

平成16年3月期中間決算短信 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

【業績予想】

・ 業績予想	P. 8
--------	------

【賃貸】
主に三井不のビル賃貸事業で減収したものの、住宅賃貸事業や三販リパーク事業等での増収もあり、賃貸全体では+6億増収。
営業利益は、住宅賃貸事業等で増益するも、三井不のビル賃貸事業の減収に伴う減益により、賃貸全体では3億の減益。
中間期末の事務所・商業用建物空室率は、前期末から横ばいの6.0%。

<賃貸>		当中間期	前年同期	増減
事務所・商業用	収益	129,803	130,954	1,151
	貸付面積(m ²)	3,220,071	3,193,698	26,373
	所有	1,840,226	1,881,261	41,035
	転賃	1,379,845	1,312,437	67,408
	空室率	6.0%	5.2%	0.8PT
居住用	収益	24,682	23,508	1,174
	貸付戸数(戸)	42,871	39,048	3,823
	所有	386	377	9
	転賃	42,485	38,671	3,814
その他	収益	11,673	11,066	607
収益合計		166,159	165,529	630

三井不動産販売、三井不動産住宅リースの賃貸住宅事業部門統合に伴い、今期より転賃戸数には賃貸借業務受託戸数を含めて記載(前年同期データも同様に組み替え)

期末空室率推移 (事務所・商業用)	03/9	03/6	03/3	02/9	02/3	01/9
	6.0%	5.8%	6.0%	5.2%	4.1%	2.5%

【分譲】
三井不の業務用地等分譲で減収(109億)したものの、三井不の住宅分譲や米国三販の業務用地等分譲の増収などにより、全体で+31億増収。
利益は、主に米国三販の業務用地等分譲が寄与し+28億増益。

<分譲>		当中間期	前年同期	増減
戸建	収益	17,038	17,152	114
	戸数	339	334	5
	戸当り価格(万円)	5,026	5,135	109
中高層	収益	96,145	88,176	7,968
	戸数	1,759	1,987	228
	戸当り価格(万円)	5,466	4,438	1,028
住宅合計	収益	113,183	105,329	7,854
	戸数	2,098	2,321	223
	戸当り価格(万円)	5,395	4,538	857
その他	収益	18,969	23,701	4,731
収益合計		132,153	129,030	3,123

【対4月公表】
売上は、主に分譲事業の計上時期の期ズレに伴ない三井不が277億減収したことにより、連結全体でも289億減収。
営業利益は、米国三販の業務用地等分譲の増益やホームの建築請負事業のコスト削減効果などにより、+41億の増益。
経常利益は、営業増益に加え純金利息負担の改善などもあり、+64億の増益。
結果、中間純利益は+36億の増益。

【公表との差異】				
	当中間期実績	公表(4/30)	公表との差異	
売上	486,098	515,000	28,901	5.6%
営業利益	45,184	41,000	4,184	10.2%
経常利益	33,448	27,000	6,448	23.9%
中間純利益	20,111	16,500	3,611	21.9%

〔連結損益計算書〕

〔単位：百万円〕

損益計算書	当中間期	前年同期	増減
営業収益	486,098	491,113	5,015
(連単倍率)	(1.85)	(1.84)	(0.01)
賃貸	166,159	165,529	630
分譲	132,153	129,030	3,123
完成工事	74,826	79,013	4,186
仲介・コンサル	24,204	18,392	5,811
管理受託	35,304	33,859	1,445
部材商品	30,554	35,216	4,662
施設営業	18,375	21,598	3,222
その他	4,519	8,473	3,953
賃貸	33,901	34,297	396
分譲	12,547	9,677	2,869
完成工事	3,217	3,818	600
仲介・コンサル	3,716	2,124	1,592
管理受託	5,201	3,935	1,266
部材商品	282	464	181
施設営業	779	2,698	1,918
その他	1,207	1,314	107
消去他	7,674	7,312	362
営業利益計	45,184	37,984	7,200
(連単倍率)	(1.56)	(1.41)	(0.15)
営業外損益	11,736	14,441	2,705
持分法損益	1,749	1,599	149
純金利息負担	11,399	13,219	1,820
その他	2,086	2,821	735
経常利益	33,448	23,543	9,905
(連単倍率)	(1.65)	(1.36)	(0.29)
特別損益	922	12,391	11,468
特別利益	697	1,705	1,007
特別損失	1,620	14,097	12,476
税前中間純利益	32,525	11,151	21,374
法人税等	12,986	5,805	7,181
少数損益	572	843	271
中間純利益	20,111	6,189	13,921
(連単倍率)	(1.74)	(1.46)	(0.28)

〔当中間期 特別損益〕

特別利益	697	
固定資産売却益	354	ユニリビングほか
貸倒引当金戻入益	238	
その他	104	
特別損失	1,620	
貸倒引当金繰入額	693	三井不動産ローン保証ほか
固定資産除却損	340	三販、ホームほか
その他	586	

【完成工事】
売上は、三井ホームの減収により41億減収したが、損益は、ホームの経営構造改革によるコスト削減が進み、+6億改善。

<完成工事>	当中間期	前年同期	増減
工事受注高	69,035	77,767	8,731

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】
三販の仲介、販売受託事業については取扱件数増加に伴ない増収し、三井不などのコンサル事業での増収とあわせ、全体で+58億の増収。
利益も、三販、三井不などで増収に伴ない増益し、全体で+15億増益。

