

02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】

| | |
|--------|------|
| ・ 業績予想 | P. 9 |
|--------|------|

2003年4月30日

三井不動産株式会社

【売上・営業利益】

- 賃貸は、三井不のSC賃貸事業や三販りパーク事業、住宅賃貸事業で増収したが、ビル賃貸事業での三井不の減収に加え米国の為替影響により 1.8億減収。
利益は、主に三井不のビル賃貸事業における建替や空室増により 5.1億減益。
期末の事務所・商業用賃貸の空室率は6.0%。(中間期末比 0.8PT悪化)
- 分譲は、主に三井不の中高層分譲の計上戸数減少により住宅分譲が減収したが、三井不や米国三販のその他分譲での増収もあり、全体では 1.3億の微減収。
利益は、三井不や米国三販のその他分譲により 5.9億増益。
- 完成工事は、三井不動産建設の連結除外影響等で 5.41億減収。
営業損益は、三井ホームの経営構造改善策により、黒字化。
- 仲介・コンサルは、三井不、投資顧問、三販で減収したが、三販Gのセグメント見直しの影響により増収。
利益は、減収による減益に加え、三販Gのセグメント見直しによる減益影響(1.3億)もあり、6.5億減益。
- 管理受託は、三井不の新規ビル稼働もあり、運営管理・管理工事ともに増収。セグメント利益も若干増益。
- 部材商品は、一部事業の整理や一般商品販売での景気低迷の影響等もあり、全体で 5.8億減収。利益は、減収に伴う減益に加え、ホーム住宅部資材販売の減益により、1.2億減益。
- 施設営業は、スキードームザウス9月営業終了、ハワイホテル事業の為替・米国テロの影響や柏ゴルフ場の営業終了、国内ホテル等の市況低迷の影響等で 4.0億減収。
利益は、減収に伴う減益があったが、スキードームザウスの営業終了による減価償却費の減少もあり、9億増益。

【経常利益】

- 有利子負債の削減および連結調達による支払利息の減少等により純金負債は44億改善し、経常利益は前期比37億増益。

三井不動産販売G 営業情報 [単位：百万円]

| <販売受託・仲介> | | 当期 | 前期 | 増減 |
|-----------|-----|-----------|-----------|--------|
| 仲介() | 取扱高 | 844,633 | 845,091 | 458 |
| | 件数 | 26,672 | 25,929 | 743 |
| 販売受託 | 取扱高 | 558,834 | 504,236 | 54,598 |
| | 件数 | 12,082 | 11,611 | 471 |
| 取扱高合計 | | 1,403,467 | 1,349,327 | 54,140 |

仲介件数・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である。

| <リパーク事業> | 当期 | 前期 | 増減 |
|----------|--------|--------|-------|
| 管理台数 | 31,895 | 26,919 | 4,976 |

[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 | 1,082,397 | 1,152,483 | 70,085 |
| (連単倍率) | (1.79) | (1.92) | (0.13) |
| 賃貸 | 329,671 | 331,501 | 1,830 |
| 分譲 | 335,341 | 336,641 | 1,300 |
| 完成工事 | 183,090 | 237,243 | 54,152 |
| 仲介・コンサル | 46,503 | 45,742 | 761 |
| 管理受託 | 69,589 | 67,916 | 1,672 |
| 部材商品 | 65,682 | 71,577 | 5,895 |
| 施設営業 | 40,880 | 44,967 | 4,087 |
| その他 | 11,639 | 16,893 | 5,253 |
| 賃貸 | 66,563 | 71,718 | 5,155 |
| 分譲 | 32,589 | 26,668 | 5,920 |
| 完成工事 | 326 | 5,228 | 5,554 |
| 仲介・コンサル | 10,997 | 17,541 | 6,544 |
| 管理受託 | 7,713 | 7,665 | 48 |
| 部材商品 | 104 | 1,342 | 1,238 |
| 施設営業 | 3,356 | 4,271 | 915 |
| その他 | 2,534 | 858 | 1,676 |
| 消去他 | 14,178 | 13,345 | 832 |
| 営業利益計 | 103,295 | 102,950 | 345 |
| (連単倍率) | (1.52) | (1.56) | (0.04) |
| 営業外損益 | 26,780 | 30,150 | 3,369 |
| 持分法損益 | 2,904 | 3,300 | 396 |
| 純金負債 | 25,241 | 29,719 | 4,478 |
| その他 | 4,443 | 3,731 | 712 |
| 経常利益 | 76,514 | 72,800 | 3,714 |
| (連単倍率) | (1.62) | (1.59) | (0.03) |
| 特別損益 | 32,302 | 29,430 | 2,871 |
| 特別利益 | 4,898 | 28,677 | 23,778 |
| 特別損失 | 37,200 | 58,108 | 20,907 |
| 税前期末純利益 | 44,212 | 43,369 | 843 |
| 法人税等 | 18,335 | 15,714 | 2,621 |
| 少数損益 | 323 | 2,151 | 2,475 |
| 当期純利益 | 25,553 | 29,806 | 4,253 |
| (連単倍率) | (1.93) | (3.49) | (1.56) |

[特別損益 内訳]

| | | |
|-------------|--------|----------------------|
| 特別利益 | 4,898 | |
| 固定資産売却益 | 3,686 | 旭ステイ芝三井ビル・KDDI府中ビルほか |
| 投資有価証券売却益 | 582 | 上場有価証券売却益ほか |
| 関係会社株式売却益 | 89 | 子会社株式売却益 |
| その他 | 540 | |
| 特別損失 | 37,200 | |
| 投資有価証券評価損 | 20,266 | 上場有価証券評価損ほか |
| 固定資産除却損 | 5,490 | 三井東三館、ららぽーと船橋ほか |
| 分譲事業に係る整理損失 | 2,332 | オーキッドコート |
| 貸倒引当金繰入額 | 1,962 | 三井不動産ローン保証ほか |
| 販売用不動産除却損 | 1,575 | 銀座三井ビルほか |
| 固定資産売却損 | 1,494 | 千葉SCほか |
| 関係会社整理損 | 492 | 三井ホーム |
| その他 | 3,585 | |

[単位：百万円]

| <賃貸> | | 当期 | 前期 | 増減 |
|---------|---------|-----------|-----------|--------|
| 事務所・商業用 | 収益 | 259,029 | 264,479 | 5,450 |
| | 貸付面積(m) | 3,244,782 | 3,226,422 | 18,360 |
| | 所有 | 1,839,819 | 1,900,141 | 60,322 |
| | 転賃 | 1,404,963 | 1,326,281 | 78,682 |
| | 空室率 | 6.0% | 4.1% | 1.9PT |
| 居住用 | 収益 | 46,730 | 44,601 | 2,128 |
| | 貸付戸数 | 34,390 | 32,197 | 2,193 |
| | 所有 | 373 | 365 | 8 |
| | 転賃 | 34,017 | 31,832 | 2,185 |
| その他 | 収益 | 23,911 | 22,419 | 1,491 |
| 収益合計 | | 329,671 | 331,501 | 1,830 |

| 期末空室率推移 (事務所・商業用) | 03/3 | 02/9 | 02/3 | 01/9 | 01/3 | 00/9 |
|-------------------|------|------|------|------|------|------|
| | 6.0% | 5.2% | 4.1% | 2.5% | 2.2% | 2.7% |

| <分譲> | | 当期 | 前期 | 増減 |
|------|----------|---------|---------|--------|
| 戸建 | 収益 | 46,983 | 46,285 | 698 |
| | 戸数 | 921 | 900 | 21 |
| | 平均価格(万円) | 5,101 | 5,142 | 41 |
| 中高層 | 収益 | 228,641 | 243,131 | 14,489 |
| | 戸数 | 5,118 | 5,365 | 247 |
| | 平均価格(万円) | 4,467 | 4,531 | 64 |
| 住宅合計 | 収益 | 275,625 | 289,416 | 13,790 |
| | 戸数 | 6,039 | 6,265 | 226 |
| | 平均価格(万円) | 4,564 | 4,619 | 55 |
| その他 | 収益 | 59,715 | 47,224 | 12,490 |
| 収益合計 | | 335,341 | 336,641 | 1,300 |

| <完成工事> | | 当期 | 前期 | 増減 |
|-----------|--|---------|---------|--------|
| 建物建築工事受注高 | | 149,041 | 139,102 | 9,938 |
| 土木工事等受注高 | | - | 54,021 | 54,021 |
| 受注合計 | | 149,041 | 193,124 | 44,082 |

