

# 00年度 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
・ 決算推移表	P 8

## 【次期業績予想】

・ 連結次期業績予想	P 9
・ 単体次期業績予想	P 10

2001年5月22日  
三井不動産株式会社

# 連結比較損益総括表

(単位：百万円)

## 【売上】

三井不で前期あったビル分譲（新宿三井二号館等）がなくなったことや、三販 G において米国での分譲が減少したことにより分譲売上が 310 億の減収となったが、主に三井ホームによる完成工事の増収や三井不・第一整備等で管理工事増による管理受託の増収により、全体としてはほぼ横ばいの 1 兆 1,930 億となった。

## 【営業利益】

賃貸事業で三井不・各連結子会社とともに総じて増益基調であったため 74 億の増益となった。  
分譲事業では三井不の住宅分譲で利益率が改善（16.3% 19.4%）したことや、前期に販売用不動産の評価減を実施したことにより赤字業務用地分譲も大幅に減り、117 億の増益となった。  
主に完成工事、仲介・コンサル、管理受託などで構成されるノンアセット事業のセグメントも増収・増益し、全体としては 264 億の大幅増益となった。

## 【営業外損益】

（持分法損益）  
オリエンタルランド（17 億）や T I D（シンガポール、9 億）の減益や坂地区開発の損失取込（14 億）により悪化。  
（純金利負担）  
前期の物件売却（フィリピン・アットウィルヤ等）による有利子負債（平均残高）減少の影響で米国現法において改善したほか、三井不、三販でも減少し 44 億の改善。

## 【特別損益内訳-当期】

特別利益	金額	内訳
関係会社株式売却益	30,531	オリエンタルランド株売却
投資有価証券売却益	19,272	三井不単体分
退職給付信託株式設定益	2,713	三井不単体分
固定資産売却益	314	
その他の特別利益	1,048	
特別利益計	53,879	
特別損失		
投資有価証券売却損	19,444	三井不単体分
投資有価証券評価損	8,886	ほぼ三井不単体分
子会社解散による整理損失	7,611	パシフィック不動産解散に伴う損失等
固定資産売却損	7,604	芝A2街区（ビル）の41%を国際観光会館に売却
貸倒引当金繰入額	7,090	三井不動産ローン保証他
販売用不動産等評価損	5,500	一部子会社における評価損
退職給付会計基準変更時差異償却	4,167	三井不単体一括償却により連・単とも積立不足解消
固定資産除却損	336	
その他の特別損失	4,219	
特別損失計	64,860	

	当期	前期	増減
営業収益計	1,193,080	1,194,837	1,756
（連単倍率）	(2.00)	(1.92)	(0.08)
賃貸分譲完成工事	329,834	325,643	4,191
仲介・コンサル	328,281	359,326	31,044
管理受託	283,806	273,141	10,664
部材・商品	41,547	40,240	1,307
施設営業	70,872	60,220	10,652
その他	70,583	69,936	646
消去他	47,387	46,234	1,153
営業利益計	20,766	20,093	673
（連単倍率）	(1.62)	(1.69)	(0.07)
営業外損益	34,914	29,663	5,250
持分法損益	509	4,768	4,258
純金利負担	32,055	36,506	4,451
その他	3,368	2,075	5,443
経常利益	73,420	52,259	21,160
（連単倍率）	(1.51)	(1.73)	(0.22)
特別利益	53,879	7,112	46,767
特別損失	64,860	166,740	101,880
税前当期利益	62,439	107,368	169,807
法人税	34,255	48,802	83,057
少数損益	2,071	148	2,219
当期純利益	26,112	58,417	84,530
（連単倍率）	(1.58)	-	-

## （参考）【特別損益内訳-前期】

特別利益	6,403
固定資産売却益	708
その他の特別利益	7,112
特別利益計	130,762
特別損失	11,075
販売用不動産等評価損	6,473
退職給与引当金繰入額	4,985
固定資産売却損	3,192
固定資産除却損	948
貸倒引当金繰入額	9,302
役員退職慰労引当金繰入額	166,740
その他の特別損失	
特別損失計	

〔賃貸〕		当期	前期	増減
事務所・商業用	収益	267,568	265,752	1,815
	貸付面積	3,303,800	3,265,073	38,727
	所有	2,026,852	1,953,670	73,182
	転貸	1,276,948	1,311,403	34,455
	空室率	2.2%	3.4%	1.2PT
居住用	収益	42,923	42,321	601
	貸付戸数	29,617	27,420	2,197
	所有	909	869	40
	転貸	28,708	26,551	2,157
その他	収益	19,343	17,569	1,773
収益合計		329,834	325,643	4,191

〔分譲〕		当期	前期	増減
戸建	収益	43,247	47,571	4,323
	戸数	769	821	52
	戸当たり価格	5,624	5,794	170
中高層	収益	243,607	241,138	2,469
	戸数	5,215	5,250	35
	戸当たり価格	4,672	4,593	79
住宅合計	収益	286,854	288,709	1,854
	戸数	5,984	6,071	87
	戸当たり価格	4,794	4,756	38
その他	収益	41,426	70,616	29,190
収益合計		328,281	359,326	31,044

〔完成工事〕	当期	前期	増減
建物建築工事受注高	157,448	169,862	12,413
土木工事等受注高	59,421	63,658	4,237
受注合計	216,869	233,520	16,651

\*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〕		当期	前期	増減
仲介	収益	26,909	26,958	48
	件数	22,941	21,225	1,716
販売受託	収益	8,469	7,026	1,443
	件数	5,436	4,805	631
コンサルティング	収益	6,168	6,256	87
	件数	-	-	-
収益合計		41,547	40,240	1,307

〔管理受託〕	当期	前期	増減
運営管理受託収益	41,177	37,427	3,749
管理工事受託収益	29,695	22,792	6,902
収益合計	70,872	60,220	10,652

## 連結比較貸借対照表

(単位：百万円)

〔販売用不動産〕  
坂地区開発が連結子会社になったことにより179億増加したが、三井不・三鋼都市開発(PC弦巻等の共同分譲売主)で原価回収が進んだことや不動産開発系子会社4社の解散により、全体では291億の減。

〔有形・無形固定資産〕  
三井不動産で実質横ばい。(旧)成田スポーツ開発で合併に伴い資産の評価減を実施したことにより、三井不動産ゴルフプロパティーズ(旧)成田スポーツ+(旧)益子カントリー)で115億減少したこともあり全体で104億減少。

