

平成21年4月30日

平成21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
- ・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・比較貸借対照表 P. 6

【業績予想】

- ・連結業績予想 P. 7

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	1,418,945	1,360,023	58,922
賃貸	529,755	469,000	60,755
分譲	396,239	382,266	13,972
完成工事	182,074	188,658	△ 6,584
仲介・コンサル	75,194	84,269	△ 9,074
管理受託	102,491	102,463	27
部材商品	69,114	72,975	△ 3,860
施設営業	52,318	49,745	2,573
その他	11,756	10,643	1,112
賃貸	99,529	90,666	8,862
分譲	48,611	57,809	△ 9,198
完成工事	2,731	1,900	830
仲介・コンサル	18,151	26,595	△ 8,443
管理受託	15,573	15,496	77
部材商品	1,423	1,170	253
施設営業	△ 791	269	△ 1,061
その他	4,611	3,903	707
消去他	△ 18,291	△ 18,528	236
営業利益	171,547	179,282	△ 7,735
営業外損益	△ 25,457	△ 16,446	△ 9,010
持分法損益	5,981	7,063	△ 1,082
純金利負担	△ 29,247	△ 25,371	△ 3,876
その他	△ 2,191	1,860	△ 4,052
経常利益	146,090	162,835	△ 16,745
特別損益	△ 30,108	△ 7,769	△ 22,338
特別利益	-	22,200	△ 22,200
特別損失	△ 30,108	△ 29,969	△ 138
税前当期純利益	115,981	155,066	△ 39,084
法人税等	△ 30,844	△ 66,249	35,404
少数損益	△ 1,565	△ 1,439	△ 125
当期純利益	83,572	87,378	△ 3,805
(連単倍率)	(2.01)	(2.65)	(△ 0.64)

特別損益

[特別損失]

投資有価証券評価損	△ 17,559	三井不動産
固定資産除却損	△ 6,094	三井不動産ほか
その他	△ 6,453	
合計	△ 30,108	

当期の売上高は1兆4,189億円となり、対前期比で4.3%増収。
 営業利益は1,715億円と同比4.3%の減益。
 経常利益は、同比10.3%の減益。
 当期純利益は、同比4.4%の減益となりました。

公表との差異

	当期	通期予想 (H21.2.5公表)	公表との差異	
営業収益	1,418,945	1,400,000	18,945	101.4%
営業利益	171,547	170,000	1,547	100.9%
経常利益	146,090	145,000	1,090	100.8%
当期純利益	83,572	70,000	13,572	119.4%

当期純利益は、単体で過去に有税処理をした費用について
 当期に税務上の損金算入を見込み、連結決算上繰延税金負債を
 取り崩した影響によって税金費用が減少した結果、
 通期予想比(2月公表)で19.4%の増益となりました。

※ 収益は外部顧客からの売上高

[単位:百万円]

賃貸

	当期	対前期	当期	対前期	
営業収益	529,755	+60,755	営業利益	99,529	+8,862

売上は、三井不動産の前期に竣工稼働した
グラントウキョウノースタワーや赤坂Bizタワー、
当期新規開業した三井アウトレットパーク入間や三井アウトレットパーク仙台湾などが
収益寄与したことにより、607億円増収。
営業利益は、増収に伴い88億円増益。
(為替: 当期91.03円/ドル、前期114.15円/ドル)

(参考) 単体業績

- (売上)
- ・新規(三井アウトレットパーク入間、三井アウトレットパーク仙台湾、
ギンザ・グラッセ、ララガーデン川口等)および通期(グラントウキョウノースタワー、
赤坂Bizタワー、淀屋橋三井ビル、東京倶楽部ビルディング、ララガーデン春日部等)により、
442億円増収、既存物件により114億円増収、異動・終了物件では21億円増収。
- (利益)
- ・主に新規・通期稼働物件が好調に推移し、増益。
利益率は+0.9PT。
(前期17.2%⇒当期18.1%)
- (空室率)
- ・首都圏オフィスビルの空室率は、2.5%。

<賃貸>		当期	前期	増減
オフィス・ 商業施設	収益	303,467	265,516	37,951
	オフィス 商業施設	107,375	92,295	15,080
	貸付面積(千㎡)	4,193	4,065	128
	所有 転賃	2,093 2,100	2,000 2,065	94 35
住宅賃貸	収益	78,462	71,139	7,323
	貸付戸数(戸)	75,356	69,584	5,772
	所有 転賃	314 75,042	296 69,288	18 5,754
	リパーク・ その他	40,449 118,357	40,048 116,661	400 1,696
収益合計	529,755	469,000	60,755	

