

平成23年4月28日

平成23年3月期決算短信 補足説明資料

【連結】

- ・ 比較損益総括表 P. 1
- ・ セグメント損益総括表 P. 2
- ・ 比較貸借対照表 P. 3
- ・ 決算推移表 P. 4

【単体】

- ・ 比較損益総括表・比較貸借対照表 P. 5

【業績予想】

- ・ 連結業績予想 P. 6

<参考資料>セグメント変更概念図

三井不動産株式会社

連結損益計算書

[単位:百万円]

	当期	前期	増減
営業収益	1,405,269	1,384,806	20,463
賃貸	423,468	430,975	△ 7,507
分譲	405,242	386,256	18,986
マネジメント	277,946	266,661	11,284
三井ホーム	205,130	202,865	2,265
その他	93,481	98,047	△ 4,566
賃貸	88,929	95,553	△ 6,624
分譲	16,193	12,492	3,700
マネジメント	32,121	29,714	2,406
三井ホーム	3,764	3,640	123
その他	1,001	226	774
消去他	△ 21,917	△ 21,043	△ 873
営業利益	120,092	120,585	△ 492
営業外損益	△ 23,888	△ 26,683	2,795
持分法損益	688	2,027	△ 1,339
純金利負担	△ 27,247	△ 29,243	1,996
その他	2,670	532	2,138
経常利益	96,204	93,901	2,303
特別損益	△ 12,515	3,789	△ 16,305
特別利益	20,964	26,339	△ 5,375
特別損失	△ 33,480	△ 22,550	△ 10,929
税前当期純利益	83,688	97,690	△ 14,001
法人税等	△ 32,978	△ 36,574	3,595
少数損益前当期純利益	50,709	-	-
少数損益	△ 800	△ 1,031	231
当期純利益	49,909	60,084	△ 10,174
(連単倍率)	(1.16)	(1.21)	(△ 0.05)

当期の売上高は1兆4,052億円となり、対前期比で1.5%増収。
 営業利益は1,200億円と同比△0.4%とほぼ前期同水準。
 経常利益は、同比2.5%の増益。
 当期純利益は、同比16.9%の減益となったが、概ね通期予想(H22.4公表)どおりの落着。

※ 収益は外部顧客からの売上高

公表との差異

	当期	通期予想 (H22.4.30公表)	公表との差異	
営業収益	1,405,269	1,440,000	△ 34,731	97.6%
営業利益	120,092	121,000	△ 908	99.3%
経常利益	96,204	95,000	1,204	101.3%
当期純利益	49,909	50,000	△ 91	99.8%

特別損益

[特別利益]		
投資有価証券売却益	20,964	三井不動産ほか
合計	20,964	

[特別損失]		
固定資産除却損	△ 12,324	三井不動産ほか
投資有価証券評価損	△ 6,212	三井不動産ほか
災害による損失	△ 4,628	三井不動産ほか
災害損失引当金繰入額	△ 3,570	三井不動産／三井レジデンシャルほか
減損損失	△ 4,114	三井不動産ほか
その他	△ 2,629	三井不動産／三井ホームほか
合計	△ 33,480	

連結包括利益計算書

[単位:百万円]

	当期
少数株主損益調整前当期純利益	50,709
その他の包括利益	△ 18,137
その他の有価証券評価差額金	△ 9,831
繰延ヘッジ損益	188
土地再評価差額金	42
為替換算調整勘定	△ 7,223
持分法適用会社に対する持分相当額	△ 1,314
包括利益	32,572
(うち親会社株主に係る包括利益)	(31,693)
(うち少数株主に係る包括利益)	(878)

※ 当期末から「包括利益の表示に関する会計基準」の規定を適用し、
 包括利益を開示しております。

賃貸		当期	対前期	当期	対前期
営業収益	423,468	△7,507	営業利益	88,929	△6,624

売上は、三井不動産の今期に新規稼働、開業した三井住友銀行本店ビルディング、三井アウトレットパーク 滋賀竜王、前期に開業したらぼーと新三郷など、新規および通期稼働物件の収益寄与があった一方で、既存オフィスビルにおける期中の空室率が前期に比べ上昇したことや、日比谷三井ビルディングの建替えに向けた稼働停止、東日本大震災によって一部の商業施設で稼働停止や営業時間短縮等の影響もあり、前期に比べ75億円減収、営業利益は66億円の減収。
(為替: 当期81.49円/ドル、前期92.10円/ドル)