〔有利子負債〕  
三井不からの支援・増資等により三不建・ゴルフ場会社・ローン保証で約830億減少。三井ホームGでも254億減少し全体では1,058億と大幅に減少。

〔連結剰余金〕  
当期純利益は261億であったが、成田スポーツ他の合併に伴う資産の評価損を剰余金計算書で126億計上したこと、および配当金を40億支払ったことにより、連結剰余金の増加は95億にとどまった。

〔有価証券評価差額金〕  
時価のある有価証券(除く子会社・関連会社株)の時価評価を当期より実施、簿価879億に対し時価891億。評価差額12億から税効果を考慮した7億を資本に計上した。

	当期	前期	増減		当期	前期	増減
現金・預金	159,405	157,970	1,434	有利子負債	1,554,360	1,660,127	105,766
有価証券	315	102,695	102,380	預り敷金・保証金	345,101	367,959	22,858
販売用不動産	453,053	482,182	29,129	繰延税金負債	14,777	10,380	4,396
有形・無形固定資産	1,456,692	1,467,055	10,363	その他負債	483,379	519,715	36,336
投資有価証券	189,137	118,685	70,452	負債計	2,397,617	2,558,181	160,563
長短貸付金	60,421	85,971	25,550	少数株主持分	37,752	37,889	137
差入敷金・保証金	238,967	247,599	8,631	資本金	134,433	134,433	-
繰延税金資産	66,808	87,575	20,766	資本準備金	204,693	204,693	-
その他	221,669	241,471	19,802	連結剰余金	98,643	89,168	9,474
〔余剰敷金・保証金〕	106,134	120,360	14,226	有価証券評価差額金	728	-	728
〔総資産連単倍率〕	1.43	1.45	0.02	為替換算調整勘定	27,396	33,156	5,759
〔有利子負債連単倍率〕	1.54	1.66	0.12	自己株式	5	6	1
				資本計	411,097	395,132	15,964
総資産	2,846,467	2,991,203	144,735	負債・資本計	2,846,467	2,991,203	144,735

〔販売用不動産〕

	当期	前期	増減
三井不	394,040	411,012	16,971
坂地区開発	17,924	-	17,924
解散4社	-	17,148	17,148
三鋼都市開発	2,215	13,750	11,535
その他・消去等	38,874	40,272	1,399
合計	453,053	482,182	29,129

\*解散4社：パシフィック不動産、サンエイ都市開発  
キヌリゾート、嬌恋レジャー開発

〔有形・無形固定資産〕

	当期	前期	増減
三井不	879,937	872,439	7,497
(八重洲北消去)	7,320	-	7,320
三井不ゴルフP	18,630	30,159	11,529
その他・消去等	565,445	564,457	989
合計	1,456,692	1,467,055	10,363

〔有利子負債〕

	当期	前期	増減
三井不	1,008,705	997,892	10,812
三井不動産建設	11,800	62,286	50,486
ホーム連結	24,154	49,616	25,462
三井不ゴルフP	14,182	29,854	15,672
解散4社	-	12,270	12,270
その他・消去等	495,519	508,209	12,688
合計	1,554,360	1,660,127	105,766

〔保証債務(債務保証予約を含む)〕

被保証者	保証金額	増減
広島市古江上田方土地区画整理組合	11,635	11,693
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	2,038	217
トレードアンドインダストリアルディベロップメント	1,189	1,189
ユーエスクロスロードアソシエイツ	1,040	111
博多海洋開発	854	43
幕張タウンセンター	652	14
船橋ケーブルネットワーク	578	74
シーシーアイ	38	1
その他7件	104	53,363
合計	18,133	63,668

住宅ローン保証債務	243,670	39,268
-----------	---------	--------

〔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	1,618,453	16,733	46,344	26,559	29,216	1,975
分譲	486,329	32,267	553	70	461	91
完成工事	165,680	60,285	3,688	2,277	1,697	270
仲介・コンサル	48,641	1,262	1,155	795	732	588
管理受託	32,488	4,429	1,212	701	606	170
部材・商品	56,144	3,247	680	157	1,257	126
施設営業	166,985	4,113	9,957	7,185	5,477	90
その他	68,202	27,028	3,832	524	4,520	415
消去・全社	203,541	13,247	52	256	448	129
合計	2,846,467	144,735	67,478	16,467	44,418	1,358

## 連結比較 CF 計算書

連結比較CF計算書 (単位：百万円)

	当期	前期	増減
キャッシュ利益(調整後)	123,054	96,648	26,406
販売用不動産の取得・売却	32,374	38,630	6,256
その他BS科目の増減	18,235	1,078	19,313
<b>営業活動によるキャッシュ・フロー</b>	<b>173,664</b>	<b>134,200</b>	<b>39,463</b>
有価証券等の取得・売却	52,367	694	53,061
有形無形固定資産の取得・売却	63,773	36,355	27,417
預り・差入敷金保証金の増減	7,602	1,860	9,462
その他	13,080	2,740	15,821
<b>投資活動によるキャッシュ・フロー</b>	<b>32,088</b>	<b>32,449</b>	<b>361</b>
短期借入金の増減	102,139	176,960	74,821
長期借入金の調達・返済	58,131	3,166	61,297
社債の発行・償還	15,000	81,682	66,682
配当金等の支払額	4,731	4,464	266
<b>財務活動によるキャッシュ・フロー</b>	<b>150,001</b>	<b>96,576</b>	<b>53,424</b>
為替換算差額	1,545	6,123	7,669
現金および現金同等物の増減	6,880	950	5,930
現金および現金同等物の期首残高	165,316	166,196	879
連結範囲の変更に伴う調整額		70	70
現金および現金同等物の期末残高	158,435	165,316	6,880
<b>営業キャッシュフロー+投資キャッシュフロー</b>	<b>141,575</b>	<b>101,750</b>	<b>39,824</b>

\* キャッシュ利益：税金等調整前当期純利益に現金の移動を伴わない損益等を加減し、(調整後) 支払利息・税金等をキャッシュベースに調整したものである。

(参考) 単体比較CF計算書 (単位：百万円)