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 | 29,405 | 28,580 | 824 |
| | 件数 | 24,885 | 24,121 | 764 |
| 販売受託 | 収益 | 10,577 | 8,075 | 2,501 |
| | 件数 | 7,682 | 6,845 | 837 |
| コンサルティング | 収益 | 6,520 | 9,086 | 2,565 |
| | 件数 | - | - | - |
| 収益合計 | | 46,503 | 45,742 | 761 |

| <管理受託> | | 当期 | 前期 | 増減 |
|----------|--|--------|--------|-------|
| 運営管理受託収益 | | 47,241 | 46,403 | 838 |
| 管理工事受託収益 | | 22,347 | 21,512 | 834 |
| 収益合計 | | 69,589 | 67,916 | 1,672 |

| <部材商品販売> | | 当期 | 前期 | 増減 |
|----------|--|--------|--------|-------|
| 住宅部資材販売 | | 21,335 | 20,953 | 382 |
| その他商品販売 | | 44,346 | 50,624 | 6,278 |
| 収益合計 | | 65,682 | 71,577 | 5,895 |

【販売用不動産】
三井不での、分譲事業の原価回収およびザウスの減価償却、銀座三井ビルの除却などにより、449億減少。その他米国三販での業務用地等分譲の進捗等でも減少し、全体では508億の減少。

【有形・無形固定資産】
三井不で、中之島三井ビル・セレスティン芝三井ビル等の設備投資もあり40億増加したが、米国為替の影響（前期131.95円/ドル、当期119.90円/ドル）による減少と、各子会社での減価償却による減少等もあり、全体では117億の減少。

【有利子負債】
三井不では386億増加しているが、子会社貸付金の増加（589億）を除くと202億の減少。三販Gでも292億減少し、米国為替の影響やホームG、他子会社などの減少もあり、全体では633億の減少。期末有利子負債は、1兆3,972億となった。
当期末の子会社貸付金2,619億（連結上消去）

【利益剰余金】
当期純利益255億に、支払配当金による減少56億、土地再評価後の土地の売却による土地再評価差額金取崩額15億など、差引き183億増加し、当期末の利益剰余金は1,553億となった。

〔連結剰余金計算書〕

| | 当期 | 前期 | 増減 |
|----------------------------|---------|---------|--------|
| 利益剰余金期首残高 | 137,026 | 98,643 | 38,383 |
| 利益剰余金増加高 | 25,673 | 44,239 | 18,565 |
| 連結子会社の固定資産再評価に係る増加額 | 120 | 367 | 247 |
| 連結除外に伴う未実現利益の実現による増加額 | - | 10,367 | 10,367 |
| 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 | - | 3,697 | 3,697 |
| 当期純利益 | 25,553 | 29,806 | 4,253 |
| 利益剰余金減少高 | 7,309 | 5,856 | 1,453 |
| 配当金 | 5,686 | 5,688 | 1 |
| 取締役賞与 | 104 | 167 | 63 |
| 土地再評価差額金取崩額 | 1,515 | - | 1,515 |
| 自己株式処分に係る減少額 | 2 | - | 2 |
| 利益剰余金当期末残高 | 155,390 | 137,026 | 18,364 |

〔連結貸借対照表〕

| | 当期 | 前期 | 増減 | | 当期 | 前期 | 増減 |
|--------------|-----------|-----------|--------|-----------------------|-----------|-----------|---------|
| 流動資産 | 687,912 | 749,027 | 61,115 | 流動負債 | 601,128 | 654,896 | 53,768 |
| 現金・預金 | 115,157 | 119,225 | 4,067 | 支払手形・買掛金 | 91,822 | 87,677 | 4,145 |
| 受取手形及び売掛金 | 32,349 | 32,237 | 112 | 短期借入金 | 194,454 | 223,409 | 28,954 |
| 有価証券 | 189 | 149 | 39 | マニッパ [®] -パ- | 18,000 | 37,000 | 19,000 |
| 販売用不動産・前渡金 | 408,994 | 459,840 | 50,845 | 短期償還社債 | 81,242 | 50,000 | 31,242 |
| 未成工事支出金 | 10,232 | 11,593 | 1,360 | 未払法人税等 | 3,397 | 10,303 | 6,905 |
| その他のたな卸資産 | 9,191 | 8,445 | 746 | 未成工事受入金 | 17,911 | 17,607 | 303 |
| 短期貸付金 | 26,722 | 32,454 | 5,732 | 完成工事補償引当金 | 1,597 | 1,384 | 212 |
| 繰延税金資産（流動） | 38,783 | 41,896 | 3,113 | 債務保証損失引当金 | 290 | 282 | 7 |
| その他の流動資産 | 46,290 | 43,185 | 3,105 | 繰延税金負債（流動） | - | 13 | 13 |
| 有形固定資産 | 1,652,338 | 1,662,770 | 10,432 | その他流動負債 | 192,411 | 227,218 | 34,806 |
| 建物及び構築物 | 507,870 | 487,711 | 20,159 | 固定負債 | 1,682,321 | 1,744,343 | 62,022 |
| 機械装置・運搬具 | 5,582 | 5,843 | 261 | 社債 | 215,000 | 216,242 | 1,242 |
| 土地 | 1,092,902 | 1,097,792 | 4,890 | 長期借入金 | 888,514 | 933,875 | 45,360 |
| 建設仮勘定 | 13,161 | 40,823 | 27,662 | 預り敷金・保証金 | 307,785 | 327,359 | 19,574 |
| その他 | 32,821 | 30,598 | 2,222 | 退職給付引当金 | 20,530 | 18,360 | 2,169 |
| 無形固定資産 | 34,777 | 36,070 | 1,293 | 役員退職慰労引当金 | 2,083 | 1,888 | 194 |
| 有形・無形固定資産 | 1,687,115 | 1,698,841 | 11,725 | 繰延税金負債（固定） | 22,603 | 15,042 | 7,561 |
| 投資その他資産 | 554,040 | 581,079 | 27,038 | 再評価に係る繰延税金負債 | 156,437 | 160,925 | 4,487 |
| 投資有価証券 | 202,234 | 206,910 | 4,676 | その他固定負債 | 69,366 | 70,650 | 1,284 |
| 長期貸付金 | 16,437 | 25,383 | 8,945 | 有利子負債 | 1,397,211 | 1,460,526 | 63,314 |
| 差入敷金・保証金 | 216,490 | 224,543 | 8,053 | 〔有利子負債連単倍率〕 | 1.11 | 1.20 | 0.09 |
| 繰延税金資産（固定） | 13,604 | 14,203 | 598 | 負債計 | 2,283,450 | 2,399,240 | 115,790 |
| 再評価に係る繰延税金資産 | 35,958 | 37,191 | 1,233 | 少数株主持分 | 17,185 | 20,192 | 3,006 |
| その他 | 96,657 | 100,966 | 4,309 | 資本金 | 134,433 | 134,433 | - |
| 貸倒引当金 | 27,342 | 28,121 | 778 | 資本剰余金 | 205,823 | 204,693 | 1,129 |
| 繰延資産 | 1 | 20 | 19 | 利益剰余金 | 155,390 | 137,026 | 18,364 |
| 〔余剰敷金・保証金〕 | 91,295 | 102,815 | 11,520 | 土地再評価差額金 | 162,289 | 156,404 | 5,884 |
| 〔総資産連単倍率〕 | 1.13 | 1.19 | 0.06 | 有価証券評価差額金 | 3,452 | 2,905 | 547 |
| | | | | 為替換算調整勘定 | 25,010 | 20,013 | 4,996 |
| | | | | 自己株式 | 1,039 | 102 | 936 |
| | | | | 資本計 | 628,434 | 609,536 | 18,897 |
| 総資産 | 2,929,069 | 3,028,969 | 99,899 | 負債・資本計 | 2,929,069 | 3,028,969 | 99,899 |

