

01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

【業績予想】

・ 連結通期業績予想	P	9
・ 単体通期業績予想	P	10

2002年5月17日

三井不動産株式会社

【売上・営業利益】

- 賃貸は、三井不で減収したが三販Gや三井不動産住宅リース、米國為替の影響などで増収し、全体では16億の増収。利益は三井不で新規、通期物件による影響や賃貸費用の減少による増益、三販Gの増益、米國為替等の影響もあり31億増益。
- 分譲は、三井不の増収に加え、米國・フランスのビル売却もあり大幅増収するも、前期に計上した三鋼都市開発の分譲売上（パークシティ弦巻）の減少もあり、83億の増収にとどまる。利益は三井不、米國・フランスのビル売却等により60億増益。
- 完成工事は、ホームG、三井不動産建設が受注減等の影響により、大幅減収減益。
- 仲介・販売受託・コンサルは、三井不のほか三販・投資顧問等の子会社が順調に伸び、増収増益。
- 管理受託は、前期に計上した大型のテナント依頼工事が当期はなかった為、管理工事受託で減収減益したが、運営管理受託では三井不・各子会社ともに順調に伸び、結果としては減収したものの増益。
- 部材商品は、ホームGで注文住宅市況の低迷に伴い住宅部資材販売では減収減益したが、一般商品販売では新規出店等の影響もあり増収増益し、結果として全体で増収増益。
- 施設営業は、ザウスや国内ホテル事業等が市況低迷の影響もあり減収。利益は、ハワイのホテル事業の米國テロ影響や、ザウス閉鎖決定に伴う減価償却費の増加もあり、大幅に減益。

【経常利益】

- 有利子負債の削減および低金利の継続等により純金利負担が23億改善。
- 持分法投資損益は、オリエンタルランドの増益に加え、前期計上した坂地区開発の損失がなくなること等により、27億増加。
- 結果、営業利益は53億減益したものの経常利益は6億の減益にとどまり、728億。

(当期の持分法投資損益)
TID: 18億(前期比+3億)
オリエンタルランド: 19億(前期比+12億)

(連結損益計算書)

[単位:百万円]

損益計算書	当期	前期	増減
営業収益	1,152,483	1,193,080	40,597
(連単倍率)	(1.92)	(2.00)	(0.08)
賃貸	331,501	329,834	1,666
分譲	336,641	328,281	8,360
完成工事	237,243	283,806	46,563
仲介・コンサル	45,742	41,547	4,194
管理受託	67,916	70,872	2,956
部材商品	71,577	70,583	994
施設営業	44,967	47,387	2,419
その他	16,893	20,766	3,873
賃貸	71,718	68,550	3,168
分譲	26,668	20,606	6,062
完成工事	5,228	6,718	11,946
仲介・コンサル	17,541	13,607	3,934
管理受託	7,665	7,298	367
部材商品	1,342	834	508
施設営業	4,271	55	4,216
その他	858	3,807	2,949
消去他	13,345	13,032	313
営業利益計	102,950	108,334	5,383
(連単倍率)	(1.56)	(1.62)	(0.06)
営業外損益	30,150	34,914	4,763
持分法損益	3,300	509	2,790
純金利負担	29,719	32,055	2,335
その他	3,731	3,369	362
経常利益	72,800	73,420	620
(連単倍率)	(1.59)	(1.51)	(0.08)
特別損益	29,430	10,980	18,450
特別利益	28,677	53,879	25,202
特別損失	58,108	64,860	6,752
税前当期利益	43,369	62,439	19,070
法人税等	15,714	34,255	18,541
少数損益	2,151	2,071	4,223
当期純利益	29,806	26,112	3,694
(連単倍率)	(3.49)	(1.58)	(1.91)

(当期 特別損益)

特別利益	28,677	
固定資産売却益	23,612	大川端(MFP)、柏ゴルフ場、大分別館(土地)ほか
受入補償金	3,015	柏ゴルフ場
投資有価証券売却益	1,129	上場有価証券売却ほか
関係会社株式売却益	584	三井不動産建設ほか*
その他	335	
特別損失	58,108	
投資有価証券評価損	21,296	上場有価証券評価損ほか
臨時償却費	18,477	スキードームザウス閉鎖決定に伴う臨時償却
貸倒引当金繰入額	6,490	ホームG、三販Gほか
固定資産売却損	4,076	大分別館(建物)ほか
関係会社整理損失	913	ホームG
販売用不動産等評価損	443	ホームG
固定資産除却損	418	
その他	5,991	

* 三井不では三井不動産建設の株式取得簿価に対して売却損が計上されるが、連結上は毎期の損益を取込んでいる為、売却益が計上される。

<賃貸>		当期	前期	増減
事務所・商業用	収益	264,479	267,568	3,088
	貸付面積	3,226,422	3,303,800	77,378
	所有	1,900,141	2,026,852	126,711
	転貸	1,326,281	1,276,948	49,333
	空室率	4.1%	2.2%	1.9 P T
居住用	収益	44,601	42,923	1,678
	貸付戸数	32,197	29,617	2,580
	所有	365	909	544
	転貸	31,832	28,708	3,124
その他	収益	22,419	19,343	3,076
収益合計		331,501	329,834	1,666

<分譲>		当期	前期	増減
戸建	収益	46,285	43,247	3,038
	戸数	900	769	131
	戸当り価格	5,142	5,624	482
中高層	収益	243,131	243,607	476
	戸数	5,365	5,215	150
	戸当り価格	4,531	4,671	140
住宅合計	収益	289,416	286,854	2,561
	戸数	6,265	5,984	281
	戸当り価格	4,619	4,794	175
その他	収益	47,224	41,426	5,798
収益合計		336,641	328,281	8,360

<完成工事>		当期	前期	増減
建物建築工事受注高		139,102	157,448	18,346
土木工事等受注高		54,021	59,421	5,400
受注合計		193,124	216,869	23,745

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	28,580	26,909	1,670
	件数	24,121	22,941	1,180
販売受託	収益	8,075	8,469	394
	件数	5,236	5,436	200
コンサルティング	収益	9,086	6,168	2,918
	件数	-	-	-
収益合計		45,742	41,547	4,194

<管理受託>		当期	前期	増減
運営管理受託収益		46,403	41,177	5,226
管理工事受託収益		21,512	29,695	8,182
収益合計		67,916	70,872	2,956