	当期	前期	増減
キャッシュ利益(調整後)	78,598	57,895	20,702
販売用不動産の取得・売却	9,316	24,881	15,564
その他BS科目の増減	7,399	10,277	17,676
(小計)	95,314	72,499	22,814
三井不動産建設への支援金(連結上消去)	46,400	-	46,400
<b>営業活動によるキャッシュ・フロー</b>	<b>48,914</b>	<b>72,499</b>	<b>23,585</b>
有価証券等の取得・売却	20,497	36,082	56,580
有形無形固定資産の取得・売却	45,489	36,152	9,337
預り・差入敷金保証金の増減	7,456	1,452	8,909
その他	23,498	2,334	25,833
<b>投資活動によるキャッシュ・フロー</b>	<b>55,947</b>	<b>68,447</b>	<b>12,500</b>
短期借入金の増減	12,016	58,500	70,516
長期借入金の調達・返済	16,204	27,074	10,870
社債の発行	15,000	85,000	70,000
配当金の支払額	4,069	4,069	0
<b>財務活動によるキャッシュ・フロー</b>	<b>6,742</b>	<b>4,644</b>	<b>11,386</b>
現金および現金同等物の増減	290	591	301
現金および現金同等物の期首残高	35,590	36,181	591
現金および現金同等物の期末残高	35,299	35,590	290
<b>営業キャッシュフロー+投資キャッシュフロー</b>	<b>7,033</b>	<b>4,052</b>	<b>11,085</b>

\* キャッシュ利益(調整後)：税金等調整前当期純利益に現金の移動を伴わない損益等を加減し、支払利息・税金等をキャッシュベースに調整したものである。

## 連結

〔営業活動によるキャッシュフロー〕

経常利益が211億増加したこと等によりキャッシュベースの利益が1,230億となった。当社・三井不動産都市開発などで販売用不動産の回収促進があり販売用不動産で323億の入金超過。三井不動産を含む各社において売上債権等の経過勘定の改善もあり営業キャッシュフローは前期比395億増の1,737億となった。

〔投資活動によるキャッシュフロー〕

有価証券は三井不動産で205億の入金超から子会社増資が消去され524億の入金超。設備投資(有形・無形固定資産の取得)は前期比76億減少の802億であったが、前期は米国で390億の物件売却の入金があったのが当期はなくなったため、ネットした有形・無形固定資産の取得売却で274億の悪化となった。

〔財務活動によるキャッシュフロー〕

配当金を除いたキャッシュベースの有利子負債減少額は1,453億。為替が円安になったため海外現法の有利子負債が見かけ上増加したことおよび坂地区開発を新規連結子会社として取り込んだこと(+240億)等により、BS上の有利子負債減少額は1,058億となった。

## 単体

〔営業活動によるキャッシュフロー〕

経常利益の増加(+185億)、販売用不動産の回収超過の他売掛金減少などによりその他BS科目でも改善した。(連結上消去される)三井不動産建設への支援金を除けば営業キャッシュフローは953億となり実質前期比228億の増加。

〔投資活動によるキャッシュフロー〕

子会社への増資(ゴルフ場会社、三井不動産ローン保証)により340億の支払いがあったがオリエントランドの売却入金(463億)等あり有価証券は205億の入金超となった。(前期は342億三井不動産アメリカの増資引受があった。)  
事業進捗に伴う区画整理組合からの預り金の返還やビルファンド等の(匿名組合)出資金の増加等ありその他で235億の支払超となり投資キャッシュフローは559億となった。

# 企業集団のセグメント別会社分類

【連結子会社 150社】

【持分法適用関連会社 65社】

賃 貸	<三井不動産> * ららぽーと * 三井不動産ローン保証 アルパーク MFプロパティーズ 大崎新都心ビル 大崎プロパティ 常盤橋ガレージ 広島共同開発 三井不動産住宅リ・ス 港エステート * 三井不動産アメリカ 英国三井不動産 フランス三井不動産 <三販G> * 三井不動産販売 * 米国三井不動産 アコモテック MIパートナーズ(LA) リパーク <ホームG> 三井ホームエステート			
分 譲	<三井不動産> ガーデンシティ坂 広島港坂地区開発 * 三鋼都市開発 三井都市開発 三井不動産アジア 三井不動産アメリカ <三販G> * 米国三井不動産販売 NY三井不動産 香港三井不動産 <ホームG> * 三井ホーム			
完 工	<三井不動産> サイエンジニアリング 三井不動産建設 <ホームG> * 三井ホーム 三井デザインテック 三井ホーム北海道 三井ホームエンジニアリング リフォームネット ホームFC7社			
仲介 ・ 販売 受託 ・ コンサル	<三井不動産> MFインベストメント MFファンドマネジメント 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 MFサービスズ IM・IF資産運用 <三販G> * 三井不動産販売 サンライフクリエーション パークライフクリエーション 不動産インフォメディア リハウス13社 リハウスビジネスセンター			
管理 受託	<三井不動産> MFビルマネジメント 三井不動産住宅サービス * ららぽーと MFCM九州 MFCM仙台 MFビルマネジメント関西 シティズメイト ケイビーエム 新名ビルマネジメント * 三井の森 第一整備 三森リゾートサービス オリエンタル警備保障 船橋ビックサービス 第一管理 関東第一整備 DIS千葉 東京プロパティサービス DIS横浜 MFオフィスマネジメント			
部材 ・ 商品 販売	ユニリビング * ららぽーと エムエフリティリング ビアファースト 第一園芸 エーゲプランテック オーク神戸フーリスト 第一園芸プランテック スタータープランツ ユーコーポレーション <ホームG> 三井ホームコンホ 三井ホームコンホ 関西 九州ツバイフォー 三井ホームカナダ 三井ホームアメリカ アールコントロールホームズ			
施設 営業	<三井不動産> ガーデンホテルズ ガーデンホテルプロパティーズ * 三井の森 * 三井不動産アメリカ エルエーツアーズ ホテルヒマラヤ 西安旅遊開発 綱町倶楽部 キャニー 九州観光開発 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(旧益子) 日本みどり開発 臼津開発 柏開発 エムエフゴルフ			
そ の 他	<三井不動産> * 三井不動産ローン保証 MLプロモーション 霞ヶ関DHC サンショク 三柱 ビットキャット ビットキャットコミュニケーションズ 船橋ヘルスセンター ヘルスセンター交通 * 三井不動産アメリカ <三販G> エムディエス サウル サンエスクロー ミレスキャピタル トレンディアソシエイツ ライフマネジメント エムシーアイディヘルシオネス ビカ <ホームG> 三井ホームリネージュ ユーアンドエー研究所 ホームテクノロジー ホームロジック			

