

平成16年2月13日

各位

三井不動産株式会社

平成16年3月期第3四半期決算および通期業績予想修正について

三井不動産株式会社は、本日、平成16年3月期第3四半期決算を確定するとともに、通期業績予想を修正いた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3四半期業績の概況」(連結・個別)、「通期業績予想の修正に関するお知らせ」も併せてご参照ください。

(注)本資料における「第3四半期」の損益は、特段の記載がない限り、4~12月の9ヶ月間の累積数値となります。

◆ 連結業績概要(単位:百万円)

	当第3四半期 (4月1日~12月31日)	通期予想 (今回)	前回通期予想 (10月31日時点)	通期予想 増減
売上高	745,955	1,100,000	1,105,000	5,000
営業利益	74,157	106,000	104,000	2,000
経常利益	59,321	84,000	78,000	6,000
当期純利益	38,099	13,500	45,000	31,500

(注)当第3四半期より第3四半期決算を開示しているため、前年同期の数値および増減比較は記載しておりません。

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、三井不動産販売の仲介・販売受託事業)において、通期の売上、利益に占める第4四半期の比率が相対的に高いため、連結全体の売上高、営業利益ともに、今回修正後の通期予想に対する進捗率が7割弱となっております。

なお、当第3四半期までの業績および営業状況を踏まえて、通期の売上高を50億円下方に見直す一方、営業利益を20億円、経常利益を60億円、それぞれ上方修正いたします。また、販売用不動産等に関し約620億円の評価減を実施することにより、通期の当期純利益を135億円に下方修正いたします。(通期の業績予想修正の詳細はP4~5をご参照ください。)

◆ 当第3四半期における主要セグメントの営業概況

< 賃貸 >

売上高	2,503億円
営業利益	514億円

当第3四半期末のオフィスの空室率(単体)は、新規・既存ともにテナント入居が進捗したことにより、首都圏で5.0%(9月末5.8%)、地方で7.2%(9月末8.8%)と改善しております。それに伴い、連結ベース(海外を含む)の全オフィスビル・商業施設の空室率も5.3%となり、9月末の6.0%から減少いたしました。

(ご参考) 単体の賃貸事業内訳 (売上高は9ヶ月累計、その他は12月末時点)

全体 (オフィス・商業施設・その他)

売上高 (百万円)		181,483
貸付面積 (千㎡)		2,993
延床面積 (千㎡)	所有	2,311
	転貸	2,602
		4,913
棟数 (棟)	所有	120
	転貸	196
		316
空室率 (%)		5.5

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
売上高 (百万円)	150,256	134,957	15,298	28,144	17,251	10,893
貸付面積 (千㎡)	2,144	1,852	292	770	519	251
棟数 (棟)	269	230	39	45	31	14
空室率 (%)	5.3	5.0	7.2	6.5	1.0	16.2

(注1) 建替事業推進中の名古屋三井ビル東館・南館については、当期より貸付面積・棟数・空室率から除外しております。

(注2) 休館中のアムスクエア (三重県四日市市) を除く商業施設の空室率は、合計 0.8%、地方 0.3% となります。

<分譲>

売上高 1,997億円

営業利益 182億円

当第3四半期(4~12月)における単体住宅分譲の計上戸数は3,297戸(マンション2,694戸、戸建603戸)、12月末時点の完成在庫は、445戸(マンション410戸、戸建35戸)となっております。

(ご参考) 単体の分譲事業内訳

全体

	全体合計	うち住宅
売上高 (百万円)	185,292	168,008
粗利益率 (%)	15.4	15.7

住宅分譲事業

		住宅合計	マンション	戸建
売上高	(百万円)	168,008	138,160	29,848
計上戸数	(戸)	3,297	2,694	603
完成在庫	(戸)	445	410	35
契約済み戸数	(戸)	3,964	3,808	156
新規発売戸数	(戸)	4,170	3,587	583

(注1) 完成在庫、契約済み戸数は12月末時点、その他は9ヶ月累計。

(注2) 契約済み戸数、新規発売戸数には、来期以降計上予定分も含まれております。

< 完成工事 >

売上高 1,221億円
 営業損失 18億円

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

< 仲介・販売受託・コンサルティング >

売上高 375億円
 営業利益 78億円

直近3ヶ月(10~12月)は、三井不動産販売の仲介事業において法人、個人部門ともに順調に取扱件数、取扱高を伸ばしたことに加え、単体や三井不動産投資顧問において不動産流動化に係る各種フィーを計上いたしました結果、セグメント全体の売上高、営業利益が着実に進捗しております。

(ご参考) 三井不動産販売の仲介・販売受託事業内訳(9ヶ月累計)

	仲介	販売受託
取扱件数 (件)	22,237	7,014
取扱高 (百万円)	726,517	331,435

(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の数値となります。

< 管理受託 >

売上高 551億円
 営業利益 80億円

前期下期に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収益の増加が寄与し、当第3四半期の時点で、既に前年通期の営業利益の実績(77億円)を上回っております。

◆ 通期業績見通し

< 販売用不動産等の評価減 >

当社は、本日開催の取締役会において、地方や郊外における昨今の地価動向を含めた市場環境を踏まえ、「チャレンジ・プラン 2008」(期初公表の長期経営計画)に掲げた成長性の高い事業への選別投資という観点から、投資回収までに相当期間を要する大規模宅造事業について抜本的な事業の見直しを行なう方針を決定し、この決定に基づき、将来においても時価が回復不能と判断される流動資産内の一部の販売用不動産等について今期評価減を実施することといたします。