<部材商品販売>		当期	前期	増減
住宅部資材販売		20,953	21,451	498
その他商品販売		50,624	49,131	1,492
収益合計		71,577	70,583	994

【販売用不動産】
三井不では、住宅分譲売上の増加に伴い原価回収が進んだ一方、固定資産からの振替等により、185億増加。子会社では、米国・フランスのビル売却や三鋼都市開発他でも減少し、全体では67億の増加。

【有形・無形固定資産】
事業用土地の再評価の実施により、2,639億増加。MFPでの大川端の売却、各子会社での減少もあったが、米国為替の影響による増加要素もあり、全体では2,421億の増加。

【有利子負債】
三井不では、連結上消去される子会社貸付金2,030億と三井不動産販売への増資200億を除くと117億の減少。子会社でのMFPの大川端売却による減少や三販G、ホームG、米国現法などで減少し、全体では938億減少し、期末有利子負債は、1兆4,605億となった。CMSおよびコミットメントラインの設定による資金の効率化に伴い現預金も減少し、ネット有利子負債では536億の減少。

【連結剰余金】
当期純利益298億に、三井不動産建設の連結除外に伴う未実現利益の実現による増加36億、事業用土地の再評価の実施に伴う未実現利益の実現による増加103億、支払配当金による減少56億などを加減し、期末の連結剰余金は1,370億となった。

〔連結剰余金計算書〕

	当期	前期	増減
連結剰余金期首残高	98,643	89,168	9,474
連結剰余金増加高	14,432	101	14,331
連結子会社の固定資産再評価に係る増加額	367	101	266
連結除外に伴う未実現利益の実現による増加額	3,697	-	3,697
事業用土地の再評価に係る未実現利益の実現による増加額	10,367	-	10,367
連結剰余金減少高	5,856	16,738	10,882
連結子会社の合併による減少額	-	12,646	12,646
配当金	5,688	4,062	1,625
取締役賞与	167	29	138
当期純利益	29,806	26,112	3,694
連結剰余金期末残高	137,026	98,643	38,383

〔事業用土地の再評価〕

再評価差額	金額	再評価に係る繰延税金負債	金額
(うち含み益)	263,900		
(うち含み損)	(613,732)		
三井不動産	365,179		
三井不動産販売	76,456		
三井ホームG	17,205		
ららぽーと・港エーステート・GHP	7,617		
再評価に係る繰延税金資産	37,191		
再評価差額金			156,404

〔連結貸借対照表〕

	当期	前期	増減		当期	前期	増減
流動資産	749,027	832,559	83,531	流動負債	654,896	775,499	120,603
現金・預金	119,225	159,405	40,179	支払手形・買掛金	87,677	149,281	61,603
受取手形及び売掛金	32,237	60,611	28,373	短期借入金	223,409	393,763	170,354
有価証券	149	315	165	コーポレート・バ	37,000	10,000	27,000
販売用不動産・前渡金	459,840	453,053	6,786	短期償還社債	50,000	-	50,000
未成工事支出金	11,593	21,528	9,934	未払法人税等	10,303	6,714	3,589
その他のたな卸資産	8,445	9,597	1,151	未成工事受入金	17,607	27,898	10,291
短期貸付金	32,454	40,040	7,586	完成工事保証引当金	1,384	1,225	159
繰延税金資産(流動)	41,896	47,740	5,843	債務保証損失引当金	282	678	396
その他の流動資産	43,185	40,267	2,917	繰延税金負債(流動)	13	46	32
有形固定資産	1,662,770	1,428,676	234,094	その他流動負債	227,218	185,891	41,327
建物及び構築物	487,711	543,182	55,471	固定負債	1,744,343	1,622,118	122,225
機械装置・運搬具	5,843	8,201	2,357	社債	216,242	286,242	70,000
土地	1,097,792	815,989	281,803	長期借入金	933,875	864,354	69,520
建設仮勘定	40,823	29,766	11,057	預り敷金・保証金	327,359	345,101	17,741
その他	30,598	31,536	937	退職給付引当金	18,360	22,865	4,504
無形固定資産	36,070	28,016	8,054	役員退職慰労引当金	1,888	2,080	191
有形・無形固定資産	1,698,841	1,456,692	242,148	繰延税金負債(固定)	15,042	14,731	310
投資その他資産	581,079	557,186	23,892	再評価に係る繰延税金負債	160,925	-	160,925
投資有価証券	206,910	189,137	17,773	その他固定負債	70,650	86,743	16,092
長期貸付金	25,383	20,381	5,002	有利子負債	1,460,526	1,554,360	93,834
差入敷金・保証金	224,543	238,967	14,423	(有利子負債連単倍率)	1.20	1.54	0.34
繰延税金資産(固定)	14,203	19,068	4,864	負債計	2,399,240	2,397,617	1,622
再評価に係る繰延税金資産	37,191	-	37,191	少数株主持分	20,192	37,752	17,559
その他	100,966	126,594	25,627	資本金	134,433	134,433	-
貸倒引当金	28,121	36,962	8,841	資本準備金	204,693	204,693	-
繰延資産	20	28	8	再評価差額金	156,404	-	156,404
〔余剰敷金・保証金〕	102,815	106,134	3,318	連結剰余金	137,026	98,643	38,383
〔総資産連単倍率〕	1.19	1.43	0.24	有価証券評価差額金	2,905	728	3,634
				為替換算調整勘定	20,013	27,396	7,383
				自己株式	102	5	97
				資本計	609,536	411,097	198,439
総資産	3,028,969	2,846,467	182,502	負債・資本計	3,028,969	2,846,467	182,502

〔販売用不動産〕

	当期	前期	増減
三井不	412,600	394,040	18,559
三井不動産アメリカ	1,438	9,153	7,715
三鋼都市開発	-	2,215	2,215
その他・消去等	45,802	47,645	1,843
合計	459,840	453,053	6,786

(前渡金を含む)

〔有形・無形固定資産〕

	当期	前期	増減
三井不	1,212,408	879,937	332,471
三井不動産アメリカ	111,614	99,123	12,490
三販連結	47,861	125,099	77,238
MFP	2,479	14,780	12,301
その他・消去等	324,500	337,753	13,253
合計	1,698,862	1,456,692	242,169

(再評価差額を含む)

