



平成17年4月28日

平成17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
・ 企業集団のセグメント別会社分類	P . 3
・ 決算推移表	P . 4

【 単 体 】

・ 比較損益総括表	P . 5
・ 比較貸借対照表	P . 6

【業績予想】

・ 業績予想	P . 7
--------	-------

三井不動産株式会社

【賃貸】
 売上は、三井不の商業施設賃貸での増収に加え、住宅賃貸事業やリパーク事業等での増収もあり、+113億増収。営業利益は、三井不での建替、リニューアル、売却等の影響もあり 4億微減益。(為替：当期104.21円/ドル、前年同期107.13円/ドル)

<賃貸>		当期	前期	増減
オフィス 商業施設	収益(オフィス)	215,718	216,437	719
	(商業施設)	50,957	42,958	7,998
	貸付面積(m ²)	3,422,135	3,312,542	109,593
	所有	1,957,426	1,877,654	79,772
	転貸	1,464,710	1,434,888	29,822
	空室率	2.8%	5.0%	2.2PT
住宅	収益	51,311	49,295	2,016
	貸付戸数	50,339	44,945	5,394
	所有	258	274	16
	転貸	50,081	44,671	5,410
リパーク・その他	収益	25,732	23,689	2,043
収益合計		343,719	332,380	11,338

期末空室率推移 (オフィス・商業施設)	05/3	04/12	04/9	04/6	04/3	03/12
	2.8%	4.1%	5.2%	5.0%	5.0%	5.3%

<三販リパーク事業>	当期	前期	増減
管理台数	59,122	44,184	14,938

【分譲】
 売上は、住宅分譲が計上戸数減少により減収(382億)したが、三井不での賃貸住宅の投資家向け分譲や、スプリング社等で増収し、全体では、162億の減収に留まった。営業利益は、住宅分譲の販売費削減や投資家向け分譲の増収により、+22億増益。

<分譲>		当期	前期	増減
戸建	収益	33,009	39,690	6,681
	戸数	676	841	165
	戸当り価格(万円)	4,883	4,719	164
中高層	収益	222,617	254,173	31,555
	戸数	5,130	5,566	436
	戸当り価格(万円)	4,340	4,567	227
住宅合計	収益	255,627	293,864	38,236
	戸数	5,806	6,407	601
	戸当り価格(万円)	4,403	4,587	184
その他	収益	78,844	56,897	21,947
収益合計		334,472	350,761	16,289

【公表との差異】				
	当期	公表(10/29)	公表との差異	
売上	1,111,359	1,105,000	6,359	0.6%
営業利益	115,764	114,000	1,764	1.5%
経常利益	94,637	93,000	1,637	1.8%
当期純利益	28,693	24,000	4,693	19.6%

〔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	1,111,359	1,102,844	8,514
(連単倍率)	(1.84)	(1.79)	(0.05)
賃貸	343,719	332,380	11,338
分譲	334,472	350,761	16,289
完成工事	183,552	180,502	3,049
仲介・コンサル	60,223	53,585	6,638
管理受託	78,248	77,481	767
部材商品	65,228	61,768	3,459
施設営業	38,509	37,629	879
その他	7,404	8,734	1,329
賃貸	62,520	63,016	496
分譲	35,153	32,936	2,216
完成工事	2,359	1,332	1,027
仲介・コンサル	18,607	14,078	4,529
管理受託	10,767	10,844	76
部材商品	187	151	36
施設営業	1,386	527	1,913
その他	1,849	2,591	742
消去他	17,066	15,177	1,889
営業利益計	115,764	109,246	6,518
(連単倍率)	(1.58)	(1.66)	(0.08)
営業外損益	21,127	22,009	882
持分法損益	3,595	3,534	61
純金利負担	19,377	21,537	2,160
その他	5,345	4,006	1,338
経常利益	94,637	87,236	7,400
(連単倍率)	(1.56)	(1.39)	(0.17)
特別損益	42,795	63,589	20,793
特別利益	4,968	5,665	696
特別損失	47,764	69,254	21,490
税前当期純利益	51,841	23,647	28,194
法人税等	21,642	8,857	12,785
少数損益	1,506	335	1,171
当期純利益	28,693	14,454	14,238
(連単倍率)	(1.74)	(2.19)	(0.45)