これに伴い、平成 16 年 3 月期の特別損失として評価損約 620 億円を計上し、当期純利益予想を、連結、単体ともに下方修正いたします。

(単位:億円)

勘定	簿価	評価減額
流動資産	約 1,120	約 620

(注) 上表は連結ベースであり、単体決算上は、販売用不動産等評価損と子会社に対する貸倒引当金繰入額に分かれて計上される予定です。

< 通期業績予想の修正 >

販売用不動産等評価損の計上とその他の変動を含め、当期の業績予想を下記のとおり修正いたします。

(単位:百万円)

連結	今回修正	前回予想 (10/31)	増減	
			増減額	増減率
売上高	1,100,000	1,105,000	5,000	0.5%
営業利益	106,000	104,000	2,000	1.9%
経常利益	84,000	78,000	6,000	7.7%
特別損益	63,000	3,500	59,500	-
当期純利益	13,500	45,000	31,500	70.0%

売上高については、主に単体の住宅分譲事業や連結子会社の部材商品販売事業などにおける当第 3 四半期までの業績ならびに営業状況に鑑み、50 億円下方修正いたしますが、営業利益は、単体の管理受託事業や不動産流動化関連事業等の好調を受け増加する見込みです。

経常利益の修正は、営業利益の増加に加え、その他営業外損益の改善によるものです。

特別損益の修正は、上記販売用不動産等評価損約 620 億円と当第 3 四半期決算において単体で計上された投資有価証券売却益 25 億円等によるものです。

単体	(単位：百万円)			
	今回修正	前回予想 (10/31)	増減額	増減率
売上高	617,000	619,000	2,000	0.3%
営業利益	65,000	63,000	2,000	3.2%
経常利益	63,000	44,000	19,000	43.2%
特別損益	59,500	0	59,500	-
当期純利益	6,500	25,000	18,500	74.0%

売上高については、主に住宅分譲事業における計上戸数の減少に伴い20億円下方修正いたしますが、営業利益は、管理受託事業や不動産流動化関連事業等その他の事業の好調を受け増加する見込みです。

経常利益の修正は、「チャレンジ・プラン2008」に掲げる効率的なグループ経営の観点から子会社資本政策を見直し、主要子会社からの中間配当が増加することならびにその他の営業外損益が改善することによるものです。

特別損益の修正は、販売用不動産等評価損と連結子会社の販売用不動産等評価損計上に伴う貸倒引当金繰入額併せて約620億円と当第3四半期決算において計上された投資有価証券売却益25億円によるものです。

以上

(添付資料)

1. 連結財務諸表
2. 個別財務諸表
3. 通期業績予想

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。

連結財務諸表

三井不動産 平成16年3月期第3四半期決算

〔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3四半期		当第3四半期	前期	増減	当第3四半期	前期	増減		
営業収益	745,955	流動資産	684,608	687,912	3,303	流動負債	610,862	601,128	9,734
(連単倍率)	(1.88)	現金・預金	96,861	115,157	18,296	支払手形・買掛金	69,603	91,822	22,219
	<外部売上>	受取手形及び売掛金	24,489	32,349	7,860	短期借入金	232,718	194,454	38,263
賃貸	250,394	有価証券	110	189	79	コーポラルパ-パ-	103,000	18,000	85,000
分譲	199,754	販売用不動産・前渡金	408,870	408,994	124	短期償還社債	10,000	81,242	71,242
完成工事	122,191	未成工事支出金	18,118	10,232	7,885	未払法人税等	20,519	3,397	17,121
仲介・ｺﾝﾌﾞ	37,595	その他のたな卸資産	9,410	9,191	219	未成工事受入金	22,183	17,911	4,272
管理受託	55,133	短期貸付金	12,726	26,722	13,995	完成工事補償引当金	1,937	1,597	340
部材商品	46,308	繰延税金資産(流動)	39,071	38,783	288	債務保証損失引当金	221	290	69
施設営業	28,591	その他の流動資産	74,950	46,290	28,659	その他流動負債	150,680	192,411	41,731
その他	5,986	有形固定資産	1,626,506	1,652,338	25,831	固定負債	1,614,714	1,682,321	67,607
賃貸	51,403	建物及び構築物	481,110	507,870	26,760	社債	215,000	215,000	-
分譲	18,283	機械装置・運搬具	5,170	5,582	411	長期借入金	819,540	888,514	68,973
完成工事	1,809	土地	1,089,488	1,092,902	3,413	預り敷金・保証金	295,390	307,785	12,394
仲介・ｺﾝﾌﾞ	7,811	建設仮勘定	17,381	13,161	4,219	退職給付引当金	24,274	20,530	3,744
管理受託	8,028	その他	33,355	32,821	534	役員退職慰労引当金	1,607	2,083	475
部材商品	559	無形固定資産	34,908	34,777	130	繰延税金負債(固定)	43,077	22,603	20,473
施設営業	136	有形・無形固定資産	1,661,415	1,687,115	25,700	再評価に係る繰延税金負債	149,190	156,437	7,247
その他	1,614	投資その他資産	571,335	554,040	17,294	有利子負債	1,380,258	1,397,211	16,952
消去他	11,597	投資有価証券	235,694	202,234	33,459	[有利子負債連単倍率]	1.10	1.11	0.01
営業利益計	74,157	長期貸付金	16,360	16,437	77	負債計	2,225,577	2,283,450	57,872
(連単倍率)	(1.69)	差入敷金・保証金	206,070	216,490	10,419	少数株主持分	16,702	17,185	482
営業外損益	14,836	繰延税金資産(固定)	16,145	13,604	2,540	資本金	134,433	134,433	-
持分法損益	3,978	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	-
純金利負担	16,472	その他	85,125	96,657	11,532	利益剰余金	191,982	155,390	36,592
その他	2,343	貸倒引当金	21,224	27,342	6,118	土地再評価差額金	158,004	162,289	4,284
経常利益	59,321	繰延資産	0	1	0	有価証券評価差額金	16,103	3,452	19,555
(連単倍率)	(1.84)	[余剰敷金・保証金]	89,319	91,295	1,975	為替換算調整勘定	30,359	25,010	5,349
特別損益	952	[総資産連単倍率]	1.12	1.13	0.01	自己株式	907	1,039	131
特別利益	3,517	総資産	2,917,359	2,929,069	11,710	資本計	675,079	628,434	46,645
特別損失	2,564	負債・少数株主持分・資本計	2,917,359	2,929,069	11,710		2,917,359	2,929,069	11,710
税前第3四半期(当期)純利益	60,274								
法人税等	22,188								
少数損益	13								
第3四半期(当期)純利益	38,099								
(連単倍率)	(1.89)								

