

02年度 中間決算短信 補足説明資料

【連結】

・ 比較損益総括表	P. 1
・ 比較貸借対照表	P. 2
・ 比較キャッシュ・フロー計算書	P. 3
・ 企業集団のセグメント別会社分類	P. 4
・ 決算推移表	P. 5

【単体】

・ 比較損益総括表	P. 6
・ 比較貸借対照表	P. 7

【業績予想】

・ 通期業績予想	P. 8
----------	------

2002年11月8日

三井不動産株式会社

【売上・営業利益】

- 賃貸は、三販リパーク事業や住宅賃貸事業で増収したが、ビル賃貸事業では、三井不の減収に加え米国の為替影響により減収し、賃貸全体で 27億の減収。利益は、三販の増益もあったが、三井不ビル賃貸事業の建替による稼働停止や空室増による減益、米国の為替影響などもあり減益し、全体で 26億の減益。期末の事務所・商業用賃貸の空室率は、前期末から 1.1PT悪化し、5.2%。
- 分譲は、主に三井不の住宅分譲戸数減少に伴い、385億減収。(前年同期は0-2控除の関係もあり計上戸数3,137戸 2,321戸に減少)利益は、減収に伴い30億の減益。
- 完成工事は、ホームGで増収したものの、三井不動産建設が前期末に連結除外になり、大幅減収。損益はホームGの改善により+30億。
- 仲介・コンサルは、三販仲介事業では増収したが、三販販売受託事業の受託件数減少による減収に加え、三井不、三井不動産投資顧問の仲介・コンサルでも減収し、全体で 15億減収。利益は、販売受託・コンサルの減収に伴う減益に加え、三販の間接経費配賦基準等の変更(8.通期業績予想「三販のセグメントの見直し」参照)による影響もあり、全体で 41億減益。
- 管理受託は、運営管理で若干減収したが、三井不の管理工事の増収により前年同期比、若干の増収増益。
- 部材商品は、一部事業の整理や一般商品販売で景気低迷の影響等もあり、全体で 24億減収。利益は、減収に伴う減益に加え、ホーム住宅部資材販売の減益により、3億減益。
- 施設営業は、ハワイホテル事業の為替・米国テロの影響や柏ゴルフ場の営業終了、国内ホテル等の市況低迷の影響等で減収。利益は、減収に伴う減益に加え、スキードームザウスの営業終了に伴う減価償却費の増加影響(13億)もあり、24億減益。

【経常利益】

- 連結資金調達の開始および米国の金利低下の影響等により純金利負担が17億改善。
- 持分法投資損益は、オリエンタルランド・TIDの増益等により、14億の増益。
- 結果、営業利益は 91億減益したものの、経常利益は 56億の減益にとどまり、235億。

(当中間期の持分法投資損益)
TID: 5億(+6億)、オリエンタルランド: 13億(+11億)

【公表との差異】

	当中間期実績	公表(5/17)	公表との差異	
売上	491,113	485,000	6,113	1.3%
営業利益	37,984	33,500	4,484	13.4%
経常利益	23,543	18,500	5,043	27.3%
中間純利益	6,189	6,500	310	4.8%

〔連結損益計算書〕 [単位:百万円]

損益計算書	当中間期	前年同期	増減
営業収益	491,113	554,087	62,973
(連単倍率)	(1.84)	(1.84)	(0.00)
賃貸	165,529	168,299	2,769
分譲	129,030	167,577	38,547
完成工事	79,013	94,966	15,953
仲介・コンサル	18,392	19,916	1,523
管理受託	33,859	33,203	655
部材商品	35,216	37,686	2,469
施設営業	21,598	24,015	2,416
その他	8,473	8,421	52
賃貸	34,297	36,939	2,642
分譲	9,677	12,772	3,095
完成工事	3,818	6,853	3,035
仲介・コンサル	2,124	6,262	4,138
管理受託	3,935	3,472	462
部材商品	464	808	344
施設営業	2,698	204	2,494
その他	1,314	655	658
消去他	7,312	6,717	594
営業利益計	37,984	47,137	9,152
(連単倍率)	(1.41)	(1.39)	(0.02)
営業外損益	14,441	17,962	3,520
持分法損益	1,599	119	1,480
純金利負担	13,219	14,990	1,770
その他	2,821	3,091	269
経常利益	23,543	29,175	5,632
(連単倍率)	(1.36)	(1.16)	(0.20)
特別損益	12,391	11,362	23,754
特別利益	1,705	16,109	14,404
特別損失	14,097	4,747	9,349
税前中間純利益	11,151	40,537	29,386
法人税等	5,805	19,406	13,601
少数損益	843	958	114
中間純利益	6,189	22,089	15,899
(連単倍率)	(1.46)	(1.73)	(0.27)

〔当中間期 特別損益〕

特別利益	1,705	
固定資産売却益	1,065	セレスティン芝三井ビルほか
投資有価証券売却益	535	上場有価証券売却益ほか
その他	104	
特別損失	14,097	
投資有価証券評価損	5,862	上場有価証券評価損ほか
固定資産除却損	2,529	三井東三館ほか
分譲事業に係る整理損失	2,332	オーキッドコート
販売用不動産除却損	1,495	銀座三井ビル
貸倒引当金繰入額	831	三井不動産ローン保証ほか
関係会社整理損	493	三井ホーム
その他	552	

<賃貸>

	当中間期	前年同期	増減
事務所・商業用	130,954	134,303	3,348
貸付面積	3,193,698	3,325,245	131,547
所有	1,881,261	2,046,531	165,270
転賃	1,312,437	1,278,714	33,723
空室率	5.2%	2.5%	2.7PT
居住用	23,508	22,847	660
貸付戸数	32,587	30,067	2,520
所有	377	350	27
転賃	32,210	29,717	2,493
その他	11,066	11,148	81
収益合計	165,529	168,299	2,769

期末空室率推移 (事務所・商業用)