〔当期 特別損益〕		
特別利益	4,968	
投資有証券売却益	4,340	三井不ほか
関係会社株式売却益	220	子会社株式売却
その他	408	
特別損失	47,764	
減損損失	33,806	ゴルフ場229億、その他108億
関係会社整理損	7,674	米国三井不動産販売
固定資産売却損	3,294	三井不ほか
固定資産除却損	1,053	三井不動産販売ほか
貸倒引当金繰入額	682	三井不動産ローン保証ほか
その他	1,252	

【完成工事】
 三井ホームGにおいて、売上棟単価UPやリフォーム事業増収に加え、販管費削減により、売上+30億、利益+10億。

<完成工事>	当期	前期	増減
工事受注高	142,790	141,665	1,124

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】
 売上は、主に法人仲介取扱増加に伴う増収に加え、コンサルティング業務の伸長もあり、全体で+66億増収。営業利益は、増収に伴い+45億の増益。

<仲介・コンサル>		当期	前期	増減
仲介	収益	41,531	37,919	3,612
	件数	28,966	28,499	467
販売受託	収益	8,809	9,172	363
	件数	6,653	7,632	979
コンサルティング	収益	9,882	6,493	3,389
	件数	-	-	-
収益合計		60,223	53,585	6,638

【管理受託】
 売上は、オフィスビル市場回復に伴うテナント依頼工事の減少により管理工事は減収したが、運営管理は、ビルや商業施設、住宅の新規受注等により増収し、全体では+7億増収。営業利益は、管理工事の減収が影響し微減益。

<管理受託>	当期	前期	増減
運営管理受託収益	56,145	51,511	4,633
管理工事受託収益	22,103	25,969	3,865
収益合計	78,248	77,481	767

【部材商品販売】
 売上は、ユニリピングの新規・通期稼働店舗により、全体で+34億増収。営業利益は、横ばい。

<部材商品販売>	当期	前期	増減
住宅部資材販売	20,416	19,956	460
その他商品販売	44,812	41,812	2,999
収益合計	65,228	61,768	3,459

【施設営業】
 売上は、主に米国ハワイのホテルが好調であったこと等により+8億増収。営業利益は、増収に伴い全体で+19億の増益。

【販売用不動産】
三井不にて新規取得が原価回収を上回り+386億増加した一方、スプリング社で物件売却が順調に進捗したことなどにより、連結全体では+316億の増加。

【販売用不動産(前渡金含む)】

	当期	前期	増減
三井不	340,393	301,705	38,688
三販G	4,176	4,453	277
スプリング社	1,018	8,851	7,833
その他・消去等	29,630	28,562	1,068
合計	375,219	343,573	31,645

【有形・無形固定資産】
三井不の日本橋三井タワーや新規商業施設の設備投資があった一方、減価償却による減少のほか、中間期の減損会計適用や除却・売却による減少があり、連結全体では102億の減少。
(為替：当期104.21円/ドル、前期107.13円/ドル)

【有形・無形固定資産】

	当期	前期	増減
三井不	1,200,755	1,210,650	9,894
三井不動産アメリカG	77,679	81,798	4,119
三販G	36,883	43,242	6,359
三井ホームG	35,360	36,302	942
英国三井不動産	21,984	9,694	12,290
その他・消去等	272,541	273,764	1,223
合計	1,645,205	1,655,454	10,248

(再評価差額を含む)

【有利子負債】
三井不では、子会社貸付金の減少(181億)を除くと、257億の減少。
その他子会社で設備投資等による増加があった一方、三販での受託預り金増加等による減少もあり、連結全体では424億減少し、1兆2,790億となった。
当期末の子会社貸付金2,433億(連結上消去)