<仲介、コンサル>		当中間期	前年同期	増減
仲介	収益	17,443	14,165	3,278
	件数	13,941	12,209	1,732
販売受託	収益	4,020	2,267	1,752
	件数	2,532	2,231	301
コンサルティング	収益	2,739	1,960	779
	件数	-	-	-
収益合計		24,204	18,392	5,811

【管理受託】
管理工事は、三井不のビルテナント依頼工事などで減収したが、運営管理は、前期竣工した汐留シティセンターなどの新規ビルの受託や住宅管理受託でも増収し、全体では+14億増収。
利益も増収に伴ない+12億増益。

<管理受託>	当中間期	前年同期	増減
運営管理受託収益	24,757	22,616	2,140
管理工事受託収益	10,546	11,242	695
収益合計	35,304	33,859	1,445

【部材商品販売】
売上は、ユニリビングのスーパーマーケット事業を前年下期に譲渡したことによる減収に加え、その他小売販売でも景気低迷の影響を受け減収し、全体で46億減収。
利益は、昨年一時的に悪化したホームの住宅部資材販売は改善したものの、その他商品販売での減収が響き、全体で1億微減益。

<部材商品販売>	当中間期	前年同期	増減
住宅部資材販売	9,217	10,067	850
その他商品販売	21,337	25,149	3,811
収益合計	30,554	35,216	4,662

【施設営業】
売上は、ザウスの閉鎖に加え、ホテル事業がSARS等の影響により減収し、全体で32億減収。
利益は、ホテル事業の減収に伴ない減益影響もあるが、ザウスの損失がなくなったことにより、全体で+19億改善。
(参考)ザウス影響：売上15億、利益+23億

【販売用不動産】
三井不、分譲事業での新規取得が原価回収を上回り、+5.9億増加。米国三販では物件の売却が進み3.1億。その他子会社ではM&Aによる投資案件もあり+10.1億増加し、結果、連結全体では+12.9億の増加。

【販売用不動産】	当中間期	前期	増減
三井不	373,666	367,700	5,965
三販G	4,198	7,314	3,115
三井不動産アメリカG	599	613	14
その他・消去等	43,493	33,366	10,127
合計	421,958	408,994	12,963

(前渡金を含む)

【有形・無形固定資産】
三井不の室町新館計画やホームのモデルハウス等の設備投資があった。一方、三井不、子会社での減価償却による減少もあり、連結全体では5.7億の減少。

【有形・無形固定資産】	当中間期	前期	増減
三井不	1,213,697	1,216,479	2,782
三井不動産アメリカG	99,133	100,068	934
三販G	43,473	45,925	2,451
三井ホームG	37,451	37,781	329
その他・消去等	287,571	286,861	709
合計	1,681,327	1,687,115	5,788

(再評価差額を含む)

【有利子負債】
三井不では、+14.5億増加したが、子会社貸付金の増加(+34.1億)を除くと、1.96億の減少。三販の受託預り金返還等による増加や、M&Aによる投資案件での増加などもあったが、米国現法や三井ホーム、その他子会社での減少もあり、連結全体では+3.4億増加し、1兆4,006億となった。
当中間期末の子会社貸付金2,961億(連結上消去)

【有利子負債】	当中間期	前期	増減
三井不	1,273,228	1,258,685	14,542
三販G	66,599	50,037	16,561
三井不動産アメリカG	72,938	76,808	3,870
三井ホームG	8,120	9,568	1,448
子会社貸付金	296,160	261,968	34,191
その他・消去等	275,931	264,080	11,851
合計	1,400,657	1,397,211	3,446

