い、三井不動産販売での販売受託物件の売買代金預り金の支払いによるものです。

◆ 連結業績見通し

期初（平成 15 年 4 月 30 日）に公表いたしました中間期、通期の売上、営業利益、経常利益、当期純利益の見通しに変更はありません。

以 上

注意事項

本資料記載の業績見通しに関しましては、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。

[連結損益計算書]

[単位：百万円]

[連結貸借対照表]

[単位：百万円]

| 当第1四半期 | | 当第1四半期 | 前期 | 増減 | 当第1四半期 | | | | |
|----------------|---------|--------------|-----------|-----------|--------|---------------|-----------|-----------|--------|
| | | | | | 当第1四半期 | 前期 | 増減 | | |
| 営業収益 | 215,207 | 流動資産 | 673,833 | 687,912 | 14,078 | 流動負債 | 649,508 | 601,128 | 48,380 |
| (連単倍率) | (1.72) | 現金・預金 | 81,372 | 115,157 | 33,785 | 支払手形・買掛金 | 69,018 | 91,822 | 22,804 |
| | <外部売上> | 受取手形及び売掛金 | 30,402 | 32,349 | 1,947 | 短期借入金 | 242,793 | 194,454 | 48,338 |
| 賃貸 | 82,913 | 有価証券 | 200 | 189 | 10 | コア・シャルパ - パ - | 106,000 | 18,000 | 88,000 |
| 分譲 | 54,542 | 販売用不動産・前渡金 | 422,648 | 408,994 | 13,653 | 短期償還社債 | 56,242 | 81,242 | 25,000 |
| 完成工事 | 21,843 | 未成工事支出金 | 20,162 | 10,232 | 9,929 | 未払法人税等 | 8,106 | 3,397 | 4,708 |
| 仲介・コンサル | 11,274 | その他のたな卸資産 | 8,498 | 9,191 | 692 | 未成工事受入金 | 20,834 | 17,911 | 2,923 |
| 管理受託 | 17,786 | 短期貸付金 | 24,174 | 26,722 | 2,547 | 完成工事補償引当金 | 1,655 | 1,597 | 58 |
| 部材商品 | 15,403 | 繰延税金資産(流動) | 40,875 | 38,783 | 2,092 | 債務保証損失引当金 | 201 | 290 | 88 |
| 施設営業 | 9,240 | その他の流動資産 | 45,498 | 46,290 | 792 | その他流動負債 | 144,656 | 192,411 | 47,755 |
| その他 | 2,202 | | | | | | | | |
| 賃貸 | 16,642 | 有形固定資産 | 1,652,433 | 1,652,338 | 95 | 固定負債 | 1,618,407 | 1,682,321 | 63,913 |
| 分譲 | 6,023 | 建物及び構築物 | 503,304 | 507,870 | 4,566 | 社債 | 215,000 | 215,000 | - |
| 完成工事 | 5,554 | 機械装置・運搬具 | 5,628 | 5,582 | 46 | 長期借入金 | 828,690 | 888,514 | 59,824 |
| 仲介・コンサル | 1,420 | 土地 | 1,092,962 | 1,092,902 | 60 | 預り敷金・保証金 | 302,101 | 307,785 | 5,684 |
| 管理受託 | 3,003 | 建設仮勘定 | 16,890 | 13,161 | 3,728 | 退職給付引当金 | 21,640 | 20,530 | 1,110 |
| 部材商品 | 35 | その他 | 33,646 | 32,821 | 825 | 役員退職慰労引当金 | 1,485 | 2,083 | 597 |
| 施設営業 | 113 | 無形固定資産 | 35,062 | 34,777 | 284 | 繰延税金負債(固定) | 33,080 | 22,603 | 10,476 |
| その他 | 538 | | | | | 再評価に係る繰延税金負債 | 149,190 | 156,437 | 7,247 |
| 消去他 | 4,113 | 有形・無形固定資産 | 1,687,495 | 1,687,115 | 379 | その他固定負債 | 67,219 | 69,366 | 2,147 |
| 営業利益計 | 17,883 | 投資その他資産 | 560,522 | 554,040 | 6,482 | 有利子負債 | 1,448,725 | 1,397,211 | 51,514 |
| (連単倍率) | (1.06) | 投資有価証券 | 211,976 | 202,234 | 9,742 | [有利子負債連単倍率] | 1.10 | 1.11 | 0.01 |
| 営業外損益 | 5,146 | 長期貸付金 | 16,424 | 16,437 | 13 | 負債計 | 2,267,916 | 2,283,450 | 15,533 |
| 持分法損益 | 550 | 差入敷金・保証金 | 216,869 | 216,490 | 379 | 少数株主持分 | 15,329 | 17,185 | 1,855 |
| 純金利負担 | 5,759 | 繰延税金資産(固定) | 16,073 | 13,604 | 2,468 | 資本金 | 134,433 | 134,433 | - |
| その他 | 63 | 再評価に係る繰延税金資産 | 33,163 | 35,958 | 2,795 | 資本剰余金 | 205,823 | 205,823 | - |
| 経常利益 | 12,736 | その他 | 94,037 | 96,657 | 2,620 | 利益剰余金 | 166,994 | 155,390 | 11,603 |
| (連単倍率) | (0.89) | 貸倒引当金 | 28,021 | 27,342 | 678 | 土地再評価差額金 | 155,570 | 162,289 | 6,718 |
| 特別損益 | 278 | 繰延資産 | 0 | 1 | 0 | 有価証券評価差額金 | 1,612 | 3,452 | 5,065 |
| 特別利益 | 364 | [余剰敷金・保証金] | 85,231 | 91,295 | 6,063 | 為替換算調整勘定 | 24,769 | 25,010 | 241 |
| 特別損失 | 642 | [総資産連単倍率] | 1.12 | 1.13 | 0.01 | 自己株式 | 1,058 | 1,039 | 19 |
| 税前第1四半期(当期)純利益 | 12,458 | 総資産 | 2,921,853 | 2,929,069 | 7,216 | 資本計 | 638,606 | 628,434 | 10,172 |
| 法人税等 | 5,971 | | | | | 負債・資本計 | 2,921,853 | 2,929,069 | 7,216 |
| 少数損益 | 1,362 | | | | | | | | |
| 第1四半期(当期)純利益 | 7,849 | | | | | | | | |
| (連単倍率) | (0.97) | | | | | | | | |

〔単体損益計算書〕

[単位：百万円]

| | 当第1四半期 |
|----------------|---------|
| 営業収益 | 125,156 |
| 賃貸事業 | 59,898 |
| 分譲事業 | 53,415 |
| 住宅事業 | 49,688 |
| 戸建分譲 | 6,900 |
| 中高層分譲 | 42,787 |
| 業務用地等分譲 | 3,727 |
| その他の事業 | 11,841 |
| 粗利益率 | 20.9 |
| 賃貸事業 | 20.0 |
| 分譲事業 | 20.3 |
| 住宅分譲 | 21.4 |
| その他の事業 | 28.5 |
| 販売費・一般管理費 | 9,365 |
| 営業利益計 | 16,837 |
| 営業外損益 | 2,599 |
| 純金利負担 | 3,714 |
| 受取利息 | 1,011 |
| 支払利息 | 4,725 |
| 経常利益 | 14,238 |
| 特別損益 | - |
| 特別利益 | - |
| 特別損失 | - |
| 税前第1四半期(当期)純利益 | 14,238 |
| 法人・住民・事業税 | 6,125 |
| 法人税等調整額 | - |
| 第1四半期(当期)純利益 | 8,113 |