朝日カルチャーセンター千葉 ウェルネス SLタワーズ イムビルサポート オリエンタルランド 上総新都市開発 九州テクノフラワー 国際観光会館 サッポロ都市開発 三和印刷 新名フーズ 東京築地青果 東京熱エネルギー 東京ベイシティ交通 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 ビルバルダ・ブル・メン・トウキョウ 三井農林 メイス 和田商店 T.I.D 虎ノ門ツインタワー ー・四・ー 大阪WTC 京葉土地開発 湘南国際村協会 千葉日報社 幕張タウセンター 西安唐華賓館 カードビル・プロパティーズ エーエムティハンチャーズ <ホームG> ホームFC14社 <三販G> リハウス17社
---

■ - 新規連結子会社・持分法適用会社  
 \* : 複数セグメントにまたがる連結子会社

# 連結決算推移表

(単位：百万円)

		92	93	94	95	96	97	98	99	00
P L	売上高	1,348,360	1,301,899	1,242,158	1,209,875	1,270,814	1,158,715	1,140,242	1,194,837	1,193,080
	営業利益	110,765	83,484	75,952	67,551	1,402	63,635	56,934	81,923	108,334
	経常利益	22,067	8,701	9,515	13,484	47,634	16,571	9,436	52,259	73,420
	当期純利益	19,072	10,187	9,090	4,174	43,991	31,523	35,794	58,417	26,112
セ グ メ ン ト 売 上	賃貸		312,160	311,602	320,727	313,782	321,053	321,876	329,768	336,025
	分譲		434,090	420,038	374,231	402,453	309,096	327,974	359,326	328,281
	完成工事		418,204	363,182	371,421	390,412	365,559	289,558	292,598	300,112
	仲介・販売受託・コンサル							42,629	49,364	50,590
	管理受託							76,598	84,500	93,966
	部材・商品等販売							94,036	102,500	103,401
	施設営業							49,531	46,234	47,387
	その他		220,002	231,106	226,626	253,249	258,429	25,778	29,950	30,254
売上高計	1,348,360	1,301,899	1,242,158	1,209,875	1,270,814	1,158,715	1,140,242	1,194,837	1,193,080	
セ グ メ ン ト 利 益	賃貸		55,481	55,262	57,740	58,602	57,206	63,840	61,147	68,550
	分譲		28,732	20,004	5,662	78,135	7,802	11,425	8,881	20,606
	完成工事		8,724	6,123	10,005	12,318	6,593	4,552	6,031	6,718
	仲介・販売受託・コンサル							7,720	13,353	13,607
	管理受託							3,608	5,871	7,298
	部材・商品等販売							583	301	834
	施設営業							566	25	55
	その他		11,403	7,501	8,649	15,053	12,287	2,119	2,831	3,807
営業利益計	110,765	83,484	75,952	67,551	1,402	63,635	56,934	81,923	108,334	
B S	総資産	3,702,135	3,676,400	3,649,673	3,489,353	3,248,659	3,106,788	3,202,426	2,991,203	2,846,467
	販売用不動産	1,059,190	1,036,908	1,024,891	914,670	722,896	698,885	647,330	482,182	453,053
	有形無形固定資産	1,387,782	1,383,764	1,414,195	1,362,573	1,330,121	1,379,939	1,523,396	1,467,055	1,456,692
	資本的支出				79,019	54,074	137,323	133,152	83,945	67,478
	減価償却費				42,676	41,148	42,283	42,249	45,776	44,418
	有利子負債	2,123,534	2,089,877	2,081,176	1,985,721	1,797,247	1,729,274	1,781,271	1,660,127	1,554,360
	連結剰余金	265,197	270,251	268,690	264,154	219,420	177,641	153,469	89,168	98,643
株主資本	597,134	604,092	606,323	602,943	558,504	516,754	492,591	395,132	411,097	
C F	営業CF							142,802	134,200	173,664
	投資CF							142,230	32,449	32,088
	財務CF							25,625	96,576	150,001
	営業CF+投資CF							572	101,750	141,575
指 標	ROA	3.55%	2.71%	2.48%	2.28%	0.35%	2.20%	2.06%	3.10%	3.98%
	D/Eレシオ	3.6	3.5	3.4	3.3	3.2	3.3	3.6	4.2	3.8
	株主資本比率	16.1%	16.4%	16.6%	17.3%	17.2%	16.6%	15.4%	13.2%	14.4%
範 囲	連結子会社数	29社	31社	51社	52社	52社	142社	163社	160社	150社
	持分法適用会社数	2社	2社	2社	2社	2社	70社	70社	72社	65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 + 長期借入金

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

# 単体比較損益総括表

(単位：百万円)

**【賃貸】**  
 (売上)  
 新規(ガーデンウォーク幕張等)・通期(西新宿三井ビル等)稼働により+75億、売却物件(つくば三井ビル等)・転貸終了により73億、既存物件により10億。  
 (利益)  
 売上は微減するが、外注委託費・減価償却費・借家料などの賃貸費用の減少により増益し、利益率改善。

**【分譲】**  
 (住宅分譲)  
 ・マンションアワードで流動化した物件で約250戸計上戸数が減少、また前年は高額物件のセレクトハウスを210戸計上していたため減収。  
 ・住宅市場の好調を背景に利益率大幅改善。  
 (分譲全体)  
 前期に販売用不動産の評価減(912億)を実施したことにより、赤字物件の影響も大幅に減少し、分譲利益率も改善。