	02/9	02/3	01/9	01/3	00/9	00/3
	5.2%	4.1%	2.5%	2.2%	2.7%	3.4%

<分譲>

	当中間期	前年同期	増減
戸建	17,152	18,733	1,581
戸数	334	364	30
戸当り価格	5,135	5,146	11
中高層	88,176	135,062	46,885
戸数	1,987	2,773	786
戸当り価格	4,437	4,870	433
住宅合計	105,329	153,795	48,466
戸数	2,321	3,137	816
戸当り価格	4,538	4,902	364
その他	23,701	13,782	9,919
収益合計	129,030	167,577	38,547

<完成工事>

	当中間期	前年同期	増減
建物建築工事受注高	77,767	72,279	5,488
土木工事等受注高	-	18,452	18,452
受注合計	77,767	90,731	12,963

ホームGの関係会社(除くホーム単体)は含んでいない。

<仲介、コンサル>

	当中間期	前年同期	増減
仲介	14,165	13,238	926
件数	12,209	11,746	463
販売受託	2,267	3,630	1,363
件数	2,231	2,797	566
コンサルティング	1,960	3,047	1,086
件数	-	-	-
収益合計	18,392	19,916	1,523

<管理受託>

	当中間期	前年同期	増減
運営管理受託収益	22,616	23,393	776
管理工事受託収益	11,242	9,810	1,431
収益合計	33,859	33,203	655

<部材商品販売>

	当中間期	前年同期	増減
住宅部資材販売	10,067	10,109	41
その他商品販売	25,149	27,577	2,428
収益合計	35,216	37,686	2,469

【販売用不動産】
三井不での、分譲事業の原価回収およびザウスの減価償却、銀座三井ビルの除却などにより、338億減少。その他米国現法等でも減少し、全体では382億の減少。

【有形・無形固定資産】
三井不で、中之島三井ビル・セレスティン芝三井ビル等の設備投資もあり96億増加したが、米国為替の影響（前期131.95円/ドル 当中間期119.50円/ドル）による減少と、各子会社での減価償却による減少等もあり、全体では50億の減少。

【有利子負債】
三井不では587億増加しているが、子会社貸付金の増加（251億）を除くと336億の増加。三販Gにおいても118億増加したが、米国為替の影響やホームG、他子会社などで減少し、全体では349億の増加にとどまり、中間期末有利子負債は、1兆4,954億となった。
当中間期末の子会社貸付金2,282億（連結上消去）

【利益剰余金】
中間純利益61億に、支払配当金による減少28億、土地再評価後の土地の売却による土地再評価差額金取崩額4億など、差引き28億増加し、中間期末の利益剰余金は1,398億となった。

〔連結剰余金計算書〕

	当中間期	前年同期	増減
利益剰余金期首残高	137,026	98,643	38,383
利益剰余金増加高	6,248	22,152	15,903
連結子会社の固定資産再評価に係る増加額	58	62	4
中間純利益	6,189	22,089	15,899
利益剰余金減少高	3,411	3,010	401
配当金	2,840	2,843	3
取締役賞与	105	166	61
土地再評価差額金取崩額	466	-	466
利益剰余金中間期末残高	139,863	117,785	22,078

〔連結貸借対照表〕

	当中間期	前期	増減		当中間期	前期	増減
流動資産	686,080	749,027	62,947	流動負債	650,094	654,896	4,801
現金・預金	95,199	119,225	24,026	支払手形・買掛金	55,348	87,677	32,328
受取手形及び売掛金	21,767	32,237	10,469	短期借入金	195,135	223,409	28,273
有価証券	136	149	13	コーポレート・バ	73,000	37,000	36,000
販売用不動産・前渡金	421,564	459,840	38,275	短期償還社債	131,242	50,000	81,242
未成工事支出金	13,908	11,593	2,315	未払法人税等	6,672	10,303	3,631
その他のたな卸資産	8,303	8,445	141	未成工事受入金	20,062	17,607	2,454
短期貸付金	25,699	32,454	6,755	完成工事補償引当金	1,489	1,384	105
繰延税金資産（流動）	43,874	41,896	1,977	債務保証損失引当金	263	282	19
その他の流動資産	55,625	43,185	12,440	繰延税金負債（流動）	-	13	13
有形固定資産	1,659,492	1,662,770	3,278	その他流動負債	166,881	227,218	60,337
建物及び構築物	493,219	487,711	5,508	固定負債	1,674,478	1,744,343	69,865
機械装置・運搬具	5,891	5,843	47	社債	215,000	216,242	1,242
土地	1,094,630	1,097,792	3,162	長期借入金	881,071	933,875	52,803
建設仮勘定	32,914	40,823	7,909	預り敷金・保証金	313,473	327,359	13,886
その他	32,835	30,598	2,237	退職給付引当金	20,350	18,360	1,989
無形固定資産	34,348	36,070	1,721	役員退職慰労引当金	1,883	1,888	4
有形・無形固定資産	1,693,840	1,698,841	5,000	繰延税金負債（固定）	15,641	15,042	599
投資その他資産	571,460	581,079	9,619	再評価に係る繰延税金負債	160,925	160,925	-
投資有価証券	208,162	206,910	1,251	その他固定負債	66,132	70,650	4,518
長期貸付金	21,696	25,383	3,687	有利子負債	1,495,449	1,460,526	34,922
差入敷金・保証金	221,351	224,543	3,192	〔有利子負債連単倍率〕	1.17	1.20	0.03
繰延税金資産（固定）	13,920	14,203	282	負債計	2,324,572	2,399,240	74,667
再評価に係る繰延税金資産	37,191	37,191	-	少数株主持分	18,649	20,192	1,543
その他	99,747	100,966	1,219	資本金	134,433	134,433	-
貸倒引当金	30,609	28,121	2,488	資本剰余金	204,693	204,693	-
繰延資産	1	20	18	利益剰余金	139,863	137,026	2,836
〔余剰敷金・保証金〕	92,122	102,815	10,693	土地再評価差額金	156,871	156,404	466
〔総資産連単倍率〕	1.15	1.19	0.04	有価証券評価差額金	1,618	2,905	1,286
総資産	2,951,383	3,028,969	77,586	為替換算調整勘定	25,830	20,013	5,817
				自己株式	250	102	148
				資本計	608,161	609,536	1,375
				負債・資本計	2,951,383	3,028,969	77,586

