

## 平成16年3月期決算短信 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】**  
 主に住宅賃貸事業や三販リパーク事業等で増収し、賃貸全体では+27億増収。営業利益は、リパーク事業等で増益するも、三井不の賃貸事業の減益に加え為替の影響もあり、賃貸全体では35億の減益。期末の事務所・商業用建物空室率は、前期末から改善し5.0%。(為替：当期@107.13円/ドル、前期@119.90円/ドル)

<賃貸>		当期	前期	増減
事務所・商業用	収益	259,395	259,029	366
	貸付面積(m <sup>2</sup> )	3,312,542	3,244,782	67,760
	所有	1,877,654	1,839,819	37,835
	転賃	1,434,888	1,404,963	29,925
	空室率	5.0%	6.0%	1.0PT
居住用	収益	49,295	46,730	2,564
	貸付戸数(戸)	44,945	42,542	2,403
	所有	274	373	99
	転賃	44,671	42,169	2,502
その他	収益	23,689	23,911	222
収益合計		332,380	329,671	2,709

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、当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)	04/3	03/12	03/9	03/6	03/3	02/9
	5.0%	5.3%	6.0%	5.8%	6.0%	5.2%

<三販リパーク事業>	当期	前期	増減
管理台数	44,184	38,604	5,580

当期よりビル・SC受託台数も含めて記載(前期データも同様に組み替え)

**【分譲】**  
 三井不の業務用地等分譲で減収したものの、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+154億増収。利益は三井不の分譲事業で減益したが、スプリング社や不動産流動化関連事業、米国三販の業務用地等分譲が寄与し+3億増益。

<分譲>		当期	前期	増減
戸建	収益	39,690	46,983	7,292
	戸数	841	921	80
	戸当り価格(万円)	4,719	5,101	382
中高層	収益	254,173	228,641	25,531
	戸数	5,566	5,118	448
	戸当り価格(万円)	4,567	4,467	100
住宅合計	収益	293,864	275,625	18,238
	戸数	6,407	6,039	368
	戸当り価格(万円)	4,587	4,564	23
その他	収益	56,897	59,715	2,818
収益合計		350,761	335,341	15,420

【公表との差異】

	当期実績	公表(2/13)	公表との差異
売上	1,102,844	1,100,000	2,844 0.3%
営業利益	109,246	106,000	3,246 3.1%
経常利益	87,236	84,000	3,236 3.9%
当期純利益	14,454	13,500	954 7.1%

〔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	1,102,844	1,082,397	20,446
(連単倍率)	(1.79)	(1.79)	(0.00)
賃貸	332,380	329,671	2,709
分譲	350,761	335,341	15,420
完成工事	180,502	183,090	2,587
仲介・コンサル	53,585	46,503	7,081
管理受託	77,481	69,589	7,892
部材商品	61,768	65,682	3,913
施設営業	37,629	40,880	3,250
その他	8,734	11,639	2,905
賃貸	63,016	66,563	3,546
分譲	32,936	32,589	347
完成工事	1,332	326	1,005
仲介・コンサル	14,078	10,997	3,080
管理受託	10,844	7,713	3,130
部材商品	151	104	46
施設営業	527	3,356	2,828
その他	2,591	2,534	56
消去他	15,177	14,178	999
営業利益計	109,246	103,295	5,950
(連単倍率)	(1.66)	(1.52)	(0.14)
営業外損益	22,009	26,780	4,771
持分法損益	3,534	2,904	630
純金利負担	21,537	25,241	3,703
その他	4,006	4,443	437
経常利益	87,236	76,514	10,721
(連単倍率)	(1.39)	(1.62)	(0.23)
特別損益	63,589	32,302	31,287
特別利益	5,665	4,898	766
特別損失	69,254	37,200	32,053
税前当期純利益	23,647	44,212	20,565
法人税等	8,857	18,335	9,478
少数損益	335	323	12
当期純利益	14,454	25,553	11,099
(連単倍率)	(2.19)	(1.93)	(0.26)

〔当期特別損益 内訳〕

特別利益	5,665	
投資有価証券売却益	4,669	三井不ほか
貸倒引当金戻入益	478	
固定資産売却益	410	ユニリビングほか
その他	106	
特別損失	69,254	
販売用不動産等評価損	64,231	三井不、広島港坂地区開発
貸倒引当金繰入額	1,518	三井不動産ローン保証ほか
固定資産除却損	855	三販、三井ホームほか
その他	2,649	

**【完成工事】**  
 売上は、25億減収したが、利益は、三井ホームの経営構造改革によるコスト削減が進み、+10億増益。

<完成工事>	当期	前期	増減
工事受注高	141,665	149,041	7,375

三井ホームGの関係会社(除く三井ホーム単体)は含んでいない。

**【仲介・コンサル】**  
 三販が仲介取扱件数増加に伴う増収により、全体で+70億の増収。利益も、三販の増収に伴う増益に加え、三井不、投資顧問も増益し全体で+30億増益。

<仲介、コンサル>		当期	前期	増減
仲介	収益	37,919	29,405	8,513
	件数	28,499	24,885	3,614
販売受託	収益	9,172	10,577	1,404
	件数	7,632	7,682	50
コンサルティング	収益	6,493	6,520	27
	件数	-	-	-
収益合計		53,585	46,503	7,081

**【管理受託】**  
 運営管理は、前期竣工した夕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。管理工事も、三井不のビルテナント依頼工事などで増収し全体では+78億増収。利益も増収に伴い+31億増益。