〔販売用不動産（前渡金含む）〕

| | 当期 | 前期 | 増減 |
|------------|---------|---------|--------|
| 三井不 | 367,700 | 412,600 | 44,900 |
| 三販G | 7,314 | 9,223 | 1,908 |
| 三井不動産アメリカG | 613 | 1,438 | 825 |
| その他・消去等 | 33,366 | 36,577 | 3,211 |
| 合計 | 408,994 | 459,840 | 50,845 |

〔有形・無形固定資産〕

| | 当期 | 前期 | 増減 |
|------------|-----------|-----------|--------|
| 三井不 | 1,216,479 | 1,212,408 | 4,071 |
| 三井不動産アメリカG | 100,068 | 111,614 | 11,545 |
| 三販G | 45,925 | 47,861 | 1,936 |
| 三井ホームG | 37,781 | 39,476 | 1,695 |
| その他・消去等 | 286,861 | 287,480 | 619 |
| 合計 | 1,687,115 | 1,698,841 | 11,725 |

（土地再評価差額を含む）

〔有利子負債〕

| | 当期 | 前期 | 増減 |
|------------|-----------|-----------|--------|
| 三井不 | 1,258,685 | 1,220,060 | 38,625 |
| 三井不動産アメリカG | 76,808 | 89,342 | 12,534 |
| 三販G | 50,037 | 79,254 | 29,217 |
| 三井ホームG | 9,568 | 10,172 | 603 |
| 子会社貸付金 | 261,968 | 203,061 | 58,907 |
| その他・消去等 | 264,080 | 264,758 | 678 |
| 合計 | 1,397,211 | 1,460,526 | 63,314 |

〔保証債務（債務保証予約含む）〕

| 被保証者 | 保証金額 | 増減 |
|-------------------------------|-------|-------|
| トレイダンドインダストリアルディベロップメント(TIID) | 781 | 327 |
| 船橋ケーブルネットワーク | 428 | 74 |
| シー・シー・アイ | 23 | 13 |
| 霧が関三井クラブ | 11 | 5 |
| その他 | - | 2,455 |
| 合計 | 1,245 | 2,877 |

| 住宅ローン保証 | 保証金額 | 増減 |
|---------|---------|--------|
| | 187,125 | 28,254 |

〔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 | 1,959,852 | 24,642 | 48,500 | 1,314 | 26,900 | 1,535 |
| 分譲 | 454,473 | 352 | 770 | 406 | 465 | 66 |
| 完成工事 | 61,104 | 859 | 2,488 | 1,435 | 1,944 | 368 |
| 仲介・コンサル | 32,291 | 24,981 | 982 | 48 | 670 | 16 |
| 管理受託 | 36,421 | 1,618 | 777 | 85 | 934 | 178 |
| 部材・商品 | 47,925 | 846 | 824 | 350 | 1,190 | 21 |
| 施設営業 | 119,454 | 14,465 | 3,307 | 266 | 3,555 | 23,229 |
| その他 | 33,797 | 24,123 | 2,411 | 1,677 | 3,495 | 646 |
| 消去・全社 | 183,748 | 12,965 | 1,097 | 131 | 624 | 661 |
| 合計 | 2,929,069 | 99,899 | 61,159 | 942 | 39,781 | 26,235 |

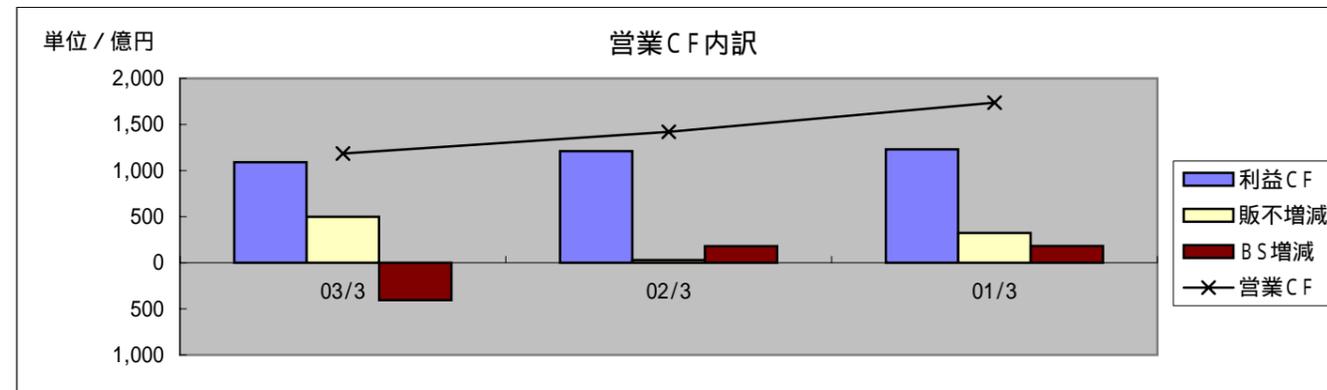
「増減」は、前期末との増減である。

(単位:百万円)

| 摘要 | 当期 | 前期 | 増減 |
|-------------------------|------------------|------------------|---------------|
| | (02.4.1~03.3.31) | (01.4.1~02.3.31) | |
| | 金額 | 金額 | 金額 |
| 税金等調整前純利益 | 44,212 | 43,369 | 843 |
| 資金を伴わないPL項目 | 83,158 | 107,215 | 24,057 |
| 営業活動外のPL項目 | 20,803 | 7,228 | 13,575 |
| 利息等の受取・支払、法人税等 | 39,022 | 36,766 | 2,256 |
| 利益によるキャッシュ・フロー | 109,151 | 121,046 | 11,895 |
| 販売用不動産の取得売却 | 49,915 | 2,987 | 46,927 |
| その他BS科目の増減 | 40,581 | 18,087 | 58,669 |
| 営業活動によるキャッシュ・フロー | 118,484 | 142,121 | 23,636 |
| 有価証券等の取得・売却 | 14,564 | 35,663 | 21,098 |
| 有形無形固定資産の取得・売却 | 38,879 | 17,814 | 21,065 |
| 預り・差入敷金保証金の増減 | 9,958 | 3,839 | 6,118 |
| その他 | 2,650 | 24,341 | 26,992 |
| 投資活動によるキャッシュ・フロー | 60,751 | 81,658 | 20,906 |
| 短期借入金の増減 | 26,552 | 188,907 | 162,355 |
| 長期借入金の調達・返済 | 57,154 | 111,410 | 168,565 |
| 社債の発行・償還 | 30,000 | 20,000 | 50,000 |
| 配当金等の支払額 | 6,190 | 5,801 | 388 |
| (有利子負債計) | 53,706 | 97,497 | 43,790 |
| 財務活動によるキャッシュ・フロー | 59,897 | 103,298 | 43,401 |
| 為替換算差額 | 562 | 1,958 | 2,521 |
| 現金および現金同等物の増減額 | 2,727 | 40,876 | 38,149 |
| 現金および現金同等物の期首残高 | 117,558 | 158,435 | 40,876 |
| 現金および現金同等物の期末残高 | 114,831 | 117,558 | 2,727 |