〔販売用不動産〕

	当中間期	前期	増減
三井不	378,792	412,600	33,808
三井不動産アメリカG	597	1,438	840
その他・消去等	42,174	45,800	3,625
合計	421,564	459,840	38,275

（前渡金を含む）

〔有形・無形固定資産〕

	当中間期	前期	増減
三井不	1,222,072	1,212,408	9,663
三井不動産アメリカG	100,217	111,614	11,396
三販G	47,501	47,861	359
三井ホームG	38,696	39,476	780
その他・消去等	285,353	287,480	2,127
合計	1,693,840	1,698,841	5,000

（再評価差額を含む）

〔有利子負債〕

	当中間期	前期	増減
三井不	1,278,842	1,220,060	58,782
三販G	91,120	79,254	11,866
三井不動産アメリカG	82,156	89,342	7,185
三井ホームG	10,025	10,172	146
子会社貸付金	228,234	203,061	25,173
その他・消去等	261,538	264,758	3,220
合計	1,495,449	1,460,526	34,922

〔保証債務（債務保証予約含む）〕

被保証者	保証金額	増減
トレード・アンド・インダストリアル・ディベロップメント（TID）	1,056	52
船橋ケーブルネットワーク	466	37
幕張タウンセンター	237	-
シー・シー・アイ	31	5
霞が関三井クラブ	13	2
ミレスアメリカファンドMDC・アカリフォルニアリミテッドパートナーシップ	-	2,098
新宿西戸山開発	-	120
合計	1,805	2,317

住宅ローン保証	保証金額	増減
	198,947	16,432

〔セグメント情報〕

	資産	増減	資本的支出	増減	減価償却費	増減
賃貸	1,972,324	12,170	28,171	5,473	13,073	636
分譲	406,159	48,666	439	239	210	9
完成工事	52,846	7,398	1,218	851	879	110
仲介・コンサル	27,881	29,391	570	75	327	15
管理受託	32,784	2,017	301	52	413	124
部材・商品	47,504	1,267	267	130	621	17
施設営業	126,212	7,707	1,217	349	1,792	835
その他	43,920	14,000	1,344	1,050	1,805	197
消去・全社	241,748	45,033	299	39	277	106
合計	2,951,383	77,586	33,829	3,242	19,400	1,538

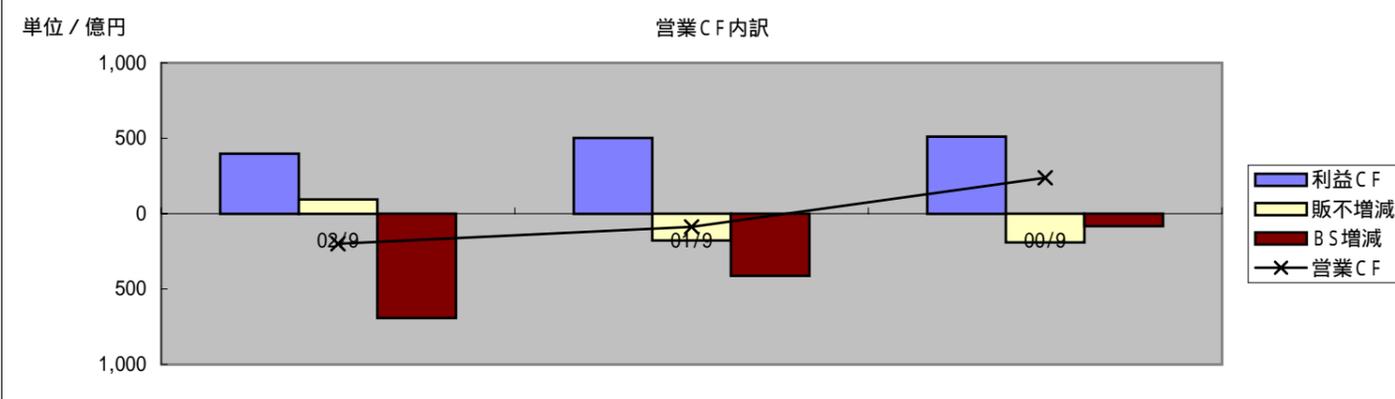
資産は前期増減、資本的支出および減価償却費は前年同期増減

摘 要	当中間期	前年同期	増 減
	(02.4.1～02.9.30)	(01.4.1～01.9.30)	
	金 額	金 額	金 額
税金等調整前中間純利益	11,151	40,537	29,386
資金を伴わないPL項目	39,780	24,572	15,207
営業活動外のPL項目	10,792	4,806	5,986
利息等の受取・支払、法人税等	22,003	19,760	2,243
〔キャッシュ利益(調整後)〕	39,721	50,157	10,435
販売用不動産の取得売却	9,424	17,756	27,181
その他BS科目の増減	69,162	41,173	27,989
営業活動によるキャッシュ・フロー	20,016	8,772	11,243
有価証券等の取得・売却	5,511	5,190	321
有形無形固定資産の取得・売却	21,539	6,174	15,365
預り・差入敷金保証金の増減	10,111	982	9,128
その他	3,441	19,168	15,727
投資活動によるキャッシュ・フロー	40,604	31,515	9,088
短期借入金の増減	29,717	21,908	7,809
長期借入金の調達・返済	68,384	25,480	42,904
社債の発行・償還	80,000	-	80,000
配当金等の支払額	3,181	2,757	423
財務活動によるキャッシュ・フロー	38,151	6,329	44,481
為替換算差額	770	1,112	1,883
現金および現金同等物の増減額	23,239	45,505	22,265
現金および現金同等物の期首残高	117,558	158,435	40,876
現金および現金同等物の期末残高	94,319	112,930	18,611

()内の”+”はcash in、” - ”はcash outを表わす。

【営業キャッシュ・フロー】

- ・営業利益の減少などに伴いキャッシュ利益は104億減少(営業利益 91億、利息・税金等 22億)。
- ・販売用不動産は主に三井不での影響(+275億;回収減 280億、取得支出減+555億)を受け271億現金収支改善。
- ・その他BS科目増減では、主に販売Gの預り金支出増等もあり279億減少。