(参考) 単体業績 (売上)
・新規(三井住友銀行本店ビルディング、三井アウトレットパーク 滋賀竜王等)、および通期(らぼーと新三郷等)により、202億円増収、既存物件は179億円減収、異動・終了物件では67億円減収。
(空室率)
・首都圏オフィスの空室率は、4.0%。

＜賃貸＞		当期	前期	増減
オフィス・商業施設	収益	291,721	303,093	△ 11,372
	オフィス 商業施設	125,810	121,920	3,890
	貸付面積(千㎡)	4,383	4,411	△28
	オフィス 所有	1,240	1,278	△38
	商業施設 所有	971	1,007	△35
	商業施設 転賃	640	583	58
その他	収益	5,936	5,961	△ 25
収益合計		423,468	430,975	△ 7,507

空室率推移		11/3	10/12	10/9	10/6	10/3	09/3
連結オフィス・商業	3.5%	3.6%	3.2%	3.3%	3.1%	2.2%	
単体オフィス首都圏	4.0%	4.9%	4.0%	4.1%	3.9%	2.5%	

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

(参考) 単体・賃貸総括表

オフィス	総計		首都圏		地方	
	当期	前期	当期	前期	当期	前期
棟数	179	192	149	161	30	31
貸付面積(千㎡)	2,496	2,532	2,225	2,249	271	284
賃貸収益	274,915	283,948	255,471	263,287	19,443	20,660
空室率	4.4%	4.2%	4.0%	3.9%	7.6%	7.1%

商業施設	総計		首都圏		地方	
	当期	前期	当期	前期	当期	前期
棟数	69	65	44	42	25	23
貸付面積(千㎡)	1,609	1,587	1,022	1,004	587	584
賃貸収益	123,114	118,823	85,577	86,163	37,537	32,659
空室率	1.3%	1.1%	1.0%	1.3%	2.0%	0.7%

分譲		当期	対前期	当期	対前期
営業収益	405,242	+18,986	営業利益	16,193	+3,700

個人顧客向け住宅分譲において、計上戸数の増加により増収したものの、前期には高収益の大規模物件の計上が多かったことなどにより減収。投資家向け分譲等では、オフィスビル、商業施設、賃貸住宅などの売却によって、増収増益。全体では189億円の増収、営業利益は37億円の増益。
※分譲セグメント全体の棚卸資産評価減合計は△18億円 (うち個人顧客向け住宅分譲△3億円、投資家向け分譲等△15億円)

＜分譲＞		当期	前期	増減
中高層分譲	収益	266,051	256,495	9,555
	戸数(戸)	5,455	4,651	804
	戸当たり単価(万円)	4,877	5,515	△638
戸建分譲	収益	50,285	44,472	5,813
	戸数(戸)	925	829	96
	戸当たり単価(万円)	5,436	5,365	71
住宅分譲合計 (個人顧客向け)	収益	316,336	300,967	15,369
	戸数(戸)	6,380	5,480	900
	戸当たり単価(万円)	4,958	5,492	△534
	営業利益	9,735	11,366	△1,631
投資家向け分譲等	収益	88,905	85,288	3,617
	営業利益	6,458	1,126	5,331
収益合計		405,242	386,256	18,986

個人顧客向け住宅分譲完成在庫推移 (戸)

	11/3	10/12	10/3	09/3	08/3	07/3	06/3	05/3
中高層分譲	638	760	872	826	453	267	235	490
戸建分譲	46	49	40	93	115	109	20	55
合計	684	809	912	919	568	376	255	545

※ 06/3期までは5戸単位で表示。07/3期以降は実数。

個人顧客向け住宅分譲契約戸数 (戸)

	前期末 契約済み	期中契約	契約 累計	売上計上	当期末 契約済み	期中 新規発売
中高層分譲	1,364	5,628	6,992	5,455	1,537	5,251
戸建分譲	140	981	1,121	925	196	981
合計	1,504	6,609	8,113	6,380	1,733	6,232

マネジメント		当期	対前期	当期	対前期
営業収益	277,946	+11,284	営業利益	32,121	+2,406

プロパティマネジメントにおいて、受託物件の増加等により増収増益。仲介・アセットマネジメント等では、主に個人向け仲介事業で、取扱件数が前期に比べ増加したことなどにより増収し、全体では112億円増収、営業利益は24億円の増益。

＜マネジメント＞		当期	前期	増減
プロパティマネジメント	収益	206,085	199,305	6,780
	営業利益	21,905	21,275	630
仲介・アセットマネジメント等	収益	71,860	67,356	4,504
	営業利益	10,215	8,439	1,776
収益合計		277,946	266,661	11,284