空室率推移

	09/3	08/3	07/3	06/3	05/3	04/3	03/3
連結オフィス・商業	2.2%	1.3%	1.4%	1.4%	2.8%	5.0%	6.0%
単体オフィス首都圏	2.5%	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	206	221	175	187	31	34
貸付面積(千㎡)	2,569	2,604	2,282	2,311	287	293
賃貸収益	284,614	244,431	263,351	224,946	21,263	19,485
空室率	3.0%	1.9%	2.5%	1.3%	6.6%	5.8%

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	60	53	40	36	20	17
貸付面積(千㎡)	1,400	1,235	899	819	501	416
賃貸収益	103,191	87,393	77,705	65,232	25,486	22,160
空室率	0.8%	0.3%	0.9%	0.4%	0.7%	0.0%

分譲

	当期	対前期	当期	対前期	
営業収益	396,239	+13,972	営業利益	48,611	△9,198

個人顧客向け住宅分譲において、付加価値の高い都心物件などの計上が多く増収増益
する一方、棚卸資産の評価減△131億円を行ったことなどにより減益。
投資家向け分譲等では、棚卸資産の評価減△27億円を行ったものの、
SPCからの分譲配当が収益寄与し増益。
全体では139億円の増収、営業利益は91億円の減益。
※分譲セグメント全体の棚卸資産の評価減合計は、△158億円。

<分譲>		当期	前期	増減
戸建	収益	30,191	35,389	△5,198
	戸数(戸)	572	713	△141
	戸当たり単価(万円)	5,278	4,963	315
中高層	収益	274,904	234,977	39,927
	戸数(戸)	5,206	5,249	△43
	戸当たり単価(万円)	5,281	4,477	804
住宅合計	収益	305,095	270,367	34,728
	戸数(戸)	5,778	5,962	△184
	戸当たり単価(万円)	5,280	4,535	745
	営業利益率(%)	6.7%	11.4%	△4.7pt
投資家向け分譲等	収益	91,143	111,899	△20,756
収益合計	396,239	382,266	13,972	

住宅完成在庫推移

	09/3	08/3	07/3	06/3	05/3	04/3	03/3
戸建	93	115	109	20	55	25	120
中高層	826	453	267	235	490	455	485
合計	919	568	376	255	545	480	605

※ 06/3期までは5戸単位で表示。07/3以降は実数。

住宅契約戸数

	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
戸建	48	577	625	572	53	535
中高層	4,011	3,321	7,332	5,206	2,126	3,654
合計	4,059	3,898	7,957	5,778	2,179	4,189

完成工事

	当期	対前期	当期	対前期	
営業収益	182,074	△6,584	営業利益	2,731	+830

三井ホームにおいて、前年同期に比べ期首受注工事残高および期中受注高が
少なかったことにより、売上は65億円減収したものの、
営業利益は生産性向上などにより8億円の増益。

<完成工事>	当期	前期	増減
受注工事高	172,156	187,441	△15,285

仲介・コンサル

	当期	対前期	当期	対前期	
営業収益	75,194	△9,074	営業利益	18,151	△8,443

コンサルティング事業において、大型のインセンティブフィーの計上があった一方で
法人向け仲介事業において、取扱高が大幅に減少したことにより減収したことに加え、
リハウス事業で取扱単価の下落による減収もあり、
全体で90億円減収、営業利益は84億円減益。

<仲介・コンサル>		当期	前期	増減
仲介	収益	52,799	62,097	△9,298
	件数	30,338	31,757	△1,419
販売受託	収益	7,000	10,067	△3,066
	件数	3,143	5,358	△2,215
コンサル	収益	15,394	12,104	3,290
収益合計	75,194	84,269	△9,074	

管理受託

	当期	対前期	当期	対前期	
営業収益	102,491	+27	営業利益	15,573	+77

運営管理受託は、新規受託物件の増加により順調に増収しているものの、
管理工事受託については、前期に東京ミッドタウンの
大型入居工事があったため減収。
全体では、営業収益、営業利益ともほぼ前年並み。

<管理受託>	当期	前期	増減
運営管理受託	77,151	73,141	4,010
管理工事受託	25,339	29,322	△3,982
収益合計	102,491	102,463	27

部材商品

	当期	対前期	当期	対前期	
営業収益	69,114	△3,860	営業利益	1,423	+253

<部材商品販売>	当期	前期	増減
住宅部資材販売	24,791	25,496	△704
その他商品販売	44,322	47,478	△3,156
収益合計	69,114	72,975	△3,860

施設営業

	当期	対前期	当期	対前期	
営業収益	52,318	+2,573	営業利益	△791	△1,061

売上は、前期に新規開業した2ホテルに加え、
同じく前期に取得したリゾート4施設の通期稼働により、
全体で25億円増収したものの、
リゾート事業およびアメリカのホテル事業において
昨秋以降の景気悪化の影響を受け、10億円の減益。