〔連結貸借対照表〕

	当中間期	前期	増減		当中間期	前期	増減
流動資産	669,951	687,912	17,960	流動負債	641,963	601,128	40,835
現金・預金	92,894	115,157	22,262	支払手形・買掛金	75,987	91,822	15,835
受取手形及び売掛金	28,040	32,349	4,309	短期借入金	245,900	194,454	51,445
有価証券	49	189	139	コソナルバ	117,000	18,000	99,000
販売用不動産・前渡金	421,958	408,994	12,963	短期償還社債	10,000	81,242	71,242
未成工事支出金	16,434	10,232	6,202	未払法人税等	13,170	3,397	9,772
その他のたな卸資産	8,554	9,191	636	未成工事受入金	21,481	17,911	3,570
短期貸付金	18,870	26,722	7,851	完成工事補償引当金	1,886	1,597	289
繰延税金資産(流動)	39,460	38,783	676	債務保証損失引当金	221	290	68
その他の流動資産	43,687	46,290	2,603	繰延税金負債(流動)	239	-	239
				その他流動負債	156,075	192,411	36,336
有形固定資産	1,646,431	1,652,338	5,907	固定負債	1,612,269	1,682,321	70,052
建物及び構築物	497,923	507,870	9,947	社債	215,000	215,000	-
機械装置・運搬具	5,684	5,582	102	長期借入金	812,756	888,514	75,757
土地	1,093,121	1,092,902	218	預り敷金・保証金	300,033	307,785	7,751
建設仮勘定	16,388	13,161	3,227	退職給付引当金	23,118	20,530	2,588
その他	33,312	32,821	491	役員退職慰労引当金	1,552	2,083	530
無形固定資産	34,896	34,777	118	繰延税金負債(固定)	42,169	22,603	19,565
有形・無形固定資産	1,681,327	1,687,115	5,788	再評価に係る繰延税金負債	149,190	156,437	7,247
投資その他資産	583,560	554,040	29,519	その他固定負債	68,447	69,366	919
投資有価証券	234,425	202,234	32,191	有利子負債	1,400,657	1,397,211	3,446
長期貸付金	16,364	16,437	72	〔有利子負債連単倍率〕	1.10	1.11	0.01
差入敷金・保証金	217,155	216,490	664	負債計	2,254,232	2,283,450	29,217
繰延税金資産(固定)	16,157	13,604	2,552	少数株主持分	16,354	17,185	831
再評価に係る繰延税金資産	33,163	35,958	2,795	資本金	134,433	134,433	-
その他	91,121	96,657	5,535	資本剰余金	205,823	205,823	-
貸倒引当金	24,827	27,342	2,515	利益剰余金	177,298	155,390	21,907
繰延資産	0	1	0	土地再評価差額金	157,603	162,289	4,685
〔余剰敷金・保証金〕	82,878	91,295	8,416	有価証券評価差額金	14,738	3,452	18,191
〔総資産連単倍率〕	1.12	1.13	0.01	為替換算調整勘定	24,797	25,010	212
総資産	2,934,839	2,929,069	5,770	自己株式	847	1,039	192
				資本計	664,252	628,434	35,818
				負債・資本計	2,934,839	2,929,069	5,770

【利益剰余金】
中間純利益20.1億に、事業再編や土地売却に伴う土地再評価差額金取崩額+4.6億、支払配当2.8億等、差引合計で+2.19億増加し、当中間期末の利益剰余金は、1,772億となった。

【連結剰余金計算書】	当中間期	前年同期	増減
利益剰余金期首残高	155,390	137,026	18,364
利益剰余金増加高	24,906	6,248	18,658
連結子会社の固定資産再評価に係る増加額	109	58	51
土地再評価差額金取崩額	4,685	-	4,685
中間純利益	20,111	6,189	13,921
利益剰余金減少高	2,998	3,411	412
配当金	2,878	2,840	38
取締役賞与	113	105	7
土地再評価差額金取崩額	-	466	466
その他	7	-	7
利益剰余金中間期末残高	177,298	139,863	37,435

【保証債務(債務保証予約含む)】	保証金額	増減
被保証者		
トレイド・アンド・インダストリアル・ディベロップメント(TID)	739	41
船橋ケーブルネットワーク	391	37
シー・シー・アイ	15	8
霞が関三井クラブ	8	2
合計	1,154	90

住宅ローン保証	173,129	13,995
---------	---------	--------

【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	1,955,676	4,176	10,306	17,864	13,738	664
分譲	449,133	5,339	795	355	248	38
完成工事	60,592	511	1,512	293	1,049	170
仲介・コンサル	27,474	4,816	1,130	560	394	67
管理受託	41,155	4,734	467	166	446	33
部材・商品	46,112	1,813	521	253	540	81
施設営業	118,124	1,330	990	226	1,779	13
その他	30,857	2,940	1,038	305	1,582	222
消去・全社	205,712	21,963	315	15	327	49
合計	2,934,839	5,770	17,077	16,752	20,106	706

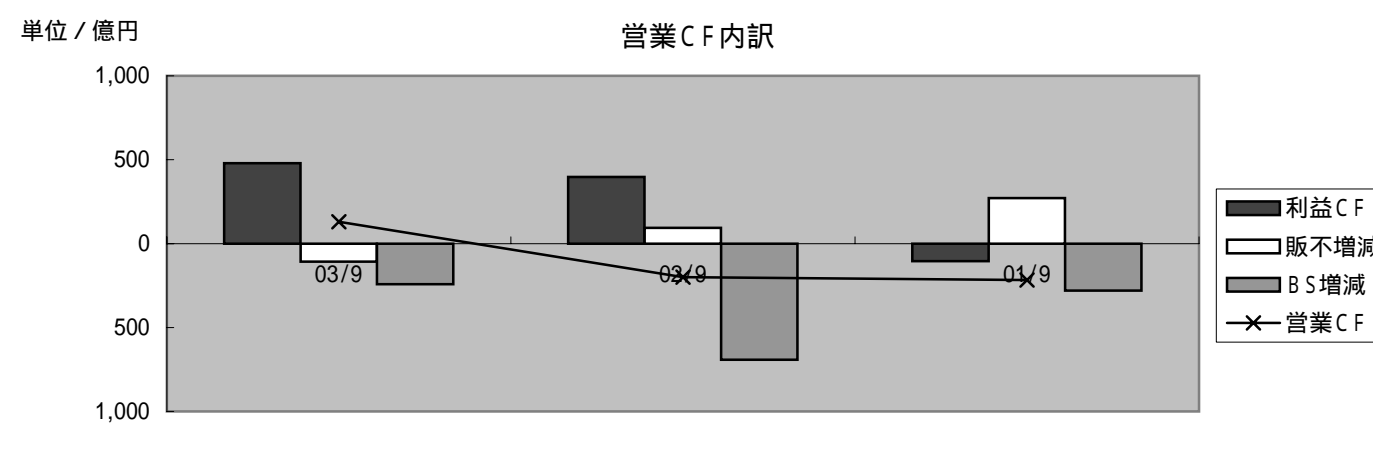
資産は前期増減、資本的支出および減価償却費は前年同期増減

(単位:百万円)