	当期	前期	増減
リパーク台数(台)	124,379	120,710	3,669
仲介件数	34,369	31,887	2,482
販売受託件数	2,532	2,780	△248

三井ホーム		当期	対前期	当期	対前期
営業収益	205,130	+2,265	営業利益	3,764	+123

新築事業において、東日本大震災の影響を受け、一部の物件の引渡時期にずれ込みが生じたものの、売上棟数の増加により、全体では22億円増収、営業利益は1億円の増益。

＜三井ホーム＞		当期	前期	増減
新築	収益	152,816	152,435	380
	受注工事高	142,753	137,725	5,028
リフォーム・リニューアル	収益	26,901	26,658	242
	受注工事高	31,235	29,692	1,543
賃貸管理	収益	17,223	16,289	933
	その他	8,189	7,481	707
収益合計		205,130	202,865	2,265

※上記の収益は三井ホームの連結売上高から三井不動産グループへの売上を消去しているため、三井ホームの開示数字とは異なります。

その他		当期	対前期	当期	対前期
営業収益	93,481	△4,566	営業利益	1,001	+774

施設営業において、2ホテルの新規開業および稼働率の改善などにより増収となった一方、商品販売において減収。全体では45億円減収、営業利益は7億円の増益。

＜その他＞		当期	前期	増減
施設営業	収益	49,923	48,540	1,382
商品販売		40,272	41,827	△1,554
その他		3,284	7,678	△4,393
収益合計		93,481	98,047	△4,566

※ 収益は外部顧客からの売上高

(参考) 単体・営業損益

		当期	前期	増減
営業収益	賃貸事業	414,813	419,237	△4,423
	分譲事業(業務施設等)	79,126	45,638	33,487
	その他	34,689	56,501	△21,812
	合計	528,629	521,377	7,251
粗利率率 (%)	賃貸事業	16.2	16.9	△0.7pt
	分譲事業(業務施設等)	6.8	△36.2	-
	その他	42.0	59.4	△17.4pt
	営業利益	66,214	67,092	△877

【販売用不動産】
三井不動産において原価回収が進んだこと等により、連結全体では480億円減少し、6,344億円となった。

〔販売用不動産(前渡金含む)〕

	当期	前期	増減
三井不動産レジデンシャル	406,054	401,267	4,787
三井不動産	207,461	264,517	△ 57,055
その他・消去等	20,962	16,751	4,211
合計	634,479	682,536	△ 48,057

	期首残高	新規投資	原価回収	振替他	期末残高
当期	682,536	300,967	△ 334,730	△ 14,294	634,479
前期	759,489	306,458	△ 300,603	△ 82,808	682,536

(参考)三井不動産レジデンシャルにおける用地取得関係費〔当期 1,184億円〕

【有形・無形固定資産】
三井不動産における大手町パルビル(共有持分)の取得、三井住友銀行本店ビルディング、室町東三井ビルディング、三井アウトレットパーク 滋賀竜王 などへの建築投資等により、連結全体では1,464億円増加し、2兆2,522億円となった。なお、三井不動産アメリカGの減少は、主に為替の影響。

〔有形・無形固定資産〕

	当期	前期	増減
三井不動産	1,999,812	1,830,416	169,396
三井不動産アメリカG	106,588	122,582	△ 15,994
三井ホームG	26,266	27,513	△ 1,246
その他・消去等	119,620	125,310	△ 5,689
合計	2,252,287	2,105,822	146,464

(再評価差額を含む)

	期首残高	資本的支出	減価償却	売却・振替他	期末残高
当期	2,105,822	229,394	△ 52,954	△ 29,976	2,252,287
前期	2,047,715	61,971	△ 50,286	46,421	2,105,822

【有利子負債】
有形固定資産の新規投資などの一方、販売用不動産の原価回収や、経過勘定の変動等により、連結全体では66億円減少し、1兆7,400億円となった。

〔有利子負債〕

	当期	前期	増減
三井不動産	1,661,332	1,654,444	6,888
三井不動産レジデンシャル	316,000	323,000	△ 7,000
三井不動産アメリカG	58,981	69,433	△ 10,451
子会社貸付金	△ 409,304	△ 408,570	△ 734
その他・消去等	113,038	108,412	4,625
合計	1,740,048	1,746,719	△ 6,671

〔連結貸借対照表〕

[単位:百万円]