<施設営業>	当期	前期	増減
ホテル施設	40,029	37,499	2,530
その他施設	12,288	12,245	42
収益合計	52,318	49,745	2,573

※ 収益は外部顧客からの売上高

【販売用不動産】
三井不動産における新規取得や、三井不動産レジデンシャルで住宅分譲用地の取得が進捗したこと等により、連結全体では990億円増加し、7,594億円となった。

〔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	407,550	360,589	46,961
三井不動産	267,146	232,710	34,435
三井不動産アメリカG	54,136	41,805	12,330
その他・消去等	30,657	25,381	5,275
合計	759,489	660,486	99,003

	期首残高	新規投資	原価回収	振替他	期末残高
当期	660,486	412,743	△ 273,633	△ 40,107	759,489
前期	552,134	360,882	△ 275,619	23,089	660,486

(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 954億円〕

【有形・無形固定資産】
三井不動産における千代田区富士見二丁目計画などへの新規投資等により、連結全体では859億円増加し、2兆477億円となった。

〔有形・無形固定資産〕

	当期	前期	増減
三井不動産	1,842,876	1,648,105	194,771
三井不動産アメリカG	64,856	81,890	△ 17,034
港エステート	278	75,202	△ 74,923
その他・消去等	139,704	156,612	△ 16,908
合計	2,047,715	1,961,811	85,904

(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	1,961,811	165,023	△ 48,890	△ 30,228	2,047,715
前期	1,716,832	340,462	△ 44,304	△ 51,179	1,961,811

【有利子負債】
販売用不動産、有形固定資産の新規投資などにより、連結全体では1,831億円増加し、1兆7,335億円となった。

〔有利子負債〕

	当期	前期	増減
三井不動産	1,638,014	1,451,670	186,344
三井不動産レジデンシャル	238,000	172,000	66,000
三井不動産アメリカG	76,880	76,240	640
子会社貸付金	△ 323,001	△ 324,001	1,000
その他・消去等	103,665	174,511	△ 70,846
合計	1,733,559	1,550,420	183,138

〔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	1,127,472	1,016,128	111,344	流動負債	624,517	717,004	△ 92,487
現金・預金	63,098	50,722	12,376	支払手形及び買掛金	125,037	110,942	14,094
受取手形及び売掛金	31,451	34,593	△ 3,142	短期借入金	173,213	180,173	△ 6,959
有価証券	125	13,094	△ 12,969	コマーシャルペーパー	13,000	53,000	△ 40,000
販売用不動産・前渡金	759,489	660,486	99,003	短期償還社債	40,000	30,000	10,000
未成工事支出金	7,196	8,492	△ 1,295	未払法人税等	17,755	35,632	△ 17,876
その他のたな卸資産	10,033	10,206	△ 173	未成工事受入金	11,541	13,731	△ 2,189
短期貸付金	8,949	8,170	778	完成工事補償引当金	1,477	1,688	△ 211
営業出資金	89,776	97,151	△ 7,375	債務保証損失引当金	232	198	33
繰延税金資産(流動)	53,160	60,059	△ 6,899	繰延税金負債(流動)	696	921	△ 224
その他の流動資産	106,522	73,718	32,804	その他流動負債	239,802	290,715	△ 50,913
貸倒引当金	△ 2,331	△ 568	△ 1,762	固定負債	2,134,009	1,925,481	208,527
有形固定資産	2,018,583	1,931,592	86,990	社債	205,000	235,000	△ 30,000
建物及び構築物	519,610	519,671	△ 61	長期借入金	1,302,345	1,052,247	250,098
機械装置・運搬具	7,851	7,649	202	預り敷金・保証金	370,694	356,612	14,082
土地	1,441,255	1,363,479	77,776	退職給付引当金	29,484	28,034	1,449
建設仮勘定	18,366	13,839	4,526	役員退職慰労引当金	1,494	1,468	25
その他	31,500	26,953	4,546	繰延税金負債(固定)	3,129	30,310	△ 27,181
無形固定資産	29,132	30,218	△ 1,085	再評価に係る繰延税金負債	185,316	186,189	△ 872
有形・無形固定資産	2,047,715	1,961,811	85,904	その他固定負債	31,911	35,620	△ 3,708
投資その他資産	583,198	656,550	△ 73,352	有利子負債	1,733,559	1,550,420	183,138
投資有価証券	343,523	390,418	△ 46,895	余剰敷金・保証金	189,824	159,823	30,000
長期貸付金	2,348	4,670	△ 2,322	負債計	2,758,526	2,642,486	116,040
差入敷金・保証金	180,870	196,788	△ 15,918	資本金	174,296	174,296	-
繰延税金資産(固定)	15,556	15,022	534	資本剰余金	248,332	248,328	3
再評価に係る繰延税金資産	2,279	8,308	△ 6,028	利益剰余金	332,333	278,748	53,584
その他投資その他資産	47,142	49,074	△ 1,932	自己株式	△ 5,002	△ 4,333	△ 668
貸倒引当金	△ 8,522	△ 7,732	△ 789	土地再評価差額金	263,063	257,728	5,335
資産計	3,758,386	3,634,489	123,897	有価証券評価差額金	1,793	32,575	△ 30,782
				繰延ヘッジ損益	△ 459	△ 106	△ 352
				為替換算調整勘定	△ 35,690	△ 15,927	△ 19,762
				新株予約権	220	86	133
				少数株主持分	20,973	20,607	366
				純資産計	999,860	992,003	7,856
				〔D/Eレシオ〕	(1.77)	(1.60)	(0.18)
				〔自己資本比率〕	(26.0%)	(26.7%)	(△0.7PT)
				負債・純資産計	3,758,386	3,634,489	123,897