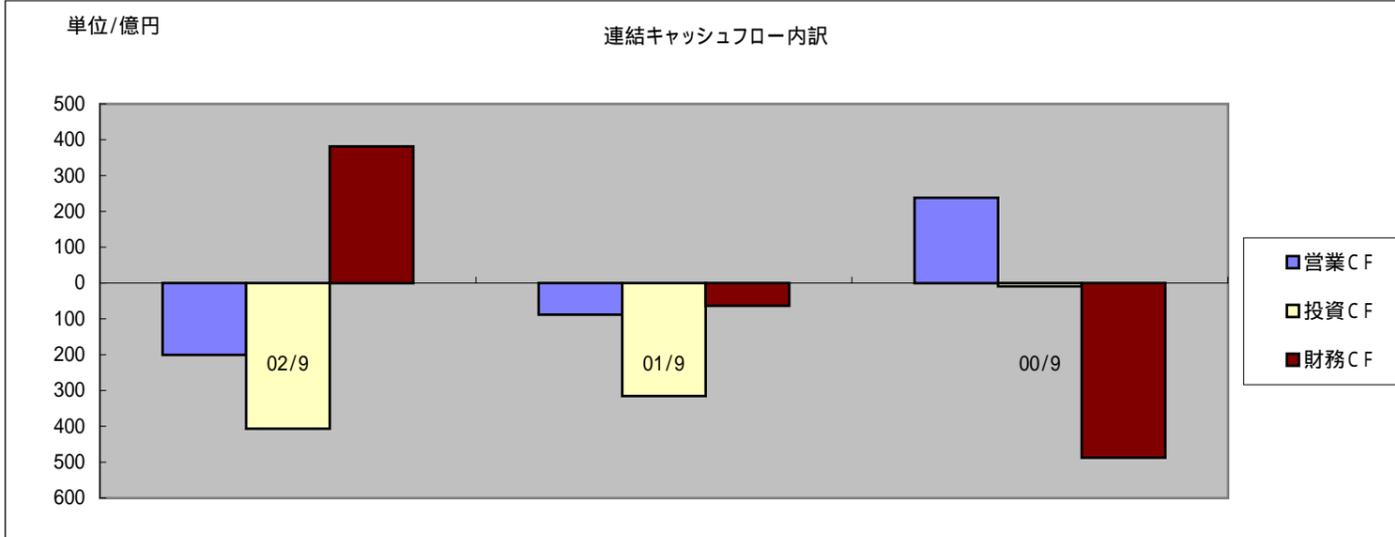


【投資キャッシュ・フロー】

- ・固定資産取得売却において、前年同期にはMFPの大川端の売却(+277億)があったが、当中間期の大きな売却は三井不のセレスティン芝三井ビルのみ、一方で新規投資は前年同期より減少(+44億)。
- ・三井不の余剰敷金保証金の減少等に伴い、敷金保証金収支は91億悪化。
- ・その他については、前年同期は六本木プロジェクトへの投資、柏ゴルフ場預託金返還などの支出があったが、当中間期は大きな投資はなし。

【財務キャッシュ・フロー】

- ・当中間期の有利子負債はキャッシュベースで413億の増加(為替の影響でBS上は349億の増加)。
- ・トータル232億のキャッシュ減となり、期末現金同等物は943億。



【連結子会社 139社】

【持分法適用関連会社 59社】

賃貸	<三井不動産> * ららぽーと 常盤橋ガレージ * 三井不動産アメリカ * 三井不動産ローン保証 広島共同開発 フランス三井不動産 アルパーク 三井不動産住宅リ-ス 英国三井不動産 MFパティーズ 港エステート 大崎新都心ビル 大崎パティ MFサービスアパートメント			
分譲	<三井不動産> ガーデンシティ坂 三井不動産アジア <三販G> <ホームG> 広島港坂地区開発 * 三井不動産アメリカ * 米国三井不動産販売 * 三井ホーム 三井都市開発 NY三井不動産販売 香港三井不動産販売			
完工	<三井不動産> <ホームG> * 三井ホーム 三井ホーム北海道 三井ホームリテイリング 三井デザインテック 三井ホームインテリゲンシアリング ホームFC6社 リフォームネット			
仲介・販売受託・コンサル	<三井不動産> 三井不動産投資顧問 <三販G> MFコンストラクションアドバイザー * 三井不動産販売 札幌三井不動産販売 リハウス8社 MFサービス サブクリエーション 東北三井不動産販売 リハウスビジネスセンター 日本ビルファンドマネジメント パーククリエーション 中国三井不動産販売 不動産インフォメーション 九州三井不動産販売			
管理受託	<三井不動産> MFビルマネジメント MFビルマネジメント関西 第一整備 群馬第一整備 三井不動産住宅サービス ケイビーエム 三森リ-トサービス 千葉第一整備 * ららぽーと 新名ビルマネジメント 柳井外警備保障 東京パティーズ MFC九州 * 三井の森 船橋ビルサービス 横浜第一整備 MFC仙台 WIPマネジメント 第一管理 NBFオフィスマネジメント MFC札幌			
部材・商品販売	ユニリビング 第一園芸 <ホームG> * ららぽーと E-ガーデンテック花卉園芸 三井ホームネット 三井ホームカナダ ピアファースト 神戸加リスト 三井ホームネット関西 三井ホームアメリカ ユーコーポレーション 九州ツバイオ ホームマテック			
施設営業	<三井不動産> ガーデンホテルズ エルエーツアーズ 九州観光開発 白津開発 ガーデンホテルパティーズ 西安旅遊開発 益子リゾートクラブ 柏開発 * 三井の森 網町倶楽部 成田スポーツ開発 エムエフゴルフ * 三井不動産アメリカ キャニー 三井不動産ゴルフパティーズ 日本みどり開発			
その他	<三井不動産> * 三井不動産ローン保証 船橋ヘルスセンター <三販G> <ホームG> MFクリエイティブ ヘルスセンター交通 エムディエス 三井ホームリサーチ 霞ヶ関DHC * 三井不動産アメリカ サンエスクロー トレンディアソシエツ 三井ホームデザイン研究所 サンショク ミレスキャピタル エムシーアイパティーズ ホームテクノロジー MFファンドマネジメント リスペクト建物調査 ビカ みらいふ			