**【その他】**  
 ・主にビルのテナント依頼工事の増加により増収。  
 ・運営管理受託・コンサル・仲介などいわゆるノン・アセット・ビジネスの売上は153億。(00/3:119億, 99/3:75億)

**【純金利負担】**  
 保証金の時価会計により10億の増加要因となるが、有利子負債平均残高減少により10億、調達レート低下により10億改善。

**【経常利益】**  
 分譲利益の改善等主力事業の好調により、支払利息軽減の恩恵を受けているものの経常利益488億は過去3番目の高水準。(90/3:527億, 91/3:573億)

	当期	前期	増減	増減率
<b>営業収益</b>	<b>595,793</b>	<b>622,751</b>	<b>26,958</b>	<b>4.3</b>
賃貸事業	247,902	248,716	814	0.3
分譲事業	300,866	335,490	34,623	10.3
住宅分譲	262,298	282,469	20,171	7.1
戸建分譲	41,271	45,381	4,110	9.1
中高層分譲	221,026	237,087	16,061	6.8
業務用地等分譲	38,568	53,020	14,451	27.3
その他の事業	47,024	38,544	8,479	22.0
粗利益率(%)	18.0	14.4	3.6	
賃貸事業	20.6	19.3	1.3	
分譲事業	15.9	10.6	5.3	
住宅分譲	19.4	16.3	3.1	
その他の事業	17.5	15.8	1.7	
販売費・一般管理費	40,040	41,152	1,111	
<b>営業利益</b>	<b>67,003</b>	<b>48,556</b>	<b>18,447</b>	<b>38.0</b>
営業外損益	18,232	18,360	128	
純金利負担	19,091	20,111	1,019	
受取利息	1,176	721	454	
支払利息	20,267	20,833	565	
<b>経常利益</b>	<b>48,771</b>	<b>30,196</b>	<b>18,575</b>	<b>61.5</b>
特別損益	20,337	139,360	119,022	
特別利益	69,911	3,841	66,070	
特別損失	90,249	143,201	52,952	
税前当期純利益	28,434	109,164	137,598	
法人税等	11,923	46,011	57,934	
<b>当期純利益</b>	<b>16,511</b>	<b>63,153</b>	<b>79,664</b>	

**特別損益**  
 (当期)

【特別利益】	69,911	
関係会社株式売却益	46,000	オエックランド 株式売却益
投資有価証券売却益	19,272	
退職給付信託設定益	4,073	新退職給付会計変更時差異償却のため
固定資産売却益	565	
【特別損失】	90,249	
投資有価証券売却損	19,444	
投資有価証券評価損	8,647	上場有価証券 81億, 非上場 5億
固定資産売却損	7,332	芝A2街区(ビル)の41%を国際観光会館に売却
退職給付会計変更時差異償却	4,167	一括償却により連・単とも積立不足解消
関係会社株式・出資金評価損	33,945	ゴルフ場会社・三井不動産ローン保証他
子会社整理損	7,350	パシフィック不動産解散に伴う整理損失
関係会社株式売却損	5,862	分譲系子会社株をグループ内売却
債務保証損失引当金繰入額	3,500	坂地区開発の保証に係る引当

【賃貸期末空室率】

期末空室率	01/3	00/9	00/3	99/9	99/3	98/9
(R物件除く)	2.2%	2.5%	3.5%	3.8%	4.1%	3.7%
	-	-	-	(3.7%)	(3.6%)	(3.4%)

\*92/9:4.3% 92/3:2.7% 91/9:1.0%

【賃貸面積】

延床面積	01/3			00/3		
	棟数	面積(千㎡)	率(%)	棟数	面積(千㎡)	率(%)
所有	123	2,236	49.1	118	2,156	48.0
転貸	203	2,318	50.9	211	2,335	52.0
合計	326	4,555	100.0	329	4,492	100.0

\*新規稼働6棟, 通期稼働4棟, 転貸終了 8棟

【住宅計上戸数】

計上戸数(戸)	01/3		00/3		増減	
	戸数	平均面積	戸数	平均面積	戸数	平均面積
戸建住宅	719	5,740	763	5,948	44	208
中高層住宅	4,831	4,575	5,089	4,659	258	84
合計	5,550	4,726	5,852	4,827	302	101

【住宅完成在庫】

完成在庫(戸)	01/3	00/9	00/3	99/9	99/3	98/9
戸建住宅	70	25	20	20	50	50
中高層住宅	140	85	200	200	450	550
合計	210	110	220	220	500	600

【住宅契約戸数】

契約戸数(戸)	前期末契約済	期中契約	契約累計	売上計上	当期末契約済	当期新規販売
戸建住宅	202	660	862	719	143	730
中高層住宅	3,838	5,765	9,603	4,831	4,772	5,790
合計	4,040	6,425	10,465	5,550	4,915	6,520

【税額】

	01/3	00/3	99/3	98/3	97/3	96/3
地価税				12	12	30
固定資産税(土地)	66	71	79	80	91	89
固定資産税(建物)	46	46	47	49	58	54

【前期】

【特別利益】	3,841	
固定資産売却益	3,841	つくば三井ビル売却益等
【特別損失】	143,201	
販売用不動産等評価損	91,154	簿価1,583億, 時価671億, 評価減912億
債務保証損失引当金繰入額	46,000	三井不動産株式の保証に係る引当
固定資産売却損	4,183	中之島ビル解体等
役員退職慰労引当金繰入額	948	
適格退職年金過去勤務費用	915	

## 単体比較貸借対照表

### 〔販売用四勘定〕

当期も順調に原価回収超過となり、87/3期以来で残高4,000億を切る。

\* 販売用四勘定：販売用不動産、仕掛不動産勘定、開発用土地、前渡金の合計

### 〔出資金〕

銀座2丁目ビルの新規出資やビルファンド関係の出資等により増加。

### 〔余剰敷金・保証金〕

保証金の時価会計導入の影響により35億の悪化。

### 〔有利子負債〕

三井不動産建設への支援、子会社への増資など構造改善や株式売却等のネットが約400億の有利子負債増加要因があったが、(それを除いた)営業キャッシュフロー増が寄与し、有利子負債は108億増加にとどまる。

\* 有利子負債：短期借入金、コマーシャルパ-、短期償還社債、社債、長期借入金の合計

### 〔債務保証損失引当金〕

前期は三井不動産建設に対し460億計上していたが、資金供与による支援のため全額取崩。当期は広島港坂地区開発に対し35億計上。

(単位：百万円)