	当期	前期	増減		当期	前期	増減
流動資産	929,166	987,573	△ 58,406	流動負債	655,820	593,355	62,465
現金・預金	57,223	63,291	△ 6,068	支払手形及び買掛金	87,137	76,749	10,388
受取手形及び売掛金	24,041	24,478	△ 436	短期借入金	272,711	279,403	△ 6,691
有価証券	-	243	△ 243	コーポレート・バウ	24,000	24,000	-
販売用不動産・前渡金	634,479	682,536	△ 48,057	短期償還社債	-	10,000	△ 10,000
未成工事支出金	11,227	8,336	2,891	未払法人税等	24,250	6,806	17,443
その他のたな卸資産	8,923	8,330	593	未成工事受入金	13,758	12,650	1,107
短期貸付金	11,510	9,321	2,189	完成工事補償引当金	1,403	1,593	△ 190
営業出資金	65,738	73,412	△ 7,673	債務保証損失引当金	224	229	△ 4
繰延税金資産(流動)	46,946	43,770	3,175	繰延税金負債(流動)	486	455	30
その他の流動資産	70,320	75,155	△ 4,835	災害損失引当金	3,570	-	3,570
貸倒引当金	△ 1,245	△ 1,302	57	その他流動負債	228,277	181,467	46,810
有形固定資産	2,221,843	2,074,946	146,896	固定負債	2,082,493	2,087,841	△ 5,348
建物及び構築物	561,701	537,952	23,748	社債	285,000	235,000	50,000
機械装置・運搬具	8,215	7,231	983	長期借入金	1,158,336	1,198,316	△ 39,980
土地	1,588,268	1,466,951	121,316	預り敷金・保証金	354,858	366,770	△ 11,911
建設仮勘定	34,611	33,845	766	退職給付引当金	31,493	31,528	△ 34
その他	29,047	28,964	82	役員退職慰労引当金	1,185	1,086	99
無形固定資産	30,443	30,875	△ 432	繰延税金負債(固定)	20,048	26,374	△ 6,326
有形・無形固定資産	2,252,287	2,105,822	146,464	再評価に係る繰延税金負債	192,373	192,238	135
投資その他資産	599,246	617,027	△ 17,781	その他固定負債	39,197	36,526	2,670
投資有価証券	377,519	392,744	△ 15,224	有利子負債	1,740,048	1,746,719	△ 6,671
長期貸付金	1,990	2,217	△ 227	余剰敷金・保証金	183,301	190,995	△ 7,693
差入敷金・保証金	171,556	175,774	△ 4,218	負債計	2,738,314	2,681,197	57,116
繰延税金資産(固定)	10,103	11,493	△ 1,390	資本金	174,296	174,296	-
再評価に係る繰延税金資産	1,451	1,405	45	資本剰余金	248,309	248,320	△ 10
その他投資その他資産	43,542	40,529	3,012	利益剰余金	332,335	301,653	30,681
貸倒引当金	△ 6,917	△ 7,137	220	自己株式	△ 5,396	△ 5,189	△ 206
資産計	3,780,699	3,710,423	70,276	土地再評価差額金	271,242	271,337	△ 95
				有価証券評価差額金	41,994	51,913	△ 9,918
				繰延ヘッジ損益	△ 371	△ 588	△ 216
				為替換算調整勘定	△ 42,469	△ 33,931	△ 8,538
				新株予約権	520	378	142
				少数株主持分	21,924	21,036	887
				純資産計	1,042,385	1,029,226	13,159
				〔D/Eレシオ〕	(1.71)	(1.73)	(△ 0.03)
				〔自己資本比率〕	(27.0%)	(27.2%)	(△ 0.2PT)
				負債・純資産計	3,780,699	3,710,423	70,276

(参考)投資有価証券に含まれる匿名組合および特定目的会社への出資〔当期末 661億円〕←〔前期末 649億円〕

〔賃貸等不動産〕

当期末の連結貸借対照表計上額	1,986,865
当期末の時価	2,827,636
差額	840,770

〔連結株主資本等変動計算書〕

	資本金	資本剰余金	利益剰余金	自己株式	株主資本計	その他計	純資産計
当期末期首残高	174,296	248,320	301,653	△ 5,189	719,080	310,145	1,029,226
配当金			△ 19,326		△ 19,326		△ 19,326
当期純利益			49,909		49,909		49,909
土地再評価差額金取崩額			119		119		119
持分法適用増加による減少			△ 20		△ 20		△ 20
自己株式の取得				△ 267	△ 267		△ 267
自己株式の処分		△ 10		60	50		50
株主資本項目以外の増減(純額)						△ 17,305	△ 17,305
当期増減	-	△ 10	30,681	△ 206	30,464	△ 17,305	13,159
当期残高	174,296	248,309	332,335	△ 5,396	749,545	292,840	1,042,385