〔有利子負債〕

	当期	前期	増減
三井不	1,220,060	1,008,705	211,355
三井不動産アメリカ	89,342	95,961	6,619
三販連結	79,254	112,292	33,038
三井ホーム連結	10,172	24,154	13,981
MFP	6,097	33,685	27,588
子会社貸付金	203,061	203,061	-
その他・消去等	258,662	279,563	20,902
合計	1,460,526	1,554,360	93,834

〔保証債務(債務保証予約含む)〕

被保証者	保証金額	増減
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	60
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)	1,109	80
船橋ケーブルネットワーク	503	74
幕張タウンセンター	237	415
新宿西戸山開発	120	103
シー・シー・アイ	37	1
霞が関三井クラブ	16	5
その他	-	13,598
合計	4,122	14,010

住宅ローン保証

	金額	増減
住宅ローン保証	215,379	28,290

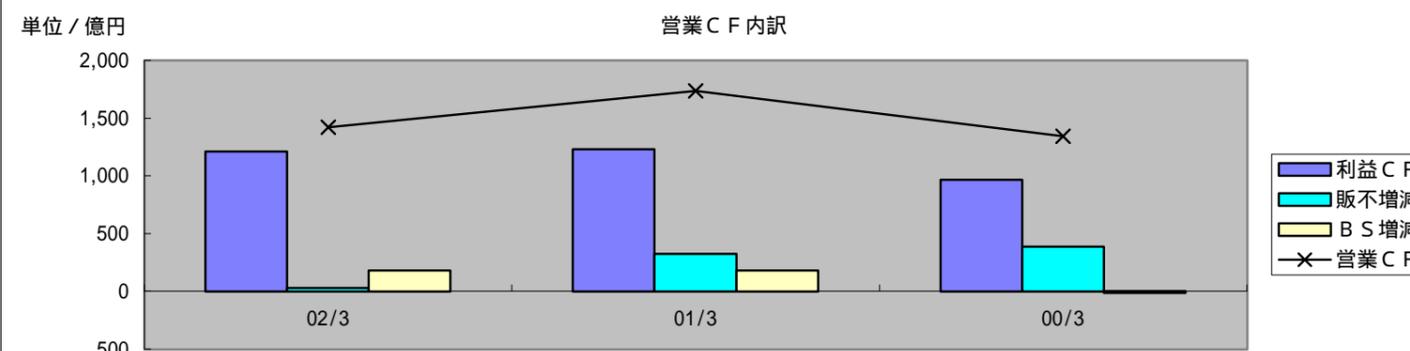
〔セグメント情報〕

	資産	増減	資本的支出	増減	減価償却費	増減
賃貸	1,984,495	366,042	47,186	842	28,435	781
分譲	454,826	31,503	363	190	399	62
完成工事	60,244	105,436	3,923	235	2,313	616
仲介・コンサル	57,273	8,632	933	222	687	45
管理受託	34,802	2,314	862	350	756	150
部材・商品	48,771	7,373	473	207	1,211	46
施設営業	133,920	33,065	3,041	6,916	26,785	21,308
その他	57,921	10,281	4,088	256	4,142	378
消去・全社	196,714	6,827	1,229	1,177	1,286	838
合計	3,028,969	182,502	62,101	5,377	66,017	21,599
(ザウス臨時償却費除く)	(2,765,069)	(81,398)	(62,101)	(5,377)	(47,540)	(3,122)
(事業用土地再評価除く)					(47,540)	(3,122)

摘要	当期	前期	増減
	(01.4.1~02.3.31)	(00.4.1~01.3.31)	
	金額	金額	金額
税金等調整前当期純利益	43,369	62,439	19,070
資金を伴わないPL項目	107,215	84,413	22,802
営業活動外のPL項目	7,228	12,132	4,904
利息等の受取・支払、法人税等	36,766	35,931	834
〔キャッシュ利益(調整後)〕	121,046	123,054	2,007
販売用不動産の取得売却	2,987	32,374	29,386
その他BS科目の増減	18,087	18,235	147
営業活動によるキャッシュ・フロー	142,121	173,664	31,542
有価証券等の取得・売却	35,663	52,871	88,534
有形無形固定資産の取得・売却	17,814	63,773	45,958
預り・差入敷金保証金の増減	3,839	7,602	3,762
その他	24,341	13,584	10,757
投資活動によるキャッシュ・フロー	81,658	32,088	49,569
短期借入金の増減	188,907	102,139	86,768
長期借入金の調達・返済	111,410	58,131	169,541
社債の発行・償還	20,000	15,000	35,000
配当金等の支払額	5,801	4,731	1,070
財務活動によるキャッシュ・フロー	103,298	150,001	46,702
為替換算差額	1,958	1,545	412
現金および現金同等物の増減額	40,876	6,880	33,996
現金および現金同等物の期首残高	158,435	165,316	6,880
現金および現金同等物の期末残高	117,558	158,435	40,876

【営業キャッシュフロー】

- ・営業利益の減少などによりキャッシュ利益は20億減少(営業利益 53億、うちザウス閉鎖決定に伴う償却費増27億)。
- ・販売用不動産は前期の三鋼都市開発(パークシティ弦巻)の原価回収額の減少などもあり293億減少。
- ・その他BS科目増減は全体としてはほぼ横這い(販売で+124億、ホームで 165億など)。