〔単体貸借対照表〕

[単位：百万円]

| | 当第1四半期 | 前期 | 増減 | | 当第1四半期 | 前期 | 増減 |
|--------------|-----------|-----------|--------|--------------|-----------|-----------|--------|
| 現金・預金 | 38,595 | 57,581 | 18,985 | 有利子負債 | 1,319,357 | 1,258,685 | 60,671 |
| 販売用四動定 | 381,672 | 367,700 | 13,972 | 預り敷金・保証金 | 279,804 | 286,166 | 6,362 |
| 繰延税金資産 | 29,791 | 29,791 | - | 繰延税金負債 | 12,666 | 9,236 | 3,430 |
| | | | | 再評価に係る繰延税金負債 | 149,190 | 149,190 | - |
| その他流動資産 | 197,801 | 162,558 | 35,243 | その他負債 | 199,980 | 243,917 | 43,937 |
| 流動資産計 | 647,861 | 617,631 | 30,230 | 負債計 | 1,960,998 | 1,947,196 | 13,802 |
| | | | | 余剰敷金・保証金 | 68,408 | 75,526 | 7,118 |
| 土地 | 869,016 | 868,922 | 93 | 資本金 | 134,433 | 134,433 | - |
| その他有形・無形固定資産 | 349,073 | 347,557 | 1,515 | 資本剰余金 | 205,823 | 205,823 | - |
| 投資有価証券 | 139,257 | 129,461 | 9,796 | 利益剰余金 | 93,183 | 88,058 | 5,124 |
| 関係会社株式・出資金 | 184,020 | 184,064 | 44 | 土地再評価差額金 | 217,885 | 217,885 | - |
| 出資金 | 23,387 | 23,486 | 99 | 有価証券評価差額金 | 1,621 | 3,383 | 5,004 |
| 差入敷金・保証金 | 211,396 | 210,640 | 756 | 自己株式 | 790 | 771 | 19 |
| その他投資 | 189,140 | 207,477 | 18,337 | 資本の部計 | 652,155 | 642,046 | 10,109 |
| 固定資産計 | 1,965,293 | 1,971,611 | 6,318 | 負債・資本計 | 2,613,154 | 2,589,242 | 23,911 |
| 総資産 | 2,613,154 | 2,589,242 | 23,911 | | | | |

平成 16年 3月期 第 1 四半期業績の概況 (連結)

平成 15年 7月 31日

上 場 会 社 名 三井不動産株式会社

上場取引所 東 大 札

コード番号 8801

本社所在都道府県

(URL http://www.mitsuifudosan.co.jp)

東京都

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 執行役員広報部長

氏 名 登 張 信 實 TEL (03) 3246 - 3155

1. 四半期業績の概況の作成等に係る事項

財務諸表等の作成に際して準拠した基準 : 中間連結財務諸表作成基準
 会計処理の方法の最近中間連結会計年度における認識の方法との相違の有無 : 無
 連結及び持分法の適用範囲の異動の状況 : (連結) 新規 0 社 除外 0 社
 (持分法) 新規 0 社 除外 1 社
 公認会計士及び監査法人の関与の状況 : 関与あり

2. 15年6月第1四半期の業績概況 (平成 15年 4月 1日 ~ 平成 15年 6月 30日)

(1) 連結経営成績 (注) 百万円単位の記載金額は、百万円未満切捨てによる。(以下同じ)

| | 売 上 高 | 営 業 利 益 | 経 常 利 益 |
|------------|-----------|---------|---------|
| | 百万円 | 百万円 | 百万円 |
| 15年6月第1四半期 | 215,207 | 17,883 | 12,736 |
| 14年6月第1四半期 | - | - | - |
| (参考)15年3月期 | 1,082,397 | 103,295 | 76,514 |

| | 第1四半期 (当期)純利益 | 1株当たり 第1四半期 (当期)純利益 | 潜在株式調整 後1株当たり 第1四半期 (当期)純利益 | 株主資本 第1四半期 (当期)純利益率 | 総資本 経常利益率 | 売上高 経常利益率 |
|------------|------------------|---------------------------|--------------------------------------|---------------------------|--------------|--------------|
| | 百万円 | 円 銭 | 円 銭 | % | % | % |
| 15年6月第1四半期 | 7,849 | 9.55 | 8.84 | 1.2 | 0.4 | 5.9 |
| 14年6月第1四半期 | - | - | - | - | - | - |
| (参考)15年3月期 | 25,553 | 31.12 | 28.87 | 4.1 | 2.6 | 7.1 |

(注) 持分法投資損益 15年6月第1四半期 550 百万円
 期中平均株式数 (連結) 15年6月第1四半期 822,218,958 株
 当第1四半期より四半期業績の開示を行っているため、前年同四半期実績および増減率につきましては記載しておりません。

[経営成績(連結)の進捗状況に関する定性的情報]

当第1四半期の業績は、主力事業である賃貸事業、分譲事業をはじめ、完成工事、仲介、管理受託などの各事業において、期初(平成15年4月30日公表)の通期予想に対し概ね順調に推移いたしました。なお、当第1四半期は、売上高、経常利益、当期純利益ともに通期業績予想に対する進捗率が2割弱となっておりますが、これは主として個人顧客を対象とする住宅事業(単体のマンション・戸建分譲事業、三井ホームの注文住宅建築請負事業、三井不動産販売の販売受託事業)の季節変動要素(概して下期、特に第4四半期に集中)に起因するものであります。

(2) 連結財政状態

| | 総 資 産 | 株 主 資 本 | 株主資本比率 | 1株当たり株主資本 |
|------------|-----------|---------|--------|-----------|
| | 百万円 | 百万円 | % | 円 銭 |
| 15年6月第1四半期 | 2,921,853 | 638,606 | 21.9 | 776.70 |
| 14年6月第1四半期 | - | - | - | - |
| (参考)15年3月期 | 2,929,069 | 628,434 | 21.5 | 764.17 |

(注) 期末発行済株式数 (連結) 15年 6月第1四半期 822,203,143 株
 自己株式の数 15年 6月第1四半期 1,187,241 株
 当第1四半期より四半期業績の開示を行っているため、前年同四半期実績につきましては記載しておりません。

3. 16年 3月期の連結業績予想 (平成 15年 4月 1日 ~ 平成 16年 3月 31日)

| | 売 上 高 | 経 常 利 益 | 当 期 純 利 益 |
|-----|-----------|---------|-----------|
| | 百万円 | 百万円 | 百万円 |
| 中間期 | 515,000 | 27,000 | 16,500 |
| 通 期 | 1,120,000 | 78,000 | 45,000 |