【有利子負債】

	当期	前期	増減
三井不	1,161,613	1,205,530	43,916
三販G	25,831	38,606	12,774
三井不動産アメリカG	49,243	58,966	9,722
英国三井不動産	16,129	5,303	10,826
子会社貸付金	243,349	261,516	18,167
その他・消去等	269,581	274,611	5,030
合計	1,279,049	1,321,501	42,451

【連結貸借対照表】

	当期	前期	増減		当期	前期	増減
流動資産	745,703	671,847	73,855	流動負債	634,920	615,292	19,628
現金・預金	113,427	142,018	28,591	支払手形・買掛金	114,236	117,965	3,729
受取手形及び売掛金	28,533	28,477	55	短期借入金	243,078	228,209	14,868
有価証券	304	105	198	コーポレートバ-	29,000	37,000	8,000
販売用不動産・前渡金	375,219	343,573	31,645	短期償還社債	-	10,000	10,000
未成工事支出金	9,891	8,211	1,679	未払法人税等	16,754	16,975	220
その他のたな卸資産	9,548	8,586	961	未成工事受入金	15,170	16,604	1,433
短期貸付金	12,136	14,020	1,883	完成工事補償引当金	1,593	1,929	335
営業出資金	91,850	40,160	51,690	債務保証損失引当金	252	309	56
繰延税金資産(流動)	50,872	56,329	5,456	繰延税金負債(流動)	-	0	0
その他の流動資産	53,919	30,363	23,556	その他流動負債	214,833	186,298	28,535
有形固定資産	1,615,619	1,620,778	5,158	固定負債	1,585,583	1,626,151	40,568
建物及び構築物	466,886	476,521	9,634	社債	235,000	215,000	20,000
機械装置・運搬具	4,830	5,058	227	長期借入金	771,971	831,291	59,320
土地	1,089,664	1,087,266	2,398	預り敷金・保証金	288,251	291,322	3,070
建設仮勘定	30,692	18,860	11,832	退職給付引当金	26,978	23,420	3,558
その他	23,545	33,072	9,527	役員退職慰労引当金	1,943	1,682	260
無形固定資産	29,585	34,675	5,089	繰延税金負債(固定)	46,496	46,099	397
有形・無形固定資産	1,645,205	1,655,454	10,248	再評価に係る繰延税金負債	157,995	151,018	6,977
投資その他資産	537,289	589,280	51,990	その他固定負債	56,945	66,316	9,371
投資有価証券	235,813	262,763	26,949	(余剰敷金・保証金)	87,986	89,476	1,490
長期貸付金	11,264	10,390	873	(有利子負債)	1,279,049	1,321,501	42,451
差入敷金・保証金	200,265	201,845	1,579	[有利子負債連単倍率]	(1.10)	(1.10)	-
繰延税金資産(固定)	30,708	11,984	18,724	負債計	2,220,504	2,241,443	20,939
再評価に係る繰延税金資産	21,262	33,305	12,042	少数株主持分	19,977	15,973	4,003
その他	49,708	88,143	38,434	資本金	134,433	134,433	-
貸倒引当金	11,733	19,151	7,418	資本剰余金	205,830	205,823	7
繰延資産	0	0	0	利益剰余金	155,097	167,890	12,793
[総資産連単倍率]	(1.12)	(1.12)	-	土地再評価差額金	183,625	158,227	25,398
資産計	2,928,199	2,916,582	11,616	有価証券評価差額金	33,348	26,317	7,030
				為替換算調整勘定	23,255	32,545	9,289
				自己株式	1,360	979	381
				資本計	687,717	659,165	28,552
				[D/Eレシオ]	(1.9)	(2.0)	(0.1)
				[株主資本比率]	(23.5%)	(22.6%)	(0.9%)
				負債・少数株主持分・資本計	2,928,199	2,916,582	11,616

【営業出資金】
投資その他資産「投資有価証券」に計上していた「販売目的優先出資証券」を、先般の証券取引法の改正に伴う金融商品会計実務指針の改正を受け、当期末から流動資産「営業出資金」に含めて計上している。
なお、当該変更により、重要性が増したため、従来「その他の流動資産」に含めていたものを、当期末より区分掲記している。