摘要	当中間期 (03.4.1~03.9.30)	前年同期 (02.4.1~02.9.30)	増減
	金額	金額	金額
税金等調整前純利益	32,525	11,151	21,374
資金を伴わないPL項目	16,108	39,780	23,672
営業活動外のPL項目	9,624	10,792	1,168
利息等の受取・支払、法人税等	10,347	22,003	11,656
利益によるキャッシュ・フロー	47,910	39,721	8,189
販売用不動産の取得売却	10,757	9,424	20,182
その他BS科目の増減	24,153	69,162	45,008
営業活動によるキャッシュ・フロー	12,999	20,016	33,015
有価証券等の取得・売却	1,803	5,511	7,315
有形無形固定資産の取得・売却	30,251	21,539	8,711
預り・差入敷金保証金の増減	9,762	10,111	349
その他	1,383	3,441	4,825
投資活動によるキャッシュ・フロー	36,826	40,604	3,777
短期借入金の増減	103,298	29,717	73,580
長期借入金の調達・返済	27,956	68,384	40,427
社債の発行・償還	71,242	80,000	151,242
配当金等の支払額	3,238	3,181	57
その他	434	-	434
(有利子負債計)	4,100	41,333	37,235
財務活動によるキャッシュ・フロー	1,295	38,151	36,856
為替換算差額	247	770	1,018
現金および現金同等物の増減額	22,284	23,239	955
現金および現金同等物の期首残高	114,831	117,558	2,727
現金および現金同等物の期末残高	92,547	94,319	1,771

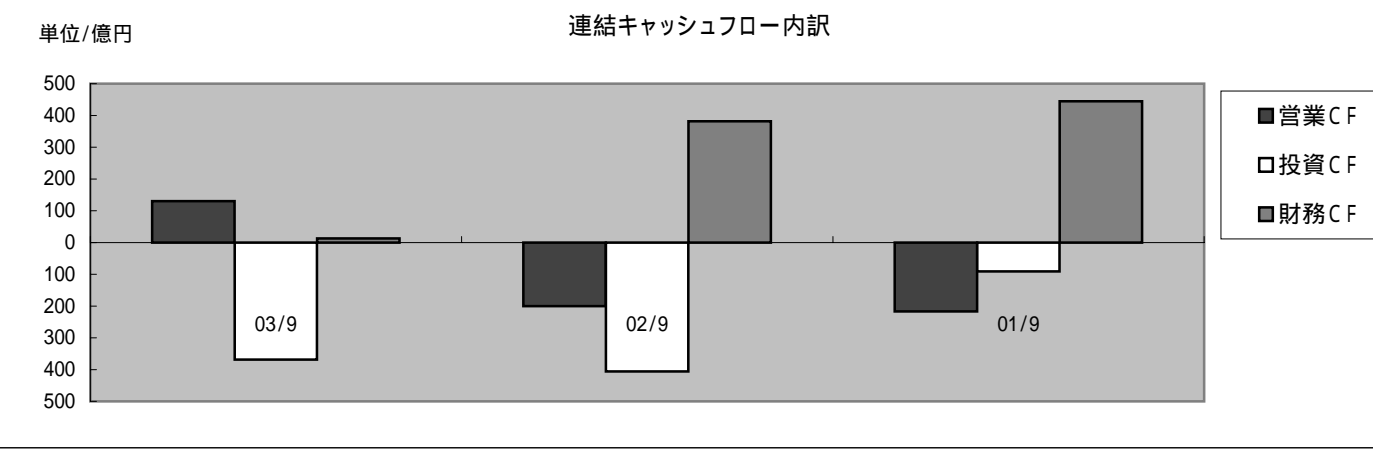
"+"はcash増、"-"はcash減を表わす。

【営業キャッシュ・フロー】
 ・利益キャッシュ・フローは主に営業利益の増加等により前年同期比+81億の479億。
 ・販売用不動産の取得売却では、新規取得(1,099億)が原価回収(+992億)を上回り107億。前年同期は三井不
 の用地取得ボリュームが例年に比べ少なかったことにより+94億であり、前年同期比では201億。
 ・その他BS科目の増減では、241億と前年同期比+450億増加。(三販受託預り金やホーム仕入債務、他子会社の預り
 金の増減等の影響)。



【投資キャッシュ・フロー】
 ・有形無形固定資産では302億。(新規取得328億、売却+26億)
 ・敷金保証金は主に三井不の預り敷金の減少により97億。

【財務キャッシュ・フロー】
 ・有利子負債はキャッシュベースで+41億の増加。
 ・為替換算差額を含め、当期の現金および現金同等物は222億の減少となり、中間期末残高は925億。