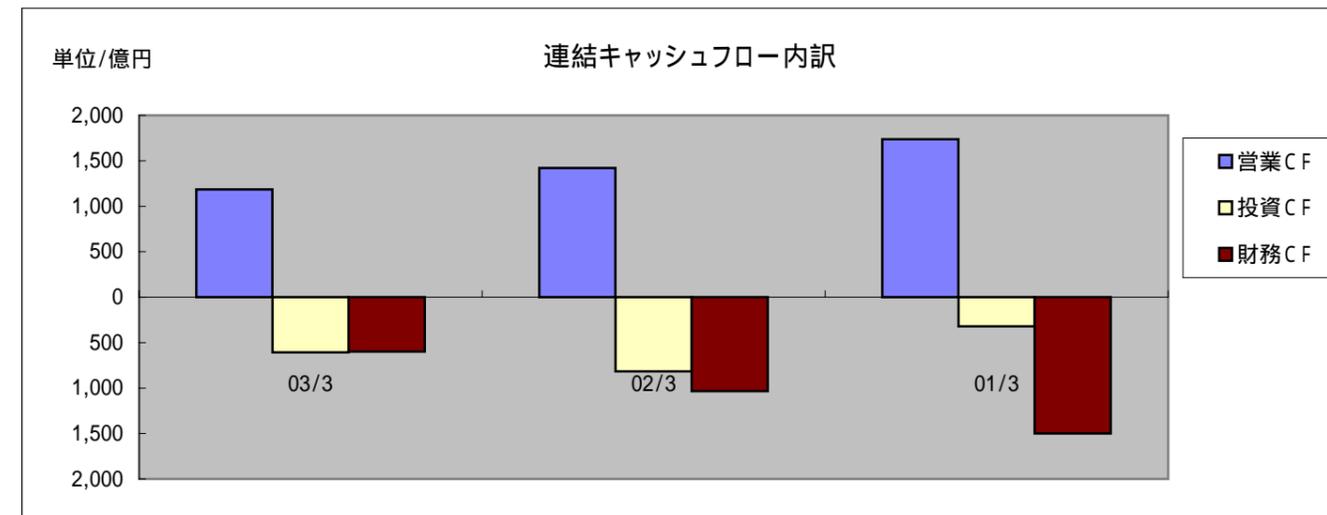
"+"はcash増、"-"はcash減を表わす。

【営業キャッシュ・フロー】
 ・利益キャッシュは主に税金の支出の増加等で前期比 118億。
 ・販売用不動産で前期比+469億。(取得の減少で+464億、売却の増加で+5億)
 ・その他BS科目の増減で 586億。(販売G:受託預り金 197億、ホームG:営業立替金 74億など)



【投資キャッシュ・フロー】
 ・有価証券等では前期比+210億。前期にあった六本木防衛庁への投資等の影響。
 ・有形無形固定資産では前期比 210億。前期は大川端リバーシティの売却がありネット支出が減少。
 当期は中之島三井ビルディング等の取得など。
 ・敷金保証金では前期比 61億。
 ・その他投資活動では前期比+269億。前期にあった宅地開発事業関係長期預り金の返還等がなくなった影響。

【財務キャッシュ・フロー】
 ・有利子負債減少に伴う資金は 537億。BS上は為替による影響もあり633億減少して、当期末有利子負債残高は1兆3,972億。
 ・為替換算差額を含め、当期の現金および現金同等物の増減額は 27億の減少となり、期末残高は1,148億。



【連結子会社 131社】

【持分法適用関連会社 57社】

| | | | | |
|--------------|--|--|--|--|
| 賃貸 | <三井不動産> * ららぽーと 常盤橋ガレージ * 三井不動産アメリカ <三販G> <ホームG> * 三井不動産ローン保証 広島共同開発 フランス三井不動産 * 三井不動産販売 三井ホームリート アルパーク 三井不動産住宅リース 英国三井不動産 * 米国三井不動産販売 MFプロパティーズ 港エステート MIパートナーズ(LA) 大崎新都心ビル 三井ホームリート 大崎プロパティ MFサービスアパートメント | | | |
| 分譲 | <三井不動産> <三販G> <ホームG> ガーデンシティ坂 三井不動産アジア * 米国三井不動産販売 * 三井ホーム 広島港坂地区開発 * 三井不動産アメリカ 香港三井不動産販売 三井都市開発 | | | |
| 完工 | <三井不動産> <ホームG> * 三井ホーム 三井ホーム北海道 三井ホームリテイリング 三井デザインテック 三井ホームエン지니어リング ホームFC7社 リフォームネット | | | |
| 仲介・販売受託・コンサル | <三井不動産> <三販G> 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 MFサービス 日本ビルファンドマネジメント e-デスク TMアセットマネジメント * 三井不動産販売 サブライクエーション パークライクエーション 不動産インフォメーション 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5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 新名ビルマネジメント * 三井の森 第一整備 三森リートサービス 柳井外警備保障 船橋ビルサービス 第一管理 群馬第一整備 千葉第一整備 東京プロパティーズ 横浜第一整備 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 ピアファースト 第一園芸 E-ガーデンテック花卉園芸 神戸ワールド ユーコーポレーション <ホームG> 三井ホームネット 三井ホームネット関西 九州ツバイオー 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 キャニー 益子カントリー倶楽部 成田スポーツ開発 三井不動産プロパティーズ 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 MFクリエイト 霞ヶ関DHC サンショク MFファンドマネジメント 船橋ヘルスセンター <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 トンデリアソシエツ リアマネジメント ビカ みらいふ <ホームG> 三井ホームリサーチ 三井ホームデザイン研究所 ホームテクノロジー | | | |

| |
|--|
| 朝日加チャセンター千葉 ウェルネス SL Towers I&Iビル オリエンタルランド 上総新都市開発 国際観光会館 サッポロ都市開発 三和印刷 新名フード 東京熱エネルギー メディヴァンス 東芝ホーム 長島総合開発 新潟第一園芸 西口ビル管理 日本オートパーク 三井農林 T.I.D 虎ノ門ツインター 一・四・一 大阪WTC 京葉土地開発 湘南国際村協会 千葉日報社 幕張ツインセンター 西安唐華賓館 カドビル・プロパティーズ E-IMTビル 南青山アパートメント オークウッド・ジャパン ジェイシティ <ホームG> ホームFC8社 <三販G> リハウス17社 |
|--|

* : 複数セグメントにまたがる連結子会社

□ - 新規連結子会社・持分法適用会社

[単位:百万円]