【投資有価証券】
投資その他資産「その他」に計上していた不動産流動化関連事業に係る匿名組合への出資を、先般の証券取引法の改正に伴い、当期末から投資有価証券に含めて計上している。
当期末において、投資有価証券に含まれる匿名組合および特定目的会社への出資は合計で287億。

【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	1,934,689	20,648	67,182	43,978	26,372	980
分譲	498,466	39,695	430	965	639	74
完成工事	56,317	758	2,760	348	2,503	305
仲介・コンサル	86,407	42,434	747	829	823	0
管理受託	44,567	4,655	957	6	967	109
部材・商品	51,685	1,943	1,413	629	1,158	20
施設営業	77,423	38,717	2,385	631	2,612	890
その他	27,685	3,946	2,556	588	2,714	368
消去・全社	150,957	54,339	463	56	721	46
合計	2,928,199	11,616	78,898	43,059	38,512	1,902

増減は前期比増減

【利益剰余金】
当期利益+286億、減損会計の早期適用および土地の売却に伴う土地再評価差額金取崩額263億、支払配当57億等、合計で127億減少した結果、当期末の利益剰余金は、1,550億となった。

【連結剰余金計算書】

	当期	前期	増減
利益剰余金期首残高	167,890	155,390	12,499
利益剰余金増加高	28,985	18,658	10,326
当期純利益	28,693	14,454	14,238
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	287	-	287
持分法適用会社の減少による増加高	5	-	5
利益剰余金減少高	41,778	6,159	35,619
配当金	5,755	5,755	0
取締役賞与	105	113	7
連結子会社の固定資産再評価に係る減少額	-	284	284
自己株式処分に係る減少額	-	6	6
土地再評価差額金取崩額	26,376	-	26,376
連結子会社の合併による減少高	8,876	-	8,876
連結子会社の減少による減少高	664	-	664
利益剰余金期末残高	155,097	167,890	12,793

【連結子会社121社】

【持分法適用関連会社 45社】

賃貸	<三井不動産> * リーランドホテルズ * 三井不動産ローン保証 アルパーク MFホテルズ 大崎新都心ビル 大崎ホテルズ * 国際観光会館	常盤橋ガレージ 三井不動産住宅リース 港エステート レジデントファースト MFサービスアパートメント * スプリング・ブーム * ユニバーサルエステート	* 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 * 米国三井不動産販売 リパーク	<ホームG> 三井ホームエステート
分譲	<三井不動産> ガーデンシティ坂 広島港坂地区開発 三井都市開発	三井不動産アジア * 三井不動産アメリカ * スプリング・ブーム * ユニバーサルエステート	<三販G> * 米国三井不動産販売	<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	三井ホームインテリジンス 三井ホームリビング	三井ホーム北海道 他FC8社		
仲介・販売受託・コンパ	<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 三井不動産レジデンスリアルファンドマネジメント 三井不動産商業リアルティファンドマネジメント	<三販G> * 三井不動産販売 サブライク パークライク 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3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 * ららぽーと 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 リンクス警備保障 NBFオフィスメンテナンス 日本オートパーク 東京ミッドタウンメンテナンス	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	
部材・商品販売	<三井不動産> ユニリビング * ららぽーと ピアファースト	第一園芸 神戸フローリスト ユニコーレション	<ホームG> 三井ホームコンポネント 三井ホームコンポネント関西 九州ツルバインフォ	三井ホームカナダ ホームマテック	
施設営業	<三井不動産> ガーデンホテルズ * リーランドホテルズ * 三井の森 * 三井不動産アメリカ * 国際観光会館 観光事業社	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 三井不動産ゴルフホテルズ 日本みどり開発	白津開発 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	船橋ヘルスセンター MFファンドマネジメント トンデリアソレイブ	<三販G> サンエスクロー リスペクト建物調査 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	