(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 415億円〕←〔前期 360億円〕

〔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
当期末首残高	174,296	248,328	278,748	△ 4,333	697,039	294,963	992,003
会計基準変更による期首調整			△ 5,338		△ 5,338		△ 5,338
配当金			△ 19,334		△ 19,334		△ 19,334
当期純利益			83,572		83,572		83,572
土地再評価差額金取崩額			△ 5,313		△ 5,313		△ 5,313
その他			△ 1		△ 1		△ 1
自己株式の取得				△ 850	△ 850		△ 850
自己株式の処分				181	185		185
株主資本項目以外の増減(純額)						△ 45,062	△ 45,062
当期増減	-	3	53,584	△ 668	52,919	△ 45,062	7,856
当期末残高	174,296	248,332	332,333	△ 5,002	749,959	249,900	999,860

【連結子会社133社】

【持分法適用関連会社45社】

貸	<三井不動産> * 三井不動産ローン保証 アルパーク MFプロパティーズ ティー・エム・サービスアパートメント ティー・エム・パークレジデンシャル * 三井都市開発 三井不動産住宅リース MFサービスアパートメント * スプリング・プロパティーズ * ウェイブリアエステート * 三井不動産アメリカG * 英国三井不動産G * 三井不動産レジデンシャル アコモデーションファースト TMアセットマネジメント * 三井不動産販売G * 三井不動産販売 リパークサービス * 札幌三井不動産販売 * 東北三井不動産販売 * 中国三井不動産販売 * 九州三井不動産販売 <三井ホームG> * 三井ホーム * 三井ホームエステート				
	貸	<三井不動産> * 三井都市開発 * 三井不動産レジデンシャル * スプリング・プロパティーズ * ウェイブリアエステート 鹿島田駅西部地区再開発 三井不動産アジア * 三井不動産アメリカG * 英国三井不動産G * 三井不動産ローン保証 * サンライフ・クリエイション * パークライフ・クリエイション <三井不動産販売G> * 三井不動産販売 <三井ホームG> * 三井ホーム			
分		<三井不動産> <三井ホームG> * 三井ホーム * 三井デザインテック * 三井ホームエステート 三井ホームエン지니어リング 三井ホームデザイン 三井ホーム北海道 ホームFC1社			
	譲	<三井不動産> 三井不動産投資顧問 MFコンストラクション・アドバイザーズ 日本ビルファンド・マネジメント * 三井不動産レジデンシャル レジデントファースト * サンライフ・クリエイション * パークライフ・クリエイション 三井不動産アコモデーションファント・マネジメント 三井不動産フロントティア・マネジメント <三井不動産販売G> * 三井不動産販売 * 札幌三井不動産販売 * 東北三井不動産販売 * 中国三井不動産販売 * 九州三井不動産販売 リハウス9社 リハウスサポート			
完成		<三井不動産> 三井不動産住宅サービス 三井不動産住宅サービス関西 MF住宅サービス北海道 MF住宅サービス東北 MF住宅サービス中国 MF住宅サービス九州 三井不動産ビルマネジメント * 三井の森 ららぽーとマネジメント NBFオフィスマネジメント 東京ミッドタウンマネジメント ファースト・フアシリティーズ ファースト・フアシリティーズ・ウエスト ファースト・フアシリティーズ 群馬 ファースト・フアシリティーズ 千葉 ファースト・フアシリティーズ 横浜 ファースト・フアシリティーズ・チャレンジ			
	工事	<三井不動産> 三井不動産住宅サービス 三井不動産住宅サービス関西 MF住宅サービス北海道 MF住宅サービス東北 MF住宅サービス中国 MF住宅サービス九州 三井不動産ビルマネジメント * 三井の森 ららぽーとマネジメント NBFオフィスマネジメント 東京ミッドタウンマネジメント ファースト・フアシリティーズ ファースト・フアシリティーズ・ウエスト ファースト・フアシリティーズ 群馬 ファースト・フアシリティーズ 千葉 ファースト・フアシリティーズ 横浜 ファースト・フアシリティーズ・チャレンジ			