(参考) 1株当たり予想当期純利益 (通期) 54 円 59 銭

(注) 当第1四半期における業績は概ね計画どおりに推移しており、平成15年4月30日公表の業績予想と変更ありません。

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. 連結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。

(1) 賃貸

<当第1四半期の業績>

売上高 829億1千3百万円
営業利益 166億4千2百万円

<事業別の内訳>

| 区分 | 摘要 | | 前第1四半期 | 当第1四半期 | 前期 |
|----------------|---------------|----------|--------|-----------|-----------|
| 事務所・商業用 建 物 | 収 益 (百万円) | | - | 65,035 | 259,029 |
| | 貸付 面積 | 所有建物 (㎡) | - | 1,834,289 | 1,839,819 |
| | | 転貸建物 (㎡) | - | 1,359,095 | 1,404,963 |
| | | 計 (㎡) | - | 3,193,384 | 3,244,782 |
| 居住用建物 | 収 益 (百万円) | | - | 12,225 | 46,730 |
| | 貸付 戸数 | 所有建物 (戸) | - | 379 | 373 |
| | | 転貸建物 (戸) | - | 42,240 | 42,169 |
| | | 計 (戸) | - | 42,619 | 42,542 |
| そ の 他 | 収 益 (百万円) | | - | 5,653 | 23,911 |
| | 収 益 合 計 (百万円) | | - | 82,913 | 329,671 |

(注)三井不動産販売(株)・三井不動産住宅リース(株)の賃貸住宅部門統合に伴い、当第1四半期より転貸戸数には賃貸借業務受託戸数を含めて記載(前期も同様に組み替え)

(2) 分譲

<当第1四半期の業績>

売上高 545億4千2百万円
営業利益 60億2千3百万円

<住宅分譲の内訳>

| 区 分 | 前第1四半期 | | | 当第1四半期 | | | 前期 | | |
|--------------|-----------|--------------|---------------|-----------|--------------|---------------|-----------|--------------|---------------|
| | 戸数 (戸) | 収 益 (百万円) | 戸当り単価 (万円) | 戸数 (戸) | 収 益 (百万円) | 戸当り単価 (万円) | 戸数 (戸) | 収 益 (百万円) | 戸当り単価 (万円) |
| 戸 建 宅 | 首都圏 | - | - | 117 | 6,423 | 5,489 | 709 | 39,871 | 5,623 |
| | その他 | - | - | 17 | 521 | 3,064 | 212 | 7,112 | 3,354 |
| | 計 | - | - | 134 | 6,944 | 5,182 | 921 | 46,983 | 5,101 |
| 中 高 層 住 宅 | 首都圏 | - | - | 508 | 39,454 | 7,766 | 3,514 | 177,225 | 5,043 |
| | その他 | - | - | 110 | 3,333 | 3,030 | 1,604 | 51,416 | 3,205 |
| | 計 | - | - | 618 | 42,787 | 6,923 | 5,118 | 228,641 | 4,467 |
| 住宅分譲 合 計 | 首都圏 | - | - | 625 | 45,878 | 7,340 | 4,223 | 217,097 | 5,140 |
| | その他 | - | - | 127 | 3,854 | 3,034 | 1,816 | 58,528 | 3,222 |
| | 計 | - | - | 752 | 49,732 | 6,613 | 6,039 | 275,625 | 4,564 |

<その他の分譲の内訳>

| 区 分 | 前第1四半期 | 当第1四半期 | 前期 |
|---------|----------|----------|----------|
| | 収 益(百万円) | 収 益(百万円) | 収 益(百万円) |
| 土 地 分 譲 | - | 4,051 | 28,582 |
| 建 物 分 譲 | - | 757 | 31,132 |
| 計 | - | 4,809 | 59,715 |

(3) 完成工事

<当第1四半期の業績>

| | |
|------|------------|
| 売上高 | 218億4千3百万円 |
| 営業利益 | 55億5千4百万円 |

<受注工事高、完成工事高及び次期繰越工事高の内訳>

(単位：百万円)

| 期 別 | 受注工事高 | | | 期中完成 工事高 | 次 期 繰 越 工 事 高 |
|--------|-------------|-------------|---------|-------------|------------------|
| | 前期繰越 工事高 | 期中受注 工事高 | 計 | | |
| 前第1四半期 | - | - | - | - | - |
| 当第1四半期 | 90,943 | 30,269 | 121,213 | 15,444 | 105,769 |
| 前 期 | 90,701 | 149,041 | 239,742 | 148,798 | 90,943 |

(注) 三井ホーム(株)グループの関係会社(三井ホーム(株)を除く)は含まれていない。

<施工高の内訳>

(単位：百万円)

| 期 別 | 期中完成 工事高 | 次期繰越工事高 | | | 期 中 施 工 高 |
|--------|-------------|---------|-------|--------|--------------|
| | | 計 | 施 工 高 | | |
| 前第1四半期 | - | - | - | - | - |
| 当第1四半期 | 15,444 | 105,769 | 25.3% | 26,748 | 29,200 |
| 前 期 | 148,798 | 90,943 | 14.3% | 12,993 | 147,407 |

(注) 三井ホーム(株)グループの関係会社(三井ホーム(株)を除く)は含まれていない。

(4) 仲介・販売受託・コンサルティング

<当第1四半期の業績>

売上高 112億7千4百万円
営業利益 14億2千万円

<事業別の内訳>

| 区 分 | 前第1四半期 | | 当第1四半期 | | 前期 | |
|----------|--------|---------|--------|---------|--------|---------|
| | 件数(件) | 収益(百万円) | 件数(件) | 収益(百万円) | 件数(件) | 収益(百万円) |
| 仲 介 | - | - | 6,994 | 8,221 | 24,885 | 29,405 |
| 販 売 受 託 | - | - | 730 | 1,434 | 7,682 | 10,577 |
| コンサルティング | - | - | - | 1,618 | - | 6,520 |
| 計 | - | - | - | 11,274 | - | 46,503 |

(5) 管理受託

<当第1四半期の業績>

売上高 177億8千6百万円
営業利益 30億3百万円

<事業別の内訳>

| 区 分 | 前第1四半期 | 当第1四半期 | 前期 |
|-------------|---------|---------|---------|
| | 収益(百万円) | 収益(百万円) | 収益(百万円) |
| 運 営 管 理 受 託 | - | 12,059 | 47,241 |
| 管 理 工 事 受 託 | - | 5,727 | 22,347 |
| 計 | - | 17,786 | 69,589 |

(6) 住宅部材・商品等販売

<当第1四半期の業績>

売上高 154億3百万円
営業利益 3千5百万円

<事業別の内訳>

| 区 分 | 前第1四半期 | 当第1四半期 | 前期 |
|-----------------|---------|---------|---------|
| | 収益(百万円) | 収益(百万円) | 収益(百万円) |
| 住 宅 部 資 材 販 売 | - | 4,291 | 21,335 |
| そ の 他 商 品 等 販 売 | - | 11,112 | 44,346 |
| 計 | - | 15,403 | 65,682 |