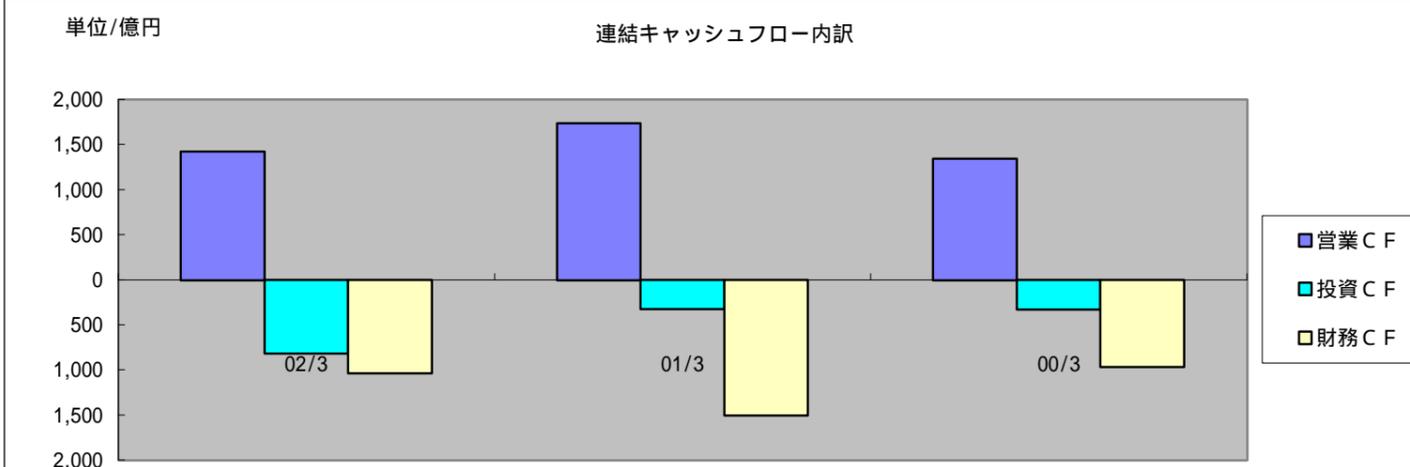


【投資キャッシュフロー】

- ・有価証券については、前期はOL株売却入金(463億)などによりNET528億キャッシュインであったが、当期は六本木防衛庁プロジェクトへの投資などもありNET356億のキャッシュアウト。
- ・固定資産取得売却は三井不での投資減少(177億)およびMFPの大川端売却(276億)などにより459億改善。
- ・その他の投資活動については107億の減少(販売で 112億)。

【財務キャッシュフロー】

- ・キャッシュベースでの有利子負債減少額は974億。BS上の有利子負債減少額 938億との差が生じているのは、米国現法等の為替差額によるBS上の増加、三井不動産建設等連結除外となった会社の影響によるものである。



【連結子会社 143社】

【持分法適用関連会社 60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 * フランス三井不動産 英国三井不動産 <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> 三井ホームイステート				
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 * フランス三井不動産 <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> <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FC8社				
仲介 ・ 販売 受託 ・ コンサル	<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 MFサービス 日本ビルファンドマネジメント <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8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 MFC九州 MFC仙台 MFC札幌 MFビルマネジメント関西 ケイビーエム 新名ビルマネジメント * 三井の森 WIPマネジメント 第一整備 三森リゾートサービス オリエンタル警備保障 船橋ビルサービス 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 NBF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 ビアファースト 第一園芸 エーゲブランテック オーク神戸フロリスト 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 ホームマテック				
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 西安旅遊開発 網町倶楽部 キヤニー 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 日本みどり開発 白津開発 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 MFファンドマネジメント 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 サンエスクロー ミレスキャピタル リスペクト建物調査 トンディアソシエイツ ライフマネジメント エムシーアイディバルソシエス ビカ <ホームG> 三井ホームリノベーション 三井ホームデザイン研究所 ホームテクノロジー ホームロジテック				

朝日カルチャーセンター千葉 ウェルネス SLタワーズ I&Mビルサポート 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 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 三井農林 和田商店 T.I.D 虎ノ門ツインタワー 一・四・一 大阪WTC 京葉土地開発 湘南国際村協会 千葉日報社 幕張タウンセンター 西安唐華賓館 カードビル・プロパティーズ I-E&Mティハンチャーズ <ホームG> ホームFC13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

[単位：百万円]

年度		93	94	95	96	97	98	99	00	01
P L	売上高	1,301,899	1,242,158	1,209,875	1,270,814	1,158,715	1,140,242	1,194,837	1,193,080	1,152,483
	営業利益	83,484	75,952	67,551	1,402	63,635	56,934	81,923	108,334	102,950
	経常利益	8,701	9,515	13,484	47,634	16,571	9,436	52,259	73,420	72,800
	当期純利益	10,187	9,090	4,174	43,991	31,523	35,794	58,417	26,112	29,806
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	337,397
	分譲	434,090	420,038	374,231	402,453	309,096	327,974	359,326	328,281	336,641
	完成工事	418,204	363,182	371,421	390,412	365,559	289,558	292,598	300,112	247,700
	仲介・販売受託・コンサル						42,629	49,364	50,590	55,179
	管理受託						76,598	84,500	93,966	86,401
	部材・商品等販売						94,036	102,500	103,401	100,938
	施設営業						49,531	46,234	47,387	45,558
	その他	220,002	231,106	226,626	253,249	258,429	25,778	29,950	30,254	28,529
	売上高計	1,301,899	1,242,158	1,209,875	1,270,814	1,158,715	1,140,242	1,194,837	1,193,080	1,152,483
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	71,718
	分譲	28,732	20,004	5,662	78,135	7,802	11,425	8,881	20,606	26,668
	完成工事	8,724	6,123	10,005	12,318	6,593	4,552	6,031	6,718	5,228
	仲介・販売受託・コンサル						7,720	13,353	13,607	17,541
	管理受託						3,608	5,871	7,298	7,665
	部材・商品等販売						583	301	834	1,342
	施設営業						566	25	55	4,271
	その他	11,403	7,501	8,649	15,053	12,287	2,119	2,831	3,807	858
	営業利益計	83,484	75,952	67,551	1,402	63,635	56,934	81,923	108,334	102,950
B S	総資産	3,676,400	3,649,673	3,489,353	3,248,659	3,106,788	3,202,426	2,991,203	2,846,467	3,028,969
	販売用不動産	1,036,908	1,024,891	914,670	722,896	698,885	647,330	482,182	453,053	459,840
	有形無形固定資産	1,383,764	1,414,195	1,362,573	1,330,121	1,379,939	1,523,396	1,467,055	1,456,692	1,698,841
	資本的支出			79,019	54,074	137,323	133,152	83,945	67,478	62,101
	減価償却費			42,676	41,148	42,283	42,249	45,776	44,418	66,017
	有利子負債	2,089,877	2,081,176	1,985,721	1,797,247	1,729,274	1,781,271	1,660,127	1,554,360	1,460,526
	連結剰余金	270,251	268,690	264,154	219,420	177,641	153,469	89,168	98,643	137,026
	株主資本	604,092	606,323	602,943	558,504	516,754	492,591	395,132	411,097	609,536
C F	営業CF						142,802	134,200	173,664	142,121
	投資CF						142,230	32,449	32,088	81,658
	財務CF						25,625	96,576	150,001	103,298
	営業CF+投資CF						572	101,750	141,575	60,463
指 標	ROA	2.71%	2.48%	2.28%	0.35%	2.20%	2.06%	3.10%	3.98%	3.86%
	D/Eレシオ	3.5	3.4	3.3	3.2	3.3	3.6	4.2	3.8	2.4
	株主資本比率	16.4%	16.6%	17.3%	17.2%	16.6%	15.4%	13.2%	14.5%	20.1%
範 囲	連結子会社数	31社	51社	52社	52社	142社	163社	160社	150社	143社
	持分法適用会社数	2社	2社	2社	2社	70社	70社	72社	65社	60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