(注) 当第3四半期より第3四半期業績の開示を行っているため、連結損益計算書の前年同四半期実績につきましては記載しておりません。

個別財務諸表

三井不動産 平成16年3月期第3四半期決算

〔単体損益計算書〕

[単位：百万円]

〔単体貸借対照表〕

[単位：百万円]

	当第3四半期
営業収益	396,025
賃貸事業	181,483
分譲事業	185,292
住宅事業	168,008
戸建分譲	29,848
中高層分譲	138,160
業務用地等分譲	17,284
その他の事業	29,249
粗利益率	18.7
賃貸事業	20.3
分譲事業	15.4
住宅分譲	15.7
その他の事業	30.4
販売費・一般管理費	30,251
営業利益計	43,986
営業外損益	11,701
純金利負担	10,588
受取利息	3,132
支払利息	13,721
経常利益	32,284
特別損益	2,533
特別利益	2,533
特別損失	-
税前第3四半期(当期)純利益	34,818
法人・住民・事業税	14,631
法人税等調整額	-
第3四半期(当期)純利益	20,187

	当第3四半期	前期	増減		当第3四半期	前期	増減
現金・預金	24,521	57,581	33,059	有利子負債	1,259,347	1,258,685	662
販売用四勘定	362,157	367,700	5,542	預り敷金・保証金	272,533	286,166	13,633
繰延税金資産	29,791	29,791	-	繰延税金負債	22,379	9,236	13,143
				再評価に係る繰延税金負債	149,190	149,190	-
その他流動資産	209,950	162,558	47,392	その他負債	220,297	243,917	23,620
流動資産計	626,421	617,631	8,790	負債計	1,923,747	1,947,196	23,448
				余剰敷金・保証金	72,112	75,526	3,414
土地	868,624	868,922	298	資本金	134,433	134,433	-
その他有形・無形固定資産	342,250	347,557	5,306	資本剰余金	205,823	205,823	-
投資有価証券	160,599	129,461	31,137	利益剰余金	99,945	88,058	11,886
関係会社株式・出資金	182,480	184,064	1,583	土地再評価差額金	220,318	217,885	2,433
出資金	23,865	23,486	378	有価証券評価差額金	15,797	3,383	19,180
差入敷金・保証金	200,421	210,640	10,219	自己株式	896	771	124
その他投資	194,506	207,477	12,971	資本の部計	675,421	642,046	33,375
固定資産計	1,972,747	1,971,611	1,136	負債・資本計	2,599,169	2,589,242	9,927
総資産	2,599,169	2,589,242	9,927				

(注) 当第3四半期より第3四半期業績の開示を行っているため、単体損益計算書の前年同四半期実績につきましては記載しておりません。

通期業績予想

三井不動産 平成16年3月期第3四半期決算

[単位：百万円]

連結通期予想				当第3四半期実績	前期実績 <参考>
	前回予想	今回予想	差異		
営業収益	1,105,000	1,100,000	5,000	745,955	1,082,397
(連単倍率)	(1.79)	(1.78)	(0.01)	(1.88)	(1.79)
賃貸	331,000	332,000	1,000	250,394	329,671
分譲	363,000	357,000	6,000	199,754	335,341
完成工事	175,000	175,000	-	122,191	183,090
仲介・ｺﾝﾌﾞ	51,000	51,000	-	37,595	46,503
管理受託	74,000	76,000	2,000	55,133	69,589
部材商品	63,000	62,000	1,000	46,308	65,682
施設営業	38,000	38,000	-	28,591	40,880
その他	10,000	9,000	1,000	5,986	11,639
賃貸	62,000	62,500	500	51,403	66,563
分譲	31,500	32,000	500	18,283	32,589
完成工事	1,000	1,000	-	1,809	326
仲介・ｺﾝﾌﾞ	14,000	14,000	-	7,811	10,997
管理受託	9,500	10,000	500	8,028	7,713
部材商品	500	500	-	559	104
施設営業	500	500	-	136	3,356
その他	1,500	2,000	500	1,614	2,534
消去他	15,500	15,500	-	11,597	14,178
営業利益計	104,000	106,000	2,000	74,157	103,295
(連単倍率)	(1.65)	(1.63)	(0.02)	(1.69)	(1.52)
営業外損益	26,000	22,000	4,000	14,836	26,780
純金利負担	22,500	22,500	-	16,472	25,241
その他	3,500	500	4,000	1,635	1,539
経常利益	78,000	84,000	6,000	59,321	76,514
(連単倍率)	(1.77)	(1.33)	(0.44)	(1.84)	(1.62)
特別損益	3,500	63,000	59,500	952	32,302
税前当期純利益	74,500	21,000	53,500	60,274	44,212
法人税等	29,000	7,000	22,000	22,188	18,335
少数損益	500	500	-	13	323
当期純利益	45,000	13,500	31,500	38,099	25,553
(連単倍率)	(1.80)	(2.08)	(0.28)	(1.89)	(1.93)