[単位:百万円]

年度		02	03	04	05	06	07	08	09
P L	売上高	1,082,397	1,102,844	1,111,359	1,159,280	1,229,193	1,360,023	1,418,945	1,384,806
	営業利益	103,295	109,246	115,764	137,543	161,842	179,282	171,547	120,585
	経常利益	76,514	87,236	94,637	118,970	142,324	162,835	146,090	93,901
	当期純利益	25,553	14,454	28,693	56,541	75,213	87,378	83,572	60,084
セ グ メ ン ト 売 上	賃貸	335,396	337,709	349,689	369,918	404,469	477,227	538,456	554,921
	分譲	335,341	350,761	334,472	336,930	341,637	382,266	396,249	392,100
	完成工事	192,394	187,753	189,778	195,258	199,866	194,336	187,029	166,497
	仲介・販売受託・コンサル	56,602	65,241	70,802	78,012	81,995	88,465	78,567	65,769
	管理受託	87,143	98,203	97,555	112,649	122,793	131,037	138,194	138,131
	部材・商品等販売	97,864	94,231	99,848	99,558	106,522	108,970	105,542	95,523
	施設営業	41,143	38,015	38,981	39,273	40,533	50,060	52,779	48,918
	その他	22,090	19,589	17,702	17,682	19,275	20,907	21,930	21,420
	売上高計	1,082,397	1,102,844	1,111,359	1,159,280	1,229,193	1,360,023	1,418,945	1,384,806
	セ グ メ ン ト 利 益	賃貸	66,563	63,016	62,520	67,929	81,350	90,666	99,529
分譲		32,589	32,936	35,153	44,654	49,239	57,809	48,611	12,085
完成工事		326	1,332	2,359	2,351	2,718	1,900	2,731	2,203
仲介・販売受託・コンサル		10,997	14,078	18,607	22,592	26,049	26,595	18,151	7,491
管理受託		7,713	10,844	10,767	12,746	14,308	15,496	15,573	15,972
部材・商品等販売		104	151	187	831	855	1,170	1,423	985
施設営業		△ 3,356	△ 527	1,386	1,921	1,754	269	△ 791	△ 3,554
その他		2,534	2,591	1,849	2,470	2,811	3,903	4,611	5,017
営業利益計		103,295	109,246	115,764	137,543	161,842	179,282	171,547	120,585
B S		総資産	2,929,069	2,916,582	2,928,199	2,986,501	3,294,190	3,634,489	3,758,386
	販売用不動産	408,994	343,573	375,219	424,921	552,134	660,486	759,489	682,536
	有形無形固定資産	1,687,115	1,655,454	1,645,205	1,674,277	1,716,832	1,961,811	2,047,715	2,105,822
	資本的支出	61,159	35,838	78,898	92,753	220,357	340,462	165,023	61,971
	減価償却費	39,781	40,415	38,512	40,159	40,122	44,304	48,890	50,286
	有利子負債	1,397,211	1,321,501	1,279,049	1,199,291	1,258,426	1,550,420	1,733,559	1,746,719
	利益剰余金	155,390	167,890	155,097	199,706	218,682	278,748	332,333	301,653
自己資本	628,434	659,165	687,717	858,363	944,195	971,309	978,666	1,007,811	
C F	営業CF	118,484	141,600	100,135	22,510	57,969	97,762	△ 40,996	84,389
	投資CF	△ 60,751	△ 21,122	△ 76,870	△ 60,833	△ 77,006	△ 392,160	△ 141,633	△ 64,834
	財務CF	△ 59,897	△ 92,509	△ 52,081	△ 12,445	38,085	276,136	182,215	△ 19,762
	営業CF+投資CF	57,733	120,477	23,265	△ 38,323	△ 19,037	△ 294,397	△ 182,630	19,554
指 標	ROA	3.78%	4.06%	4.30%	4.92%	5.50%	5.53%	5.06%	3.41%
	ROE	4.13%	2.25%	4.26%	7.31%	8.35%	9.12%	8.57%	6.05%
	D/Eレシオ(倍)	2.22	2.00	1.86	1.40	1.33	1.60	1.77	1.73
	自己資本比率	21.5%	22.6%	23.5%	28.7%	28.7%	26.7%	26.0%	27.2%
範 囲	連結子会社数	131社	127社	121社	120社	132社	139社	133社	130社
	持分法適用会社数	57社	52社	45社	46社	49社	44社	45社	42社