【賃貸】
 (売上)
 ・新規(ららぽーとウエスト、オーバルコート大崎等)・通期(T I S 竹芝、ラ・フィット多摩南大沢、ガーデンウォーク幕張等)により+56億、売却・転貸終了(国際新赤坂ビル、大川端等)により72億、既存物件では27億。
 (利益)
 ・新規・通期稼働物件による増益に加え、既存物件でも外注委託費・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。
 (空室率)
 ・地方の大型SCのテナント退出や室町新館計画の進捗に伴う建替空室の影響等もあり、2.1PT悪化し、期末空室率は4.3%。既存物件でも大きな解約はないものの、若干増加傾向。

【分譲】
 <住宅分譲>
 (売上)
 ・東京サウスパーク、芝パークなど大型物件中心に中高層分譲住宅の計上戸数が502戸増加、戸建住宅分譲の増加とあわせ654戸増加し大幅増収。
 (利益率)
 ・利益率は、通常物件では前期、当期ともほぼ横ばい。当期は高簿価物件である東京サウスパークの影響等で17.4%。前期は高利益率物件である霞町パークマンションの影響等で19.4%。
 <業務用地等>
 ・前期は大型の業務施設分譲があったため、減収。

【その他】
 ・主にテナント依頼工事の減少により大幅減収。
 (前期に大規模テナント依頼工事を計上)
 ・スキードームザウスは、閉鎖決定に伴う減価償却費の増加もあり28億減益。
 ・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167億。(00/3:119億、01/3:153億)

【販売費・一般管理費】
 ・住宅分譲の計上戸数の増加に伴い販売費が増加。
 [販売費 298億(+34億)
 一般管理費 140億(+4億)

【経常利益】
 ・CMS・子会社貸付を実施しグルーブ調達を開始した影響もあったが、低金利の継続等により、純金利負担は改善。
 ・一部の資産の除却損等を営業外費用に計上したこともあり、経常利益は30億減益の457億。

[単位: 百万円]

損益計算書	当期	前期	増減	増減率
営業収益	599,305	595,793	3,512	0.6
賃貸事業	243,629	247,902	4,272	1.7
分譲事業	315,651	300,866	14,784	4.9
住宅事業	286,130	262,298	23,832	9.1
戸建分譲	45,153	41,271	3,881	9.4
中高層分譲	240,977	221,026	19,950	9.0
業務用地等分譲	29,521	38,568	9,047	23.5
その他の事業	40,024	47,024	6,999	14.9
粗利益率	18.3	18.0	0.3	
賃貸事業	21.4	20.6	0.8	
分譲事業	16.9	15.9	1.0	
住宅分譲	17.4	19.4	1.9	
その他の事業	10.5	17.5	7.0	
販売費・一般管理費	43,879	40,040	3,838	9.6
営業利益計	65,851	67,003	1,152	1.7
営業外損益	20,087	18,232	1,855	
純金利負担	17,323	19,091	1,768	
受取利息	2,130	1,176	953	
支払利息	19,453	20,267	814	
経常利益	45,764	48,771	3,007	6.2
特別損益	31,592	20,337	11,255	
特別利益	11,818	69,911	58,093	
特別損失	43,411	90,249	46,837	
税前当期純利益	14,171	28,434	14,262	50.2
法人・住民・事業税	7,908	40	7,868	
法人税等調整額	2,286	11,883	14,169	
当期純利益	8,549	16,511	7,961	48.2

[当期 特別損益]

特別利益	11,818	
固定資産売却益	7,601	柏ゴルフ場土地、大分別館(土地)他
受入補償金	2,726	柏ゴルフ場
投資有価証券売却益	1,099	上場有価証券売却
関係会社株式売却益	391	関連会社株式売却
特別損失	43,411	
投資有価証券評価損	21,275	上場有価証券212億
臨時償却費	18,477	スキードームザウス閉鎖決定に伴う臨時償却費
関係会社株式売却損	2,500	三井不動産建設株式売却
固定資産売却損	1,159	大分別館(建物)他

[賃貸事業]

賃貸延床面積	02/3			01/3		
	棟数	面積 [千㎡]	構成比 [%]	棟数	面積 [千㎡]	構成比 [%]
所有	126	2,297	49.5	123	2,236	49.1
転貸	198	2,339	50.5	203	2,318	50.9
合計	324	4,637	100.0	326	4,555	100.0

新規稼働7棟、通期稼働5棟、稼働終了9棟

期末空室率	02/3	01/9	01/3	00/9	00/3	99/9
	4.3%	2.4%	2.2%	2.5%	3.5%	3.8%
(RN物件除く)	-	-	-	-	-	(3.7%)

[92/9:4.3%] [92/3:2.7%] [91/9:1.0%]

[単位: 千㎡、百万円]

	総計		首都圏		地方	
	当期	前期	当期	前期	当期	前期
才棟数	278	280	235	238	43	42
フ貸付面積	2,033	2,030	1,753	1,744	279	286
イ賃貸収益	202,207	205,973	181,430	184,970	20,776	21,003
入空室率	* 3.4%	2.6%	* 2.4%	1.7%	9.2%	7.6%
商棟数	43	42	29	28	14	14
業貸付面積	775	798	502	443	273	354
施賃貸収益	34,657	32,722	20,899	18,060	13,758	14,662
設空室率	6.6%	1.1%	1.0%	0.4%	15.3%	2.1%

* 室町新館計画進捗に伴う建替空室影響除くと、首都圏2.1%、総計3.2%

[住宅計上戸数]

計上戸数(戸)	02/3		01/3		増減	
	戸数	平均価格	戸数	平均価格	戸数	平均価格
平均価格(万円)						
戸建住宅	871	5,184	719	5,740	152	556
中高層住宅	5,333	4,518	4,831	4,575	502	57
合計	6,204	4,612	5,550	4,726	654	114

[住宅完成在庫]