[単位：百万円]

単体通期予想				当第3四半期実績	前期実績 <参考>
	前回予想	今回予想	差異		
営業収益	619,000	617,000	2,000	396,025	606,222
賃貸事業	238,000	240,000	2,000	181,483	240,423
分譲事業	343,000	337,000	6,000	185,292	327,044
住宅分譲	303,000	293,000	10,000	168,008	274,669
戸建分譲	42,000	41,000	1,000	29,848	46,027
中高層分譲	261,000	252,000	9,000	138,160	228,641
業務用地等分譲	40,000	44,000	4,000	17,284	52,374
その他の事業	38,000	40,000	2,000	29,249	38,755
粗利益率(%)	18.5	18.4	0.1	18.7	18.5
賃貸事業	18.5	18.5	-	20.3	19.9
分譲事業	17.5	17.0	0.5	15.4	17.8
住宅分譲	17.5	17.0	0.5	15.7	18.0
その他の事業	28.0	30.0	2.0	30.4	15.1
販売費・一般管理費	51,500	48,500	3,000	30,251	44,049
営業利益計	63,000	65,000	2,000	43,986	67,821
営業外損益	19,000	2,000	17,000	11,701	20,682
純金利負担	14,000	14,000	-	10,588	16,234
経常利益	44,000	63,000	19,000	32,284	47,138
特別損益	0	59,500	59,500	2,533	23,533
税前当期純利益	44,000	3,500	40,500	34,818	23,605
法人税等	19,000	3,000	22,000	14,631	10,395
当期純利益	25,000	6,500	18,500	20,187	13,209

[三井ホーム(連結)通期予想数字] [単位：百万円]

	前回予想	今回予想	差異
売上高	217,000	217,000	-
営業利益	2,000	2,000	-
経常利益	2,100	2,100	-
当期純利益	700	700	-

[住宅分譲戸数(単体)] [単位：戸]

	前回予想	今回予想	差異
戸建住宅	800	800	-
中高層住宅	5,600	5,400	200
	6,400	6,200	200

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 3 社 除外 6 社
 (持分法) 新規 0 社 除外 4 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12月第3四半期の業績概況 (平成 15年 4月 1日 ~ 平成 15年 12月 31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 百万円	営 業 利 益 百万円	経 常 利 益 百万円
15年12月第3四半期	745,955	74,157	59,321
14年12月第3四半期	-	-	-
(参考)15年3月期	1,082,397	103,295	76,514

	第3四半期 (当期)純利益 百万円	1株当たり 第3四半期 (当期)純利益 円 銭	潜在株式調整 後1株当たり 第3四半期 (当期)純利益 円 銭	株 主 資 本 第3四半期 (当期)純利益率 %	総 資 本 経常利益率 %	売 上 高 経常利益率 %
15年12月第3四半期	38,099	46.33	42.70	5.8	2.0	8.0
14年12月第3四半期	-	-	-	-	-	-
(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12月第3四半期 3,978 百万円
 期中平均株式数 (連結) 15年12月第3四半期 822,328,554 株
 当第3四半期より第3四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。

[経営成績(連結)の進捗状況に関する定性的情報]

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、三井不動産販売の仲介・販売受託事業)において、通期の売上、利益に占める第4四半期の比率が相対的に高いため、当第3四半期の業績は、売上高、営業利益ともに、今回修正後の通期予想に対する進捗率が7割弱となっております。

なお、当第3四半期までの業績および営業状況を踏まえて、通期の売上高を50億円下方に見直す一方、営業利益を20億円、経常利益を60億円、それぞれ上方修正いたします。また、販売用不動産等に関し約620億円の評価減を実施することにより、通期の当期純利益を135億円に下方修正いたします。

(2) 連結財政状態

	総 資 産 百万円	株 主 資 本 百万円	株主資本比率 %	1株当たり株主資本 円 銭
15年12月第3四半期	2,917,359	675,079	23.1	820.89
14年12月第3四半期	-	-	-	-
(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 12月第3四半期 822,373,665 株
 自己株式の数 15年 12月第3四半期 1,016,719 株
 当第3四半期より第3四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 百万円	経 常 利 益 百万円	当 期 純 利 益 百万円
通 期	1,100,000	84,000	13,500

(参考) 1株当たり予想当期純利益 (通期) 16円 28銭

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。

なお、当第3四半期より第3四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。

(1) 賃貸

<当第3四半期の業績>

売上高 2,503億9千4百万円
営業利益 514億3百万円

<事業別の内訳>

区分	摘要		前第3四半期	当第3四半期	前期
事務所・商業用 建 物	収 益 (百万円)		-	195,919	259,029
	貸付 面積	所有建物 (㎡)	-	1,818,039	1,839,819
		転貸建物 (㎡)	-	1,445,209	1,404,963
		計 (㎡)	-	3,263,248	3,244,782
居住用建物	収 益 (百万円)		-	36,816	46,730
	貸付 戸数	所有建物 (戸)	-	271	373
		転貸建物 (戸)	-	42,870	42,169
		計 (戸)	-	43,141	42,542
そ の 他	収 益 (百万円)		-	17,658	23,911
	収 益 合 計 (百万円)		-	250,394	329,671

(注)平成15年4月、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、当期より居住用建物のうち、転貸建物の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3四半期の業績>