【連結子会社 132社】

【持分法適用関連会社 54社】

賃 貸	<三井不動産> * リーランド・ビル・パティーズ * 三井不動産ローン保証 アルパ - ク MFパティーズ 大崎新都心ビル 大崎パティーズ 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 e-デスク MFサービスアパートメント * 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 * 三井不動産パティーズ <三販G> * 三井不動産販売 * 米国三井不動産販売 MIパートナーズ(LA) リパーク <ホームG> 三井ホームイースト			
分 譲	<三井不動産> ガーデンシティ坂 広島港坂地区開発 三井都市開発 三井不動産アジア * 三井不動産アメリカ * 三井不動産パティーズ <三販G> * 米国三井不動産販売 香港三井不動産販売 <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 三井ホームエン지니어リング 三井ホームリノベーション リフォームネット 三井ホーム北海道 他FC7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 日本ビルファンド・マネジメント TMアセットマネジメント <三販G> * 三井不動産販売 サブライクリエーション パーティクリエーション 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4社 リハウス・ビジネスセンター			
管理 受託	<三井不動産> 三井不動産ビルメンテナンス 三井不動産住宅サービス * さらぼーと MF住宅サービス九州 MF住宅サービス仙台 MF住宅サービス札幌 MFビルメンテナンス関西 新名ビルメンテナンス * 三井の森 MF住宅サービス広島 三井不動産住宅サービス関西 いずみテック 第一整備 三森リノベーション リエンタル警備保障 船橋ビルサービス NBFファイナンス 群馬第一整備 千葉第一整備 東京ビルサービス 横浜第一整備			
部材 ・ 商品 販売	<三井不動産> ユニリビング * さらぼーと ピアファースト 第一園芸 E-ガーデンテック花卉園芸 神戸フローリスト ユーコーレーション <ホームG> 三井ホームコンポ - ネット 三井ホームコンポ - ネット関西 九州サブ - インフォ 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 * リーランド・ビル・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 綱町倶楽部 キヤニー 益子カントリー倶楽部 成田スポーツ開発 三井不動産ゴルフパティーズ 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クリエイイト 霞ヶ関DHC サンショク 船橋ヘルスセンター MFファンド・マネジメント トンデリアソシエイツ <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 ライフマネジメント 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 ホームテクニカル			

<三井不動産> 朝日加チャセンター千葉 ウェルネス SLタワーズ イムビル オリエンタルランド 上総新都心開発 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 T.I.D 虎ノ門ツインター ー・四・ー 大阪WTC 京葉土地開発 湘南国際村協会 千葉日報社 西安唐華賓館 カドビル・ビル・パティーズ E-IMビルメンテナンス 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16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	03/9
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	486,098
	営業利益	83,484	75,952	67,551	1,402	63,635	56,934	81,923	108,334	102,950	103,295	45,184
	経常利益	8,701	9,515	13,484	47,634	16,571	9,436	52,259	73,420	72,800	76,514	33,448
	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	20,111
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	169,049
	分譲	434,090	420,038	374,231	402,453	309,096	327,974	359,326	328,281	336,641	335,341	132,153
	完成工事	418,204	363,182	371,421	390,412	365,559	289,558	292,598	300,112	247,700	192,394	78,069
	仲介・販売受託・コンサル						42,629	49,364	50,590	55,179	56,602	28,211
	管理受託						76,598	84,500	93,966	86,401	87,143	45,669
	部材・商品等販売						94,036	102,500	103,401	100,938	97,864	45,924
	施設営業						49,531	46,234	47,387	45,558	41,143	18,612
	その他	220,002	231,106	226,626	253,249	258,429	25,778	29,950	30,254	28,529	22,090	9,956
	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	486,098
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	33,901
	分譲	28,732	20,004	5,662	78,135	7,802	11,425	8,881	20,606	26,668	32,589	12,547
	完成工事	8,724	6,123	10,005	12,318	6,593	4,552	6,031	6,718	5,228	326	3,217
	仲介・販売受託・コンサル						7,720	13,353	13,607	17,541	10,997	3,716
	管理受託						3,608	5,871	7,298	7,665	7,713	5,201
	部材・商品等販売						583	301	834	1,342	104	282
	施設営業						566	25	55	4,271	3,356	779
	その他	11,403	7,501	8,649	15,053	12,287	2,119	2,831	3,807	858	2,534	1,207
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	45,184	
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	2,934,839
	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	421,958
	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	1,681,327
	資本的支出			79,019	54,074	137,323	133,152	83,945	67,478	62,101	61,159	17,077
	減価償却費			42,676	41,148	42,283	42,249	45,776	44,418	66,017	39,781	20,106
	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	1,400,657
	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	177,298
株主資本	604,092	606,323	602,943	558,504	516,754	492,591	395,132	411,097	609,536	628,434	664,252	
C F	営業CF						142,802	134,200	173,664	142,121	118,484	12,999
	投資CF						142,230	32,449	32,088	81,658	60,751	36,826
	財務CF						25,625	96,576	150,001	103,298	59,897	1,295
	営業CF+投資CF						572	101,750	141,575	60,463	57,733	23,827
指 標	ROA	2.71%	2.48%	2.28%	0.35%	2.20%	2.06%	3.10%	3.98%	3.86%	3.78%	1.73%
	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	2.1
	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%	22.6%
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	132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	54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ベース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(トリアージュ白旗)・通期(中之島三井ビル、ガーデンシアター、ヒルズ三井ビル等)により+54億、売却・解体・転貸終了により19億、既存物件では46億。
 (利益)
 新規・通期稼働による増益もあったが、既存物件の減収に加え、前期に解体した東三号館や銀座三井ビル、建替えを進めている名古屋三井ビル東館・南館の影響などもあり、利益率は0.8PT。
 首都圏オフィスの空室率は、5.8%と若干増。
 (9月に竣工した六本木タワーおよび渋谷ガーデンフロントを除くと4.6%)