(7) 施設営業

<当第1四半期の業績>

| | |
|------|---------------|
| 売上高 | 9 2 億 4 千万円 |
| 営業利益 | 1 億 1 千 3 百万円 |

<事業別の内訳>

| 区 分 | 前第1四半期 | 当第1四半期 | 前期 |
|-----------|---------|---------|---------|
| | 収益(百万円) | 収益(百万円) | 収益(百万円) |
| ホ テ ル 施 設 | - | 6,272 | 25,664 |
| そ の 他 施 設 | - | 2,967 | 15,215 |
| 計 | - | 9,240 | 40,880 |

(8) その他

<当第1四半期の業績>

| | |
|------|---------------|
| 売上高 | 2 2 億 2 百万円 |
| 営業利益 | 5 億 3 千 8 百万円 |

<事業別の内訳>

| 区 分 | 前第1四半期 | 当第1四半期 | 前期 |
|-----------------|---------|---------|---------|
| | 収益(百万円) | 収益(百万円) | 収益(百万円) |
| 金 融 ・ リ ー ス 事 業 | - | 419 | 2,028 |
| そ の 他 | - | 1,783 | 9,610 |
| 計 | - | 2,202 | 11,639 |

2. 当期の業績見通し

<連結>

(単位:百万円)

| | 通期予想 | 平成15年3月期 実績 |
|-------|-----------|----------------|
| 売上高 | 1,120,000 | 1,082,397 |
| 営業利益 | 104,000 | 103,295 |
| 経常利益 | 78,000 | 76,514 |
| 当期純利益 | 45,000 | 25,553 |

<単体>

(単位:百万円)

| | 通期予想 | 平成15年3月期 実績 |
|-------|---------|----------------|
| 売上高 | 624,000 | 606,222 |
| 営業利益 | 63,000 | 67,821 |
| 経常利益 | 44,000 | 47,138 |
| 当期純利益 | 25,000 | 13,209 |

財政状態

当第1四半期末の資産、負債、資本

<連結>

| | | |
|--------|---------------------|--------------|
| 総資産 | 2兆9,218億5千3百万円(前期末比 | 72億1千6百万円減) |
| 総負債 | 2兆2,679億1千6百万円(前期末比 | 155億3千3百万円減) |
| 少数株主持分 | 153億2千9百万円(前期末比 | 18億5千5百万円減) |
| 株主資本 | 6,386億6百万円(前期末比 | 101億7千2百万円増) |
| 有利子負債 | 1兆4,487億2千5百万円(前期末比 | 515億1千4百万円増) |
| D/Eレシオ | 2.27倍(有利子負債/株主資本) | |

<単体>

| | | |
|--------|---------------------|--------------|
| 総資産 | 2兆6,131億5千4百万円(前期末比 | 239億1千1百万円増) |
| 総負債 | 1兆9,609億9千8百万円(前期末比 | 138億2百万円増) |
| 株主資本 | 6,521億5千5百万円(前期末比 | 101億9百万円増) |
| 有利子負債 | 1兆3,193億5千7百万円(前期末比 | 606億7千1百万円増) |
| D/Eレシオ | 2.02倍(有利子負債/株主資本) | |

注意事項

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。

第1四半期比較連結貸借対照表

| 科 目 | 前 期 (平成15.3.31現在) | | 当第1四半期 (平成15.6.30現在) | | 増 減 | | 前第1四半期 (平成14.6.30現在) | |
|--------------|----------------------|-------|-------------------------|-------|--------|-----|-------------------------|-----|
| | 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 | % |
| 流動資産 | 687,912 | 23.5 | 673,833 | 23.1 | 14,078 | 2.0 | - | - |
| 現金及び預金 | 115,157 | | 81,372 | | 33,785 | | - | |
| 受取手形及び売掛金 | 32,349 | | 30,402 | | 1,947 | | - | |
| 有価証券 | 189 | | 200 | | 10 | | - | |
| 販売用不動産 | 397,547 | 13.6 | 398,667 | 13.6 | 1,120 | 0.3 | - | - |
| 未成工事支出金 | 10,232 | | 20,162 | | 9,929 | | - | |
| その他のたな卸資産 | 9,191 | | 8,498 | | 692 | | - | |
| 前渡金 | 11,447 | | 23,980 | | 12,532 | | - | |
| 短期貸付金 | 26,722 | | 24,174 | | 2,547 | | - | |
| 繰延税金資産 | 38,783 | | 40,875 | | 2,092 | | - | |
| その他の流動資産 | 49,854 | | 48,598 | | 1,256 | | - | |
| 貸倒引当金 | 3,563 | | 3,099 | | 464 | | - | |
| 固定資産 | 2,241,156 | 76.5 | 2,248,018 | 76.9 | 6,862 | 0.3 | - | - |
| 1.有形固定資産 | 1,652,338 | 56.4 | 1,652,433 | 56.6 | 95 | 0.0 | - | - |
| 建物及び構築物 | 507,870 | 17.3 | 503,304 | 17.2 | 4,566 | 0.9 | - | - |
| 機械装置及び運搬具 | 5,582 | | 5,628 | | 46 | | - | |
| 土地 | 1,092,902 | 37.3 | 1,092,962 | 37.4 | 60 | 0.0 | - | - |
| 建設仮勘定 | 13,161 | | 16,890 | | 3,728 | | - | |
| その他の有形固定資産 | 32,821 | | 33,646 | | 825 | | - | |
| 2.無形固定資産 | 34,777 | 1.2 | 35,062 | 1.2 | 284 | 0.8 | - | - |
| 借地権 | 25,968 | | 25,967 | | 0 | | - | |
| その他の無形固定資産 | 8,808 | | 9,094 | | 285 | | - | |
| 3.投資その他の資産 | 554,040 | 18.9 | 560,522 | 19.2 | 6,482 | 1.2 | - | - |
| 投資有価証券 | 202,234 | | 211,976 | | 9,742 | | - | |
| 長期貸付金 | 16,437 | | 16,424 | | 13 | | - | |
| 差入敷金・保証金 | 216,490 | | 216,869 | | 379 | | - | |
| 繰延税金資産 | 13,604 | | 16,073 | | 2,468 | | - | |
| 再評価に係る繰延税金資産 | 35,958 | | 33,163 | | 2,795 | | - | |
| その他の投資その他の資産 | 96,657 | | 94,037 | | 2,620 | | - | |
| 貸倒引当金 | 27,342 | | 28,021 | | 678 | | - | |
| 繰延資産 | 1 | | 0 | | 0 | | - | |
| 資産合計 | 2,929,069 | 100.0 | 2,921,853 | 100.0 | 7,216 | 0.2 | - | - |