	09	10
売上高	1,384,806	1,405,269
営業利益	120,585	120,092
経常利益	93,901	96,204
当期純利益	60,084	49,909
賃貸	447,813	439,317
分譲	386,269	405,242
マネジメント	307,664	319,114
三井ホーム	209,924	214,130
その他	102,019	97,032
売上高計	1,384,806	1,405,269

賃貸	95,553	88,929
分譲	12,492	16,193
マネジメント	29,714	32,121
三井ホーム	3,640	3,764
その他	226	1,001
営業利益計	120,585	120,092

総資産	3,710,423	3,780,699
販売用不動産	682,536	634,479
有形無形固定資産	2,105,822	2,252,287
資本的支出	61,971	229,394
減価償却費	50,286	52,954
有利子負債	1,746,719	1,740,048
利益剰余金	301,653	332,335
自己資本	1,007,811	1,019,941
営業CF	84,389	185,055
投資CF	△ 64,834	△ 170,552
財務CF	△ 19,762	△ 20,400
営業CF+投資CF	19,554	14,502
ROA	3.41%	3.39%
ROE	6.05%	4.92%
D/Eレシオ(倍)	1.73	1.71
自己資本比率	27.2%	27.0%
連結子会社数	130社	135社
持分法適用会社数	42社	44社

*セグメント売上、利益: セグメント情報における売上高、営業利益
 *販売用不動産: 販売用不動産+仕掛販売用不動産+開発用土地+前渡金
 *有利子負債: 短期借入金+CP+短期償還社債+社債+長期借入金
 *自己資本: (~05年度)2006年5月1日の会社法施行前における株主資本

*ROA: (営業利益+営業外収益)/総資産期首期末平均残高
 *ROE: 当期純利益/自己資本期首期末平均残高
 *D/Eレシオ: 有利子負債/自己資本

※2010年度よりセグメントを変更しております。
 詳細は<参考資料>セグメント変更概念図を
 ご参照ください。

[損益計算書] [単位:百万円]

	当期	前期	増減	増減率[%]
営業収益	528,629	521,377	7,251	1.4
賃貸事業	414,813	419,237	△ 4,423	△ 1.1
分譲事業	79,126	45,638	33,487	73.4
その他の事業	34,689	56,501	△ 21,812	△ 38.6
粗利益率[%]	16.5	16.8	△0.3PT	
賃貸事業	16.2	16.9	△0.7PT	
分譲事業	6.8	△ 36.2	43.0PT	
その他の事業	42.0	59.4	△17.4PT	
販売費・一般管理費	20,858	20,741	117	0.6
営業利益	66,214	67,092	△ 877	△ 1.3
営業外損益	△ 760	△ 844	83	
うち純金利負担	△ 18,624	△ 19,832	1,208	
受取利息	5,940	5,696	244	
支払利息	△ 24,565	△ 25,529	963	
経常利益	65,454	66,247	△ 793	△ 1.2
特別損益	△ 8,588	1,948	△ 10,537	
特別利益	20,957	25,708	△ 4,751	
特別損失	△ 29,545	△ 23,760	△ 5,785	
税前当期純利益	56,865	68,196	△ 11,330	△ 16.6
法人・住民・事業税	△ 22,420	△ 7,460	△ 14,960	
法人税等調整額	8,584	△ 11,019	19,604	
当期純利益	43,029	49,716	△ 6,686	△ 13.4

[貸借対照表] [単位:百万円]

	当期	前期	増減		当期	前期	増減
現金・預金	33,642	37,186	△ 3,544	有利子負債	1,661,332	1,654,444	6,888
販売用四勘定	207,461	264,517	△ 57,055	預り敷金・保証金	343,163	354,427	△ 11,264
営業出資金	66,778	74,451	△ 7,673	繰延税金負債	12,293	21,127	△ 8,834
繰延税金資産	27,482	20,035	7,447	再評価に係る繰延税金負債	189,712	188,850	862
その他流動資産	194,857	178,651	16,205	その他負債	312,822	236,238	76,583
流動資産計	530,221	574,842	△ 44,621	負債計	2,519,324	2,455,088	64,235
土地	1,492,528	1,364,386	128,142	資本金	174,296	174,296	—
その他有形・無形固定資産	507,283	466,029	41,253	資本剰余金	248,302	248,312	△ 10
投資有価証券	257,283	272,991	△ 15,708	利益剰余金	153,369	130,607	22,762
関係会社株式・出資金	223,669	226,437	△ 2,768	自己株式	△ 5,353	△ 5,147	△ 206
差入敷金・保証金	158,184	162,406	△ 4,222	有価証券評価差額金	41,855	51,829	△ 9,973
繰延税金資産	—	—	—	繰延ヘッジ損益	6	7	△ 1
その他投資	240,587	264,774	△ 24,187	土地再評価差額金	277,437	276,496	940
固定資産計	2,879,536	2,757,027	122,509	新株予約権	520	378	142
資産計	3,409,758	3,331,869	77,888	純資産計	890,434	876,781	13,652
				負債・純資産計	3,409,758	3,331,869	77,888