<管理受託>	当期	前期	増減
運営管理受託収益	51,511	47,241	4,269
管理工事受託収益	25,969	22,347	3,622
収益合計	77,481	69,589	7,892

**【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影響が大きく、全体で39億減収。利益は、三井ホームの住宅部資材販売でコストダウン等により増益したものの、その他商品販売での減益が響き、全体で微増に留まった。

<部材商品販売>	当期	前期	増減
住宅部資材販売	19,956	21,335	1,379
その他商品販売	41,812	44,346	2,533
収益合計	61,768	65,682	3,913

**【施設営業】**  
 売上は、ザウスの閉鎖に加え、上期のSARS等の影響による国内外ホテルの減収と為替の影響もあり、全体で32億減収。利益は、ザウスの損失がなくなったことに加え、各子会社のコストダウンにより全体で+28億改善。(参考)ザウス影響：売上15億、利益+23億

【販売用不動産】  
三井不及び広島港坂地区開発にて評価減し減少したほか、三販Gでは、米国三販での物件売却等により 28億減少。一方、スプリング社をM&Aにより取得し+88億増加し、結果、連結全体では 654億の減少。

〔販売用不動産〕

	当期	前期	増減
三井不	301,705	367,700	65,995
三販G	4,453	7,314	2,860
スプリング社	8,851	-	8,851
その他・消去等	28,562	33,979	5,417
合計	343,573	408,994	65,421

(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LALAガーデンつくば等の設備投資があった。一方、減価償却による減少に加え、三井不動産アメリカGにて物件売却と為替影響による減少で連結全体では 316億の減少。  
(為替：当期@107.13円/ドル、前期@119.90円/ドル)

〔有形・無形固定資産〕

	当期	前期	増減
三井不	1,210,650	1,216,479	5,828
三井不動産アメリカG	81,798	100,068	18,269
三販G	43,242	45,925	2,682
三井ホームG	36,302	37,781	1,478
その他・消去等	283,459	286,861	3,402
合計	1,655,454	1,687,115	31,661

(再評価差額を含む)

【有利子負債】  
三井不では、子会社貸付を除くと 527億減少。スプリング社の新規連結による増加もあったが、三井不動産アメリカGと米国三販での物件売却と為替影響による減少も加わり、連結全体では 757億減少し、1兆3,215億となった。  
当期末の子会社貸付金 2,615億 (連結上消去)

〔有利子負債〕

	当期	前期	増減
三井不	1,205,530	1,258,685	53,155
三井不動産アメリカG	58,966	76,808	17,841
三販G	38,606	50,037	11,431
三井ホームG	6,636	9,568	2,932
子会社貸付金	261,516	261,968	451
その他・消去等	273,278	264,080	9,198
合計	1,321,501	1,397,211	75,709

〔連結貸借対照表〕

	当期	前期	増減		当期	前期	増減
流動資産	671,847	687,912	16,064	流動負債	615,292	601,128	14,163
現金・預金	142,018	115,157	26,860	支払手形・買掛金	117,965	91,822	26,142
受取手形及び売掛金	28,477	32,349	3,872	短期借入金	228,209	194,454	33,754
有価証券	105	189	84	コマツパル・パ	37,000	18,000	19,000
販売用不動産・前渡金	343,573	408,994	65,421	短期償還社債	10,000	81,242	71,242
未成工事支出金	8,211	10,232	2,021	未払法人税等	16,975	3,397	13,577
その他のたな卸資産	8,586	9,191	604	未成工事受入金	16,604	17,911	1,306
短期貸付金	14,020	26,722	12,701	完成工事補償引当金	1,929	1,597	331
繰延税金資産(流動)	56,329	38,783	17,546	債務保証損失引当金	309	290	19
その他の流動資産	70,524	46,290	24,233	繰延税金負債(流動)	0	-	0
				その他流動負債	186,298	192,411	6,113
有形固定資産	1,620,778	1,652,338	31,559	固定負債	1,626,151	1,682,321	56,170
建物及び構築物	476,521	507,870	31,349	社債	215,000	215,000	-
機械装置・運搬具	5,058	5,582	523	長期借入金	831,291	888,514	57,222
土地	1,087,266	1,092,902	5,636	預り敷金・保証金	291,322	307,785	16,463
建設仮勘定	18,860	13,161	5,698	退職給付引当金	23,420	20,530	2,890
その他	33,072	32,821	251	役員退職慰労引当金	1,682	2,083	400
無形固定資産	34,675	34,777	102	繰延税金負債(固定)	46,099	22,603	23,495
有形・無形固定資産	1,655,454	1,687,115	31,661	再評価に係る繰延税金負債	151,018	156,437	5,419
投資その他資産	589,280	554,040	35,239	その他固定負債	66,316	69,366	3,050
投資有価証券	262,763	202,234	60,528	有利子負債	1,321,501	1,397,211	75,709
長期貸付金	10,390	16,437	6,047	〔有利子負債連単倍率〕	1.10	1.11	0.01
差入敷金・保証金	201,845	216,490	14,644	負債計	2,241,443	2,283,450	42,006
繰延税金資産(固定)	11,984	13,604	1,620	少数株主持分	15,973	17,185	1,212
再評価に係る繰延税金資産	33,305	35,958	2,653	資本金	134,433	134,433	-
その他	88,143	96,657	8,513	資本剰余金	205,823	205,823	-
貸倒引当金	19,151	27,342	8,190	利益剰余金	167,890	155,390	12,499
繰延資産	0	1	0	土地再評価差額金	158,227	162,289	4,061
〔余剰敷金・保証金〕	89,476	91,295	1,818	有価証券評価差額金	26,317	3,452	22,865
〔総資産連単倍率〕	1.12	1.13	0.01	為替換算調整勘定	32,545	25,010	7,535
				自己株式	979	1,039	60
総資産	2,916,582	2,929,069	12,486	資本計	659,165	628,434	30,731
				負債・資本計	2,916,582	2,929,069	12,486