(注) 当該四半期より四半期業績の開示を行っているため、前年同四半期実績につきましては記載しておりません。

第 1 四半期比較連結貸借対照表

| 科 目 | 前 期 (平成15.3.31現在) | | 当 第 1 四 半 期 (平成15.6.30現在) | | 増 減 | | 前 第 1 四 半 期 (平成14.6.30現在) | |
|-----------------|----------------------|-------|------------------------------|-------|--------|------|------------------------------|-----|
| | 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 | % |
| .流動負債 | 601,128 | 20.5 | 649,508 | 22.2 | 48,380 | 8.0 | - | - |
| 支払手形及び買掛金 | 91,822 | | 69,018 | | 22,804 | | - | |
| 短期借入金 | 194,454 | 6.6 | 242,793 | 8.3 | 48,338 | 24.9 | - | - |
| コマーシャルペーパー | 18,000 | | 106,000 | | 88,000 | | - | |
| 短期償還社債 | 81,242 | | 56,242 | | 25,000 | | - | |
| 未払法人税等 | 3,397 | | 8,106 | | 4,708 | | - | |
| 未成工事受入金 | 17,911 | | 20,834 | | 2,923 | | - | |
| 完成工事補償引当金 | 1,597 | | 1,655 | | 58 | | - | |
| 債務保証損失引当金 | 290 | | 201 | | 88 | | - | |
| その他の流動負債 | 192,411 | | 144,656 | | 47,755 | | - | |
| .固定負債 | 1,682,321 | 57.4 | 1,618,407 | 55.4 | 63,913 | 3.8 | - | - |
| 社 債 | 215,000 | | 215,000 | | - | | - | |
| 長期借入金 | 888,514 | 30.3 | 828,690 | 28.4 | 59,824 | 6.7 | - | - |
| 預り敷金・保証金 | 307,785 | | 302,101 | | 5,684 | | - | |
| 退職給付引当金 | 20,530 | | 21,640 | | 1,110 | | - | |
| 役員退職慰労引当金 | 2,083 | | 1,485 | | 597 | | - | |
| 繰延税金負債 | 22,603 | | 33,080 | | 10,476 | | - | |
| 再評価に係る繰延税金負債 | 156,437 | | 149,190 | | 7,247 | | - | |
| その他の固定負債 | 69,366 | | 67,219 | | 2,147 | | - | |
| 負債計 | 2,283,450 | 77.9 | 2,267,916 | 77.6 | 15,533 | 0.7 | - | - |
| (少数株主持分) | | | | | | | | |
| .少数株主持分 | 17,185 | 0.6 | 15,329 | 0.5 | 1,855 | 10.8 | - | - |
| (資本の部) | | | | | | | | |
| .資本金 | 134,433 | 4.6 | 134,433 | 4.6 | - | - | - | - |
| .資本剰余金 | 205,823 | 7.0 | 205,823 | 7.0 | - | - | - | - |
| .利益剰余金 | 155,390 | 5.3 | 166,994 | 5.7 | 11,603 | 7.5 | - | - |
| .土地再評価差額金 | 162,289 | | 155,570 | | 6,718 | | - | |
| .其他有価証券評価差額金 | 3,452 | | 1,612 | | 5,065 | | - | |
| .為替換算調整勘定 | 25,010 | | 24,769 | | 241 | | - | |
| | 629,473 | 21.5 | 639,665 | 21.9 | 10,191 | 1.6 | - | - |
| .自己株式 | 1,039 | | 1,058 | | 19 | | - | |
| 資本計 | 628,434 | 21.5 | 638,606 | 21.9 | 10,172 | 1.6 | - | - |
| 負債、少数株主持分及び資本合計 | 2,929,069 | 100.0 | 2,921,853 | 100.0 | 7,216 | 0.2 | - | - |

(注) 当該四半期より四半期業績の開示を行っているため、前年同四半期実績につきましては記載しておりません。

第1四半期比較連結損益計算書

| 科 目 | 前第1四半期 (平成14.4.1～14.6.30) | | 当第1四半期 (平成15.4.1～15.6.30) | | 増 減 | | 前 期 (平成14.4.1～15.3.31) | |
|------------------------|------------------------------|-----|------------------------------|-------|-----|-----|---------------------------|-------|
| | 金 額 | 百分比 | 金 額 | 百分比 | 金 額 | 前期比 | 金 額 | 百分比 |
| | 百万円 | % | 百万円 | % | 百万円 | % | 百万円 | % |
| ・ 営 業 収 益 | - | - | 215,207 | 100.0 | - | - | 1,082,397 | 100.0 |
| ・ 営 業 原 価 | - | - | 168,865 | 78.5 | - | - | 858,583 | 79.3 |
| 営 業 総 利 益 | - | - | 46,342 | 21.5 | - | - | 223,814 | 20.7 |
| ・ 販 売 費 ・ 一 般 管 理 費 | - | - | 28,458 | 13.2 | - | - | 120,518 | 11.1 |
| 営 業 利 益 | - | - | 17,883 | 8.3 | - | - | 103,295 | 9.6 |
| ・ 営 業 外 収 益 | - | - | 2,468 | 1.1 | - | - | 9,192 | 0.8 |
| 受 取 利 息 | - | - | 297 | | - | - | 1,375 | |
| 受 取 配 当 金 | - | - | 569 | | - | - | 1,993 | |
| 持分法による投資利益 | - | - | 550 | | - | - | 2,904 | |
| その他の営業外収益 | - | - | 1,050 | | - | - | 2,919 | |
| ・ 営 業 外 費 用 | - | - | 7,615 | 3.5 | - | - | 35,973 | 3.3 |
| 支 払 利 息 | - | - | 6,057 | | - | - | 26,617 | |
| その他の営業外費用 | - | - | 1,557 | | - | - | 9,356 | |
| 経 常 利 益 | - | - | 12,736 | 5.9 | - | - | 76,514 | 7.1 |
| ・ 特 別 利 益 | - | - | 364 | 0.2 | - | - | 4,898 | 0.4 |
| ・ 特 別 損 失 | - | - | 642 | 0.3 | - | - | 37,200 | 3.4 |
| 税金等調整前第1四半期 (当期)純利益 | - | - | 12,458 | 5.8 | - | - | 44,212 | 4.1 |
| 法人税、住民税及び事業税 | - | - | 5,552 | | - | - | 5,516 | |
| 法人税等調整額 | - | - | 418 | | - | - | 12,819 | |
| 少数株主損益 | - | - | 1,362 | | - | - | 323 | |
| 第1四半期(当期)純利益 | - | - | 7,849 | 3.6 | - | - | 25,553 | 2.4 |

(注) 当該四半期より四半期業績の開示を行っているため、前年同四半期実績につきましては記載しておりません。

第1四半期比較連結剰余金計算書

| 科 目 | 前第1四半期 | 当第1四半期 | 増 減 | | 前 期 |
|---------------------|----------------------|----------------------|-----|-----|----------------------|
| | (平成14.4.1～平成14.6.30) | (平成15.4.1～平成15.6.30) | 金 額 | 前期比 | (平成14.4.1～平成15.3.31) |
| | 金 額 | 金 額 | 金 額 | | 金 額 |
| | 百万円 | 百万円 | 百万円 | % | 百万円 |
| (資 本 剰 余 金 の 部) | | | | | |
| ・ 資本剰余金期首残高 | - | 205,823 | - | | 204,693 |
| 資本準備金期首残高 | - | 205,823 | - | | 204,693 |
| ・ 資本剰余金増加高 | - | - | - | | 1,129 |
| 株式交換による新株の発行 | - | - | - | | 1,129 |
| ・ 資本剰余金期末残高 | - | 205,823 | - | | 205,823 |
| (利 益 剰 余 金 の 部) | | | | | |
| ・ 利益剰余金期首残高 | - | 155,390 | - | | 137,026 |
| 連結剰余金期首残高 | - | 155,390 | - | | 137,026 |
| ・ 利益剰余金増加高 | - | 14,593 | - | | 25,673 |
| 第1四半期(当期)純利益 | - | 7,849 | - | | 25,553 |
| 土地再評価差額金取崩額 | - | 6,718 | - | | - |
| 連結子会社の固定資産再評価に係る増加額 | - | 26 | - | | 120 |
| ・ 利益剰余金減少高 | - | 2,990 | - | | 7,309 |
| 配当金 | - | 2,877 | - | | 5,686 |
| 取締役賞与 | - | 113 | - | | 104 |
| 土地再評価差額金取崩額 | - | - | - | | 1,515 |
| 自己株式処分に係る減少額 | - | - | - | | 2 |
| ・ 利益剰余金期末残高 | - | 166,994 | - | | 155,390 |