[販売用四勘定増減明細]

前期末	新規投資	原価回収	振替他	当期末
264,517	26,378	△ 70,068	△ 13,366	207,461

[有形・無形固定資産増減明細]

前期末	新規投資	減価償却	除却・売却	振替他	当期末
1,830,416	212,761	△ 36,613	△ 9,867	3,116	1,999,812

[単位:百万円]

次期の業績予想については、当社を取り巻く事業環境が東日本大震災に起因する下記の点において不透明な状況にあると認識し、これらによる影響を一定の前提を基に勘案し、算定している。

- ・原子力発電所事故の収束見通し
 - ・首都圏における夏季の電力供給不足に伴う影響
 - ・企業のサプライチェーンの回復状況
 - ・上記に起因する企業活動および個人消費におけるマインドの変化
- ・「賃貸セグメント」は、当期に竣工稼働した「三井住友銀行本店ビルディング」や「室町東三井ビルディング」など通期稼働物件の収益寄与により増収する一方、既存ビルによる減収影響や商業施設等における震災影響を勘案し、セグメント全体で5億円増収、利益は横ばいを見込む。
- ・「分譲セグメント」は、住宅分譲事業において、震災の影響による工期の遅れで計上戸数が減少すること等を見込み減収・減益。一方、投資家向け分譲事業においては増益を見込み、セグメント全体で352億円の減収、8億円の増益。
- ・「マネジメントセグメント」は、プロパティマネジメント受託物件の増加で増収する一方、三井不動産におけるデベロップメントマネジメントフィーの減収等もあり、セグメント全体で19億円減収、11億円の減益を見込む。
- ・「その他セグメント」は、グループ内のリフォーム事業再編に伴うセグメント移動等により増収する一方、ホテル・リゾート事業における震災影響を勘案し、セグメント全体で105億円の増収、50億円の減益を見込む。
- ・結果、売上は52億円減収の1兆4,000億円、営業利益は50億円減益の1,150億円、経常利益は42億円減益の920億円を見込む。
- ・当期純利益は、特別損益△100億円を織り込み、29億円減益の470億円を見込む。

通期予想			
	次期	当期	増減
営業収益	1,400,000	1,405,269	△ 5,269
賃貸	424,000	423,468	532
分譲	370,000	405,242	△ 35,242
マネジメント	276,000	277,946	△ 1,946
三井ホーム	226,000	205,130	20,870
その他	104,000	93,481	10,519
賃貸	89,000	88,929	71
分譲	17,000	16,193	807
マネジメント	31,000	32,121	△ 1,121
三井ホーム	4,800	3,764	1,036
その他	△ 4,000	1,001	△ 5,001
消去他	△ 22,800	△ 21,917	△ 883
営業利益	115,000	120,092	△ 5,092
営業外損益	△ 23,000	△ 23,888	888
純金利負担	△ 29,000	△ 27,247	△ 1,753
その他	6,000	3,359	2,641
経常利益	92,000	96,204	△ 4,204
特別損益	△ 10,000	△ 12,515	2,515
税前当期純利益	82,000	83,688	△ 1,688
法人税等	△ 34,000	△ 32,978	△ 1,022
少数損益	△ 1,000	△ 800	△ 200
当期純利益	47,000	49,909	△ 2,909

<住宅分譲事業>

	次期	当期	増減
営業収益	298,000	316,336	△ 18,336
中高層分譲	247,000	266,051	△ 19,051
戸建分譲	51,000	50,285	715
営業利益率(%)	3.2	3.1	0.1pt

<住宅分譲戸数>

通期	次期	当期	増減
中高層	5,000	5,455	△ 455
戸建	900	925	△ 25
計	5,900	6,380	△ 480

[三井ホーム(連結)通期予想]

	次期	当期	増減
売上高	234,000	214,130	19,869
営業利益	4,800	3,764	1,035
経常利益	4,900	3,879	1,020
当期純利益	3,600	911	2,688

※ 三井ホーム開示数字(4月26日付)