投資有価証券には、販売目的の優先出資証券が40,387百万円(前期27,985百万円)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
T I D	722	58
霞が関三井クラブ	5	5
船橋ケーブルネットワーク	-	428
シー・シー・アイ	-	23
合計	728	516

住宅ローン保証	162,964	24,160
---------	---------	--------

【利益剰余金】  
当期純利益 144億に、事業再編や土地売却に伴う土地再評価差額金取崩額 +42億、支払配当 57億等、差引合計で+124億増加し、当期末の利益剰余金は、1,678億となった。

〔連結剰余金計算書〕

	当期	前期	増減
利益剰余金期首残高	155,390	137,026	18,364
利益剰余金増加高	18,658	25,673	7,014
土地再評価差額金取崩額	4,204	-	4,204
連結子会社の固定資産再評価に係る増加額	-	120	120
当期純利益	14,454	25,553	11,099
利益剰余金減少高	6,159	7,309	1,150
配当金	5,755	5,686	68
取締役賞与	113	104	8
連結子会社の固定資産再評価に係る減少額	284	-	284
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	6	2	3
利益剰余金期末残高	167,890	155,390	12,499

〔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	1,914,041	45,811	23,203	25,296	27,353	452
分譲	458,770	4,297	1,395	625	564	98
完成工事	57,075	4,028	2,411	76	2,198	253
仲介・コンサル	43,973	11,681	1,577	594	823	152
管理受託	39,911	3,490	963	186	1,076	142
部材・商品	49,741	1,816	2,042	1,218	1,138	52
施設営業	116,140	3,314	1,753	1,553	3,502	52
その他	31,632	2,165	1,968	442	3,083	412
消去・全社	205,296	21,547	520	577	675	51
合計	2,916,582	12,486	35,838	25,320	40,415	633

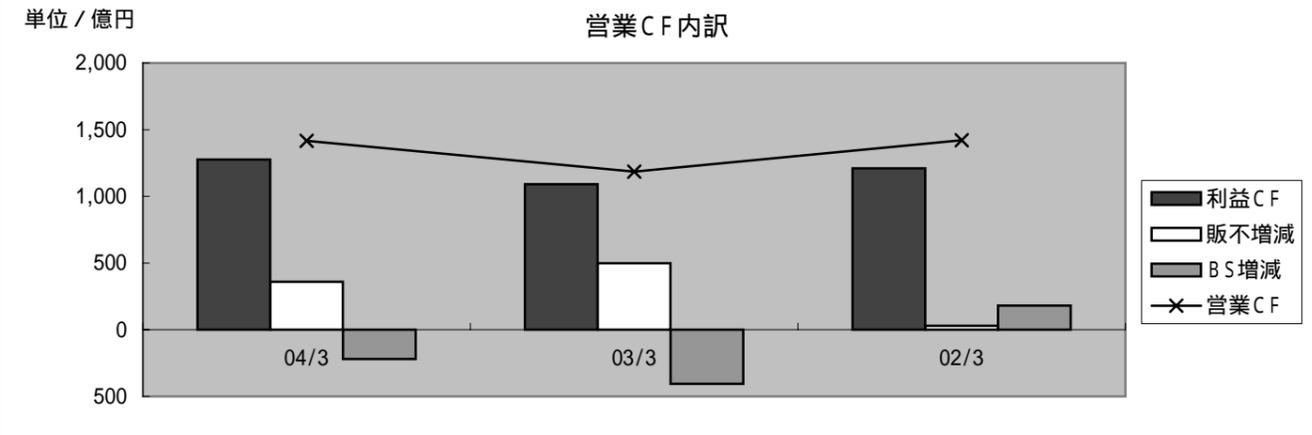
「増減」は、前期末との増減である。

(単位:百万円)

摘要	当期	前期	増減
	(03.4.1~04.3.31)	(02.4.1~03.3.31)	
	金額	金額	金額
税金等調整前当期純利益	23,647	44,212	20,565
資金を伴わないPL項目	113,206	83,158	30,048
営業活動外のPL項目	15,376	20,803	5,426
利息等の受取・支払、法人税等	24,597	39,022	14,425
<b>利益によるキャッシュ・フロー</b>	<b>127,633</b>	<b>109,151</b>	<b>18,482</b>
販売用不動産の取得売却	35,951	49,915	13,964
その他BS科目の増減	21,984	40,581	18,597
<b>営業活動によるキャッシュ・フロー</b>	<b>141,600</b>	<b>118,484</b>	<b>23,115</b>
有価証券等の取得・売却	3,209	14,564	11,355
有形無形固定資産の取得・売却	31,678	38,879	7,201
預り・差入敷金保証金の増減	621	9,958	9,336
その他	14,387	2,650	11,736
<b>投資活動によるキャッシュ・フロー</b>	<b>21,122</b>	<b>60,751</b>	<b>39,629</b>
短期借入金の増減	24,250	26,552	50,803
長期借入金の調達・返済	39,641	57,154	17,512
社債の発行・償還	71,242	30,000	101,242
配当金等の支払額	6,311	6,190	120
その他	434	-	434
(有利子負債計)	86,633	53,706	32,927
<b>財務活動によるキャッシュ・フロー</b>	<b>92,509</b>	<b>59,897</b>	<b>32,612</b>
為替換算差額	1,082	562	519
現金および現金同等物の増減額	26,885	2,727	29,612
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	141,717	114,831	26,885