仲介		<三井不動産> 三井不動産住宅サービス 三井不動産住宅サービス関西 MF住宅サービス北海道 MF住宅サービス東北 MF住宅サービス中国 MF住宅サービス九州 三井不動産ビルマネジメント * 三井の森 ららぽーとマネジメント NBFオフィスマネジメント 東京ミッドタウンマネジメント ファースト・フアシリティーズ ファースト・フアシリティーズ・ウエスト ファースト・フアシリティーズ 群馬 ファースト・フアシリティーズ 千葉 ファースト・フアシリティーズ 横浜 ファースト・フアシリティーズ・チャレンジ			
	販売	<三井不動産> 三井不動産住宅サービス 三井不動産住宅サービス関西 MF住宅サービス北海道 MF住宅サービス東北 MF住宅サービス中国 MF住宅サービス九州 三井不動産ビルマネジメント * 三井の森 ららぽーとマネジメント NBFオフィスマネジメント 東京ミッドタウンマネジメント ファースト・フアシリティーズ ファースト・フアシリティーズ・ウエスト ファースト・フアシリティーズ 群馬 ファースト・フアシリティーズ 千葉 ファースト・フアシリティーズ 横浜 ファースト・フアシリティーズ・チャレンジ			
受託		ユニリビング ユーコ・レーション ビアファースト 第一園芸 神戸フーリスト <三井ホームG> * 三井ホーム 三井ホームコンポネント 三井ホームコンポネント関西 九州ツバ・イフォー 三井ホームカナダ ホームマテック * 三井デザインテック * 三井ホームレジデンス			
	管理	<三井不動産> 三井不動産ホテルマネジメント ホテルマネジメント * 三井不動産アメリカG セレスティンホテル エルエーツアーズ キャンー 網町倶楽部 三井不動産リゾート キロアソシエイツ 鳥羽国際ホテル 合歓の郷 はいむるぶし 益子カントリー倶楽部 成田スポーツ開発 三井不動産ゴルフプロパティーズ 日本みどり開発 白津開発 * 三井の森			
部材		ユニリビング ユーコ・レーション ビアファースト 第一園芸 神戸フーリスト <三井ホームG> * 三井ホーム 三井ホームコンポネント 三井ホームコンポネント関西 九州ツバ・イフォー 三井ホームカナダ ホームマテック * 三井デザインテック * 三井ホームレジデンス			
	商品	ユニリビング ユーコ・レーション ビアファースト 第一園芸 神戸フーリスト <三井ホームG> * 三井ホーム 三井ホームコンポネント 三井ホームコンポネント関西 九州ツバ・イフォー 三井ホームカナダ ホームマテック * 三井デザインテック * 三井ホームレジデンス			
販売		ユニリビング ユーコ・レーション ビアファースト 第一園芸 神戸フーリスト <三井ホームG> * 三井ホーム 三井ホームコンポネント 三井ホームコンポネント関西 九州ツバ・イフォー 三井ホームカナダ ホームマテック * 三井デザインテック * 三井ホームレジデンス			
	施設	<三井不動産> 三井不動産ホテルマネジメント ホテルマネジメント * 三井不動産アメリカG セレスティンホテル エルエーツアーズ キャンー 網町倶楽部 三井不動産リゾート キロアソシエイツ 鳥羽国際ホテル 合歓の郷 はいむるぶし 益子カントリー倶楽部 成田スポーツ開発 三井不動産ゴルフプロパティーズ 日本みどり開発 白津開発 * 三井の森			
営業		<三井不動産> 三井不動産ホテルマネジメント ホテルマネジメント * 三井不動産アメリカG セレスティンホテル エルエーツアーズ キャンー 網町倶楽部 三井不動産リゾート キロアソシエイツ 鳥羽国際ホテル 合歓の郷 はいむるぶし 益子カントリー倶楽部 成田スポーツ開発 三井不動産ゴルフプロパティーズ 日本みどり開発 白津開発 * 三井の森			
	その他	<三井不動産> * 三井不動産ローン保証 霞ヶ関DHC サンショク * 三井不動産レジデンシャル 港エステート 船橋ヘルスセンター * サンライフ・クリエイション * パークライフ・クリエイション <三井不動産販売G> * 三井不動産販売 リスペクト建物調査 みらいふ 不動産インフォメディア * 札幌三井不動産販売 * 東北三井不動産販売 * 中国三井不動産販売 * 九州三井不動産販売 リハウスエスクロー <三井ホームG> * 三井ホーム * 三井ホームレジデンス 三井ホームデザイン研究所 ホームテクノロジー * 三井デザインテック * 三井ホームエステート			