朝日加チャセンター千葉 ウェルネス SL Towers I&Mビルポート オリエンタルランド 上総新都市開発 国際観光会館 サッポロ都市開発 三和印刷 新名フード 東京熱エネルギー メディヴァンス 東芝ホーム 長島総合開発 新潟第一園芸 西口ビル管理 日本オートパーク 三井農林 和田商店 T.I.D 虎ノ門ツインワー ー・四・ー 大阪WTC 京葉土地開発 湘南国際村協会 千葉日報社 幕張ツインワー 西安唐華賓館 カドビル・パティーズ E-IMパティーズ 南青山アパートメント <ホームG> ホームFC11社 <三販G> リハウス17社

* : 複数セグメントにまたがる連結子会社

■ -新規連結子会社・持分法適用会社

[単位：百万円]

年度		94	95	96	97	98	99	00	01	02/9
P L	売上高	1,242,158	1,209,875	1,270,814	1,158,715	1,140,242	1,194,837	1,193,080	1,152,483	491,113
	営業利益	75,952	67,551	1,402	63,635	56,934	81,923	108,334	102,950	37,984
	経常利益	9,515	13,484	47,634	16,571	9,436	52,259	73,420	72,800	23,543
	当期純利益	9,090	4,174	43,991	31,523	35,794	58,417	26,112	29,806	6,189
セ グ メ ン ト 売 上	賃貸	311,602	320,727	313,782	321,053	321,876	329,768	336,025	337,397	168,229
	分譲	420,038	374,231	402,453	309,096	327,974	359,326	328,281	336,641	129,030
	完成工事	363,182	371,421	390,412	365,559	289,558	292,598	300,112	247,700	82,662
	仲介・販売受託・コンサル					42,629	49,364	50,590	55,179	21,941
	管理受託					76,598	84,500	93,966	86,401	44,775
	部材・商品等販売					94,036	102,500	103,401	100,938	49,595
	施設営業					49,531	46,234	47,387	45,558	21,656
	その他	231,106	226,626	253,249	258,429	25,778	29,950	30,254	28,529	13,328
	売上高計	1,242,158	1,209,875	1,270,814	1,158,715	1,140,242	1,194,837	1,193,080	1,152,483	491,113
	セ グ メ ン ト 利 益	賃貸	55,262	57,740	58,602	57,206	63,840	61,147	68,550	71,718
分譲		20,004	5,662	78,135	7,802	11,425	8,881	20,606	26,668	9,677
完成工事		6,123	10,005	12,318	6,593	4,552	6,031	6,718	5,228	3,818
仲介・販売受託・コンサル						7,720	13,353	13,607	17,541	2,124
管理受託						3,608	5,871	7,298	7,665	3,935
部材・商品等販売						583	301	834	1,342	464
施設営業						566	25	55	4,271	2,698
その他		7,501	8,649	15,053	12,287	2,119	2,831	3,807	858	1,314
営業利益計	75,952	67,551	1,402	63,635	56,934	81,923	108,334	102,950	37,984	
B S	総資産	3,649,673	3,489,353	3,248,659	3,106,788	3,202,426	2,991,203	2,846,467	3,028,969	2,951,383
	販売用不動産	1,024,891	914,670	722,896	698,885	647,330	482,182	453,053	459,840	421,564
	有形無形固定資産	1,414,195	1,362,573	1,330,121	1,379,939	1,523,396	1,467,055	1,456,692	1,698,841	1,693,840
	資本的支出		79,019	54,074	137,323	133,152	83,945	67,478	62,101	33,829
	減価償却費		42,676	41,148	42,283	42,249	45,776	44,418	66,017	19,400
	有利子負債	2,081,176	1,985,721	1,797,247	1,729,274	1,781,271	1,660,127	1,554,360	1,460,526	1,495,449
	利益剰余金	268,690	264,154	219,420	177,641	153,469	89,168	98,643	137,026	139,863
株主資本	606,323	602,943	558,504	516,754	492,591	395,132	411,097	609,536	608,161	
C F	営業CF					142,802	134,200	173,664	142,121	20,016
	投資CF					142,230	32,449	32,088	81,658	40,604
	財務CF					25,625	96,576	150,001	103,298	38,151
	営業CF+投資CF					572	101,750	141,575	60,463	60,620
指 標	ROA	2.48%	2.28%	0.35%	2.20%	2.06%	3.10%	3.98%	3.86%	1.43%
	D/Eレシオ	3.4	3.3	3.2	3.3	3.6	4.2	3.8	2.4	2.5
	株主資本比率	16.6%	17.3%	17.2%	16.6%	15.4%	13.2%	14.5%	20.1%	20.6%
範 囲	連結子会社数	51社	52社	52社	142社	163社	160社	150社	143社	139社
	持分法適用会社数	2社	2社	2社	70社	70社	72社	65社	60社	59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
98年度は99年度と同様の分類に組替えを行っている

*販売用不動産： 販売用不動産 + 前渡金

*有利子負債： 短期借入金 + CP + 短期償還社債 + 社債（普通、転換社債） + 長期借入金

*利益剰余金：（～97）利益準備金 + その他の剰余金、（98～01）連結剰余金

*ROA：（営業利益 + 営業外収益） / 総資産期首期末平均残高
～97の持分法投資損益、連結調整勘定償却額、事業税
は現時点における会計基準へに修正して算出している

*D/Eレシオ： 有利子負債 / 株主資本

【賃貸】

(売上)
 ・新規(中之島三井ビル、セレスティン芝三井ビル)、通期(ららぽーとウェスト、ジャズドリーム長島、アルカキット錦糸町等)により+56億、売却・転貸終了により15億、解体(三井東三号館、銀座三井ビル)により16億、既存物件では40億。