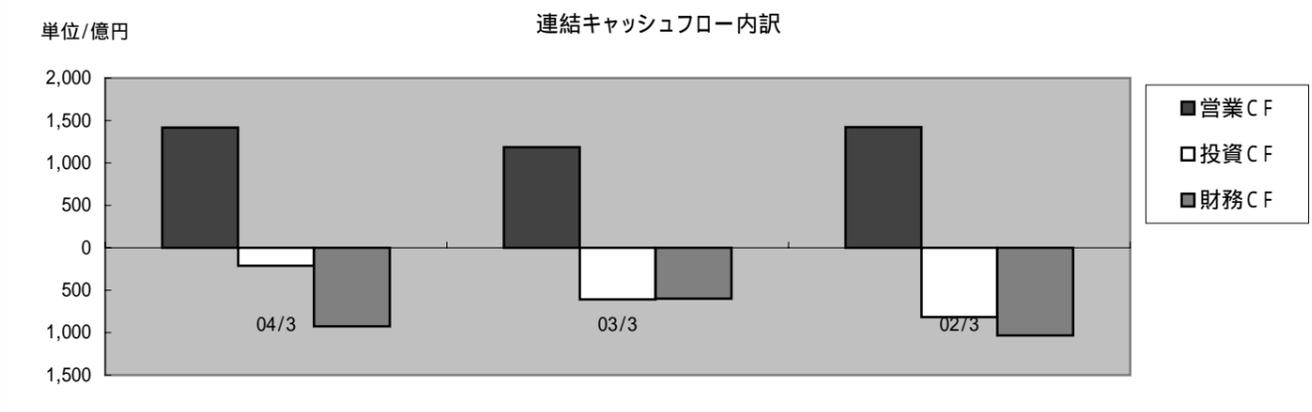
"+"はcash増、"-"はcash減を表わす。

【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期比+184億の1,276億。  
 ・販売用不動産の取得売却では、売却(+2,711億)、取得(-2,351億)となり+359億。  
 ・その他BS科目の増減では、219億と前期比+185億。  
 (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】  
 ・有価証券等では、優先出資証券の取得等もあり32億。  
 ・有形無形固定資産では316億。三井不動産アメリカGでの461ビル売却もあり前期比+72億。

【財務キャッシュ・フロー】  
 ・有利子負債減少に伴う資金は866億。当期末有利子負債残高は1兆3,215億。  
 ・為替換算差額を含め、当期の現金および現金同等物は+268億の増加となり、期末残高は1,417億。



【連結子会社 127社】

【持分法適用関連会社 52社】

賃 貸	<p>&lt;三井不動産&gt;</p> <p>* リーザン・ホテル・リゾート * 三井不動産ローン保証 アルパーク MFリゾート 大崎新都心ビル 大崎リゾート</p> <p>常盤橋ラレーチ 広島共同開発 三井不動産住宅リース 港エステート e-デスク MFサービス・トメント</p> <p>* 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 * スプリング・プロパティーズ</p>	<p>&lt;三販G&gt;</p> <p>* 三井不動産販売 * 三井不動産販売 M I パートナース(LA) リパーク</p>	<p>&lt;ホームG&gt;</p> <p>三井ホーム・インテ</p>	<p>&lt;三井不動産&gt;</p> <p>朝日加チャセター千葉 ウエルネス S L タワーズ IMIXビル オリエンタルランド 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 メディアヴァンス 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 TID 虎ノ門ツイン ー・四・一 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 カードビル・プロパティーズ E-メディアンチャーズ 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</p>
分 譲	<p>&lt;三井不動産&gt;</p> <p>ガーデンシティ坂 広島港坂地区開発 三井都市開発</p> <p>三井不動産アジア * 三井不動産アメリカ * スプリング・プロパティーズ</p>	<p>&lt;三販G&gt;</p> <p>* 米国三井不動産販売</p>	<p>&lt;ホームG&gt;</p> <p>* 三井ホーム</p>	
完 工	<p>&lt;三井不動産&gt;</p> <p>&lt;ホームG&gt;</p> <p>* 三井ホーム 三井デザインテック</p> <p>三井ホーム・インテ 三井ホームリテイリング リフォームネット</p> <p>三井ホーム北海道 他FC7社</p>			
仲介 ・ 販売 受託 ・ コンサル	<p>&lt;三井不動産&gt;</p> <p>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 日本ビルランド・マネジメント TMアセットマネジメント</p> <p>&lt;三販G&gt;</p> <p>* 三井不動産販売 サファイアクリエーション パークライククリエーション 不動産インフォメディア</p> <p>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</p> <p>リハウス4社 リハウス・リサーチセンター</p>			
管 理 受 託	<p>&lt;三井不動産&gt;</p> <p>三井不動産ビルメンテナンス 三井不動産住宅サービス * ららぽーと MF住宅サービス九州 MF住宅サービス山台 MF住宅サービス札幌</p> <p>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</p> <p>第一整備 リエン外警備保障 船橋ビルメンテナンス NBFビルメンテナンス</p> <p>群馬第一整備 千葉第一整備 東京ビルメンテナンス 横浜第一整備</p>			<p>&lt;ホームG&gt;</p> <p>ホームFC8社</p> <p>&lt;三販G&gt;</p> <p>リハウス15社</p>
部材 ・ 商品 販売	<p>&lt;三井不動産&gt;</p> <p>ユニリビング * ららぽーと ピアファースト</p> <p>第一園芸 イーグランド・ガーデン・フラワー園芸 神戸ワールド ユー・ホーム・レーション</p> <p>&lt;ホームG&gt;</p> <p>三井ホーム・カナダ 三井ホーム・アメリカ ホームマテック</p>			
施 設 営 業	<p>&lt;三井不動産&gt;</p> <p>ガーデンホテルズ * リーザン・ホテル・リゾート * 三井の森 * 三井不動産アメリカ</p> <p>エルエーツアーズ 西安旅遊開発 綱町倶楽部 キャンニー</p> <p>益子カントリー倶楽部 成田スポーツ開発 三井不動産ゴルフリゾート 日本みどり開発</p> <p>白津開発 柏開発 エムエフゴルフ</p>			
そ の 他	<p>&lt;三井不動産&gt;</p> <p>* 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</p> <p>船橋ヘルスセンター MFファン・マネジメント トレンジ・アソシエイツ</p> <p>&lt;三販G&gt;</p> <p>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</p> <p>ライフ・マネジメント ピカ みらいふ</p> <p>&lt;ホームG&gt;</p> <p>三井ホーム・リサーチ 三井ホーム・リサーチ研究所 ホーム・リサーチ</p>			