朝日加チャーター千葉
 アマンテス・ゴルフ・アンド・リゾート
 一・四・一
 エーエムティ・ソチヤーズ II
 S L タワーズ
 エムエスビルポート
 オークウッド・ジャパン
 オリエンタルランド
 京葉土地開発
 三和印刷
 ジェイシティ
 湘南国際村協会
 新名フード
 セノン
 千葉日報社
 帝国ホテル
 T I D
 ラゾーナ・プロパティ
 東京熱エネルギー
 東京ミッドタウン・イン
 虎ノ門ツインタワー
 長島総合開発
 西口ビル管理
 原宿の杜守
 南青山アパートメント
 リゾートソリューション
 700 6th Street Co-Investor, LLC
 <三井ホームG>
 ホームFC8社
 <三井不動産販売G>
 リハウス9社

* : 複数セグメントにまたがる連結子会社

[単位:百万円]

年度		99	00	01	02	03	04	05	06	07	08
P L	売上高	1,194,837	1,193,080	1,152,483	1,082,397	1,102,844	1,111,359	1,159,280	1,229,193	1,360,023	1,418,945
	営業利益	81,923	108,334	102,950	103,295	109,246	115,764	137,543	161,842	179,282	171,547
	経常利益	52,259	73,420	72,800	76,514	87,236	94,637	118,970	142,324	162,835	146,090
	当期純利益	△ 58,417	26,112	29,806	25,553	14,454	28,693	56,541	75,213	87,378	83,572
セグ メン ト 売 上	賃貸	329,768	336,025	337,397	335,396	337,709	349,689	369,918	404,469	477,227	538,456
	分譲	359,326	328,281	336,641	335,341	350,761	334,472	336,930	341,637	382,266	396,249
	完成工事	292,598	300,112	247,700	192,394	187,753	189,778	195,258	199,866	194,336	187,029
	仲介・販売受託・コンサル	49,364	50,590	55,179	56,602	65,241	70,802	78,012	81,995	88,465	78,567
	管理受託	84,500	93,966	86,401	87,143	98,203	97,555	112,649	122,793	131,037	138,194
	部材・商品等販売	102,500	103,401	100,938	97,864	94,231	99,848	99,558	106,522	108,970	105,542
	施設営業	46,234	47,387	45,558	41,143	38,015	38,981	39,273	40,533	50,060	52,779
	その他	29,950	30,254	28,529	22,090	19,589	17,702	17,682	19,275	20,907	21,930
	売上高計	1,194,837	1,193,080	1,152,483	1,082,397	1,102,844	1,111,359	1,159,280	1,229,193	1,360,023	1,418,945
セグ メン ト 利 益	賃貸	61,147	68,550	71,718	66,563	63,016	62,520	67,929	81,350	90,666	99,529
	分譲	8,881	20,606	26,668	32,589	32,936	35,153	44,654	49,239	57,809	48,611
	完成工事	6,031	6,718	△ 5,228	326	1,332	2,359	2,351	2,718	1,900	2,731
	仲介・販売受託・コンサル	13,353	13,607	17,541	10,997	14,078	18,607	22,592	26,049	26,595	18,151
	管理受託	5,871	7,298	7,665	7,713	10,844	10,767	12,746	14,308	15,496	15,573
	部材・商品等販売	301	834	1,342	104	151	187	831	855	1,170	1,423
	施設営業	△ 25	△ 55	△ 4,271	△ 3,356	△ 527	1,386	1,921	1,754	269	△ 791
	その他	2,831	3,807	858	2,534	2,591	1,849	2,470	2,811	3,903	4,611
	営業利益計	81,923	108,334	102,950	103,295	109,246	115,764	137,543	161,842	179,282	171,547
B S	総資産	2,991,203	2,846,467	3,028,969	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	482,182	453,053	459,840	408,994	343,573	375,219	424,921	552,134	660,486	759,489
	有形無形固定資産	1,467,055	1,456,692	1,698,841	1,687,115	1,655,454	1,645,205	1,674,277	1,716,832	1,961,811	2,047,715
	資本的支出	83,945	67,478	62,101	61,159	35,838	78,898	92,753	220,357	340,462	165,023
	減価償却費	45,776	44,418	66,017	39,781	40,415	38,512	40,159	40,122	44,304	48,890
	有利子負債	1,660,127	1,554,360	1,460,526	1,397,211	1,321,501	1,279,049	1,199,291	1,258,426	1,550,420	1,733,559
	利益剰余金	89,168	98,643	137,026	155,390	167,890	155,097	199,706	218,682	278,748	332,333
	自己資本	395,132	411,097	609,536	628,434	659,165	687,717	858,363	944,195	971,309	978,666
C F	営業CF	134,200	173,664	142,121	118,484	141,600	100,135	22,510	57,969	97,762	△ 40,996
	投資CF	△ 32,449	△ 32,088	△ 81,658	△ 60,751	△ 21,122	△ 76,870	△ 60,833	△ 77,006	△ 392,160	△ 141,633
	財務CF	△ 96,576	△ 150,001	△ 103,298	△ 59,897	△ 92,509	△ 52,081	△ 12,445	38,085	276,136	182,215
	営業CF+投資CF	101,750	141,575	60,463	57,733	120,477	23,265	△ 38,323	△ 19,037	△ 294,397	△ 182,630
指 標	ROA	3.10%	3.98%	3.86%	3.78%	4.06%	4.30%	4.92%	5.50%	5.53%	5.06%
	ROE	—	6.48%	5.84%	4.13%	2.25%	4.26%	7.31%	8.35%	9.12%	8.57%
	D/Eレシオ(倍)	4.20	3.78	2.40	2.22	2.00	1.86	1.40	1.33	1.60	1.77
	自己資本比率	13.2%	14.5%	20.1%	21.5%	22.6%	23.5%	28.7%	28.7%	26.7%	26.0%
範 囲	連結子会社数	160社	150社	143社	131社	127社	121社	120社	132社	139社	133社
	持分法適用会社数	72社	65社	60社	57社	52社	45社	46社	49社	44社	45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+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