【賃貸事業】

賃貸延床面積	03/9			02/9		
	棟数	面積 [千㎡]	構成比 [%]	棟数	面積 [千㎡]	構成比 [%]
所有	123	2,315	47.5	126	2,333	49.8
転貸	198	2,559	52.5	193	2,348	50.2
合計	321	4,874	100.0	319	4,682	100.0

新規稼働3棟、通期稼働8棟、転貸終了1棟、除外2棟

首都圏オフィス空室率	03/9	03/6	03/3	02/9	02/3	01/9	01/3
	5.8%	5.1%	5.4%	3.6%	2.4%	1.7%	1.7%

[単位：千㎡、百万円]

	総計		首都圏		地方		
	当中間期	前年同期	当中間期	前年同期	当中間期	前年同期	
オ	棟数	275	274	234	230	41	44
フ	貸付面積	2,133	2,048	1,843	1,741	290	306
イ	賃貸収益	98,859	99,894	88,630	90,016	10,228	9,877
エ	空室率*1	6.2%	5.0%	5.8%	3.6%	8.8%	12.1%
商	棟数	44	43	30	29	14	14
業	貸付面積	716	770	465	499	251	271
施	賃貸収益	18,772	18,475	11,317	11,429	7,455	7,046
設	空室率*2	7.1%	6.6%	1.3%	1.2%	16.2%	15.2%
賃	棟数	321	319				
貸	貸付面積	2,928	2,896				
全	賃貸収益	119,683	120,851				
体	空室率	6.3%	5.4%				

*1 六本木タワー、渋谷ガーデンフロントの影響を除くと、首都圏4.6%、総計5.2%

*2 アムスクエア休館に伴う影響を除くと、地方0.3%、総計1.0%

【対4月公表】
 売上は主に分譲事業の物件計上時期の期ズレ等により277億減収したが、営業利益は販売費の減少や賃貸、その他事業での若干の利益率UPもあり、公表の290億を確保。
 経常利益は、純金利負担の改善などにより+22億増益し、当期利益は経常増益を受け+15億増益。

【公表との差異】

	当中間期実績	公表(4/30)	公表との差異	
営業収益	262,277	290,000	27,722	9.6%
営業利益	29,027	29,000	27	0.1%
経常利益	20,273	18,000	2,273	12.6%
中間純利益	11,553	10,000	1,553	15.5%

[単位：百万円]

損益計算書	当中間期	前年同期	増減	増減率
営業収益	262,277	267,180	4,902	1.8
賃貸事業	119,683	120,851	1,167	1.0
分譲事業	123,556	126,258	2,702	2.1
住宅事業	113,023	104,793	8,229	7.9
戸建分譲	16,878	16,617	261	1.6
中高層分譲	96,145	88,176	7,968	9.0
業務用地等分譲	10,532	21,464	10,932	50.9
その他の事業	19,037	20,070	1,032	5.1
粗利益率	19.1	16.8	2.3	
賃貸事業	19.8	20.6	0.8	
分譲事業	17.5	14.8	2.7	
住宅分譲	17.9	16.1	1.7	
その他の事業	25.2	7.3	17.9	
販売費・一般管理費	21,106	18,005	3,101	17.2
営業利益計	29,027	26,975	2,051	7.6
営業外損益	8,753	9,668	914	
純金利負担	7,235	8,506	1,271	
受取利息	2,082	1,706	375	
支払利息	9,317	10,212	895	
経常利益	20,273	17,307	2,966	17.1
特別損益	-	9,667	9,667	
特別利益	-	2,246	2,246	
特別損失	-	11,914	11,914	
税前中間純利益	20,273	7,639	12,633	165.4
法人・住民・事業税	8,720	3,393	5,327	
中間純利益	11,553	4,246	7,306	172.0

【分譲】
 <住宅分譲>
 (売上)
 中高層住宅において、計上戸数は減少したが、都心の高額大型物件の計上により、全体で+82億増収。
 (利益率)
 都心の高額大型物件が寄与し、1.7PT改善。
 <業務用地等分譲>
 前年同期は賃貸住宅などの売却があったため、当中間期は109億の減収。

【住宅計上戸数】

計上戸数(戸)	03/9		02/9		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	334	5,053	319	5,209	15	156
中高層住宅	1,759	5,465	1,987	4,437	228	1,028
合計	2,093	5,400	2,306	4,544	213	856

【住宅完成在庫】

完成在庫(戸)	03/9	03/6	03/3	02/9	02/3	01/9
戸建住宅	30	100	120	90	45	55
中高層住宅	475	420	485	130	175	190
合計	505	520	605	220	220	245

【住宅契約戸数】

契約戸数(戸)	前期末	期中契約	契約	売上計上	当中間期末	当中間期
	契約済		累計		契約済	新規発売
戸建住宅	98	390	488	334	154	372
中高層住宅	2,757	2,555	5,312	1,759	3,553	2,449
合計	2,855	2,945	5,800	2,093	3,707	2,821