(利益)
 ・新規、通期稼働物件による増益はあったものの、既存物件での空室増に加え、三井東三号館と銀座三井ビルの解体による減益影響が大きく、利益率は2.3PT悪化。

(空室率)
 ・既存物件では、大きな解約はないものの若干空室が増加しており、全体で前期比1.1PT悪化し中間期末空室率は5.4%。(但し、大型SCであるアムスクエアの休館や室町新館計画進捗に伴う建替空室の影響を除くと中間期末空室率は3.8%。)

【分譲】

<住宅分譲>
 (売上)
 ・前年同期は、ローン控除の関係で上期竣工物件が多かったが、当中間期は、例年のボリュームに戻り中高層1,987戸、戸建319戸を計上。

(利益率)
 ・利益率は、0.9PT悪化し16.1%となったが、売上が大幅に減少したことに伴い、固定費率が相対的に上昇したことによる。実質的には前期並みの利益率。

<業務用地等>
 ・当中間期は、賃貸用住宅等の業務施設分譲の増加もあり、増収。

【その他】

・テナント依頼工事が若干増収したこと等もあり、30億増収。
 ・スキードームザウスは、9月末の営業終了に伴う減価償却費の増加もあり13億減益。
 ・ノンアセットビジネス(運営管理受託、販売受託、コンサル、仲介等)の売上は56億。(00/9:53億、01/9:62億)

【販売費・一般管理費】

・住宅分譲の計上戸数の減少に伴い販売費が減少。
 〔販売費 106億(35億)
 一般管理費 73億(+0億)〕

【経常利益】

・長期金利の低下等により純金利負担は改善したが、その他の営業外費用の若干の増加もあり、経常利益は78億減益の173億。

[単位:百万円]

損益計算書	当中間期	前年同期	増減	増減率
営業収益	267,180	301,566	34,386	11.4
賃貸事業	120,851	122,373	1,522	1.2
分譲事業	126,258	162,167	35,908	22.1
住宅事業	104,793	151,613	46,819	30.9
戸建分譲	16,617	18,277	1,659	9.1
中高層分譲	88,176	133,336	45,159	33.9
業務用地等分譲	21,464	10,553	10,911	103.4
その他の事業	20,070	17,026	3,043	17.9
粗利益率	16.8	18.4	1.6	
賃貸事業	20.6	22.8	2.3	
分譲事業	14.8	16.1	1.3	
住宅分譲	16.1	17.1	0.9	
その他の事業	7.3	8.6	1.3	
販売費・一般管理費	18,005	21,535	3,530	16.4
営業利益計	26,975	33,964	6,988	20.6
営業外損益	9,668	8,822	846	
純金利負担	8,506	8,943	437	
受取利息	1,706	521	1,184	
支払利息	10,212	9,465	747	
経常利益	17,307	25,142	7,834	31.2
特別損益	9,667	3,077	6,590	
特別利益	2,246	-	2,246	
特別損失	11,914	3,077	8,837	
税前中間純利益	7,639	22,064	14,424	65.4
法人・住民・事業税	3,393	9,263	5,870	
中間純利益	4,246	12,801	8,554	66.8

[当中間期 特別損益]

特別利益	2,246	
固定資産売却益	1,727	セレスティン芝三井ビル他
投資有価証券売却益	519	上場有価証券他
特別損失	11,914	
投資有価証券評価損	5,690	上場有価証券
固定資産除却損	2,396	三井東三号館他
分譲事業に係る整理損失	2,332	オーキッドコート
販売用不動産除却損	1,495	銀座三井ビル

[公表との差異]

	当中間期実績	公表(5/17)	公表との差異	
営業収益	267,180	262,000	5,180	2.0%
営業利益	26,975	24,500	2,475	10.1%
経常利益	17,307	14,500	2,807	19.4%
中間純利益	4,246	5,500	1,254	22.8%

[賃貸事業]

賃貸延床面積	02/9			01/9		
	棟数	面積 [千㎡]	構成比 [%]	棟数	面積 [千㎡]	構成比 [%]
所有	126	2,333	49.8	124	2,307	50.6
転貸	193	2,348	50.2	200	2,255	49.4
合計	319	4,682	100.0	324	4,563	100.0

新規稼働2棟、通期稼働7棟、転貸終了5棟、解体2棟

期末空室率	02/9	02/3	01/9	01/3	00/9	00/3
	5.4%	4.3%	2.4%	2.2%	2.5%	3.5%

[単位:千㎡、百万円]

		総計		首都圏		地方	
		当中間期	前年同期	当中間期	前年同期	当中間期	前年同期
才	棟数	274	278	230	236	44	42
フ	貸付面積	2,048	2,027	1,741	1,743	306	284
イ	賃貸収益	99,894	101,260	90,016	90,739	9,877	10,521
ス	空室率*1	5.0%	2.7%	3.6%	1.7%	12.1%	8.2%
商	棟数	43	43	29	29	14	14
業	貸付面積	770	825	499	469	271	356
施	賃貸収益	18,475	17,406	11,429	10,207	7,046	7,198
設	空室率*2	6.6%	1.7%	1.2%	1.8%	15.2%	1.7%
賃	棟数	319	324				
貸	貸付面積	2,896	2,990				
全	賃貸収益	120,851	122,373				
体	空室率	5.4%	2.4%				

*1 室町新館計画に伴う建替空室影響除くと、首都圏3.4%、総計4.8%

*2 アムスクエア休館に伴う影響を除くと、地方0.4%、総計0.9%

[住宅計上戸数]

計上戸数(戸)	02/9		01/9		増減	
	戸数	平均価格	戸数	平均価格	戸数	平均価格
戸建住宅	319	5,209	353	5,177	34	32
中高層住宅	1,987	4,437	2,748	4,852	761	414
合計	2,306	4,544	3,101	4,889	795	345

[住宅完成在庫]

完成在庫(戸)	02/9	02/3	01/9	01/3	00/9	00/3
戸建住宅	90	45	55	70	25	20
中高層住宅	130	175	190	140	85	200
合計	220	220	245	210	110	220

[住宅契約戸数]