\* : 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
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	1,102,844
	営業利益	83,484	75,952	67,551	1,402	63,635	56,934	81,923	108,334	102,950	103,295	109,246
	経常利益	8,701	9,515	13,484	47,634	16,571	9,436	52,259	73,420	72,800	76,514	87,236
	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	14,454
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	337,709
	分譲	434,090	420,038	374,231	402,453	309,096	327,974	359,326	328,281	336,641	335,341	350,761
	完成工事	418,204	363,182	371,421	390,412	365,559	289,558	292,598	300,112	247,700	192,394	187,753
	仲介・販売受託・コンサル						42,629	49,364	50,590	55,179	56,602	65,241
	管理受託						76,598	84,500	93,966	86,401	87,143	98,203
	部材・商品等販売						94,036	102,500	103,401	100,938	97,864	94,231
	施設営業						49,531	46,234	47,387	45,558	41,143	38,015
	その他	220,002	231,106	226,626	253,249	258,429	25,778	29,950	30,254	28,529	22,090	19,589
	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	1,102,844
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	63,016
	分譲	28,732	20,004	5,662	78,135	7,802	11,425	8,881	20,606	26,668	32,589	32,936
	完成工事	8,724	6,123	10,005	12,318	6,593	4,552	6,031	6,718	5,228	326	1,332
	仲介・販売受託・コンサル						7,720	13,353	13,607	17,541	10,997	14,078
	管理受託						3,608	5,871	7,298	7,665	7,713	10,844
	部材・商品等販売						583	301	834	1,342	104	151
	施設営業						566	25	55	4,271	3,356	527
	その他	11,403	7,501	8,649	15,053	12,287	2,119	2,831	3,807	858	2,534	2,591
	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	109,246
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	2,916,582
	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	343,573
	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	1,655,454
	資本的支出			79,019	54,074	137,323	133,152	83,945	67,478	62,101	61,159	35,838
	減価償却費			42,676	41,148	42,283	42,249	45,776	44,418	66,017	39,781	40,415
	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	1,321,501
	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	167,890
	株主資本	604,092	606,323	602,943	558,504	516,754	492,591	395,132	411,097	609,536	628,434	659,165
C F	営業CF						142,802	134,200	173,664	142,121	118,484	141,600
	投資CF						142,230	32,449	32,088	81,658	60,751	21,122
	財務CF						25,625	96,576	150,001	103,298	59,897	92,509
	営業CF+投資CF						572	101,750	141,575	60,463	57,733	120,477
指 標	ROA	2.71%	2.48%	2.28%	0.35%	2.20%	2.06%	3.10%	3.98%	3.86%	3.78%	4.06%
	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	2.0
	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	127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	52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紐替えを行っている

\*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

[単位：百万円]

**【賃貸】**  
 (売上)  
 ・新規(日本橋一丁目ビル、六本木ティキープ、トアージュ白旗等)・通期(神保町三井ビル、中之島三井ビル、ガーデンタワー等)により+145億、売却・解体・転貸終了により43億、既存物件では101億。  
 (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全体で減益し、利益率は1.5PT。  
 (空室率)  
 ・首都圏オフィスビルの期末空室率は、4.4%と前期末比で1.0PT改善。

**〔賃貸事業〕**

賃貸延床面積	04/3			03/3		
	棟数	面積 [千㎡]	構成比 [%]	棟数	面積 [千㎡]	構成比 [%]
所有	120	2,410	48.1	123	2,342	47.8
転貸	196	2,602	51.9	198	2,557	52.2
合計	316	5,012	100.0	321	4,899	100.0