	当期	前期	増減		当期	前期	増減
現金・預金	35,399	35,850	451	有利子負債	1,008,705	997,892	10,812
有価証券	-	93,416	93,416	預り敷金・保証金	324,444	347,652	23,208
販売用四勘定	394,040	411,012	16,971	繰上税金負債	14,544	21,730	7,186
繰上税金資産	39,586	59,124	19,538	債務保証損失引当金	3,500	46,000	42,500
その他流動資産	42,924	62,890	19,965	その他負債	217,337	244,052	26,715
流動資産計	511,951	662,293	150,342	負債計	1,568,530	1,657,327	88,796
有形・無形固定資産	879,937	872,439	7,497	(余剰敷金・保証金)	90,925	102,446	11,521
投資有価証券	115,288	36,577	78,710	資本金	134,433	134,433	-
関係会社株式・出資金	169,378	177,041	7,662	法定準備金	218,081	217,668	413
出資金	35,133	28,642	6,491	剰余金	65,618	53,583	12,035
差入敷金・保証金	233,519	245,205	11,686	有価証券評価差額金	644	-	644
その他投資	42,100	40,812	1,288	資本の部計	418,778	405,685	13,092
固定資産計	1,475,357	1,400,719	74,638	負債・資本計	1,987,308	2,063,012	75,703
総資産	1,987,308	2,063,012	75,703				

### 〔販売用四勘定増減細目〕

前期末残高	新規投資	原価回収	その他	期末残高
411,012	222,651	240,192	569	394,040

#### 新規投資の用地取得投資

01/3：1,032億 00/3：1,378億 99/3：1,004億 98/3：1,077億

### 〔有形・無形固定資産増減細目〕

前期末残高	新規投資	減価償却	売却・売却	その他	期末残高
872,439	55,375	24,361	21,313	2,203	879,937

#### 主な新規投資

八重洲ビル外：208億、三井の森神保町CC：53億、芝罘街：28億  
ラフォーテ多摩南大沢：24億、ららぽーと船橋24億、ガーデンウォーク幕張：20億  
神保町：17億、日比谷三井：16億、新中之島ビル：12億、ビル通常改修：39億

### 〔投資有価証券〕

前期末	振替増	取得・売却	減損	評価損益	当期末
36,577	93,316	6,781	8,937	1,113	115,288

### 〔関係会社株式・出資金〕

前期末	増資等増	売却等減	減損	当期末
177,041	36,504	10,222	33,945	169,378

### 〔市場価格のある関係会社株式〕

\* 時価会計対象外

	期末簿価	評価損益
関連会社株式(OL, 国際観光)	1,845	108,895
子会社株式(三販, 三井ホーム)	23,893	19,110
関係会社計	25,738	128,005

### 〔保証債務(債務保証予約を含む)〕

被保証者	保証金額	増減
港エステート(株)	78,925	650
三井不動産アメリカ(株)	21,509	177
広島港坂地区開発(株)	20,509	12,249
(株)アリパーク	14,613	420
三井不動産ゴルフプロパティーズ(株)	14,222	14,312
大崎新館心ビル(株)	14,084	323
大崎プロパティ(株)	13,848	407
広島市古江上田方土地区画整理組合 (*)	11,635	11,693
三井不動産建設(株)	10,500	3,691
英国三井不動産(株)	4,500	-
その他3件 (*)	6,090	27,324
合計	210,435	68,753

住宅ローン保証債務	1,098	149
-----------	-------	-----

(連結上も保証となる金額) (*)	14,390	56,069
-------------------	--------	--------

# 単体決算推移表

		92	93	94	95	96	97	98	99	00
主要損益	営業収益 (百万円)	838,410	795,224	737,564	664,351	687,740	570,388	574,020	622,751	595,793
	営業利益 (百万円)	89,291	69,107	57,965	44,300	39,197	38,642	41,229	48,556	67,003
	経常利益 (百万円)	25,759	16,443	11,031	8,405	66,470	12,377	17,540	30,196	48,771
	特別損益 (百万円)	2,440	1,590	2,003	1,746	15,043	6,488	6,524	139,360	20,337
	当期純利益 (百万円)	21,849	17,484	8,982	6,939	51,472	5,843	6,344	63,153	16,511
収益	賃貸事業収益 (百万円)	253,296	258,795	257,266	260,864	251,554	242,400	243,736	248,716	247,902
	分譲事業収益 (百万円)	442,288	412,522	404,480	358,935	382,955	286,979	296,681	335,490	300,866
	住宅分譲収益 (百万円)	250,153	290,908	316,191	266,228	282,771	216,384	269,293	282,469	262,298
	戸建分譲収益 (百万円)	61,514	53,906	47,251	46,383	50,772	38,312	36,392	45,381	41,271
	中高層分譲収益 (百万円)	188,638	237,001	268,940	219,844	231,998	178,072	232,900	237,087	221,026
	業務用地等分譲収益 (百万円)	192,134	121,614	88,288	92,706	100,183	70,594	27,388	53,020	38,568
	その他の事業収益 (百万円)	142,824	123,905	75,817	44,551	53,229	41,008	33,601	38,544	47,024
売上高利益率	賃貸事業粗利益率 (%)	26.2	18.5	17.7	17.5	18.2	18.0	19.8	19.3	20.6
	分譲事業粗利益率 (%)	13.2	13.3	11.7	9.8	13.5	9.9	10.5	10.6	15.9
	住宅分譲粗利益率 (%)	4.5	10.9	11.1	12.4	11.9	11.7	13.3	16.3	19.4
	その他の事業粗利益率 (%)	3.4	2.1	2.5	8.0	7.2	8.4	8.8	15.8	17.5
	全体粗利益率 (%)	15.4	13.3	12.8	12.7	0.3	13.2	14.4	14.4	18.0
	営業利益率 (%)	10.7	8.7	7.9	6.7	5.7	6.8	7.2	7.8	11.2
	経常利益率 (%)	3.1	2.1	1.5	1.3	9.7	2.2	3.1	4.8	8.2
	当期純利益率 (%)	2.6	2.2	1.2	1.0	7.5	1.0	1.1	10.1	2.8
資産	総資産 (百万円)	2,553,810	2,529,053	2,481,911	2,394,056	2,133,236	2,016,651	2,092,360	2,063,012	1,987,308
	販売用四勘定 (百万円)	912,539	906,298	886,375	780,960	600,224	583,055	552,730	411,012	394,040
	新規投資 (百万円)	350,118	300,004	260,874	213,411	227,470	213,258	227,994	257,035	222,651
	原価回収 (百万円)	363,269	337,198	336,139	304,483	417,372	242,141	249,853	293,257	240,192
	有形・無形固定資産 (百万円)	950,304	945,496	896,648	937,017	861,241	839,992	854,043	872,439	879,937
	新規投資 (百万円)	85,878	61,881	41,782	60,055	52,511	100,793	51,439	39,022	55,375
	減価償却 (百万円)	27,635	29,299	29,010	27,130	25,709	23,727	23,498	24,802	24,361
	余剰敷金・保証金 (百万円)	150,865	127,963	147,060	133,677	117,086	104,483	100,640	102,446	90,925
	差入敷金・保証金 (百万円)	280,220	303,563	272,666	262,591	254,324	252,112	256,841	245,205	233,519
	預り敷金・保証金 (百万円)	431,085	431,526	419,726	396,268	371,410	356,596	357,482	347,652	324,444
	有利子負債 (百万円)	1,357,444	1,351,220	1,336,569	1,291,481	1,126,074	998,896	998,466	997,892	1,008,705
	借入金 (百万円)	720,122	766,435	777,587	765,668	661,295	654,139	812,224	726,650	722,463
社債 (百万円)	637,322	584,785	558,982	525,813	464,779	344,757	186,242	271,242	286,242	
資本	純資産 (百万円)	513,355	525,353	530,704	531,500	472,913	474,716	472,978	405,685	418,778
	資本金 (百万円)	130,837	131,792	133,686	134,267	134,417	134,428	134,433	134,433	134,433
	法定準備金 (百万円)	209,872	211,565	214,201	215,516	216,412	216,836	217,254	217,668	218,081
	剰余金 (百万円)	172,645	181,995	182,815	181,716	122,083	123,451	121,290	53,583	65,618
指	自己資本比率 (%)	20.1	20.8	21.4	22.2	22.2	23.5	22.6	19.7	21.1
	ROA (%)	3.8	3.0	2.6	2.0	1.5	2.1	2.3	2.6	3.6
標	D/Eレシオ (倍)	2.6	2.6	2.5	2.4	2.4	2.1	2.1	2.5	2.4
	営業CF (百万円)	-	-	-	-	-	-	107,302	72,499	48,914
C F	投資CF (百万円)	-	-	-	-	-	-	101,464	68,447	55,947
	財務CF (百万円)	-	-	-	-	-	-	4,489	4,644	6,742
	営業CF+投資CF (百万円)	-	-	-	-	-	-	5,838	4,052	7,033
戸 数	戸建分譲戸数 (戸)	1,001	918	775	789	821	599	580	763	719
	中高層分譲戸数 (戸)	3,957	5,173	6,209	5,487	5,404	4,094	5,121	5,089	4,831
	住宅分譲戸数計 (戸)	4,958	6,091	6,984	6,276	6,225	4,693	5,701	5,852	5,550