<有形・無形固定資産>

	次期	当期	増減
新規投資	130,000	229,394	△ 99,394
減価償却費	55,000	52,954	2,046

◇主な設備投資:三井アウトレットパーク倉敷、名古屋三井ビル新館

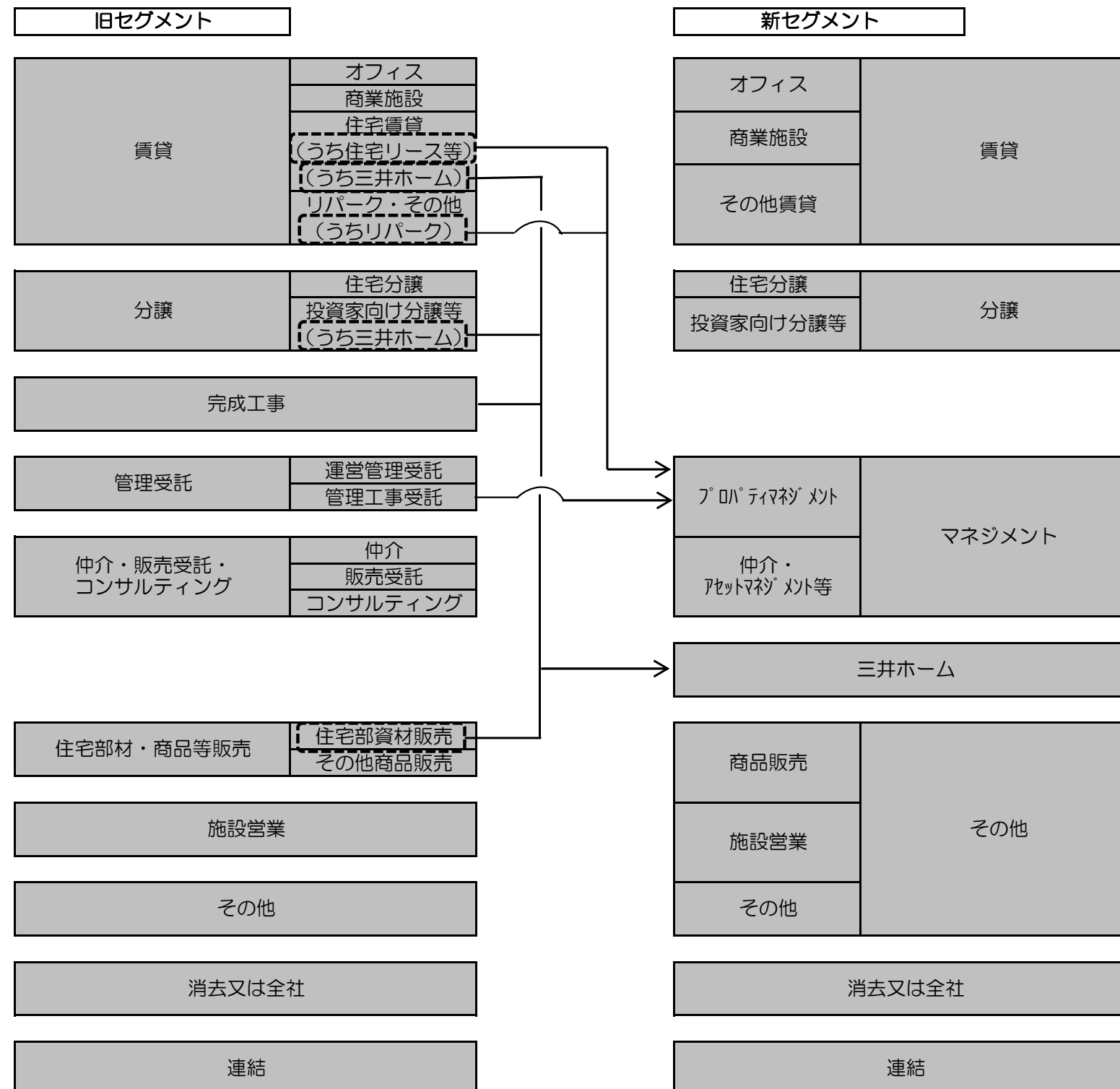
<販売用不動産・前渡金>

	次期	当期	増減
新規投資	300,000	300,967	△ 967
原価回収	280,000	334,730	△ 54,730

<有利子負債>

	次期末残高	当期末残高	増減
有利子負債	1,820,000	1,740,048	79,952

＜旧セグメントと新セグメントの比較＞



※上記は主要なセグメント変更を図示したものであり、上記以外にもセグメント変更を行ったものがあります。