契約戸数(戸)	前期末	期中契約	契約	売上計上	当中間期末	当中間期
	契約済		累計		契約済	新規発売
戸建住宅	131	293	424	319	105	349
中高層住宅	4,098	1,662	5,760	1,987	3,773	1,812
合計	4,229	1,955	6,184	2,306	3,878	2,161

[単位：百万円]

【販売用四勘定】
分譲事業の原価回収およびスキードームハウスの減価償却、銀座三井ビルの除却などにより、338億減少。

販売用四勘定：販売用不動産、仕掛不動産、開発用土地、前渡金の合計

【有形・無形固定資産】
中之島三井ビル、セレスティン芝三井ビル等の設備投資があった一方、既存物件の減価償却に加え、セレスティン芝三井ビルの建物持分の売却、三井東三館の除却などもあり、有形無形固定資産全体では96億増加。

【有利子負債】
子会社貸付金が三販への貸付開始等に伴い251億増加。セレスティン芝三井ビルの工事費、前期の中高層分譲の工事費の支払等により、587億増加し、当中間期末の有利子負債は1兆2,788億となった。
連結上消去される子会社貸付金を除くと336億増加の1兆506億となる。

有利子負債：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

【余剰敷金保証金】
期中に営業終了し解体した三井東三館・銀座三井ビルでの返還影響もあり、前期比84億減少。

単体貸借対照表	当中間期	前期	増減		当中間期	前期	増減
現金・預金	40,724	31,866	8,858	有利子負債	1,278,842	1,220,060	58,782
販売用四勘定	378,792	412,600	33,808	預り敷金・保証金	292,210	304,385	12,174
繰延税金資産	32,945	32,945	-	繰延税金負債	3,970	3,054	916
その他流動資産	136,351	105,446	30,905	再評価に係る繰延税金負債	153,448	153,448	-
流動資産計	588,813	582,858	5,954	その他負債	196,929	243,224	46,295
土地	871,186	871,349	163	負債計	1,925,401	1,924,173	1,227
その他有・無形固定資産	350,886	341,058	9,827	余剰敷金・保証金	75,498	83,959	8,460
投資有価証券	136,227	134,386	1,841	資本金	134,433	134,433	-
関係会社株式・出資金	184,962	184,789	173	資本剰余金	204,693	204,693	-
出資金	24,868	24,923	55	利益剰余金	82,589	81,735	854
差入敷金・保証金	216,712	220,426	3,714	土地再評価差額金	212,180	211,731	449
その他投資	183,772	193,984	10,211	有価証券評価差額金	1,628	2,887	1,258
固定資産計	1,968,615	1,970,918	2,303	自己株式	241	102	138
総資産	2,557,428	2,553,776	3,651	資本の部計	632,026	629,602	2,423
				負債・資本計	2,557,428	2,553,776	3,651

〔販売用四勘定増減明細〕

前期末残高	新規投資	原価回収	振替他	当中間期末残高
412,600	73,489	101,395	5,902	378,792
新規投資の用地関係費				
	[02/9：291億]	[01/9：626億]	[00/9：368億]	[99/9：611億]

〔有形・無形固定資産増減明細〕

前期末残高	新規投資	減価償却	除却・売却	振替他	当中間期末残高
1,212,408	28,015	10,339	7,946	65	1,222,072
主な新規投資					
中之島三井ビル：139億、セレスティン芝三井ビル：79億、汐留：10億					

〔有利子負債〕

	当中間期	前期	増減
子会社貸付金を除く	1,050,607	1,016,999	33,608
子会社貸付金*	228,234	203,061	25,173
合計	1,278,842	1,220,060	58,782

* その他流動資産（短期貸付金）に786億、その他投資（長期貸付金）に1,496億含まれている。

〔保証債務（債務保証予約含む）〕

被保証者	保証金額	増減
三井不動産アメリカ(株)	20,270	-
(株)アルパーク	16,391	746
大崎新都心ビル(株)	13,529	185
大崎プロパティ(株)	13,197	153
英国三井不動産(株)	4,500	-
広島港坂地区開発	1,894	81
T I D ()	1,056	52
三井不動産アジア(株)	810	6
その他 (一部のみ)	673	211
合計	72,323	55
住宅ローン保証 (一部のみ)	684	425
(連結上も保証となる金額) ()	1,827	582

【連結】：前予想との差異

- ・ 賃貸は、三販リパーク事業で増収するが、三井不と米国為替による減収等により、30億減収を見込む。利益は、米国為替による減益もあるが、三井不や三販での経費見直し等による増益を受け、15億増益の見込み。
- ・ 分譲は、三井不で減収を見込むが、米国三販の業務用地等分譲もあり、10億増収10億増益を見込む。
- ・ 完成工事は、ホームの地方FC事業の一部直営化等により増収、利益は横ばいを見込む。
- ・ 仲介・コンサルは、三販の販売受託の見込み修正(10億)等もあり20億減収を見込む。利益は、三販の減収による減益に加え、三販のセグメントの見直し()による影響もあり20億減益の見込み。
- ・ 管理受託は、三井不の管理工事の減収を受け、30億減収、5億減益の見込み。
- ・ 部材商品は、ユニロピングのスーパーマーケット事業の譲渡等により40億減収。利益は、ホームの住宅部資材事業の減益等により5億減益を見込む。
- ・ 施設営業は、ハワイのホテル事業で為替影響に加え米国テロによる不振が長引くこと、国内のホテル、ゴルフ事業等の景気低迷による影響等もあり、全体で30億減収、5億減益の見込み。
- ・ 結果、売上は100億減収し1兆1,000億に修正するが、営業利益は期初同様1,030億達成可能と見込む。
- ・ 経常利益は、純金利負担や持分法投資損益の改善などにより、15億増益し755億と見込む。
- ・ 当期純利益は、特別損益に三井不の投資有価証券評価損などを織り込み、50億減益の330億を見込む。