【その他】
 売上は、前期に竣工した汐留シティセンターの運営管理受託などノンアセットビジネスが増収したが、ザウス閉鎖による減収に加え、ビルテナント依頼工事の減少により、全体では10億減収。
 利益は、ザウスの閉鎖やノンアセットビジネスの増収に伴ない増益。
 ノンアセットビジネスの売上は、75億(01/9:62億、02/9:56億)
 (参考)ザウスの閉鎖影響:売上15億、利益+23億

【販売費・一般管理費】
 住宅分譲の増収に伴い販売費も増加。
 ・販売費 134億(+27億)
 ・一般管理費 76億(+3億)

【経常利益・当期利益】
 経常利益は、営業増益に加え純金利負担の改善などにより、+29億増益の202億。
 前年同期は上場株式評価損などの特別損失があったため、当期利益は+73億増益の115億。

[単位：百万円]

【販売用四勘定】
 新規投資が原価回収等による減少を上回り、前期比+5.9億増加。

 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】
 室町新館計画他の新規投資で+10.6億増加したが、既存物件の減価償却で減少し、有形無形固定資産全体では、2.7億減少。

【有利子負債】
 子会社貸付金は、三販や米国現法などで+3.41億増加。前期の中高層分譲の工事費等の支払いがあった一方、現預金の減少などもあり、中間期末の有利子負債は、+1.45億増加し1兆2,732億となった。連結上消去される子会社貸付金を除くと1.96億減少の9,770億。

 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

単体貸借対照表	当中間期	前期	増減		当中間期	前期	増減
現金・預金	32,613	57,581	24,967	有利子負債	1,273,228	1,258,685	14,542
販売用四勘定	373,666	367,700	5,965	預り敷金・保証金	276,852	286,166	9,314
繰延税金資産	29,791	29,791	-	繰延税金負債	21,481	9,236	12,245
その他流動資産	189,047	162,558	26,489	再評価に係る繰延税金負債	149,190	149,190	-
流動資産計	625,118	617,631	7,487	その他負債	223,821	243,917	20,096
土地	869,264	868,922	341	負債計	1,944,573	1,947,196	2,622
その他有・無形固定資産	344,433	347,557	3,124	余剰敷金・保証金	65,560	75,526	9,966
投資有価証券	160,420	129,461	30,958	資本金	134,433	134,433	-
関係会社株式・出資金	182,429	184,064	1,634	資本剰余金	205,823	205,823	-
出資金	23,250	23,486	236	利益剰余金	94,591	88,058	6,532
差入敷金・保証金	211,292	210,640	651	土地再評価差額金	219,918	217,885	2,032
その他投資	196,781	207,477	10,696	有価証券評価差額金	14,485	3,383	17,868
固定資産計	1,987,871	1,971,611	16,260	自己株式	835	771	64
総資産	2,612,989	2,589,242	23,747	資本の部計	668,416	642,046	26,370
				負債・資本計	2,612,989	2,589,242	23,747

〔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	当中間期末残高
367,700	102,044	94,461	1,617	373,666
新規投資の用地関係費				
	[03/9: 437億]	[02/9: 291億]	[01/9: 626億]	[00/9: 368億]

〔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	当中間期末残高
1,216,479	10,603	11,046	1,890	449	1,213,697
主な新規投資					
室町新館計画：52億、トレアージュ白旗：6億					

〔有利子負債〕

	当中間期	前期	増減
子会社貸付金を除く	977,067	996,716	19,649
子会社貸付金*	296,160	261,968	34,191
合計	1,273,228	1,258,685	14,542

* その他流動資産（短期貸付金）に1,298億、その他投資（長期貸付金）に1,663億含まれている。

〔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	17,374	93
大崎新都心ビル(株)	13,159	175
大崎プロパティ(株)	12,770	258
三井不動産アメリカ(株)	7,000	3,000
英国三井不動産(株)	4,500	-
広島港坂地区開発(株)	1,728	84
T I D ()	739	41
第一園芸(株)	374	23
その他 (一部のみ)	24	11
合計	57,669	3,641
住宅ローン保証 (一部のみ)	719	24
(連結上も保証となる金額) ()	1,326	12

【連結】：前回予想との差異

- ・ 賃貸は、米國為替により減収するも、住宅賃貸事業等での増収もあり横ばいを見込む。利益は、三井不と米國為替による減益を受け、20億減益の見込み。
- ・ 分譲は、三井不で50億の減収を見込むが、米國三販の業務用地等分譲等もあり、全体では30億減収、+30億増益を見込む。
- ・ 完成工事は、ホームの受注減により80億減収を見込むが、利益はコスト削減効果もあり横ばいを見込む。
- ・ 仲介コカは、三販および三井不で期初想定通り順調に推移しており、売上、利益ともに横ばいを見込む。
- ・ 管理受託は、管理工事受託の減収はあるが、運営管理受託の好調を受け、利益は+10億増益を見込む。
- ・ 部材商品は、一般商品販売で市況低迷の影響等もあり、20億減収、5億減益を見込む。
- ・ 施設営業は、ハワイのホテル事業でのSARSおよび為替の影響、国内のホテルでも市況低迷による影響等もあり、全体で20億減収、5億減益の見込み。
- ・ 結果、売上は150億減収し1兆1,050億に修正するが、営業利益は期初同様1,040億と見込む。
- ・ 純金利負担の改善を20億見込むが、その他営業外損益の入繰りもふまえ、経常利益、当期利益ともに期初予定通りの780億、450億を見込む。