\* 粗利益率：販売費・一般管理費控除前利益  
 \* 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  
 \* 余剰敷金・保証金：預り敷金・保証金 - 差入敷金・保証金  
 \* 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  
 \* ROA：(営業利益+営業外収益) / (期首・期末平均総資産)  
 \* D/Eレシオ：有利子負債 / 純資産

## 連結次期業績予想

### 〔売上・営業利益〕

- ・ 賃貸は三井不で売上微減するが三販・住宅リース他で増収し、全体では微増収・営業利益横ばい。
- ・ 分譲は三井不で住宅分譲戸数の増加により増収するが、当期計上の大型高利益率物件（西麻布）がなくなるため営業利益は微増にとどまる。
- ・ 完成工事は三井ホームの影響により減収・減益。
- ・ 管理受託は当期三井不であった大型管理工事が減少する影響により減収・減益。

### 〔特別損益〕

エムエフプロパティーズ所有の大川端賃貸住宅棟を証券化（SPCに売却）したことによる固定資産売却益（特別利益）を153億計上予定であるが、三井不の特別損益100億の計上等あり特別損益は通期0となる見込み。

### 〔有利子負債〕

三井不で195億減少するほか、エムエフプロパティーズの物件売却の影響や、三販・米国現法などでも着実に削減される予定で期末有利子負債は650億減の1兆4,900億を見込む。

	次期	当期	増減
営業収益計	1,200,000	1,193,080	6,920
（連単倍率）	(1.98)	(2.00)	(0.20)
賃貸	332,000	329,834	2,166
分譲	344,000	328,281	15,719
完成工事	277,000	283,806	6,806
仲介・コンサル	44,000	41,547	2,453
管理受託	64,500	70,872	6,372
部材・商品	71,500	70,583	917
施設営業	49,000	47,387	1,613
その他	18,000	20,766	2,766
賃貸	68,000	68,550	550
分譲	21,500	20,606	894
完成工事	5,500	6,718	1,218
仲介・コンサル	15,500	13,607	1,893
管理受託	6,500	7,298	798
部材・商品	500	834	334
施設営業	0	55	55
その他	2,500	3,807	1,307
消去他	14,000	13,032	968
営業利益計	106,000	108,334	2,334
（連単倍率）	(1.68)	(1.62)	(0.06)
営業外損益	33,000	34,914	1,914
持分法損益	1,000	509	491
純金利負担	31,000	32,055	1,055
その他	3,000	3,368	368
経常利益	73,000	73,420	420
（連単倍率）	(1.62)	(1.51)	(0.11)
特別損益	0	10,980	10,980
税前当期利益	73,000	62,439	10,561
法人税	32,000	34,255	2,255
少数損益	2,000	2,071	71
当期純利益	39,000	26,112	12,888
（連単倍率）	(1.90)	(1.58)	(0.32)

### 〔設備投資予想〕

	次期	当期	増減
設備投資	55,000	67,478	12,478

### 〔減価償却費予想〕

	次期	当期	増減
減価償却費	45,000	44,418	582

### 〔各社予想数字〕

	三井不動産		三販（連結）		ホーム（連結）		リエンブレッド（連結）	
	次期	増減	次期	増減	次期	増減	次期	増減
売上高	605,000	9,207	86,000	3,114	245,000	3,686	264,500	64,309
営業利益	63,000	4,003	11,500	157	3,600	1,323		
経常利益	45,000	3,771	8,500	1,381	3,700	1,330	4,400	7,639
当期純利益	20,500	3,989	6,000	2,071	1,500	537	700	4,040