新規稼働6棟、通期稼働7棟、転貸終了4棟、売却5棟、除外2棟

首都圏オフィス	04/3	03/12	03/9	03/6	03/3	02/9
空室率	4.4%	5.0%	5.8%	5.1%	5.4%	3.6%

[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	268	276	229	233	39	43
フ貸付面積	2,183	2,120	1,897	1,821	286	299
イ賃貸収益	198,747	198,843	178,362	178,621	20,384	20,221
ス空室率	4.8%	6.4%	4.4%	5.4%	7.6%	12.1%
商棟数	46	43	32	29	14	14
業貸付面積	790	751	538	501	251	250
施設賃貸収益	37,601	36,935	23,339	22,943	14,261	13,991
設空室率*1	6.2%	6.6%	0.7%	1.0%	16.0%	16.1%
賃棟数	316	321				
貸貸付面積	3,055	2,948				
全賃貸収益	240,484	240,423				
体空室率	5.1%	6.4%				

\*1 休館中のアムスクエアを除くと、地方0.1%、総計0.5%

損益計算書	当期	前期	増減	増減率
営業収益	615,984	606,222	9,762	1.6
賃貸事業	240,484	240,423	60	0.0
分譲事業	333,901	327,044	6,857	2.1
住宅事業	293,528	274,669	18,859	6.9
戸建分譲	39,355	46,027	6,671	14.5
中高層分譲	254,173	228,641	25,531	11.2
業務用地等分譲	40,372	52,374	12,002	22.9
その他の事業	41,599	38,755	2,843	7.3
粗利益率	18.2	18.5	0.3	
賃貸事業	18.4	19.9	1.5	
分譲事業	16.6	17.8	1.2	
住宅分譲	16.5	18.0	1.5	
その他の事業	30.5	15.1	15.4	
販売費・一般管理費	46,233	44,049	2,184	5.0
営業利益計	65,920	67,821	1,900	2.8
営業外損益	2,998	20,682	17,684	
純金利負担	13,970	16,234	2,264	
受取利息	4,114	3,805	308	
支払利息	18,084	20,040	1,955	
経常利益	62,922	47,138	15,783	33.5
特別損益	59,728	23,533	36,195	
特別利益	4,664	4,829	164	
特別損失	64,392	28,362	36,030	
税前当期純利益	3,193	23,605	20,411	86.5
法人・住民・事業税	16,955	40	16,915	
法人税等調整額	20,366	10,355	30,722	
当期純利益	6,605	13,209	6,603	50.0

**〔当期 特別損益〕**

特別利益	4,664	
投資有価証券売却益	4,664	上場有価証券
特別損失	64,392	
販売用不動産等評価損	59,732	
貸倒引当金繰入額	4,660	

**【分譲】**  
 <住宅分譲>  
 (売上)  
 ・中高層住宅において計上戸数が増加し、全体で+188億増収。  
 (利益率)  
 ・住宅分譲全体で1.5PT悪化し16.5%。  
 <業務用地等分譲>  
 ・賃貸住宅や渋谷ガーデンフロントなどの売却があったが、前期に大型のビル売却(中目黒GTタワー)があり、前期比120億の減収

**〔住宅計上戸数〕**

計上戸数(戸)	04/3		03/3		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	831	4,736	894	5,148	63	413
中高層住宅	5,566	4,567	5,118	4,467	448	99
合計	6,397	4,589	6,012	4,569	385	20

**〔住宅完成在庫〕**

完成在庫(戸)	04/3	03/12	03/9	03/6	03/3	02/9
戸建住宅	25	35	30	100	120	90
中高層住宅	455	410	475	420	485	130
合計	480	445	505	520	605	220

**〔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	98	909	1,007	831	176	814
中高層住宅	2,757	5,472	8,229	5,566	2,663	5,199
合計	2,855	6,381	9,236	6,397	2,839	6,013

**【その他】**  
 (売上)  
 ・ノンアセットビジネス(運営管理受託、仲介等)の増収等により、+28億増収。  
 ・ノンアセットビジネスの売上は、165億(03/3:141億、02/3:167億)  
 (利益)  
 ・スキードームハウスの閉鎖により損失がなくなったことに加え、ノンアセットビジネスの増収、匿名組合出資等の配当増収に伴い増益。  
 (参考)ハウスの閉鎖影響：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 308億(+16億)  
 一般管理費 154億(+5億)

**【経常利益・当期利益】**  
 ・経常利益は、純金利負担の改善に加え、子会社配当政策の見直しによる受取配当金の増加もあり、+157億増益の629億。  
 ・当期純利益は、販売用不動産等評価損などを計上したため、66億減益

[単位：百万円]

**【販売用四勘定】**  
 原価回収による減少が新規投資を上回ったことに加え、販売用不動産等評価損を計上したことにより、659億減少。  
  
 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

**【営業出資金】**  
 営業出資金とは、不動産流動化関連事業に係る匿名組合出資金のうち、その投資対象となった不動産または当該出資金を販売目的とする出資金をいう。  
  
 資産総額の100分の1を超えたため、当期より区分掲記。前期は「その他の流動資産」に含めて計上していた。当期は大型案件への出資もあり、+292億の増加。  
  
**【優先出資証券】**  
 投資有価証券には、不動産流動化関連事業を目的とした特定目的会社への優先出資証券のうち、その投資対象となった不動産または当該優先出資証券を販売目的とする優先出資証券が、40,387百万円含まれている。前期の金額は27,985百万円である。