【単体】：前予想との差異

- ・ 賃貸事業では、若干の空室増を織り込むとともに、中間期の実績ふまえ付帯収益の見直しにより20億減収を見込むが、原価・経費等の見直しにより増益を見込む。
- ・ 住宅分譲事業では、地方での在庫増しや物件の入繰りで20億減収(50戸)、利益率も0.5PTを見込む。業務用地等分譲は期初見込みとの入繰りもあり、分譲事業全体では10億減収、利益は横ばいの見込み。
- ・ その他事業では、大型テナント依頼工事の期ずれを見込み30億減収。
- ・ 結果、売上は60億減収し6,180億に修正するが、営業利益は期初同様650億達成可能と見込む。
- ・ 経常利益は、純金利負担の改善を見込み、10億増益の460億と見込む。
- ・ 特別損益に中間期に計上した投資有価証券評価損を織り込み、結果、当期純利益は35億減益の195億を見込む。

[単位：百万円]

連結通期予想				<参考>
	前予想	今回予想	差異	前期
営業収益	1,110,000	1,100,000	10,000	1,152,483
(連単倍率)	(1.78)	(1.78)	(0.00)	(1.92)
賃貸	334,000	331,000	3,000	331,501
分譲	339,000	340,000	1,000	336,641
完成工事	189,000	192,000	3,000	237,243
仲介・コンサル	48,000	46,000	2,000	45,742
管理受託	72,000	69,000	3,000	67,916
部材商品	70,000	66,000	4,000	71,577
施設営業	43,000	40,000	3,000	44,967
その他	15,000	16,000	1,000	16,893
賃貸	65,500	67,000	1,500	71,718
分譲	26,000	27,000	1,000	26,668
完成工事	1,000	1,000	-	5,228
仲介・コンサル	17,500	15,500	2,000	17,541
管理受託	8,000	7,500	500	7,665
部材商品	1,000	500	500	1,342
施設営業	2,500	3,000	500	4,271
その他	500	1,500	1,000	858
消去他	14,000	14,000	-	13,345
営業利益計	103,000	103,000	-	102,950
(連単倍率)	(1.58)	(1.58)	(-)	(1.56)
営業外損益	29,000	27,500	1,500	30,150
持分法損益	2,000	2,500	500	3,300
純金利負担	28,000	26,500	1,500	29,719
その他	3,000	3,500	500	3,731
経常利益	74,000	75,500	1,500	72,800
(連単倍率)	(1.64)	(1.64)	(0.00)	(1.59)
特別損益	9,000	17,500	8,500	29,430
税前当期純利益	65,000	58,000	7,000	43,369
法人税等	26,500	24,500	2,000	15,714
少数損益	500	500	-	2,151
当期純利益	38,000	33,000	5,000	29,806
(連単倍率)	(1.65)	(1.69)	(0.04)	(3.49)

〔設備投資予想(連結)〕

	前予想	今回予想	差異	(参考)前期
設備投資	65,000	65,000	-	62,101

〔減価償却費予想(連結)〕

	前予想	今回予想	差異	(参考)前期
減価償却費	44,000	44,000	-	66,017
(ザウス臨時償却除く)	44,000	44,000	-	47,540

〔有利子負債(連結)〕

	前予想	今回予想	差異	(参考)前期
有利子負債	1,400,000	1,400,000	-	1,460,526

三販のセグメントの見直し

地域三販やりハウス、サンライフクリエーション等の間接経費は、従来、主事業の「仲介・販売受託・コンサル」だけでなく、付随収益のあった「賃貸」や「その他」にも配賦されていたが、今般の株式交換により本業に特化する同社の方向性が明確になったことを受け、「仲介・販売受託・コンサル」のみに配賦することに变更し、あわせて従来「賃貸」に計上していた賃貸仲介と「その他」に計上していた仲介・販売受託関連収益を主事業である「仲介・販売受託・コンサル」に帰属させることに变更した。
(利益影響額：賃貸 約+11億、仲介・販売受託・コンサル 約14億、その他 約+3億)

[単位：百万円]

単体通期予想				<参考>
	前予想	今回予想	差異	前期
営業収益	624,000	618,000	6,000	599,305
賃貸事業	243,000	241,000	2,000	243,629
分譲事業	337,000	336,000	1,000	315,651
住宅分譲	289,000	287,000	2,000	286,130
戸建分譲	44,000	46,000	2,000	45,153
中高層分譲	245,000	241,000	4,000	240,977
業務用地等分譲	48,000	49,000	1,000	29,521
その他の事業	44,000	41,000	3,000	40,024
粗利益率(%)	17.5	17.6	0.1	18.3
賃貸事業	19.0	19.5	0.5	21.4
分譲事業	17.0	17.0	0.0	16.9
住宅分譲	18.5	18.0	0.5	17.4
その他の事業	12.5	12.0	0.5	10.5
販売費・一般管理費	44,000	44,000	-	43,879
営業利益計	65,000	65,000	-	65,851
営業外損益	20,000	19,000	1,000	20,087
純金利負担	18,000	17,000	1,000	17,323
経常利益	45,000	46,000	1,000	45,764
特別損益	5,000	11,000	6,000	31,592
税前当期純利益	40,000	35,000	5,000	14,171
法人税等	17,000	15,500	1,500	5,622
当期純利益	23,000	19,500	3,500	8,549

〔住宅分譲戸数(単体)〕

	前予想	今回予想	差異
戸建住宅	850	900	50
中高層住宅	5,450	5,350	100
合計	6,300	6,250	50

〔販売用四勘定増減予想(単体)〕

02/3末残高	新規投資	原価回収	03/3末残高
412,600	240,000	264,000	388,600

〔有形・無形固定資産増減予想(単体)〕

02/3末残高	新規投資	減価償却	除売却	03/3末残高
1,212,408	50,000	23,000	8,000	1,231,408

〔各社通期予想数字〕

	三井不動産			三販(連結)			ホーム(連結)		
	前回	今回	差異	前回	今回	差異	前回	今回	差異
売上高	624,000	618,000	6,000	92,000	93,000	1,000	228,000	233,000	5,000
営業利益	65,000	65,000	-	12,000	13,000	1,000	1,500	1,500	-
経常利益	45,000	46,000	1,000	11,000	12,500	1,500	1,600	1,600	-
当期純利益	23,000	19,500	3,500	7,500	7,500	-	450	450	-