（単位：百万円）

〔中間期〕	次期中間	前年同期	増減
営業収益計	555,000	513,460	41,540
（連単倍率）	(1.85)	(1.95)	(0.10)
営業利益計	39,000	44,914	5,914
（連単倍率）	(1.39)	(1.38)	(0.01)
営業外損益	16,500	16,758	258
持分法損益	1,000	853	1,853
純金利負担	15,000	15,861	861
その他	500	1,750	1,250
経常利益	22,500	28,156	5,656
（連単倍率）	(1.13)	(1.24)	(0.11)
特別損益	14,000	4,510	9,490
税前中間純利益	36,500	32,666	3,834
法人税	18,500	22,372	3,872
少数損益	1,500	301	1,199
中間純利益	19,500	10,595	8,905
（連単倍率）	(1.70)	(0.50)	(1.20)

### 連結予想CF計算書

（単位：億円）

	次期	当期	増減
キャッシュ利益（調整後）	1,100	1,230	130
販売用不動産の取得・売却	250	323	73
その他BS科目の増減	150	183	333
営業活動によるキャッシュ・フロー	1,200	1,736	536

有価証券等の取得・売却	0	523	523
有形無形固定資産の取得・売却	290	637	347
預り・差入敷金保証金の増減	50	76	26
その他	150	131	19
投資活動によるキャッシュ・フロー	490	321	169

調達・返済	650	1,453	803
配当金の支払額等	60	47	13
財務活動によるキャッシュ・フロー	710	1,500	790

為替換算差額	0	15	15
現金および現金同等物の増減	0	68	68
現金および現金同等物の期首残高	1,584	1,653	69
現金および現金同等物の期末残高	1,584	1,584	0

営業CF+投資CF	710	1,415	705
-----------	-----	-------	-----

\* キャッシュ利益：税金等調整前当期純利益に現金の移動を伴わない損益等を加減し、（調整後）支払利息・税金等をキャッシュ・フローに調整したものである。

## 単体次期業績予想

(単位:百万円)

### 【売上・営業利益】

- 賃貸はビル転貸物件の契約終了やショッピングセンターの大型テナント退店などの影響により微減収と見込む。借家料・減価償却費の減少や外注委託費削減効果もあり利益率横ばい。
- 住宅分譲は分譲戸数増により増収を見込む。当期の高利益率物件の西麻布がなくなるなどにより、利益率は2.4ポイント低下の17%の見込み。
- その他事業は当期の大型テナント依頼工事の減が見込まれ、70億ほど減収を見込む。
- 住宅分譲戸数増加により販売費増加。
- 結果、売上は92億増収の6,050億円、営業利益は40億減益の630億円の見込み。

### 【経常利益・特別損益】

- 経常利益は主に営業利益の減少により37億減益の450億を見込む。
- グループ中計の趣旨に則り、将来の成長を加速するため各事業の性能を徹底して見直す予定。事業の強化・縮小の過程で一時的な損失計上の可能性もあり、特別損益100億円を見込む。

### 【有利子負債】

三井不動産建設への支援がなくなり、営業キャッシュフローは360億増の850億を見込む。投資キャッシュフローは600億見込み、有利子負債は195億減少し、9,890億円となる予定。

### 【配当】

01/3 期末において1円増配し期末3.5円としたが、01/9 期・02/3 期も同様に3.5円配当とし、通期7.0円配当する予定。

	通期			中間期		
	次期	当期	増減	次期	当期	増減
<b>営業収益</b>	605,000	595,793	9,207	300,000	263,263	36,737
賃貸事業	245,000	247,902	2,902	123,000	123,525	525
分譲事業	320,000	300,866	19,134	162,000	115,393	46,607
住宅分譲	285,000	262,298	22,702	150,000	103,449	46,551
戸建分譲	45,000	41,271	3,729	20,000	20,346	346
中高層分譲	240,000	221,026	18,974	130,000	83,102	46,898
業務用地等分譲	35,000	38,568	3,568	12,000	11,943	57
その他の事業	40,000	47,024	7,024	15,000	24,343	9,343
粗利益率(%)	17.6	18.0	0.4	17.5	18.6	1.1
賃貸事業	20.5	20.6	0.1	20.5	21.1	0.6
分譲事業	15.5	15.9	0.4	15.5	17.2	1.7
住宅分譲	17.0	19.4	2.4	16.5	19.7	3.2
その他の事業	17.0	17.5	0.5	16.0	12.1	3.9
販売費・一般管理費	43,500	40,040	3,460	24,500	16,336	8,164
<b>営業利益</b>	63,000	67,003	4,003	28,000	32,519	4,519
営業外損益	18,000	18,232	232	8,000	9,766	1,766
純金利負担	19,500	19,091	409	9,500	9,468	32
<b>経常利益</b>	45,000	48,771	3,771	20,000	22,753	2,753
特別損益	10,000	20,337	10,337	-	13,674	13,674
税前当期純利益	35,000	28,434	6,566	20,000	36,428	16,428
法人税等	14,500	11,923	2,577	8,500	15,152	6,652
<b>当期純利益</b>	20,500	16,511	3,989	11,500	21,276	9,776

### 【通期予想キャッシュフロー】

(単位:億円)

(通期)	次期	当期	差異
<b>営業CF</b>			
キャッシュ利益(調整後)	750	786	36
販売用四勘定の増減	100	93	7
その他BS科目の増減	-	74	74
三井不動産建設への支援金	-	464	464
小計	850	489	361
<b>投資CF</b>			
有価証券の増減	-	205	205
有形・無形固定資産の増減	400	455	55
敷金の増減	50	74	24
その他の増減	150	235	85
小計	600	559	41
<b>財務CF</b>			
調達・返済	195	108	303
配当金の支払	55	41	14
小計	250	67	317
現金及び現金同等物の増減	-	3	3
<b>営業CF+投資CF</b>	250	70	320

### 【住宅分譲戸数】

	02/3		01/3	
	通期	中間期	通期	中間期
戸建住宅	800	350	719	352
中高層住宅	5,300	2,650	4,831	1,687
合計	6,100	3,000	5,550	2,039

### 【販売用四勘定増減】

(百万円)

01/3末残高	新規投資	原価回収	02/3残高
394,040	245,000	255,000	384,040

### 【有形・無形固定資産増減】

(百万円)

01/3末残高	新規投資	減価償却	02/3残高
879,937	40,000	24,500	895,437

### 主な新規投資

船橋そごう：91億、芝：60億、日本橋計画：40億  
 汐留：20億、新中之島ビル：20億、ビル通常改修：80億