**【有形・無形固定資産】**  
 室町新館計画やLALAガーデンつくば等の新規投資で+225億増加したが、既存物件の減価償却による減少に加え、物件売却・除却などの影響もあり、有形・無形固定資産全体では、58億の減少。

単体貸借対照表	当期	前期	増減		当期	前期	増減
現金・預金	69,767	57,581	12,186	有利子負債	1,205,530	1,258,685	53,155
販売用四勘定	301,705	367,700	65,995	預り敷金・保証金	270,229	286,166	15,936
営業出資金	40,160	10,956	29,204	繰延税金負債	25,275	9,236	16,039
繰延税金資産	47,969	29,791	18,178	再評価に係る繰延税金負債	151,018	149,190	1,828
その他流動資産	156,506	151,602	4,904	その他負債	287,180	243,917	43,262
流動資産計	616,108	617,631	1,522	負債計	1,939,234	1,947,196	7,962
土地	867,472	868,922	1,449	余剰敷金・保証金	73,129	75,526	2,397
その他有形・無形固定資産	343,178	347,557	4,379	資本金	134,433	134,433	-
投資有価証券	188,371	129,461	58,909	資本剰余金	205,824	205,823	0
関係会社株式・出資金	181,975	184,064	2,088	利益剰余金	86,282	88,058	1,775
出資金	24,729	23,486	1,242	土地再評価差額金	220,399	217,885	2,513
差入敷金・保証金	197,100	210,640	13,539	有価証券評価差額金	25,887	3,383	29,270
その他投資	192,156	207,477	15,321	自己株式	967	771	196
固定資産計	1,994,984	1,971,611	23,372	資本の部計	671,859	642,046	29,813
<b>総資産</b>	<b>2,611,093</b>	<b>2,589,242</b>	<b>21,850</b>	<b>負債・資本計</b>	<b>2,611,093</b>	<b>2,589,242</b>	<b>21,850</b>

〔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
367,700	257,847	263,394	60,448	301,705
新規投資の用地関係費				
[04/3：941億]		[03/3：936億]	[02/3：1,281億]	[01/3：1,032億]

〔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
1,216,479	22,530	22,369	6,196	206	1,210,650
主な新規投資					
室町新館計画：55億、LALAガーデンつくば：24億					

【有利子負債】

期末の有利子負債は、531億減少の1兆2,055億となった。  
 連結上消去される子会社貸付金を除くと527億減少の9,440億。

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

〔有利子負債〕

	当期	前期	増減
子会社貸付金を除く	944,013	996,716	52,703
子会社貸付金	261,516	261,968	451
合計	1,205,530	1,258,685	53,155

その他流動資産（短期貸付金）に963億、その他投資（長期貸付金）に1,651億含まれている。

〔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	17,280	187
大崎新都心ビル(株)	13,047	287
大崎プロパティ(株)	12,632	397
英国三井不動産(株)	4,513	13
三井不動産アメリカ(株)	4,000	6,000
広島港坂地区開発(株)	1,643	169
TID	( )	722
その他	(一部のみ)	155
合計	53,993	7,316

住宅ローン保証	(一部のみ)	803	109
---------	--------	-----	-----

(連結上も保証となる金額)	( )	1,391	53
---------------	-----	-------	----

## 【連結（通期）】

- ・ 賃貸は、三井不での増収に加え、住宅リース、三販リパーク事業等も増収し、+96億の3,420億を見込む。利益は、増収による増益もあるが、三井不の減益影響に加え、前期に行われた子会社の資産売却による減益もあり、30億の600億を見込む。
- ・ 分譲は、三井不の中高層住宅分譲や米三販の減収により、187億の3,320億を見込むが、利益は不動産流動化関連事業による増益により+30億増益の360億を見込む。
- ・ 完成工事は、三井ホームで増収増益し、売上は+34億増収の1,840億、利益は+16億増益し30億を見込む。
- ・ 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+24億増収の560億、利益は+19億増益の160億を見込む。
- ・ 管理受託は、三井不の大型管理工事が減少するが、子会社での増収増益を織り込み、売上780億、利益110億を見込む。
- ・ 部材商品は、ユニリピングの新規出店等により増収し、売上670億、利益5億を見込む。
- ・ 施設営業は、ハワイおよび国内ホテル事業が増収増益し、売上380億、利益5億を見込む。
- ・ 結果、売上は21億増収の1兆1,050億、営業利益は27億増益の1,120億を見込む。
- ・ 経常利益は、営業増益に加え、純金利負担の改善もあり+37億増益の910億を見込む。当期純利益は、三井不での特別損益100億に加え、子会社での若干の特別損失を織り込み、+310億増益の455億を見込む。
- ・ 有利子負債は、前期比415億減少の1兆2,800億を見込む。

## 【単体（通期）】

- ・ 賃貸事業では、日本橋一丁目ビル、六本木ティーキューブ、LALAガーデンつくば、ステラタウン、(仮称)甲子園SC計画などの新規・通期稼働により増収増益するが、既存物件での若干の減収減益に加え、売却・建替・転貸終了物件等の影響も織り込み、結果、売上は+75億増収、利益は利益率が17%(1.4PT)となり減益を見込む。
- ・ 住宅分譲事業では、主に中高層住宅分譲戸数の減少に伴い減収し、利益率も15.5%(1.0PT)と減益を見込む。販売費は、販売費率の改善も織り込み、大幅な削減を見込む。
- ・ 業務用地等分譲での減収減益もあり、分譲全体では269億の減収、利益率も15.0%(1.6PT)となり減益を見込む。
- ・ その他の事業では、大型のテナント依頼工事が減少するが、匿名組合出資等の配当収益が増加し、増収増益を見込む。
- ・ 結果、売上は5,980億と179億減収するが、営業利益は+30億増益の690億を見込む。
- ・ 経常利益は、純金利負担の改善もあるが、子会社からの配当が減少するため、74億減益の555億を見込む。
- ・ 当期純利益は、資産の除売却等に伴う特別損益100億を織り込み、+198億増益の265億を見込む。