完成在庫(戸)	02/3	01/9	01/3	00/9	00/3	99/9
戸建住宅	45	55	70	25	20	20
中高層住宅	175	190	140	85	200	200
合計	220	245	210	110	220	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	当期末	当期
	契約済		累計		契約済	新規発売
戸建住宅	143	859	1,002	871	131	819
中高層住宅	4,772	4,659	9,431	5,333	4,098	4,835
合計	4,915	5,518	10,433	6,204	4,229	5,654

[単位：百万円]

【販売用四勘定】
主に住宅分譲売上の増加に伴い原価回収が進んだものの、事業用土地の再評価実施に伴う保有方針の変更により固定資産から振替を行ったこと等もあり、185億増加。

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】
(主な増減内訳)
・事業用土地の再評価：+3,652億
・新規投資：+462億(ららぽーとウエスト、芝他)
・減価償却：447億(ザウス臨時償却 185億含む)
・除却、売却：49億(大分別館、柏他)
・販売用四勘定への振替等：292億

【有利子負債】
子会社貸付による増加2,030億に加え、六本木防衛庁プロジェクト等の新規投資や三井不動産販売への増資などもあり、2,113億増加し、期末の有利子負債は、1兆2,200億。
連結上消去される子会社貸付金2,030億と三井不動産販売への増資200億を除くと117億の減少。

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】
新規稼働物件での敷金の預りはあるものの、柏開発への預託保証金の返還、アムスクエアホテル売却に伴う返還などもあり、前期に比べ69億減少。

単体貸借対照表	当期	前期	増減		当期	前期	増減
現金・預金	31,866	35,399	3,533	有利子負債	1,220,060	1,008,705	211,355
販売用四勘定	412,600	394,040	18,559	預り敷金・保証金	304,385	324,444	20,058
繰延税金資産	32,945	39,586	6,641	繰延税金負債	3,054	14,544	11,490
自己株式	-	5	5	再評価に係る繰延税金負債	153,448	-	153,448
その他流動資産	105,446	42,919	62,526	債務保証損失引当金	-	3,500	3,500
流動資産計	582,858	511,951	70,907	その他負債	243,224	217,337	25,887
土地	871,349	506,414	364,935	負債計	1,924,173	1,568,530	355,643
その他有・無形固定資産	341,058	373,522	32,463	余剰敷金・保証金	83,959	90,925	6,965
投資有価証券	134,386	115,188	19,197	資本金	134,433	134,433	-
関係会社株式・出資金	184,789	169,478	15,310	資本準備金	204,693	204,693	-
出資金	24,923	35,133	10,209	再評価差額金	211,731	-	211,731
差入敷金・保証金	220,426	233,519	13,092	剰余金	81,735	79,007	2,728
その他投資	193,984	42,100	151,883	有価証券評価差額金	2,887	644	3,532
固定資産計	1,970,918	1,475,357	495,560	自己株式	102	-	102
総資産	2,553,776	1,987,308	566,467	資本の部計	629,602	418,778	210,824
				負債・資本計	2,553,776	1,987,308	566,467

〔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	当期末残高
394,040	242,939	249,190	24,810	412,600
新規投資の用地関係費				
[02/3:1,281億] [01/3:1,032億] [00/3:1,378億] [99/3:1,004億]				

〔有形・無形固定資産増減明細〕(再評価差額を除く)

前期末残高	新規投資	減価償却	除却・売却	振替他	当期末残高
879,937	46,165	44,717	4,952	29,203	847,228
主な新規投資					
ららぽーとウエスト：85億、虎門琴平タワー計画：60億、芝：51億					

主な固定資産から販売用不動産への振替物件
新川崎三井ビル：133億、ザウス：83億、
西麻布三井ビル：41億、銀座三井ビル：33億

〔有利子負債〕

	当期	前期	増減
子会社貸付金を除く	1,016,999	1,008,705	8,294
子会社貸付金*	203,061	-	203,061
合計	1,220,060	1,008,705	211,355

* その他流動資産(短期貸付金)に431億、その他投資(長期貸付金)に1,599億含まれている

〔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	1,239
(株)アルパーク	15,645	1,032
大崎新都心ビル株	13,714	370
大崎プロパティ株	13,351	497
英国三井不動産株	4,500	-
広島港坂地区開発	1,975	22,033
T・I・D	()	80
三井不動産アジア株	817	93
その他	(一部のみに)	884
合計	72,268	141,696

住宅ローン保証	(一部のみに)	1,110	12
---------	-----------	-------	----

(連結上も保証となる金額)	()	2,410	11,980
---------------	-----	-------	--------

〔事業用土地の再評価〕

再評価差額	365,179	再評価に係る繰延税金負債	153,448
うち含み益	584,640	再評価差額金	211,731
うち含み損	219,460		

		92	93	94	95	96	97	98	99	00	01
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	599,305
	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	65,851
	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	45,764
	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	31,592
	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	8,549
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	243,629
	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	315,651
	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	286,130
	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	45,153
	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	240,977
	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	29,521
	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	40,024
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	21.4
	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	16.9
	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	17.4
	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	10.5
	全体粗利益率 (%)	15.4	13.3	12.8	12.7	0.3	13.2	14.4	14.4	18.0	18.3
	営業利益率 (%)	10.7	8.7	7.9	6.7	5.7	6.8	7.2	7.8	11.2	11.0
	経常利益率 (%)	3.1	2.1	1.5	1.3	9.7	2.2	3.1	4.8	8.2	7.6
	当期純利益率 (%)	2.6	2.2	1.2	1.0	7.5	1.0	1.1	10.1	2.8	1.4
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	2,553,776
	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	412,600
	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	242,939
	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	249,190
	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	1,212,408
	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	46,165
	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	44,717
	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	83,959
	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	220,426
	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	304,385
	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	1,220,060
	借入金 (百万円)	720,122	766,435	777,587	765,668	661,295	654,139	812,224	726,650	722,463	953,818
	社債 (百万円)	637,322	584,785	558,982	525,813	464,779	344,757	186,242	271,242	286,242	266,242
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	629,602
	資本金 (百万円)	130,837	131,792	133,686	134,267	134,417	134,428	134,433	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	218,381
	再評価差額金 (百万円)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	211,731
	剰余金 (百万円)	172,645	181,995	182,815	181,716	122,083	123,451	121,290	53,583	65,618	68,046
指標	自己資本比率 (%)	20.1	20.8	21.4	22.2	22.2	23.5	22.6	19.7	21.1	24.7
	ROA (%)	3.8	3.0	2.6	2.0	1.5	2.1	2.3	2.6	3.6	3.2
	D/Eレシオ (倍)	2.6	2.6	2.5	2.4	2.4	2.1	2.1	2.5	2.4	1.9
CF	営業CF (百万円)	-	-	-	-	-	-	107,302	72,499	48,914	100,854
	投資CF (百万円)	-	-	-	-	-	-	101,464	68,447	55,947	310,063
	財務CF (百万円)	-	-	-	-	-	-	4,489	4,644	6,742	205,664
	営業CF+投資CF (百万円)	-	-	-	-	-	-	5,838	4,052	7,033	209,209
戸数	戸建分譲戸数 (戸)	1,001	918	775	789	821	599	580	763	719	871
	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	5,333
	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	6,204