売上高 1,997億5千4百万円
営業利益 182億8千3百万円

<住宅分譲の内訳>

区分		前第3四半期			当第3四半期			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 住 宅	首都圏	-	-	-	499	27,085	5,428	709	39,871	5,623
	その他	-	-	-	111	2,982	2,687	212	7,112	3,354
	計	-	-	-	610	30,067	4,929	921	46,983	5,101
中 高 層 住 宅	首都圏	-	-	-	2,129	121,514	5,708	3,514	177,225	5,043
	その他	-	-	-	565	16,645	2,946	1,604	51,416	3,205
	計	-	-	-	2,694	138,160	5,128	5,118	228,641	4,467
住宅分譲 合 計	首都圏	-	-	-	2,628	148,600	5,654	4,223	217,097	5,140
	その他	-	-	-	676	19,627	2,904	1,816	58,528	3,222
	計	-	-	-	3,304	168,228	5,092	6,039	275,625	4,564

<その他の分譲の内訳>

区 分	前第3四半期	当第3四半期	前期
	収 益(百万円)	収 益(百万円)	収 益(百万円)
土 地 分 譲	-	11,780	28,582
建 物 分 譲	-	19,746	31,132
計	-	31,526	59,715

(3) 完成工事

<当第3四半期の業績>

売上高 1,221億9千1百万円

営業利益 18億9百万円

<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3四半期	-	-	-	-	-
当第3四半期	90,943	98,372	189,316	93,979	95,336
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3四半期	-	-	-	-
当第3四半期	93,979	95,336	24.9%	23,746
前 期	148,798	90,943	14.3%	12,993

(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3四半期の業績>

売上高 375億9千5百万円
営業利益 78億1千1百万円

<事業別の内訳>

区 分	前第3四半期		当第3四半期		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	-	-	21,244	28,492	24,885	29,405
販 売 受 託	-	-	4,773	5,567	7,682	10,577
コンサルティング	-	-	-	3,535	-	6,520
計	-	-	-	37,595	-	46,503

(5) 管理受託

<当第3四半期の業績>

売上高 551億3千3百万円
営業利益 80億2千8百万円

<事業別の内訳>

区 分	前第3四半期	当第3四半期	前期
	収益(百万円)	収益(百万円)	収益(百万円)
運 営 管 理 受 託	-	38,163	47,241
管 理 工 事 受 託	-	16,969	22,347
計	-	55,133	69,589

(6) 住宅部材・商品等販売

<当第3四半期の業績>

売上高 463億8百万円
営業利益 5億5千9百万円

<事業別の内訳>

区 分	前第3四半期	当第3四半期	前期
	収益(百万円)	収益(百万円)	収益(百万円)
住 宅 部 資 材 販 売	-	14,648	21,335
そ の 他 商 品 等 販 売	-	31,660	44,346
計	-	46,308	65,682

(7) 施設営業

<当第3四半期の業績>

売上高	285億9千1百万円
営業利益	1億3千6百万円

<事業別の内訳>

区 分	前第3四半期	当第3四半期	前期
	収益(百万円)	収益(百万円)	収益(百万円)
ホ テ ル 施 設	-	18,355	25,664
そ の 他 施 設	-	10,236	15,215
計	-	28,591	40,880

(8) その他

<当第3四半期の業績>

売上高	59億8千6百万円
営業利益	16億1千4百万円

<事業別の内訳>

区 分	前第3四半期	当第3四半期	前期
	収益(百万円)	収益(百万円)	収益(百万円)
金 融 ・ リ ー ス 事 業	-	1,240	2,028
そ の 他	-	4,745	9,610
計	-	5,986	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	1,100,000	1,082,397
営業利益	106,000	103,295
経常利益	84,000	76,514
当期純利益	13,500	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	617,000	606,222
営業利益	65,000	67,821
経常利益	63,000	47,138
当期純利益	6,500	13,209

財政状態

当第3四半期末の資産、負債、資本

<連結>

総資産	2兆9,173億5千9百万円(前期末比	117億1千万円減)
総負債	2兆2,255億7千7百万円(前期末比	578億7千2百万円減)
少数株主持分	167億2百万円(前期末比	4億8千2百万円減)
株主資本	6,750億7千9百万円(前期末比	466億4千5百万円増)
有利子負債	1兆3,802億5千8百万円(前期末比	169億5千2百万円減)
D/Eレシオ	2.04倍(有利子負債/株主資本)	

<単体>

総資産	2兆5,991億6千9百万円(前期末比	99億2千7百万円増)
総負債	1兆9,237億4千7百万円(前期末比	234億4千8百万円減)
株主資本	6,754億2千1百万円(前期末比	333億7千5百万円増)
有利子負債	1兆2,593億4千7百万円(前期末比	6億6千2百万円増)
D/Eレシオ	1.86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3四半期比較連結貸借対照表