| 年度 | | 93 | 94 | 95 | 96 | 97 | 98 | 99 | 00 | 01 | 02 |
|---------------------------------|--------------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|
| 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 | 1,082,397 |
| | 営業利益 | 83,484 | 75,952 | 67,551 | 1,402 | 63,635 | 56,934 | 81,923 | 108,334 | 102,950 | 103,295 |
| | 経常利益 | 8,701 | 9,515 | 13,484 | 47,634 | 16,571 | 9,436 | 52,259 | 73,420 | 72,800 | 76,514 |
| | 当期純利益 | 10,187 | 9,090 | 4,174 | 43,991 | 31,523 | 35,794 | 58,417 | 26,112 | 29,806 | 25,553 |
| 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 | 335,396 |
| | 分譲 | 434,090 | 420,038 | 374,231 | 402,453 | 309,096 | 327,974 | 359,326 | 328,281 | 336,641 | 335,341 |
| | 完成工事 | 418,204 | 363,182 | 371,421 | 390,412 | 365,559 | 289,558 | 292,598 | 300,112 | 247,700 | 192,394 |
| | 仲介・販売受託・コンサル | | | | | | 42,629 | 49,364 | 50,590 | 55,179 | 56,602 |
| | 管理受託 | | | | | | 76,598 | 84,500 | 93,966 | 86,401 | 87,143 |
| | 部材・商品等販売 | | | | | | 94,036 | 102,500 | 103,401 | 100,938 | 97,864 |
| | 施設営業 | | | | | | 49,531 | 46,234 | 47,387 | 45,558 | 41,143 |
| | その他 | 220,002 | 231,106 | 226,626 | 253,249 | 258,429 | 25,778 | 29,950 | 30,254 | 28,529 | 22,090 |
| 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 | 1,082,397 | |
| 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 | 66,563 |
| | 分譲 | 28,732 | 20,004 | 5,662 | 78,135 | 7,802 | 11,425 | 8,881 | 20,606 | 26,668 | 32,589 |
| | 完成工事 | 8,724 | 6,123 | 10,005 | 12,318 | 6,593 | 4,552 | 6,031 | 6,718 | 5,228 | 326 |
| | 仲介・販売受託・コンサル | | | | | | 7,720 | 13,353 | 13,607 | 17,541 | 10,997 |
| | 管理受託 | | | | | | 3,608 | 5,871 | 7,298 | 7,665 | 7,713 |
| | 部材・商品等販売 | | | | | | 583 | 301 | 834 | 1,342 | 104 |
| | 施設営業 | | | | | | 566 | 25 | 55 | 4,271 | 3,356 |
| | その他 | 11,403 | 7,501 | 8,649 | 15,053 | 12,287 | 2,119 | 2,831 | 3,807 | 858 | 2,534 |
| 営業利益計 | 83,484 | 75,952 | 67,551 | 1,402 | 63,635 | 56,934 | 81,923 | 108,334 | 102,950 | 103,295 | |
| 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 | 2,929,069 |
| | 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 | 408,994 |
| | 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 | 1,687,115 |
| | 資本的支出 | | | 79,019 | 54,074 | 137,323 | 133,152 | 83,945 | 67,478 | 62,101 | 61,159 |
| | 減価償却費 | | | 42,676 | 41,148 | 42,283 | 42,249 | 45,776 | 44,418 | 66,017 | 39,781 |
| | 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 | 1,397,211 |
| | 利益剰余金 | 270,251 | 268,690 | 264,154 | 219,420 | 177,641 | 153,469 | 89,168 | 98,643 | 137,026 | 155,390 |
| 株主資本 | 604,092 | 606,323 | 602,943 | 558,504 | 516,754 | 492,591 | 395,132 | 411,097 | 609,536 | 628,434 | |
| C F | 営業CF | | | | | | 142,802 | 134,200 | 173,664 | 142,121 | 118,484 |
| | 投資CF | | | | | | 142,230 | 32,449 | 32,088 | 81,658 | 60,751 |
| | 財務CF | | | | | | 25,625 | 96,576 | 150,001 | 103,298 | 59,897 |
| | 営業CF+投資CF | | | | | | 572 | 101,750 | 141,575 | 60,463 | 57,733 |
| 指 標 | ROA | 2.71% | 2.48% | 2.28% | 0.35% | 2.20% | 2.06% | 3.10% | 3.98% | 3.86% | 3.78% |
| | D/Eレシオ | 3.5 | 3.4 | 3.3 | 3.2 | 3.3 | 3.6 | 4.2 | 3.8 | 2.4 | 2.2 |
| | 株主資本比率 | 16.4% | 16.6% | 17.3% | 17.2% | 16.6% | 15.4% | 13.2% | 14.5% | 20.1% | 21.5% |
| 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 | 131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 | 57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

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

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

*D/Eレシオ: 有利子負債/株主資本

【賃貸】

(売上)
 ・新規(中之島三井ビル、セレスティン芝三井ビル等)通期(アルカキット錦糸町、ジャズドリーム長島等)により+123億、
 売却・転貸終了により26億、解体等(三井東三号館、銀座三井ビル他)により38億、既存物件では89億。

(利益率)
 ・新規、通期稼働物件による増益はあったものの、既存物件での空室増に加え、三井東三号館と銀座三井ビルの解体による減益影響が大きく、利益率は1.5PT悪化。

(空室率)
 ・首都圏オフィスビルの期末空室率は5.4%。
 但し、下期竣工の大規模物件(汐留センター、ガーデンアーク、神保町三井ビル)において、期末時点で、賃貸借開始日を迎えていない契約済大型テナントを空室カウントしており、当該3棟を除いた期末空室率は、4.0%(前期末比1.6PT悪化)

【分譲】

<住宅分譲>
 (売上)
 ・中高層住宅の計上戸数が特に地方において減少し、減収。
 (利益率)
 ・高簿価の大型物件を計上した前期に比べ、利益率は0.6PT改善。
 <業務用地等分譲>
 ・賃貸マンションや商業施設の投資家向け売却や、中目黒GTタワーの売却もあり、増収増益。

【その他】

(売上)
 ・スキードームザウス9月末営業終了やノンアセットビジネス(運営管理、販売受託、コンサル、仲介等)の売上減少等により、減収。
 ・ノンアセットビジネスの売上は、141億。
 (02/3:167億、01/3:153億)

(利益)
 ・スキードームザウスの減価償却費減少による影響(23億)が大きく、増益。

【販売費・一般管理費】

・住宅分譲の減収に伴い販売費が減少。
 〔販売費 291億(-7億)
 一般管理費 149億(+8億)〕

【経常利益】

・長期金利の低下等により純金利負担は改善。
 ・経常利益は13億増益の471億。

[単位:百万円]

| 損益計算書 | 当期 | 前期 | 増減 | 増減率 |
|-----------|---------|---------|--------|------|
| 営業収益 | 606,222 | 599,305 | 6,916 | 1.2 |
| 賃貸事業 | 240,423 | 243,629 | 3,206 | 1.3 |
| 分譲事業 | 327,044 | 315,651 | 11,392 | 3.6 |
| 住宅事業 | 274,669 | 286,130 | 11,461 | 4.0 |
| 戸建分譲 | 46,027 | 45,153 | 873 | 1.9 |
| 中高層分譲 | 228,641 | 240,977 | 12,335 | 5.1 |
| 業務用地等分譲 | 52,374 | 29,521 | 22,853 | 77.4 |
| その他の事業 | 38,755 | 40,024 | 1,268 | 3.2 |
| 粗利益率 | 18.5 | 18.3 | 0.2 | |
| 賃貸事業 | 19.9 | 21.4 | 1.5 | |
| 分譲事業 | 17.8 | 16.9 | 0.9 | |
| 住宅分譲 | 18.0 | 17.4 | 0.6 | |
| その他の事業 | 15.1 | 10.5 | 4.6 | |
| 販売費・一般管理費 | 44,049 | 43,879 | 169 | 0.4 |
| 営業利益計 | 67,821 | 65,851 | 1,969 | 3.0 |
| 営業外損益 | 20,682 | 20,087 | 595 | |
| 純金利負担 | 16,234 | 17,323 | 1,088 | |
| 受取利息 | 3,805 | 2,130 | 1,675 | |
| 支払利息 | 20,040 | 19,453 | 586 | |
| 経常利益 | 47,138 | 45,764 | 1,374 | 3.0 |
| 特別損益 | 23,533 | 31,592 | 8,059 | |
| 特別利益 | 4,829 | 11,818 | 6,989 | |
| 特別損失 | 28,362 | 43,411 | 15,049 | |
| 税前当期純利益 | 23,605 | 14,171 | 9,433 | 66.6 |
| 法人・住民・事業税 | 40 | 7,908 | 7,868 | |
| 法人税等調整額 | 10,355 | 2,286 | 12,641 | |
| 当期純利益 | 13,209 | 8,549 | 4,660 | 54.5 |

【当期 特別損益】

| | | |
|-------------|--------|------------------------|
| 特別利益 | 4,829 | |
| 固定資産売却益 | 4,273 | セレスティン芝三井ビル・KDDI府中ビルほか |
| 投資有価証券売却益 | 555 | 上場有価証券ほか |
| 特別損失 | 28,362 | |
| 投資有価証券評価損 | 20,090 | 上場有価証券ほか |
| 固定資産除却損 | 4,130 | 三井東三号館・ららぽーと船橋ほか |
| 分譲事業に係る整理損失 | 2,332 | オーキッドコート |
| 販売用不動産除却損 | 1,575 | 銀座三井ビルほか |
| 固定資産売却損 | 232 | |