* 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

【売上・営業利益】

- 賃貸は、三井不で若干減収するも、三販リパーク事業やその他子会社で増収し、24億増収の3,340億を見込む。利益は、主に三井不の減益を受け、62億減益の655億の見込み。
- 分譲は、三井不が住宅分譲、業務用地等分譲の増加により大幅増収増益するも、当期の米国・フランスのビル売却がなくなる事などもあり、結果、売上は23億増収の3,390億、利益は6億減益の260億の見込み。
- 完成工事は、三井不動産建設の連結除外に伴い大幅減収するも、ホームGの増収増益もあり、結果、売上は482億減収の1,890億、利益は62億増益の10億の見込み。
- 仲介コンサルは、三井不、三井不動産投資顧問が前期の大型案件がなくなる事などで若干減収減益するも、三販Gの増収増益もあり、結果、売上は22億増収の480億、利益は横ばいの175億の見込み。
- 管理受託は、三井不の管理工事受託の増加を受け、売上は40億増収の720億、利益は3億増益の80億の見込み。
- 部材商品は、若干減収減益の売上700億、利益10億の見込み。
- 施設営業は、9月のザウス閉鎖影響もあり、売上は19億減収の430億、利益はザウスの減価償却費の減少による増益もあり、17億増益の25億の見込み。

【経常利益・特別損益】

- 持分法投資損益は、オリエンタルランドが増益するものの、シンガポールの住宅分譲会社であるTIDが当期の大型物件の計上がなくなる影響などにより、13億減益の20億の見込み。
- 純金利負担は、有利子負債の減少や低金利の継続を受け17億改善し、結果、経常利益は12億増益の740億の見込み。
- 特別損益は、三井不の除却、解体費用等50億に子会社を加え90億の見込み。

【有利子負債】

- 営業キャッシュフローは、利益キャッシュフローでは三井不の影響等で110億減少の1,100億、販売用不動産とその他BS増減をあわせ1,200億の見込み。
- 投資キャッシュフローは、三井不の370億に子会社の設備投資等を加え530億のキャッシュアウト見込み。
- 有利子負債は、三井不の減少420億に子会社の利益キャッシュフロー等による減少を加え、当期末比605億の1兆4,000億の見込み。

[単位：百万円]

	次期	当期	増減
営業収益	1,110,000	1,152,483	42,483
(連単倍率)	(1.78)	(1.92)	(0.14)
賃貸	334,000	331,501	2,499
分譲	339,000	336,641	2,359
完成工事	189,000	237,243	48,243
仲介・コンサル	48,000	45,742	2,258
管理受託	72,000	67,916	4,084
部材商品	70,000	71,577	1,577
施設営業	43,000	44,967	1,967
その他	15,000	16,893	1,893
賃貸	65,500	71,718	6,218
分譲	26,000	26,668	668
完成工事	1,000	5,228	6,228
仲介・コンサル	17,500	17,541	41
管理受託	8,000	7,665	335
部材商品	1,000	1,342	342
施設営業	2,500	4,271	1,771
その他	500	858	358
消去他	14,000	13,345	655
営業利益計	103,000	102,950	50
(連単倍率)	(1.58)	(1.56)	(0.02)
営業外損益	29,000	30,150	1,150
持分法損益	2,000	3,300	1,300
純金利負担	28,000	29,719	1,719
その他	3,000	3,731	731
経常利益	74,000	72,800	1,200
(連単倍率)	(1.64)	(1.59)	(0.05)
特別損益	9,000	29,430	20,430
税前当期純利益	65,000	43,369	21,631
法人税	26,500	15,714	10,786
少数損益	500	2,151	2,651
当期純利益	38,000	29,806	8,194
(連単倍率)	(1.65)	(3.49)	(1.84)

〔設備投資予想〕

	次期	当期	増減
設備投資	65,000	62,101	2,899

〔減価償却費予想〕

	次期	当期	増減
減価償却費	44,000	66,017	22,017
(ザウス臨時償却除く)	44,000	47,540	3,540

〔各社通期予想数字〕

	三井不動産			三販(連結)			ホーム(連結)			オリエンタルランド(連結)		
	次期	当期	増減	次期	当期	増減	次期	当期	増減	次期	当期	増減
売上高	624,000	599,305	24,695	92,000	85,706	6,294	228,000	216,934	11,066	343,800	281,081	62,719
営業利益	65,000	65,851	851	12,000	10,783	1,217	1,500	5,559	7,059		33,661	
経常利益	45,000	45,764	764	11,000	8,776	2,224	1,600	5,630	7,230	30,500	23,786	6,714
当期純利益	23,000	8,549	14,451	7,500	6,053	1,447	450	9,708	10,158	16,900	12,726	4,174

[単位：百万円]

〔中間期〕	次期中間	当期中間	増減
営業収益計	485,000	554,087	69,087
(連単倍率)	(1.85)	(1.84)	(0.01)
営業利益計	33,500	47,137	13,637
(連単倍率)	(1.37)	(1.39)	(0.02)
営業外損益	15,000	17,962	2,962
持分法損益	1,000	119	881
純金利負担	14,000	14,990	990
その他	2,000	3,091	1,091
経常利益	18,500	29,175	10,675
(連単倍率)	(1.28)	(1.16)	(0.12)
特別損益	7,500	11,362	18,862
税前中間純利益	11,000	40,537	29,537
法人税	5,500	19,406	13,906
少数持分	1,000	958	42
中間純利益	6,500	22,089	15,589
(連単倍率)	(1.18)	(1.73)	(0.55)