(注) 当該四半期より四半期業績の開示を行っているため、前年同四半期実績につきましては記載しておりません。

(セグメント情報)

1. 事業の種類別セグメント情報

前第1四半期連結会計期間(平成14年4月1日~平成14年6月30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 |
|----------------------------|----|----|----------|-------------------------|----------|--------------------|----------|-----|---|------------|----|
| .売上高及び営業 損益 | | | | | | | | | | | |
| (1) 外部顧客に対 する売上高 | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| (2) 他社との内部 売上高又は振 替高 | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| 計 | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| 営業費用 | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| 営業利益 | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| .資産、減価償却 費及び資本的 支出 | | | | | | | | | | | |
| 資産 | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| 減価償却費 | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| 資本的支出 | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |

当第1四半期連結会計期間(平成15年4月1日~平成15年6月30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 |
|----------------------------|-----------|---------|----------|-------------------------|----------|--------------------|----------|--------|-----------|------------|-----------|
| .売上高及び営業 損益 | | | | | | | | | | | |
| (1) 外部顧客に対 する売上高 | 82,913 | 54,542 | 21,843 | 11,274 | 17,786 | 15,403 | 9,240 | 2,202 | 215,207 | - | 215,207 |
| (2) 他社との内部 売上高又は振 替高 | 1,281 | - | 1,740 | 2,031 | 5,104 | 6,778 | 109 | 2,523 | 19,570 | (19,570) | - |
| 計 | 84,195 | 54,542 | 23,584 | 13,305 | 22,891 | 22,182 | 9,350 | 4,726 | 234,778 | (19,570) | 215,207 |
| 営業費用 | 67,552 | 48,518 | 29,138 | 11,885 | 19,887 | 22,146 | 9,463 | 4,188 | 212,781 | (15,457) | 197,324 |
| 営業利益 | 16,642 | 6,023 | 5,554 | 1,420 | 3,003 | 35 | 113 | 538 | 21,996 | (4,113) | 17,883 |
| .資産、減価償却 費及び資本的 支出 | | | | | | | | | | | |
| 資産 | 1,953,125 | 452,666 | 60,832 | 28,034 | 38,916 | 42,216 | 118,911 | 26,767 | 2,721,471 | 200,381 | 2,921,853 |
| 減価償却費 | 6,863 | 114 | 510 | 184 | 202 | 269 | 877 | 798 | 9,821 | 163 | 9,984 |
| 資本的支出 | 7,267 | 132 | 932 | 632 | 320 | 225 | 429 | 708 | 10,648 | 341 | 10,989 |

前連結会計年度(平成14年4月1日~平成15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 |
|----------------------------|-----------|---------|----------|-------------------------|----------|--------------------|----------|--------|-----------|------------|-----------|
| .売上高及び営業 損益 | | | | | | | | | | | |
| (1) 外部顧客に対 する売上高 | 329,671 | 335,341 | 183,090 | 46,503 | 69,589 | 65,682 | 40,880 | 11,639 | 1,082,397 | - | 1,082,397 |
| (2) 他社との内部 売上高又は振 替高 | 5,725 | - | 9,304 | 10,098 | 17,554 | 32,182 | 262 | 10,450 | 85,578 | (85,578) | - |
| 計 | 335,396 | 335,341 | 192,394 | 56,602 | 87,143 | 97,864 | 41,143 | 22,090 | 1,167,976 | (85,578) | 1,082,397 |
| 営業費用 | 268,833 | 302,751 | 192,068 | 45,604 | 79,429 | 97,760 | 44,499 | 19,555 | 1,050,502 | (71,400) | 979,102 |
| 営業利益 | 66,563 | 32,589 | 326 | 10,997 | 7,713 | 104 | 3,356 | 2,534 | 117,473 | (14,178) | 103,295 |
| .資産、減価償却 費及び資本的 支出 | | | | | | | | | | | |
| 資産 | 1,959,852 | 454,473 | 61,104 | 32,291 | 36,421 | 47,925 | 119,454 | 33,797 | 2,745,321 | 183,748 | 2,929,069 |
| 減価償却費 | 26,900 | 465 | 1,944 | 670 | 934 | 1,190 | 3,555 | 3,495 | 39,157 | 624 | 39,781 |
| 資本的支出 | 48,500 | 770 | 2,488 | 982 | 777 | 824 | 3,307 | 2,411 | 60,061 | 1,097 | 61,159 |

- (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、宅地造成等の工事の請負（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) 当第1四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3,894百万円であり、親会社の一般管理部門に係る費用である。
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14,906百万円であり、親会社の一般管理部門に係る費用である。
- (注3) 当第1四半期より四半期業績の開示を行っているため、前年同四半期実績については記載していない。

平成 16年 3月期

第 1 四半期業績の概況 (個別)

平成 15年 7月 31日

上場会社名 三井不動産株式会社

上場取引所 東大札

コード番号 8801

本社所在都道府県

(URL http://www.mitsui-fudosan.co.jp)

東京都

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 執行役員広報部長

氏名 登張信實

TEL (03) 3246 - 3155

1. 四半期業績の概況の作成等に係る事項

財務諸表等の作成に際して準拠した基準 : 中間財務諸表作成基準

会計処理の方法の最近中間会計年度における認識

の方法との相違の有無 : 無

公認会計士及び監査法人の関与の状況 : 関与あり

2. 15年 6月第1四半期の業績概況 (平成 15年 4月 1日 ~ 平成 15年 6月 30日)

(1) 経営成績 (注) 百万円単位の記載金額は、百万円未満切捨てによる。(以下同じ)

| | 売上高 | 営業利益 | 経常利益 |
|------------|---------|--------|--------|
| | 百万円 | 百万円 | 百万円 |
| 15年6月第1四半期 | 125,156 | 16,837 | 14,238 |
| 14年6月第1四半期 | - | - | - |
| (参考)15年3月期 | 606,222 | 67,821 | 47,138 |

| | 第1四半期(当期)純利益 | 1株当たり 第1四半期 (当期)純利益 | 潜在株式調整 後1株当たり 第1四半期 (当期)純利益 | 株主資本 第1四半期 (当期)純利益率 | 総資本 経常利益率 | 売上高 経常利益率 |
|------------|--------------|---------------------------|--------------------------------------|---------------------------|--------------|--------------|
| | 百万円 | 円 銭 | 円 銭 | % | % | % |
| 15年6月第1四半期 | 8,113 | 9.86 | 9.13 | 1.3 | 0.5 | 11.4 |
| 14年6月第1四半期 | - | - | - | - | - | - |
| (参考)15年3月期 | 13,209 | 16.02 | 14.99 | 2.1 | 1.8 | 7.8 |