【単体】：前回予想との差異

- ・ 賃貸事業では、主にビル賃貸における中間期までの営業状況等をふまえ、利益率について0.5PTを見込む。
- ・ 住宅分譲事業では、計上時期の期ズレ影響に加え、中間期までの販売状況等を織込み、80億減収(100戸)、利益率0.5PTを見込む。業務用地等分譲は期初見込みとの入繰りを受け増収増益を見込み、分譲事業全体では50億減収、利益率は0.5PT増加を見込む。
- ・ その他事業では、ビルテナント依頼工事で減収するが、運営管理事業等の好調を受け、売上は横ばい、利益率は3.5PT増加を見込む。
- ・ 結果、売上は50億減収し6,190億に修正するが、営業利益は期初予想通り630億と見込む。
- ・ 純金利負担の改善を15億見込むが、その他営業外損益の入繰りもふまえ、経常利益、当期利益ともに期初予定通りの440億、250億を見込む。

[単位：百万円]

連結通期予想				<参考>
	前回予想	今回予想	差異	前期
営業収益	1,120,000	1,105,000	15,000	1,082,397
(連単倍率)	(1.79)	(1.79)	(0.00)	(1.79)
賃貸	331,000	331,000	-	329,671
分譲	366,000	363,000	3,000	335,341
完成工事	183,000	175,000	8,000	183,090
仲介・コカ	51,000	51,000	-	46,503
管理受託	74,000	74,000	-	69,589
部材商品	65,000	63,000	2,000	65,682
施設営業	40,000	38,000	2,000	40,880
その他	10,000	10,000	-	11,639
賃貸	64,000	62,000	2,000	66,563
分譲	28,500	31,500	3,000	32,589
完成工事	1,000	1,000	-	326
仲介・コカ	14,000	14,000	-	10,997
管理受託	8,500	9,500	1,000	7,713
部材商品	1,000	500	500	104
施設営業	0	500	500	3,356
その他	1,500	1,500	-	2,534
消去他	14,500	15,500	1,000	14,178
営業利益計	104,000	104,000	-	103,295
(連単倍率)	(1.65)	(1.65)	(-)	(1.52)
営業外損益	26,000	26,000	-	26,780
純金利負担	24,500	22,500	2,000	25,241
その他	1,500	3,500	2,000	1,539
経常利益	78,000	78,000	-	76,514
(連単倍率)	(1.77)	(1.77)	(-)	(1.62)
特別損益	3,500	3,500	-	32,302
税前当期純利益	74,500	74,500	-	44,212
法人税等	29,000	29,000	-	18,335
少数損益	500	500	-	323
当期純利益	45,000	45,000	-	25,553
(連単倍率)	(1.80)	(1.80)	(-)	(1.93)

〔設備投資予想(連結)〕

	前回予想	今回予想	差異	(参考)前期
設備投資	38,000	38,000	-	61,159

〔減価償却費予想(連結)〕

	前回予想	今回予想	差異	(参考)前期
減価償却費	42,000	42,000	-	39,781

〔有利子負債(連結)〕

	前回予想	今回予想	差異	(参考)前期
有利子負債	1,340,000	1,340,000	-	1,397,211

[単位：百万円]

単体通期予想				<参考>
	前回予想	今回予想	差異	前期
営業収益	624,000	619,000	5,000	606,222
賃貸事業	238,000	238,000	-	240,423
分譲事業	348,000	343,000	5,000	327,044
住宅分譲	311,000	303,000	8,000	274,669
戸建分譲	43,000	42,000	1,000	46,027
中高層分譲	268,000	261,000	7,000	228,641
業務用地等分譲	37,000	40,000	3,000	52,374
その他の事業	38,000	38,000	-	38,755
粗利益率(%)	18.2	18.5	0.3	18.5
賃貸事業	19.0	18.5	0.5	19.9
分譲事業	17.0	17.5	0.5	17.8
住宅分譲	18.0	17.5	0.5	18.0
その他の事業	24.5	28.0	3.5	15.1
販売費・一般管理費	50,500	51,500	1,000	44,049
営業利益計	63,000	63,000	-	67,821
営業外損益	19,000	19,000	-	20,682
純金利負担	15,500	14,000	1,500	16,234
経常利益	44,000	44,000	-	47,138
特別損益	0	0	-	23,533
税前当期純利益	44,000	44,000	-	23,605
法人税等	19,000	19,000	-	10,395
当期純利益	25,000	25,000	-	13,209

〔住宅分譲戸数(単体)〕

	前回予想	今回予想	差異
戸建住宅	800	800	-
中高層住宅	5,700	5,600	100
合計	6,500	6,400	100

〔販売用四勘定増減予想(単体)〕

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

〔有形・無形固定資産増減予想(単体)〕

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

〔各社通期予想数字〕

	三井不動産			ホーム(連結)		
	前回	今回	差異	前回	今回	差異
売上高	624,000	619,000	5,000	225,000	217,000	8,000
営業利益	63,000	63,000	-	2,000	2,000	-
経常利益	44,000	44,000	-	2,100	2,100	-
当期純利益	25,000	25,000	-	700	700	-