## 〔三井ホーム（連結）通期予想数字〕

	次期	当期	増減
売上高	223,000	220,170	2,829
営業利益	4,500	2,792	1,707
経常利益	4,600	3,096	1,503
当期純利益	2,200	1,072	1,127

[単位：百万円]

連結通期予想			
	次期	当期	増減
営業収益	1,105,000	1,102,844	2,156
(連単倍率)	(1.85)	(1.79)	(0.06)
賃貸	342,000	332,380	9,620
分譲	332,000	350,761	18,761
完成工事	184,000	180,502	3,498
仲介・コンサル	56,000	53,585	2,415
管理受託	78,000	77,481	519
部材商品	67,000	61,768	5,232
施設営業	38,000	37,629	371
その他	8,000	8,734	734
賃貸	60,000	63,016	3,016
分譲	36,000	32,936	3,064
完成工事	3,000	1,332	1,668
仲介・コンサル	16,000	14,078	1,922
管理受託	11,000	10,844	156
部材商品	500	151	349
施設営業	500	527	1,027
その他	1,000	2,591	1,591
消去他	16,000	15,177	823
営業利益計	112,000	109,246	2,754
(連単倍率)	(1.62)	(1.66)	(0.04)
営業外損益	21,000	22,009	1,009
純金利負担	20,500	21,537	1,037
その他	500	472	28
経常利益	91,000	87,236	3,764
(連単倍率)	(1.64)	(1.39)	(0.25)
特別損益	13,000	63,589	50,589
税前当期純利益	78,000	23,647	54,353
法人税等	31,000	8,857	22,143
少数損益	1,500	335	1,165
当期純利益	45,500	14,454	31,046
(連単倍率)	(1.72)	(2.19)	(0.47)

	次期	当期	増減
設備投資（連結）	65,000	35,838	29,162
減価償却費（連結）	38,000	40,415	2,415

	次期	当期	増減
有利子負債（連結）	1,280,000	1,321,501	41,501

連結中間期予想			
	次期中間	当期中間	増減
営業収益	450,000	486,098	36,098
(連単倍率)	(2.02)	(1.85)	(0.17)
営業利益計	30,000	45,184	15,184
(連単倍率)	(1.50)	(1.56)	(0.06)
営業外損益	10,000	11,736	1,736
純金利負担	10,500	11,399	899
その他	500	337	837
経常利益	20,000	33,448	13,448
(連単倍率)	(1.43)	(1.65)	(0.22)
特別損益	1,500	922	578
税前中間純利益	18,500	32,525	14,025
法人税等	6,500	12,986	6,486
少数損益	1,000	572	428
中間純利益	13,000	20,111	7,111
(連単倍率)	(1.63)	(1.74)	(0.11)

[単位：百万円]

単体通期予想			
	次期	当期	増減
営業収益	598,000	615,984	17,984
賃貸事業	248,000	240,484	7,516
分譲事業	307,000	333,901	26,901
住宅分譲	272,000	293,528	21,528
戸建分譲	40,000	39,355	645
中高層分譲	232,000	254,173	22,173
業務用地等分譲	35,000	40,372	5,372
その他の事業	43,000	41,599	1,401
粗利率率(%)	18.5	18.2	0.3
賃貸事業	17.0	18.4	1.4
分譲事業	15.0	16.6	1.6
住宅分譲	15.5	16.5	1.0
その他の事業	52.5	30.5	22.0
販売費・一般管理費	41,500	46,233	4,733
営業利益計	69,000	65,920	3,080
営業外損益	13,500	2,998	10,502
純金利負担	13,000	13,970	970
経常利益	55,500	62,922	7,422
特別損益	10,000	59,728	49,728
税前当期純利益	45,500	3,193	42,307
法人税等	19,000	3,411	22,411
当期純利益	26,500	6,605	19,895

## 〔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	850	831	19	300	334	34
中高層	5,350	5,566	216	1,050	1,759	709
計	6,200	6,397	197	1,350	2,093	743

## 〔販売用四勘定増減予想（単体）〕

04/3末残高	新規投資	原価回収	05/3末残高
301,705	245,000	245,000	301,705

## 〔有形・無形固定資産増減予想（単体）〕

04/3末残高	新規投資	減価償却	除売却	05/3末残高
1,210,650	55,000	20,000	15,000	1,230,650

主な新規投資 三井新館120億、(仮称)甲子園SC計画80億、虎ノ門琴平40-50億ほか

## 単体中間期予想

	次期中間	当期中間	増減
営業収益	223,000	262,277	39,277
賃貸事業	122,000	119,683	2,317
分譲事業	80,000	123,556	43,556
住宅分譲	69,000	113,023	44,023
戸建分譲	15,000	16,878	1,878
中高層分譲	54,000	96,145	42,145
業務用地等分譲	11,000	10,532	468
その他の事業	21,000	19,037	1,963
粗利率率(%)	16.4	19.1	2.7
賃貸事業	17.0	19.8	2.8
分譲事業	6.5	17.5	11.0
住宅分譲	8.5	17.9	9.4
その他の事業	50.5	25.2	25.3
販売費・一般管理費	16,500	21,106	4,606
営業利益計	20,000	29,027	9,027
営業外損益	6,000	8,753	2,753
純金利負担	6,500	7,235	735
経常利益	14,000	20,273	6,273
特別損益	-	-	-
税前中間純利益	14,000	20,273	6,273
法人税等	6,000	8,720	2,720
中間純利益	8,000	11,553	3,553