(注) 期中平均株式数 15年6月第1四半期 822,504,815 株

当第1四半期より四半期業績の開示を行っているため、前年同四半期実績および増減率につきましては記載しておりません。

(2) 財政状態

| | 総資産 | 株主資本 | 株主資本比率 | 1株当たり株主資本 |
|------------|-----------|---------|--------|-----------|
| | 百万円 | 百万円 | % | 円 銭 |
| 15年6月第1四半期 | 2,613,154 | 652,155 | 25.0 | 792.90 |
| 14年6月第1四半期 | - | - | - | - |
| (参考)15年3月期 | 2,589,242 | 642,046 | 24.8 | 780.45 |

(注) 期末発行済株式数 15年6月第1四半期 822,489,000 株

期末自己株式数 15年6月第1四半期 901,384 株

当第1四半期より四半期業績の開示を行っているため、前年同四半期実績につきましては記載しておりません。

3. 16年 3月期の業績予想 (平成 15年 4月 1日 ~ 平成 16年 3月 31日)

| | 売上高 | 経常利益 | 当期純利益 | 1株当たり年間配当金 | | |
|-----|---------|--------|--------|------------|------|------|
| | | | | 中間 | 期末 | |
| | 百万円 | 百万円 | 百万円 | 円 銭 | 円 銭 | 円 銭 |
| 中間期 | 290,000 | 18,000 | 10,000 | 3.50 | - | - |
| 通期 | 624,000 | 44,000 | 25,000 | - | 3.50 | 7.00 |

(参考) 1株当たり予想当期純利益(通期) 30円26銭

(注) 当第1四半期における業績は概ね計画どおりに推移しており、平成15年4月30日公表の業績予想と変更ありません。

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。

第1四半期比較貸借対照表（資産の部）

| 摘 要 | 前 期 (平成 15.3.31現在) | | 当第1四半期 (平成 15.6.30現在) | | 増 減 | | 前第1四半期 (平成 14.6.30現在) | |
|------------|-----------------------|-------|--------------------------|-------|--------|------|--------------------------|-----|
| | 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 | % |
| 流動資産 | 617,631 | 23.9 | 647,861 | 24.8 | 30,230 | 4.9 | - | - |
| 現金・預金 | 57,581 | | 38,595 | | 18,985 | | - | |
| 売掛金 | 14,897 | | 16,809 | | 1,912 | | - | |
| 販売用不動産 | 173,305 | 6.7 | 186,697 | 7.1 | 13,392 | 7.7 | - | - |
| 仕掛不動産勘定 | 128,607 | 5.0 | 127,067 | 4.9 | 1,539 | 1.2 | - | - |
| 開発用土地 | 55,099 | 2.1 | 44,766 | 1.7 | 10,333 | 18.8 | - | - |
| 未成工事支出金 | 571 | | 589 | | 18 | | - | |
| 前渡金 | 10,688 | | 23,141 | | 12,452 | | - | |
| 前払費用 | 2,733 | | 3,348 | | 615 | | - | |
| 短期貸付金 | 88,410 | | 137,572 | | 49,162 | | - | |
| 未収金 | 29,098 | | 11,213 | | 17,884 | | - | |
| 繰延税金資産 | 29,791 | | 29,791 | | - | | - | |
| その他の流動資産 | 28,153 | | 29,174 | | 1,021 | | - | |
| 貸倒引当金 | 1,306 | | 908 | | 398 | | - | |
| 固定資産 | 1,971,611 | 76.1 | 1,965,293 | 75.2 | 6,318 | 0.3 | - | - |
| 有形固定資産 | 1,194,689 | 46.1 | 1,196,379 | 45.8 | 1,689 | 0.1 | - | - |
| 建物 | 299,674 | 11.6 | 296,724 | 11.4 | 2,950 | 1.0 | - | - |
| 構築物 | 9,122 | | 9,033 | | 89 | | - | |
| 機械装置 | 1,630 | | 1,622 | | 7 | | - | |
| 車両・運搬具 | 61 | | 57 | | 4 | | - | |
| 工具・器具・備品 | 3,653 | | 3,626 | | 26 | | - | |
| 土地 | 868,922 | 33.6 | 869,016 | 33.3 | 93 | 0.0 | - | - |
| 建設仮勘定 | 6,818 | | 11,493 | | 4,674 | | - | |
| その他の有形固定資産 | 4,805 | | 4,806 | | 0 | | - | |
| 無形固定資産 | 21,789 | 0.8 | 21,710 | 0.8 | 79 | 0.4 | - | - |
| 借地権 | 17,928 | | 17,928 | | - | | - | |
| ソフトウェア | 3,665 | | 3,589 | | 76 | | - | |
| その他の無形固定資産 | 196 | | 192 | | 3 | | - | |
| 投資その他の資産 | 755,131 | 29.2 | 747,203 | 28.6 | 7,928 | 1.0 | - | - |
| 投資有価証券 | 129,461 | | 139,257 | | 9,796 | | - | |
| 関係会社株式・出資金 | 184,064 | | 184,020 | | 44 | | - | |
| 出資金 | 23,486 | | 23,387 | | 99 | | - | |
| 長期貸付金 | 15,109 | | 15,094 | | 15 | | - | |
| 関係会社長期貸付金 | 173,669 | | 157,684 | | 15,985 | | - | |
| 差入敷金・保証金 | 210,640 | 8.1 | 211,396 | 8.1 | 756 | 0.4 | - | - |
| その他の投資等 | 30,286 | | 28,628 | | 1,657 | | - | |
| 貸倒引当金 | 11,586 | | 12,266 | | 679 | | - | |
| 資産合計 | 2,589,242 | 100.0 | 2,613,154 | 100.0 | 23,911 | 0.9 | - | - |