[賃貸事業]

| 賃貸延床面積 | 03/3 | | | 02/3 | | |
|--------|------|------------|------------|------|------------|------------|
| | 棟数 | 面積 [千㎡] | 構成比 [%] | 棟数 | 面積 [千㎡] | 構成比 [%] |
| 所有 | 123 | 2,342 | 47.8 | 126 | 2,297 | 49.5 |
| 転貸 | 198 | 2,557 | 52.2 | 198 | 2,339 | 50.5 |
| 合計 | 321 | 4,899 | 100.0 | 324 | 4,637 | 100.0 |

新規稼働8棟、通期稼働7棟、転貸終了7棟、解体等3棟、売却1棟

| 首都圏外 | 03/3 | 02/9 | 02/3 | 01/9 | 01/3 | 00/9 |
|------|------|------|------|------|------|------|
| 空室率 | 5.4% | 3.6% | 2.4% | 1.7% | 1.7% | 2.1% |

[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 | 276 | 278 | 233 | 235 | 43 | 43 |
| フ貸付面積 | 2,120 | 2,033 | 1,821 | 1,753 | 299 | 279 |
| イ賃貸収益 | 198,843 | 202,207 | 178,621 | 181,430 | 20,221 | 20,776 |
| ス空室率*1 | 6.4% | 3.4% | 5.4% | 2.4% | 12.1% | 9.2% |
| 商棟数 | 43 | 43 | 29 | 29 | 14 | 14 |
| 業貸付面積 | 751 | 775 | 501 | 502 | 250 | 273 |
| 施賃貸収益 | 36,935 | 34,657 | 22,943 | 20,899 | 13,991 | 13,758 |
| 設空室率*2 | 6.6% | 6.6% | 1.0% | 1.0% | 16.1% | 15.3% |
| 賃棟数 | 321 | 324 | | | | |
| 貸貸付面積 | 2,948 | 2,923 | | | | |
| 全賃貸収益 | 240,423 | 243,629 | | | | |
| 体空室率 | 6.4% | 4.3% | | | | |

*1 下期竣工の大規模ビル3棟を除くと、首都圏4.0%、総計5.3%

*2 休館中のアムスクエアを除くと、地方0.2%、総計0.7%

[住宅計上戸数]

| 計上戸数(戸) | 03/3 | | 02/3 | | 増減 | |
|---------|-------|-------|-------|-------|-----|------|
| | 戸数 | 平均価格 | 戸数 | 平均価格 | 戸数 | 平均価格 |
| 戸建住宅 | 894 | 5,148 | 871 | 5,184 | 23 | 36 |
| 中高層住宅 | 5,118 | 4,467 | 5,333 | 4,518 | 215 | 51 |
| 合計 | 6,012 | 4,569 | 6,204 | 4,612 | 192 | 43 |

[住宅完成在庫]

| 完成在庫(戸) | 03/3 | 02/9 | 02/3 | 01/9 | 01/3 | 00/9 |
|---------|------|------|------|------|------|------|
| 戸建住宅 | 120 | 90 | 45 | 55 | 70 | 25 |
| 中高層住宅 | 485 | 130 | 175 | 190 | 140 | 85 |
| 合計 | 605 | 220 | 220 | 245 | 210 | 110 |

[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 新規発売 |
|---------|------------|-------|----------|-------|------------|------------|
| 戸建住宅 | 131 | 861 | 992 | 894 | 98 | 936 |
| 中高層住宅 | 4,098 | 3,777 | 7,875 | 5,118 | 2,757 | 4,272 |
| 合計 | 4,229 | 4,638 | 8,867 | 6,012 | 2,855 | 5,208 |

[単位：百万円]

【販売用四勘定】
分譲事業の大型物件(東京パルク等)の原価回収およびスキードームハウスの減価償却、銀座三井ビルの除却などにより、449億減少。

販売用四勘定：販売用不動産、仕掛不動産、開発用土地、前渡金の合計

【有形・無形固定資産】
中之島三井ビル、セレスティン芝三井ビル等の設備投資があった一方、既存物件の減価償却に加え、セレスティン芝三井ビルの建物持分およびKDDI府中ビル等の売却、三井東三号館の除却などもあり、有形無形固定資産全体では40億増加。

【有利子負債】
子会社貸付金が、完全子会社化に伴う三販への制度適用等により590億増加した一方、固定資産売却による入金等もあり、期末残高は386億増加の、1兆2,586億となった。
連結上消去される子会社貸付金を除くと202億減少の9,967億。

有利子負債：短期借入金、コマーシャルペーパー、短期償還社債、社債、長期借入金の合計

【余剰敷金保証金】
期中に営業終了し解体した三井東三号館・銀座三井ビルでの返還影響もあり、前期比84億減少。

| 単体貸借対照表 | 当期 | 前期 | 増減 | | 当期 | 前期 | 増減 |
|--------------|-----------|-----------|--------|--------------|-----------|-----------|--------|
| 現金・預金 | 57,581 | 31,866 | 25,714 | 有利子負債 | 1,258,685 | 1,220,060 | 38,625 |
| 販売用四勘定 | 367,700 | 412,600 | 44,900 | 預り敷金・保証金 | 286,166 | 304,385 | 18,219 |
| 繰延税金資産 | 29,791 | 32,945 | 3,154 | 繰延税金負債 | 9,236 | 3,054 | 6,182 |
| その他流動資産 | 162,558 | 105,446 | 57,111 | 再評価に係る繰延税金負債 | 149,190 | 153,448 | 4,258 |
| 流動資産計 | 617,631 | 582,858 | 34,772 | その他負債 | 243,917 | 243,224 | 692 |
| | | | | 負債計 | 1,947,196 | 1,924,173 | 23,022 |
| 土地 | 868,922 | 871,349 | 2,427 | 余剰敷金・保証金 | 75,526 | 83,959 | 8,433 |
| その他有形・無形固定資産 | 347,557 | 341,058 | 6,498 | 資本金 | 134,433 | 134,433 | - |
| 投資有価証券 | 129,461 | 134,386 | 4,924 | 資本剰余金 | 205,823 | 204,693 | 1,129 |
| 関係会社株式・出資金 | 184,064 | 184,789 | 725 | 利益剰余金 | 88,058 | 81,735 | 6,323 |
| 出資金 | 23,486 | 24,923 | 1,436 | 土地再評価差額金 | 217,885 | 211,731 | 6,154 |
| 差入敷金・保証金 | 210,640 | 220,426 | 9,785 | 有価証券評価差額金 | 3,383 | 2,887 | 495 |
| その他投資 | 207,477 | 193,984 | 13,493 | 自己株式 | 771 | 102 | 668 |
| 固定資産計 | 1,971,611 | 1,970,918 | 693 | 資本の部計 | 642,046 | 629,602 | 12,443 |
| 総資産 | 2,589,242 | 2,553,776 | 35,465 | 負債・資本計 | 2,589,242 | 2,553,776 | 35,465 |

〔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 |
|------------|-------------|---------------|---------------|---------------|
| 412,600 | 214,932 | 256,128 | 3,703 | 367,700 |
| 新規投資の用地関係費 | | | | |
| | [03/3：936億] | [02/3：1,281億] | [01/3：1,032億] | [00/3：1,377億] |

〔有形・無形固定資産増減明細〕

| 前期末残高 | 新規投資 | 減価償却 | 除却・売却 | 振替他 | 当期末残高 |
|--|--------|--------|--------|-------|-----------|
| 1,212,408 | 48,586 | 21,418 | 18,079 | 5,016 | 1,216,479 |
| 主な新規投資 | | | | | |
| 中之島三井ビル：139億、セレスティン芝三井ビル：89億、神保町三井ビル：35億 | | | | | |