科 目	前 期 (平成15. 3.31現在)		当第3四半期 (平成15.12.31現在)		増 減		前第3四半期 (平成14.12.31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	684,608	23.5	3,303	0.5	-	-
現金及び預金	115,157		96,861		18,296		-	
受取手形及び売掛金	32,349		24,489		7,860		-	
有価証券	189		110		79		-	
販売用不動産	397,547	13.6	397,591	13.6	44	0.0	-	-
未成工事支出金	10,232		18,118		7,885		-	
その他のたな卸資産	9,191		9,410		219		-	
前渡金	11,447		11,278		169		-	
短期貸付金	26,722		12,726		13,995		-	
繰延税金資産	38,783		39,071		288		-	
その他の流動資産	49,854		78,180		28,326		-	
貸倒引当金	3,563		3,230		333		-	
.固定資産	2,241,156	76.5	2,232,751	76.5	8,405	0.4	-	-
1.有形固定資産	1,652,338	56.4	1,626,506	55.7	25,831	1.6	-	-
建物及び構築物	507,870	17.3	481,110	16.5	26,760	5.3	-	-
機械装置及び運搬具	5,582		5,170		411		-	
土地	1,092,902	37.3	1,089,488	37.3	3,413	0.3	-	-
建設仮勘定	13,161		17,381		4,219		-	
その他の有形固定資産	32,821		33,355		534		-	
2.無形固定資産	34,777	1.2	34,908	1.2	130	0.4	-	-
借地権	25,968		25,955		13		-	
その他の無形固定資産	8,808		8,953		144		-	
3.投資その他の資産	554,040	18.9	571,335	19.6	17,294	3.1	-	-
投資有価証券	202,234		235,694		33,459		-	
長期貸付金	16,437		16,360		77		-	
差入敷金・保証金	216,490		206,070		10,419		-	
繰延税金資産	13,604		16,145		2,540		-	
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		85,125		11,532		-	
貸倒引当金	27,342		21,224		6,118		-	
.繰延資産	1		0		0		-	
資産合計	2,929,069	100.0	2,917,359	100.0	11,710	0.4	-	-

(注) 当第3四半期より第3四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3四半期比較連結貸借対照表

科 目	前 期 (平成15. 3.31現在)		当 第 3 四 半 期 (平成15.12.31現在)		増 減		前 第 3 四 半 期 (平成14.12.31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	610,862	20.9	9,734	1.6	-	-
支 払 手 形 及 び 買 掛 金	91,822		69,603		22,219		-	-
短 期 借 入 金	194,454	6.6	232,718	8.0	38,263	19.7	-	-
コ マ ー シ ャ ル ペ ー パ ー	18,000		103,000		85,000		-	-
短 期 債 還 社 債	81,242		10,000		71,242		-	-
未 払 法 人 税 等	3,397		20,519		17,121		-	-
未 成 工 事 受 入 金	17,911		22,183		4,272		-	-
完 成 工 事 補 償 引 当 金	1,597		1,937		340		-	-
債 務 保 証 損 失 引 当 金	290		221		69		-	-
そ の 他 の 流 動 負 債	192,411		150,680		41,731		-	-
. 固 定 負 債	1,682,321	57.4	1,614,714	55.4	67,607	4.0	-	-
社 債	215,000		215,000		-		-	-
長 期 借 入 金	888,514	30.3	819,540	28.1	68,973	7.8	-	-
預 り 敷 金 ・ 保 証 金	307,785		295,390		12,394		-	-
退 職 給 付 引 当 金	20,530		24,274		3,744		-	-
役 員 退 職 慰 労 引 当 金	2,083		1,607		475		-	-
繰 延 税 金 負 債	22,603		43,077		20,473		-	-
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		66,632		2,734		-	-
負 債 計	2,283,450	77.9	2,225,577	76.3	57,872	2.5	-	-
(少 数 株 主 持 分)								
. 少 数 株 主 持 分	17,185	0.6	16,702	0.6	482	2.8	-	-
(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	7.1	-	-	-	-
. 利 益 剰 余 金	155,390	5.3	191,982	6.6	36,592	23.5	-	-
. 土 地 再 評 価 差 額 金	162,289		158,004		4,284		-	-
. そ の 他 有 価 証 券 評 価 差 額 金	3,452		16,103		19,555		-	-
. 為 替 換 算 調 整 勘 定	25,010		30,359		5,349		-	-
. 自 己 株 式	629,473	21.5	675,987	23.2	46,513	7.4	-	-
	1,039		907		131		-	-
資 本 計	628,434	21.5	675,079	23.1	46,645	7.4	-	-
負 債、少 数 株 主 持 分 及 び 資 本 合 計	2,929,069	100.0	2,917,359	100.0	11,710	0.4	-	-

(注) 当第3四半期より第3四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3四半期比較連結損益計算書

科 目	前第3四半期 (自平成14.4.1 至平成14.12.31)		当第3四半期 (自平成15.4.1 至平成15.12.31)		増 減		前 期 (自平成14.4.1 至平成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
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%
・ 営 業 収 益	-	-	745,955	100.0	-	-	1,082,397	100.0
・ 営 業 原 価	-	-	585,577	78.5	-	-	858,583	79.3
営 業 総 利 益	-	-	160,377	21.5	-	-	223,814	20.7
・ 販 売 費 ・ 一 般 管 理 費	-	-	86,219	11.6	-	-	120,518	11.1
営 業 利 益	-	-	74,157	9.9	-	-	103,295	9.6
・ 営 業 外 収 益	-	-	8,357	1.1	-	-	9,192	0.8
受 取 利 息	-	-	898		-	-	1,375	
受 取 配 当 金	-	-	1,326		-	-	1,993	
持分法による投資利益	-	-	3,978		-	-	2,904	
その他の営業外収益	-	-	2,153		-	-	2,919	
・ 営 業 外 費 用	-	-	23,194	3.1	-	-	35,973	3.3
支 払 利 息	-	-	17,370		-	-	26,617	
その他の営業外費用	-	-	5,823		-	-	9,356	
経 常 利 益	-	-	59,321	7.9	-	-	76,514	7.1
・ 特 別 利 益	-	-	3,517	0.5	-	-	4,898	0.4
・ 特 別 損 失	-	-	2,564	0.3	-	-	37,200	3.4
税金等調整前第3四半期 (当期)純利益	-	-	60,274	8.1	-	-	44,212	4.1
法人税、住民税及び事業税	-	-	20,926		-	-	5,516	
法人税等調整額	-	-	1,262		-	-	12,819	
少数株主損益	-	-	13		-	-	323	
第3四半期(当期)純利益	-	-	38,099	5.1	-	-	25,553	2.4