[損益計算書] [単位:百万円]

	当期	前期	増減	増減率[%]
営業収益	522,130	460,618	61,512	13.4
賃貸事業	405,443	347,573	57,869	16.6
分譲事業	44,760	55,809	△ 11,048	△ 19.8
その他の事業	71,927	57,235	14,691	25.7
粗利益率[%]	23.6	22.0	1.6PT	
賃貸事業	18.1	17.2	0.9PT	
分譲事業	1.0	17.2	△ 16.2PT	
その他の事業	68.6	56.2	12.4PT	
販売費・一般管理費	19,278	18,795	483	2.6
営業利益	103,705	82,599	21,106	25.6
営業外損益	7,878	10,706	△ 2,828	
うち純金利負担	△ 19,490	△ 15,552	△ 3,938	
受取利息	6,016	5,773	242	
支払利息	△ 25,507	△ 21,326	△ 4,180	
経常利益	111,584	93,305	18,278	19.6
特別損益	△ 43,639	△ 27,994	△ 15,645	
特別利益	9,098	30,096	△ 20,997	
特別損失	△ 52,738	△ 58,090	5,352	
税前当期純利益	67,944	65,311	2,633	4.0
法人・住民・事業税	△ 380	△ 15,940	15,560	
法人税等調整額	△ 25,962	△ 16,386	△ 9,576	
当期純利益	41,601	32,985	8,616	26.1

[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	35,222	20,512	14,709	有利子負債	1,638,014	1,451,670	186,344
販売用四勘定	267,146	232,710	34,435	預り敷金・保証金	358,658	345,190	13,468
営業出資金	90,815	98,191	△ 7,375	繰延税金負債	—	6,377	△ 6,377
繰延税金資産	33,473	41,141	△ 7,668	再評価に係る繰延税金負債	180,308	180,224	84
その他流動資産	158,091	176,341	△ 18,250	その他負債	235,215	295,193	△ 59,978
流動資産計	584,748	568,897	15,851	負債計	2,412,196	2,278,655	133,541
土地	1,374,103	1,213,741	160,362	資本金	174,296	174,296	—
その他有形・無形固定資産	468,773	434,363	34,409	資本剰余金	248,324	248,321	3
投資有価証券	165,021	204,764	△ 39,743	利益剰余金	111,577	95,954	15,622
関係会社株式	226,779	275,333	△ 48,554	自己株式	△ 4,960	△ 4,324	△ 635
差入敷金・保証金	167,969	194,313	△ 26,344	有価証券評価差額金	2,019	32,045	△ 30,025
繰延税金資産	2,040	—	2,040	繰延ヘッジ損益	9	11	△ 1
その他投資	219,388	200,908	18,479	土地再評価差額金	265,140	267,276	△ 2,136
固定資産計	2,624,076	2,523,425	100,650	新株予約権	220	86	133
資産計	3,208,824	3,092,323	116,501	純資産計	796,627	813,667	△ 17,039
				負債・純資産計	3,208,824	3,092,323	116,501

[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
232,710	89,910	△ 38,712	△ 16,761	267,146

[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
1,648,105	150,476	△ 32,863	△ 5,432	82,590	1,842,876

[単位:百万円]