(注) 当該四半期より四半期業績の開示を行っているため、前年同四半期実績につきましては記載しておりません。

第1四半期比較貸借対照表（負債・資本の部）

| 摘 要 | 前 期 (平成 15.3.31現在) | | 当第1四半期 (平成 15.6.30現在) | | 増 減 | | 前第1四半期 (平成 14.6.30現在) | |
|------------------|-----------------------|-------|--------------------------|-------|-----------|------|--------------------------|-----|
| | 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 | % |
| 流 動 負 債 | 457,896 | 17.7 | 527,366 | 20.2 | 69,469 | 15.2 | - | - |
| 買 掛 金 | 49,105 | | 35,106 | | 13,999 | | - | - |
| 短 期 借 入 金 | 167,863 | 6.5 | 217,685 | 8.3 | 49,821 | 29.7 | - | - |
| コマーシャルペーパー | 18,000 | | 106,000 | | 88,000 | | - | - |
| 短期償還社債 | 81,242 | | 56,242 | | 25,000 | | - | - |
| 未 払 金 | 18,276 | | 3,554 | | 14,721 | | - | - |
| 未払法人税等 | - | | 6,125 | | 6,125 | | - | - |
| 未 払 費 用 | 8,274 | | 10,138 | | 1,863 | | - | - |
| 前 受 金 | 38,672 | | 40,197 | | 1,524 | | - | - |
| 預 り 金 | 66,854 | | 41,944 | | 24,910 | | - | - |
| その他の流動負債 | 9,607 | | 10,371 | | 764 | | - | - |
| 固 定 負 債 | 1,489,299 | 57.5 | 1,433,632 | 54.8 | 55,666 | 3.7 | - | - |
| 社 債 | 215,000 | 8.3 | 215,000 | 8.2 | - | - | - | - |
| 長 期 借 入 金 | 776,579 | 30.0 | 724,429 | 27.7 | 52,149 | 6.7 | - | - |
| 預り敷金・保証金 | 286,166 | 11.1 | 279,804 | 10.7 | 6,362 | 2.2 | - | - |
| 繰延税金負債 | 9,236 | | 12,666 | | 3,430 | | - | - |
| 再評価に係る繰延税金負債 | 149,190 | | 149,190 | | - | | - | - |
| 退職給付引当金 | 7,538 | | 8,437 | | 899 | | - | - |
| 役員退職慰労引当金 | 1,381 | | 1,002 | | 379 | | - | - |
| その他の固定負債 | 44,207 | | 43,101 | | 1,105 | | - | - |
| 負債計 | 1,947,196 | 75.2 | 1,960,998 | 75.0 | 13,802 | 0.7 | - | - |
| (資 本 の 部) | | | | | | | | |
| 資 本 金 | 134,433 | 5.2 | 134,433 | 5.1 | - | - | - | - |
| 資 本 剰 余 金 | 205,823 | 7.9 | 205,823 | 7.9 | - | - | - | - |
| 資 本 準 備 金 | 205,823 | | 205,823 | | - | | - | - |
| 利 益 剰 余 金 | 88,058 | 3.4 | 93,183 | 3.6 | 5,124 | 5.8 | - | - |
| 利 益 準 備 金 | 13,688 | | 13,688 | | - | | - | - |
| 別 途 積 立 金 | 16,790 | | 16,790 | | - | | - | - |
| 代 替 資 産 積 立 金 | 43,364 | | 49,292 | | 5,927 | | - | - |
| 当 期 未 処 分 利 益 | 14,214 | | 13,411 | | 803 | | - | - |
| (うち第1四半期(当期)純利益) | (13,209) | | (8,113) | | (5,096) | | (-) | |
| 土 地 再 評 価 差 額 金 | 217,885 | 8.4 | 217,885 | 8.3 | - | - | - | - |
| その他有価証券評価差額金 | 3,383 | 0.1 | 1,621 | 0.1 | 5,004 | | - | - |
| 自 己 株 式 | 771 | 0.0 | 790 | 0.0 | 19 | | - | - |
| 資 本 計 | 642,046 | 24.8 | 652,155 | 25.0 | 10,109 | 1.6 | - | - |
| 負債・資本合計 | 2,589,242 | 100.0 | 2,613,154 | 100.0 | 23,911 | 0.9 | - | - |

(注) 当該四半期より四半期業績の開示を行っているため、前年同四半期実績につきましては記載しておりません。

第1四半期比較損益計算書

| 摘 要 | | 前第1四半期 (平成14.4.1～14.6.30) | | 当第1四半期 (平成15.4.1～15.6.30) | | 増 減 | | 前 期 (平成14.4.1～15.3.31) | |
|-----------------|---------------------|------------------------------|-----|------------------------------|-------|-----|------------|---------------------------|-------|
| | | 金 額 | 百分比 | 金 額 | 百分比 | 金 額 | 前 年 同期比 | 金 額 | 百分比 |
| 業 常 | 営業収益 | - | - | 125,156 | 100.0 | - | - | 606,222 | 100.0 |
| | 貸 貸 事 業 収 益 | - | - | 59,898 | 47.8 | - | - | 240,423 | 39.7 |
| | 分 譲 事 業 収 益 | - | - | 53,415 | 42.7 | - | - | 327,044 | 53.9 |
| | そ の 他 の 事 業 収 益 | - | - | 11,841 | 9.5 | - | - | 38,755 | 6.4 |
| | 営業原価 | - | - | 98,953 | | - | | 494,352 | |
| | 貸 貸 事 業 費 用 | - | - | 47,935 | | - | | 192,617 | |
| | 分 譲 事 業 原 価 | - | - | 42,550 | | - | | 268,847 | |
| | そ の 他 の 事 業 原 価 | - | - | 8,468 | | - | | 32,887 | |
| | 販 売 費 ・ 一 般 管 理 費 | - | - | 9,365 | | - | | 44,049 | |
| | 営業利益 | - | - | 16,837 | 13.5 | - | - | 67,821 | 11.2 |
| 業 外 | 営業外収益 | - | - | 3,253 | | - | | 8,202 | |
| | 受 取 利 息 | - | - | 1,011 | | - | | 3,805 | |
| | 受 取 配 当 金 | - | - | 1,529 | | - | | 3,378 | |
| | そ の 他 の 営 業 外 収 益 | - | - | 711 | | - | | 1,018 | |
| | 営業外費用 | - | - | 5,852 | | - | | 28,885 | |
| | 支 払 利 息 | - | - | 4,725 | | - | | 20,040 | |
| 業 外 | 損 其 他 の 営 業 外 費 用 | - | - | 1,126 | | - | | 8,845 | |
| | 益 (差 引 営 業 外 損 益) | - | - | (2,599) | | - | | (20,682) | |
| 経 常 利 益 | | - | - | 14,238 | 11.4 | - | - | 47,138 | 7.8 |
| 特 別 | 特 別 利 益 | - | - | - | | - | | 4,829 | |
| | 特 別 損 失 | - | - | - | | - | | 28,362 | |
| | 益 (差 引 特 別 損 益) | - | - | - | | - | | (23,533) | |
| 税引前第1四半期(当期)純利益 | | - | - | 14,238 | 11.4 | - | - | 23,605 | 3.9 |
| 法人税、住民税及び事業税 | | - | - | 6,125 | | - | | 40 | |
| 法人税等調整額 | | - | - | - | | - | | 10,355 | |
| 第1四半期(当期)純利益 | | - | - | 8,113 | 6.5 | - | - | 13,209 | 2.2 |
| 前期繰越利益 | | - | - | 5,298 | | - | | 4,948 | |
| 中間配当額 | | - | - | - | | - | | 2,843 | |
| 土地再評価差額金取崩額 | | - | - | - | | - | | 1,099 | |
| 当期未処分利益 | | - | - | 13,411 | | - | | 14,214 | |

(注) 百分比欄の 印は、売上高利益率を示す。

(注) 当該四半期より四半期業績の開示を行っているため、前年同四半期実績につきましては記載しておりません。