(注) 当第3四半期より第3四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につきましては記載しておりません。

第3四半期比較連結剰余金計算書

科 目	前第3四半期 (自平成14.4.1 至平成14.12.31)	当第3四半期 (自平成15.4.1 至平成15.12.31)	増 減		前 期 (自平成14.4.1 至平成15.3.31)
	金 額	金 額	金 額	前 年 同期比	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
・ 資本剰余金第3四半期(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	-	42,467	-		25,673
第3四半期(当期)純利益	-	38,099	-		25,553
土地再評価差額金取崩額	-	4,284	-		-
連結子会社の固定資産 再評価に係る増加額	-	83	-		120
・ 利益剰余金減少高	-	5,875	-		7,309
配 当 金	-	5,755	-		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	-	7	-		2
・ 利益剰余金第3四半期(期末)残高	-	191,982	-		155,390

(注) 当第3四半期より第3四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3四半期連結会計期間(平成14年4月1日~平成14年12月31日)

(単位:百万円)

	賃貸	分譲	完成 工事	仲介・販売 受託・コンサル ティグ	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) 仕入間の内部 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3四半期連結会計期間(平成15年4月1日~平成15年12月31日)

(単位:百万円)

	賃貸	分譲	完成 工事	仲介・販売 受託・コンサル ティグ	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	250,394	199,754	122,191	37,595	55,133	46,308	28,591	5,986	745,955	-	745,955
(2) 仕入間の内部 売上高又は振 替高	4,141	-	4,569	6,845	14,852	24,532	376	8,181	63,499	(63,499)	-
計	254,535	199,754	126,760	44,440	69,986	70,840	28,968	14,168	809,454	(63,499)	745,955
営業費用	203,132	181,470	128,569	36,629	61,957	70,280	29,104	12,553	723,698	(51,901)	671,797
営業利益	51,403	18,283	1,809	7,811	8,028	559	136	1,614	85,755	(11,597)	74,157
.資産、減価償却 費及び資本的 支出											
資産	1,927,964	452,856	65,322	26,925	44,731	51,301	116,300	27,611	2,713,014	204,345	2,917,359
減価償却費	20,482	394	1,613	613	688	833	2,642	2,342	29,611	500	30,112
資本的支出	15,457	974	1,896	1,298	708	1,379	1,206	1,555	24,476	420	24,897

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) 仕入間の内部 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3四半期連結会計期間における営業費用のうち、消去又は全社の項目に含めた配賦不能営業費用の金額は11,562百万円であり、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3四半期より第3四半期業績の開示を行っているため、前第3四半期実績については記載していない。

平成 16年 3月期

第 3 四半期業績の概況 (個別)

平成 16年 2月 13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 12月第3四半期の業績概況 (平成 15年 4月 1日 ~ 平成 15年 12月 31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12月第3四半期	396,025	43,986	32,284
14年12月第3四半期	-	-	-
(参考)15年3月期	606,222	67,821	47,138

	第3四半期(当期)純利益	1株当たり 第3四半期 (当期)純利益	潜在株式調整 後1株当たり 第3四半期 (当期)純利益	株主資本 第3四半期 (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12月第3四半期	20,187	24.55	22.78	3.1	1.2	8.2
14年12月第3四半期	-	-	-	-	-	-
(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12月第3四半期 822,459,236 株

当第3四半期より第3四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12月第3四半期	2,599,169	675,421	26.0	821.30
14年12月第3四半期	-	-	-	-
(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12月第3四半期 822,380,201 株

期末自己株式数 15年12月第3四半期 1,010,183 株

当第3四半期より第3四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
通期	617,000	63,000	6,500	3.50	3.50	7.00

(参考) 1株当たり予想当期純利益(通期) 7円77銭

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3四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3四半期 (平成15.12.31現在)		増 減		前第3四半期 (平成14.12.31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	626,421	24.1	8,790	1.4	-	-
現金・預金	57,581		24,521		33,059		-	
売掛金	14,897		9,223		5,674		-	
販売用不動産	173,305	6.7	172,504	6.6	800	0.5	-	-
仕掛不動産勘定	128,607	5.0	146,668	5.6	18,061	14.0	-	-
開発用土地	55,099	2.1	32,572	1.3	22,527	40.9	-	-
未成工事支出金	571		572		1		-	
前渡金	10,688		10,412		276		-	
前払費用	2,733		3,562		828		-	
短期貸付金	88,410		124,915		36,505		-	
未収金	29,098		13,442		15,655		-	
繰延税金資産	29,791		29,791		-		-	
その他の流動資産	28,153		59,145		30,992		-	
貸倒引当金	1,306		911		395		-	
固定資産	1,971,611	76.1	1,972,747	75.9	1,136	0.1	-	-
有形固定資産	1,194,689	46.1	1,189,389	45.8	5,300	0.4	-	-
建物	299,674	11.6	289,946	11.2	9,728	3.2	-	-
構築物	9,122		8,641		481		-	
機械装置	1,630		1,492		137		-	
車両・運搬具	61		56		5		-	
工具・器具・備品	3,653		3,930		277		-	
土地	868,922	33.6	868,624	33.4	298	0.0	-	-
建設仮勘定	6,818		11,888		5,069		-	
その他の有形固定資産	4,805		4,808		2		-	
無形固定資産	21,789	0.8	21,485	0.8	304	1.4	-	-
借地権	17,928		17,928		-		-	
ソフトウェア	3,665		3,371		294		-	
その他の無形固定資産	196		185		10		-	
投資その他の資産	755,131	29.2	761,873	29.3	6,741	0.9	-	-
投資有価証券	129,461		160,599		31,137		-	
関係会社株式・出資金	184,064		182,480		1,583		-	
出資金	23,486		23,865		378		-	
長期貸付金	15,109		15,063		45		-	
関係会社長期貸付金	173,669		164,137		9,532		-	
差入敷金・保証金	210,640	8.1	200,421	7.7	10,219	4.9	-	-
その他の投資等	30,286		24,895		5,390		-	
貸倒引当金	11,586		9,589		1,997		-	
資産合計	2,589,242	100.0	2,599,169	100.0	9,927	0.4	-	-