- ・ 賃貸は、次期に新規稼働する「ららぽーと磐田」や「ららぽーと新三郷」等の商業施設や、新規にサブリースを開始する物件などにより増収する一方、一部既存物件におけるリニューアル工事や建替に向けたテナント入替の影響などがあり、セグメント全体で222億円増収、25億円減益を見込む。
- ・ 分譲は、住宅分譲事業において、計上戸数の増加や当期に評価減を行った影響等により増収増益する一方、投資家向け分譲事業の減収減益を見込み、セグメント全体で32億円減収、46億円減益。
- ・ 完成工事は、三井ホームグループの減収減益により110億円減収、7億円減益を見込む。
- ・ 仲介・販売受託・コンサルティングは、インセンティブフィーの減収や、マーケットの低迷による仲介事業における取扱高の下落などにより、セグメント全体で121億円減収、81億円減益を見込む。
- ・ 管理受託は、当期中に竣工した物件などを中心とした受託件数の増加を織り込み、セグメント全体で65億円増収、4億円増益を見込む。
- ・ 施設営業は、当期中に開業した「三井ガーデンホテル四谷」の通期稼働や、次期に新規開業する「三井ガーデンホテル仙台」等により増収する一方、景気悪化によるホテル・リゾート事業への影響を織り込み、セグメント全体で6億円増収、22億円減益を見込む。
- ・ 結果、売上は10億円増収の1兆4,200億円、営業利益は215億円減益の1,500億円、経常利益は210億円減益の1,250億円を見込む。
- ・ 当期純利益は、特別損益△100億円を織り込み、165億円減益の670億円を見込む。

通期予想			
	次期	当期	増減
営業収益	1,420,000	1,418,945	1,055
賃貸	552,000	529,755	22,245
分譲	393,000	396,239	△ 3,239
完成工事	171,000	182,074	△ 11,074
仲介・コンサル	63,000	75,194	△ 12,194
管理受託	109,000	102,491	6,509
部材商品	67,000	69,114	△ 2,114
施設営業	53,000	52,318	682
その他	12,000	11,756	244
賃貸	97,000	99,529	△ 2,529
分譲	44,000	48,611	△ 4,611
完成工事	2,000	2,731	△ 731
仲介・コンサル	10,000	18,151	△ 8,151
管理受託	16,000	15,573	427
部材商品	1,000	1,423	△ 423
施設営業	△ 3,000	△ 791	△ 2,209
その他	3,000	4,611	△ 1,611
消去他	△ 20,000	△ 18,291	△ 1,709
営業利益	150,000	171,547	△ 21,547
営業外損益	△ 25,000	△ 25,457	457
純金利負担	△ 30,000	△ 29,247	△ 753
その他	5,000	3,789	1,211
経常利益	125,000	146,090	△ 21,090
特別損益	△ 10,000	△ 30,108	20,108
税前当期純利益	115,000	115,981	△ 981
法人税等	△ 47,000	△ 30,844	△ 16,156
少数損益	△ 1,000	△ 1,565	565
当期純利益	67,000	83,572	△ 16,572

第2四半期連結累計期間予想			
	次期第2四半期 連結累計期間	当期第2四半期 連結累計期間	増減
営業収益	680,000	614,532	65,468
営業利益	79,000	70,950	8,050
経常利益	68,000	59,811	8,189
純利益	35,000	32,068	2,932

<住宅分譲事業>

	次期	当期	増減
営業収益	348,000	305,095	42,905
戸建分譲	42,000	30,191	11,809
中高層分譲	306,000	274,904	31,096
営業利益率(%)	8.0	6.7	1.3pt

<住宅分譲戸数>

	通期	次期	当期	増減
戸建	800	572	228	
中高層	5,400	5,206	194	
計	6,200	5,778	422	

	次期第2四半期 連結累計期間	当期第2四半期 連結累計期間	増減
第2四半期 連結累計期間			
戸建	250	219	31
中高層	2,600	1,630	970
計	2,850	1,849	1,001

[三井ホーム(連結)通期予想]

	次期	当期	増減
売上高	225,000	234,779	△ 9,779
営業利益	3,000	4,617	△ 1,617
経常利益	3,100	4,431	△ 1,331
当期純利益	1,200	2,323	△ 1,123

<有形・無形固定資産>

	次期	当期	増減
新規投資	110,000	165,023	△ 55,023
減価償却費	50,000	48,890	1,110

◇主な設備投資: 横浜三井ビル、千代田区富士見二丁目計画

<販売用不動産・前渡金>

	次期	当期	増減
新規投資	330,000	412,743	△ 82,743
原価回収	310,000	273,633	36,367

<有利子負債>

	10/3末残高	09/3末残高	増減
有利子負債	1,790,000	1,733,559	56,441