〔連結予想キャッシュフロー計算書〕

[単位：億円]

	次期	当期	増減
キャッシュ利益(調整後)	1,100	1,210	110
販売用不動産の取得・売却	280	29	251
その他BS科目の増減	180	180	360
営業活動によるキャッシュ・フロー	1,200	1,421	221

有価証券の取得・売却	130	356	486
有・無形固定資産の取得・売却	550	178	372
預り・差入敷金保証金の増減	80	38	42
その他	30	243	213
投資活動によるキャッシュ・フロー	530	816	286

調達・返済	605	974	369
配当金の支払額等	60	58	2
財務活動によるキャッシュ・フロー	665	1,032	367

為替換算差額	0	19	19
現金および現金同等物の増減	5	408	413
現金および現金同等物の期首残高	1,175	1,584	409
現金および現金同等物の期末残高	1,180	1,175	5

営業CF+投資CF	670	604	66
-----------	-----	-----	----

キャッシュ利益：税金等調整前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。

[単位：百万円]

【売上・営業利益】

- 賃貸は、芝、中之島、ジャズドリム長島、アルカイト錦糸町等、新規・通期稼働による増収もあるが、室町新館計画進捗に伴う東三号館解体、銀座三井ビル解体、転貸終了物件等の影響に加え既存物件でも若干の空室増等を織り込み、結果微減収の見込み。利益は、東三号館・銀座三井ビル解体の影響に加え、期末竣工で収益貢献しない新規物件の費用増等もあり、結果、利益率は19.0%（2.4PT）と減少を見込む。
- 住宅分譲では、計上戸数の増加（96戸）もあり増収し、利益率は当期の高簿価物件である東京サウスパークタワーがなくなるなどにより、18.5%と改善を見込む。
- 業務用地等分譲では、当期より期ズレした大型物件の売却を予定しており、184億増収。利益も若干増を見込む。
- その他事業では、新築ビル稼働等によるテナント依頼工事の増加等を見込み増収予想。利益は、好調なノンアセットに加えザウス閉鎖に伴う減価償却費の減少もあり、増益を見込む。

【経常利益・特別損益】

- 経常利益は、営業減益を受け7億減益の450億の見込み。純金利負担は、当期より、子会社貸付を実施し、連結ベースの負債構成の最適化に向け、資金を長期固定化した影響などにより若干増加し180億を見込む。
- 特別損益は、東三号館、銀座三井ビルの除却・解体費用などを見込み、特別損益合計で50億の予想。

【有利子負債】

- 営業キャッシュフローは、法人税の支払いや前期の受入補償金（柏）がなくなる事などから、利益キャッシュフローが当期比153億減少の700億、業務用地等分譲の増収等により販売用四勘定増減で250億、その他BS増減を加え、結果850億を見込む。
- 投資キャッシュフローは、有・無固定資産が新規投資500億に芝の建物売却入金など80億をあわせ420億、有価証券の売却による入金130億などを織り込み、結果370億のキャッシュアウト見込み。
- 結果、期末の有利子負債は、当期末から420億減少し、1兆1,780億の見込み。（子会社貸付金除くベースでは9,750億）

	通期			中間期		
	次期	当期	増減	次期	当期	増減
営業収益	624,000	599,305	24,695	262,000	301,566	39,566
賃貸事業	243,000	243,629	629	122,000	122,373	373
分譲事業	337,000	315,651	21,349	118,000	162,167	44,167
住宅分譲	289,000	286,130	2,870	100,000	151,613	51,613
戸建分譲	44,000	45,153	1,153	20,000	18,277	1,723
中高層分譲	245,000	240,977	4,023	80,000	133,336	53,336
業務用地等分譲	48,000	29,521	18,479	18,000	10,553	7,447
その他の事業	44,000	40,024	3,976	22,000	17,026	4,974
粗利益率（%）	17.5	18.3	0.8	16.4	18.4	2.0
賃貸事業	19.0	21.4	2.4	19.5	22.8	3.3
分譲事業	17.0	16.9	0.1	16.0	16.1	0.1
住宅分譲	18.5	17.4	1.1	16.5	17.1	0.6
その他の事業	12.5	10.5	2.0	1.5	8.6	7.1
販売費・一般管理費	44,000	43,879	121	18,500	21,535	3,035
営業利益計	65,000	65,851	851	24,500	33,964	9,464
営業外損益	20,000	20,087	87	10,000	8,822	1,178
純金利負担	18,000	17,323	677	9,000	8,943	57
経常利益	45,000	45,764	764	14,500	25,142	10,642
特別損益	5,000	31,592	26,592	5,000	3,077	1,923
税前当期純利益	40,000	14,171	25,829	9,500	22,064	12,564
法人税等	17,000	5,622	11,378	4,000	9,263	5,263
当期純利益	23,000	8,549	14,451	5,500	12,801	7,301

〔通期予想キャッシュフロー〕 [単位：億円]

	次期	当期	増減
キャッシュ利益（調整後）	700	852	152
販売用四勘定の増減	250	72	322
その他BS科目の増減	100	228	328
営業活動によるキャッシュ・フロー	850	1,008	158

有価証券の取得・売却	130	541	671
有・無形固定資産の取得・売却	420	317	103
預り・差入敷金保証金の増減	80	66	14
子会社貸付金の増減	0	2,030	2,030
その他	0	146	146
投資活動によるキャッシュ・フロー	370	3,100	2,730

調達・返済	420	2,113	2,533
配当金の支払額等	57	56	1
財務活動によるキャッシュ・フロー	477	2,056	2,533

現金および現金同等物の増減	3	35	38
---------------	---	----	----

営業CF + 投資CF	480	2,092	2,572
営業CF + 投資CF（子会社貸付金除く）	480	61	541

キャッシュ利益：税金等調整前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。

〔住宅分譲戸数〕

	次期	当期	増減
戸建住宅	850	871	21
中高層住宅	5,450	5,333	117
計	6,300	6,204	96

	次期中間	当期中間	増減
戸建住宅	400	353	47
中高層住宅	1,750	2,748	998
計	2,150	3,101	951

〔販売用四勘定増減予想〕

02/3末	新規投資	原価回収	03/3末
412,600	240,000	265,000	387,600

〔有形・無形固定資産増減予想〕

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

主な新規投資
中之島145億、セレスティン芝75億、室町新館60億、汐留25億、神保町25億、日本橋計画20億、ビル通常改修70億ほか