(注) 当第3四半期より第3四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3四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3四半期 (平成15.12.31現在)		増 減		前第3四半期 (平成14.12.31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	485,030	18.7	27,134	5.9	-	-
買掛金	49,105		24,688		24,417		-	
短期借入金	167,863	6.5	205,469	7.9	37,605	22.4	-	-
コマーシャルペーパー	18,000		103,000		85,000		-	
短期債運社債	81,242		10,000		71,242		-	
未払金	18,276		6,325		11,950		-	
未払法人税等	-		14,631		14,631		-	
未払費用	8,274		6,336		1,938		-	
前受金	38,672		42,920		4,247		-	
預り金	66,854		58,577		8,276		-	
その他の流動負債	9,607		13,082		3,475		-	
固定負債	1,489,299	57.5	1,438,716	55.3	50,582	3.4	-	-
社債	215,000	8.3	215,000	8.3	-	-	-	-
長期借入金	776,579	30.0	725,878	27.9	50,701	6.5	-	-
預り敷金・保証金	286,166	11.1	272,533	10.5	13,633	4.8	-	-
繰延税金負債	9,236		22,379		13,143		-	
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		10,551		3,013		-	
役員退職慰労引当金	1,381		1,087		294		-	
その他の固定負債	44,207		42,096		2,110		-	
負債計	1,947,196	75.2	1,923,747	74.0	23,448	1.2	-	-
(資本の部)								
資本金	134,433	5.2	134,433	5.2	-	-	-	-
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	99,945	3.8	11,886	13.5	-	-
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		-	
当期末処分利益	14,214		20,173		5,958		-	
(うち第3四半期(当期)純利益)	(13,209)		(20,187)		(6,977)		(-)	
土地再評価差額金	217,885	8.4	220,318	8.5	2,433	1.1	-	-
その他有価証券評価差額金	3,383	0.1	15,797	0.6	19,180	-	-	-
自己株式	771	0.0	896	0.0	124	16.2	-	-
資本計	642,046	24.8	675,421	26.0	33,375	5.2	-	-
負債・資本合計	2,589,242	100.0	2,599,169	100.0	9,927	0.4	-	-

(注) 当第3四半期より第3四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3四半期比較損益計算書

摘 要		前第3四半期 (自平成14.4.1 至平成14.12.31)		当第3四半期 (自平成15.4.1 至平成15.12.31)		増 減		前 期 (自平成14.4.1 至平成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 績	営業収益	-	%	396,025	100.0	-	-	606,222	100.0
	賃貸事業収益	-	-	181,483	45.8	-	-	240,423	39.7
	分譲事業収益	-	-	185,292	46.8	-	-	327,044	53.9
	その他の事業収益	-	-	29,249	7.4	-	-	38,755	6.4
	営業原価	-	-	321,787	-	-	-	494,352	-
	賃貸事業費用	-	-	144,717	-	-	-	192,617	-
	分譲事業原価	-	-	156,725	-	-	-	268,847	-
	その他の事業原価	-	-	20,344	-	-	-	32,887	-
	販売費・一般管理費	-	-	30,251	-	-	-	44,049	-
	営業利益	-	-	43,986	11.1	-	-	67,821	11.2
業 績	営業外収益	-	-	7,514	-	-	-	8,202	-
	受取利息	-	-	3,132	-	-	-	3,805	-
	受取配当金	-	-	2,855	-	-	-	3,378	-
	その他の営業外収益	-	-	1,526	-	-	-	1,018	-
	営業外費用	-	-	19,216	-	-	-	28,885	-
	支払利息	-	-	13,721	-	-	-	20,040	-
	その他の営業外費用	-	-	5,494	-	-	-	8,845	-
営業外損益 (差引営業外損益)	-	-	(11,701)	-	-	-	(20,682)	-	
経常利益	-	-	32,284	8.2	-	-	47,138	7.8	
特別損益	特別利益	-	-	2,533	-	-	-	4,829	-
	特別損失	-	-	-	-	-	-	28,362	-
	(差引特別損益)	-	-	2,533	-	-	-	(23,533)	-
税引前第3四半期(当期)純利益		-	-	34,818	8.8	-	-	23,605	3.9
法人税、住民税及び事業税		-	-	14,631	-	-	-	40	-
法人税等調整額		-	-	-	-	-	-	10,355	-
第3四半期(当期)純利益		-	-	20,187	5.1	-	-	13,209	2.2
前期繰越利益		-	-	5,298	-	-	-	4,948	-
中間配当額		-	-	2,878	-	-	-	2,843	-
土地再評価差額金取崩額		-	-	2,433	-	-	-	1,099	-
当期末処分利益		-	-	20,173	-	-	-	14,214	-

(注) 百分比欄の印は、売上高利益率を示す。

(注) 当第3四半期より第3四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につきましては記載しておりません。