〔有利子負債〕

| | 当期 | 前期 | 増減 |
|-----------|-----------|-----------|--------|
| 子会社貸付金を除く | 996,716 | 1,016,999 | 20,282 |
| 子会社貸付金 | 261,968 | 203,061 | 58,907 |
| 合計 | 1,258,685 | 1,220,060 | 38,625 |

その他流動資産（短期貸付金）に883億、その他投資（長期貸付金）に1,736億含まれている。

〔保証債務（債務保証予約含む）〕

| 被保証者 | 保証金額 | 増減 |
|--------------|----------|--------|
| (株)アルパーク | 17,467 | 1,822 |
| 大崎新都心ビル(株) | 13,334 | 380 |
| 大崎プロパティ(株) | 13,029 | 322 |
| 三井不動産アメリカ(株) | 10,000 | 10,270 |
| 英国三井不動産(株) | 4,500 | - |
| 広島港坂地区開発(株) | 1,812 | 162 |
| T I D | () | 781 |
| その他 | (一部のみ) | 385 |
| 合計 | 61,310 | 10,957 |

| | | | |
|---------|----------|-----|-----|
| 住宅ローン保証 | (一部のみ) | 694 | 415 |
|---------|----------|-----|-----|

| | | | |
|---------------|-----|-------|-------|
| (連結上も保証となる金額) | () | 1,338 | 1,072 |
|---------------|-----|-------|-------|

| | | 92 | 93 | 94 | 95 | 96 | 97 | 98 | 99 | 00 | 01 | 02 |
|------------|--------------------|------------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|
| 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 | 606,222 |
| | 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 | 67,821 |
| | 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 | 47,138 |
| | 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 | 23,533 |
| | 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 | 13,209 |
| 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 | 240,423 |
| | 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 | 327,044 |
| | 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 | 274,669 |
| | 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 | 46,027 |
| | 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 | 228,641 |
| | 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 | 52,374 |
| | 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 | 38,755 |
| 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 | 19.9 |
| | 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 | 17.8 |
| | 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 | 18.0 |
| | 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 | 15.1 |
| | 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 | 18.5 |
| | 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 | 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 | 7.6 | 7.8 |
| | 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 | 2.2 |
| 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 | 2,589,242 |
| | 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 | 367,700 |
| | 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 | 214,932 |
| | 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 | 256,128 |
| | 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 | 1,216,479 |
| | 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 | 48,586 |
| | 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 | 21,418 |
| | 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 | 75,526 |
| | 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 | 210,640 |
| | 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 | 286,166 |
| | 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 | 1,258,685 |
| | 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 | 962,443 |
| | 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 | 296,242 |
| 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 | 642,046 |
| | 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 | 134,433 |
| | 資本剰余金 (百万円) | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | 205,823 |
| | 利益剰余金 (百万円) | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | 88,058 |
| | 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 | - |
| | 土地再評価差額金 (百万円) | - | - | - | - | - | - | - | - | - | 211,731 | 217,885 |
| | その他有価証券評価差額金 (百万円) | - | - | - | - | - | - | - | - | 644 | 2,887 | 3,383 |
| | 自己株式 (百万円) | - | - | - | - | - | - | - | - | - | 102 | 771 |
| | 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 | 2.9 |
| 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 | 2.0 |
| 営業CF (百万円) | | - | - | - | - | - | - | 107,302 | 72,499 | 48,914 | 100,854 | 97,551 |
| CF | 投資CF (百万円) | - | - | - | - | - | - | 101,464 | 68,447 | 55,947 | 310,063 | 104,778 |
| | 財務CF (百万円) | - | - | - | - | - | - | 4,489 | 4,644 | 6,742 | 205,664 | 32,941 |
| | 営業CF+投資CF (百万円) | - | - | - | - | - | - | 5,838 | 4,052 | 7,033 | 209,209 | 7,227 |
| 戸数 | 戸建分譲戸数 (戸) | 1,001 | 918 | 775 | 789 | 821 | 599 | 580 | 763 | 719 | 871 | 894 |
| | 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 | 5,118 |
| | 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 | 6,012 |

* 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（通期）】

- ・ 賃貸は、三井不で減収するが、住宅リース、三販リパーク事業等により13億増収を見込む。利益は、増収による増益もあるが、三井不の減益影響により 25億減益の640億の見込み。
- ・ 分譲は、三井不の住宅分譲の増収や子会社でも増収を織り込み、306億増収の3,660億を見込むが、利益は三井不の業務用地等分譲の減益により 40億減益の285億の見込み。
- ・ 完成工事は、三井不で減収するが三井ホームで増収増益し、売上はほぼ横ばいの1,830億、利益は6億増益し10億の見込み。
- ・ 仲介コンサルは、三販、三井不、投資顧問などで増収増益し、売上は44億増収の510億、利益は30億増益の140億の見込み。
- ・ 管理受託は、三井不の管理工事、運営管理受託の増収増益に加え、子会社でも増収増益を織り込み、売上は44億増収の740億、利益は7億増益の85億の見込み。
- ・ 部材商品は、若干減収するが、三井ホームの住宅部資材販売が改善し、売上650億、利益10億の見込み。
- ・ 施設営業はザウスの閉鎖影響などにより、売上は 8億減収の400億、利益は33億改善する見込み。
- ・ 結果、売上は376億増収の1兆1,200億、営業利益は7億増益の1,040億の見込み。
- ・ 経常利益は、営業増益に加え、純金利負担の改善もあり14億増益の780億の見込み。当期利益は、子会社での若干の特別損失を織り込み、前期比194億増益の450億の予想。
- ・ 有利子負債は、前期比 572億減少の1兆3,400億の見込み。

【単体（通期）】

- ・ 賃貸事業では、神保町三井ビル、セレスティン芝三井ビル、ガーデンエアタワー、中之島三井ビルなどの通期稼働による増収増益もあるが、前期に解体した東三号館、銀座三井ビルや転貸終了物件等の影響に加え、既存物件でも減収減益を織り込み、結果、売上は 24億減収、利益率は19%（0.9PT）と減益を見込む。
- ・ 住宅分譲事業では、主に中高層住宅分譲戸数の増加に伴い大幅に増収。利益率は前期と横ばいの18%を見込むが、販売費は増加を織り込む。
- ・ 業務用地等分譲では、前期にあった大型物件の計上がなくなるにより、当期は減収減益の見込みであり、分譲全体では209億の増収。利益率は17.0%（0.8PT）の見込み。
- ・ その他事業では、ザウス閉鎖により減収するが、仲介コンサルや運営管理等のノンアセットが増収し売上はほぼ前期並み。利益はノンアセットの増益に加え、ザウス閉鎖により大幅改善。
- ・ 結果、売上は6,240億と177億増収するが、営業利益は 48億減益の630億を予想。
- ・ 経常利益は、純金利負担の改善もあり440億と 31億の減益にとどまる。当期は特別損益を予定していないため、当期利益では250億と前期比117億増益の見込み。

【各社通期予想数字】

| | 三井不動産 | | | ホーム（連結） | | |
|-------|---------|---------|--------|---------|---------|-------|
| | 次期 | 当期 | 増減 | 次期 | 当期 | 増減 |
| 売上高 | 624,000 | 606,222 | 17,778 | 225,000 | 223,792 | 1,208 |
| 営業利益 | 63,000 | 67,821 | 4,821 | 2,000 | 1,066 | 934 |
| 経常利益 | 44,000 | 47,138 | 3,138 | 2,100 | 1,117 | 983 |
| 当期純利益 | 25,000 | 13,209 | 11,791 | 700 | 439 | 1,139 |

[単位：百万円]

| 連結通期予想 | | | |
|---------|-----------|-----------|--------|
| | 次期 | 当期 | 増減 |
| 営業収益 | 1,120,000 | 1,082,397 | 37,603 |
| (連単倍率) | (1.79) | (1.79) | (0.00) |
| 賃貸 | 331,000 | 329,671 | 1,329 |
| 分譲 | 366,000 | 335,341 | 30,659 |
| 完成工事 | 183,000 | 183,090 | 90 |
| 仲介・コンサル | 51,000 | 46,503 | 4,497 |
| 管理受託 | 74,000 | 69,589 | 4,411 |
| 部材商品 | 65,000 | 65,682 | 682 |
| 施設営業 | 40,000 | 40,880 | 880 |
| その他 | 10,000 | 11,639 | 1,639 |
| 賃貸 | 64,000 | 66,563 | 2,563 |
| 分譲 | 28,500 | 32,589 | 4,089 |
| 完成工事 | 1,000 | 326 | 674 |
| 仲介・コンサル | 14,000 | 10,997 | 3,003 |
| 管理受託 | 8,500 | 7,713 | 787 |
| 部材商品 | 1,000 | 104 | 896 |
| 施設営業 | 0 | 3,356 | 3,356 |
| その他 | 1,500 | 2,534 | 1,034 |
| 消去他 | 14,500 | 14,178 | 322 |
| 営業利益計 | 104,000 | 103,295 | 705 |
| (連単倍率) | (1.65) | (1.52) | (0.13) |
| 営業外損益 | 26,000 | 26,780 | 780 |
| 純金利負担 | 24,500 | 25,241 | 741 |
| その他 | 1,500 | 1,539 | 39 |
| 経常利益 | 78,000 | 76,514 | 1,486 |
| (連単倍率) | (1.77) | (1.62) | (0.15) |
| 特別損益 | 3,500 | 32,302 | 28,802 |
| 税前当期純利益 | 74,500 | 44,212 | 30,288 |
| 法人税等 | 29,000 | 18,335 | 10,665 |
| 少数損益 | 500 | 323 | 177 |
| 当期純利益 | 45,000 | 25,553 | 19,447 |
| (連単倍率) | (1.80) | (1.93) | (0.13) |

| | 次期 | 当期 | 増減 |
|-----------|--------|--------|--------|
| 設備投資（連結） | 38,000 | 61,159 | 23,159 |
| 減価償却費（連結） | 42,000 | 39,781 | 2,219 |

| | 次期 | 当期 | 増減 |
|-----------|-----------|-----------|--------|
| 有利子負債（連結） | 1,340,000 | 1,397,211 | 57,211 |

| 連結中間期予想 | | | |
|---------|---------|---------|--------|
| | 次期中間 | 当期中間 | 増減 |
| 営業収益 | 515,000 | 491,113 | 23,887 |
| (連単倍率) | (1.78) | (1.84) | (0.06) |
| 営業利益計 | 41,000 | 37,984 | 3,016 |
| (連単倍率) | (1.41) | (1.41) | (0.00) |
| 営業外損益 | 14,000 | 14,441 | 441 |
| 純金利負担 | 12,500 | 13,219 | 719 |
| その他 | 1,500 | 1,222 | 278 |
| 経常利益 | 27,000 | 23,543 | 3,457 |
| (連単倍率) | (1.50) | (1.36) | (0.14) |
| 特別損益 | 2,000 | 12,391 | 10,391 |
| 税前中間純利益 | 25,000 | 11,151 | 13,849 |
| 法人税等 | 10,000 | 5,805 | 4,195 |
| 少数損益 | 1,500 | 843 | 657 |
| 中間純利益 | 16,500 | 6,189 | 10,311 |
| (連単倍率) | (1.65) | (1.46) | (0.19) |

[単位：百万円]

| 単体通期予想 | | | |
|-----------|---------|---------|--------|
| | 次期 | 当期 | 増減 |
| 営業収益 | 624,000 | 606,222 | 17,778 |
| 賃貸事業 | 238,000 | 240,423 | 2,423 |
| 分譲事業 | 348,000 | 327,044 | 20,956 |
| 住宅分譲 | 311,000 | 274,669 | 36,331 |
| 戸建分譲 | 43,000 | 46,027 | 3,027 |
| 中高層分譲 | 268,000 | 228,641 | 39,359 |
| 業務用地等分譲 | 37,000 | 52,374 | 15,374 |
| その他の事業 | 38,000 | 38,755 | 755 |
| 粗利率率（%） | 18.2 | 18.5 | 0.3 |
| 賃貸事業 | 19.0 | 19.9 | 0.9 |
| 分譲事業 | 17.0 | 17.8 | 0.8 |
| 住宅分譲 | 18.0 | 18.0 | 0.0 |
| その他の事業 | 24.5 | 15.1 | 9.4 |
| 販売費・一般管理費 | 50,500 | 44,049 | 6,451 |
| 営業利益計 | 63,000 | 67,821 | 4,821 |
| 営業外損益 | 19,000 | 20,682 | 1,682 |
| 純金利負担 | 15,500 | 16,234 | 734 |
| 経常利益 | 44,000 | 47,138 | 3,138 |
| 特別損益 | 0 | 23,533 | 23,533 |
| 税前当期純利益 | 44,000 | 23,605 | 20,395 |
| 法人税等 | 19,000 | 10,395 | 8,605 |
| 当期純利益 | 25,000 | 13,209 | 11,791 |

〔住宅分譲戸数（単体）〕

| | 次期 | 当期 | 増減 | 次期中間 | 当期中間 | 増減 |
|-----|-------|-------|-----|-------|-------|----|
| 戸建 | 800 | 894 | 94 | 350 | 319 | 31 |
| 中高層 | 5,700 | 5,118 | 582 | 1,950 | 1,987 | 37 |
| 計 | 6,500 | 6,012 | 488 | 2,300 | 2,306 | 6 |

〔販売用四勘定増減予想（単体）〕

| 03/3末残高 | 新規投資 | 原価回収 | 04/3末残高 |
|---------|---------|---------|---------|
| 367,700 | 300,000 | 275,000 | 392,700 |

〔有形・無形固定資産増減予想（単体）〕

| 03/3末残高 | 新規投資 | 減価償却 | 除売却 | 04/3末残高 |
|-----------|--------|--------|-------|-----------|
| 1,216,479 | 25,000 | 23,000 | 5,000 | 1,213,479 |

主な新規投資 室町新館計画60億、つくばSC計画 20億、ビル通常改修50億ほか

単体中間期予想

| | 次期中間 | 当期中間 | 増減 |
|-----------|---------|---------|--------|
| 営業収益 | 290,000 | 267,180 | 22,820 |
| 賃貸事業 | 119,000 | 120,851 | 1,851 |
| 分譲事業 | 150,000 | 126,258 | 23,742 |
| 住宅分譲 | 132,000 | 104,793 | 27,207 |
| 戸建分譲 | 18,000 | 16,617 | 1,383 |
| 中高層分譲 | 114,000 | 88,176 | 25,824 |
| 業務用地等分譲 | 18,000 | 21,464 | 3,464 |
| その他の事業 | 21,000 | 20,070 | 930 |
| 粗利率率（%） | 18.3 | 16.8 | 1.5 |
| 賃貸事業 | 19.5 | 20.6 | 1.1 |
| 分譲事業 | 17.0 | 14.8 | 2.2 |
| 住宅分譲 | 18.0 | 16.1 | 1.9 |
| その他の事業 | 20.5 | 7.3 | 13.2 |
| 販売費・一般管理費 | 24,000 | 18,005 | 5,995 |
| 営業利益計 | 29,000 | 26,975 | 2,025 |
| 営業外損益 | 11,000 | 9,668 | 1,332 |
| 純金利負担 | 8,000 | 8,506 | 506 |
| 経常利益 | 18,000 | 17,307 | 693 |
| 特別損益 | 0 | 9,667 | 9,667 |
| 税前中間純利益 | 18,000 | 7,639 | 10,361 |
| 法人税等 | 8,000 | 3,393 | 4,607 |
| 中間純利益 | 10,000 | 4,246 | 5,754 |