<三井不動産> 朝日加藤センター千葉 ウェルネス SLタワーズ イムズビル オリエンタルランド 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 西口ビル管理 TID 虎ノ門ツインタワー・四・一 京葉土地開発 湘南国際村協会 千葉日報社 I-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 ミサワリゾート <ホームG> ホームFC7社 <三販G> リハウス15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	04
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	1,111,359
	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	115,764
	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	94,637
	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	28,693
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	349,689
	分譲	434,090	420,038	374,231	402,453	309,096	327,974	359,326	328,281	336,641	335,341	350,761	334,472
	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	189,778
	仲介・販売受託・コンサル						42,629	49,364	50,590	55,179	56,602	65,241	70,802
	管理受託						76,598	84,500	93,966	86,401	87,143	98,203	97,555
	部材・商品等販売						94,036	102,500	103,401	100,938	97,864	94,231	99,848
	施設営業						49,531	46,234	47,387	45,558	41,143	38,015	38,981
	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	17,702
	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	1,111,359
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	62,520
	分譲	28,732	20,004	5,662	78,135	7,802	11,425	8,881	20,606	26,668	32,589	32,936	35,153
	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	2,359
	仲介・販売受託・コンサル						7,720	13,353	13,607	17,541	10,997	14,078	18,607
	管理受託						3,608	5,871	7,298	7,665	7,713	10,844	10,767
	部材・商品等販売						583	301	834	1,342	104	151	187
	施設営業						566	25	55	4,271	3,356	527	1,386
	その他	11,403	7,501	8,649	15,053	12,287	2,119	2,831	3,807	858	2,534	2,591	1,849
	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	115,764
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	2,928,199
	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	375,219
	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	1,645,205
	資本的支出			79,019	54,074	137,323	133,152	83,945	67,478	62,101	61,159	35,838	78,898
	減価償却費			42,676	41,148	42,283	42,249	45,776	44,418	66,017	39,781	40,415	38,512
	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	1,279,049
	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	155,097
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	687,717	
C F	営業CF						142,802	134,200	173,664	142,121	118,484	141,600	100,135
	投資CF						142,230	32,449	32,088	81,658	60,751	21,122	76,870
	財務CF						25,625	96,576	150,001	103,298	59,897	92,509	52,081
	営業CF+投資CF						572	101,750	141,575	60,463	57,733	120,477	23,265
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%	4.30%
	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	1.9
	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%	23.5%
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	127社	121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	45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

[単位：百万円]

損益計算書	当期	前期	増減	増減率
営業収益	604,456	615,984	11,528	1.9
賃貸事業	249,007	240,484	8,523	3.5
分譲事業	307,707	333,901	26,193	7.8
住宅事業	255,151	293,528	38,377	13.1
戸建分譲	32,533	39,355	6,821	17.3
中高層分譲	222,617	254,173	31,555	12.4
業務用地等分譲	52,556	40,372	12,183	30.2
その他の事業	47,741	41,599	6,141	14.8
粗利益率	18.9	18.2	0.7	
賃貸事業	17.5	18.4	0.9	
分譲事業	14.6	16.6	2.0	
住宅分譲	16.0	16.5	0.5	
その他の事業	54.5	30.5	24.0	
販売費・一般管理費	41,361	46,233	4,871	10.5
営業利益計	73,093	65,920	7,173	10.9
営業外損益	12,378	2,998	9,380	
純金利負担	12,716	13,970	1,253	
受取利息	3,440	4,114	674	
支払利息	16,157	18,084	1,927	
経常利益	60,714	62,922	2,207	3.5
特別損益	32,811	59,728	26,916	
特別利益	4,324	4,664	339	
特別損失	37,136	64,392	27,256	
税前当期純利益	27,902	3,193	24,708	773.6
法人・住民・事業税	19,560	16,955	2,605	
法人税等調整額	8,186	20,366	12,179	
当期純利益	16,529	6,605	9,924	150.2

[当期 特別損益]

特別利益	4,324	
投資有価証券売却益	4,324	上場有価証券ほか
特別損失	37,136	
貸倒引当金繰入額	15,746	子会社の減損適用等に伴う引当
減損損失	13,323	ゴルフ場、借地権ほか
子会社株式評価損	4,926	子会社の減損適用等に伴う損失
固定資産売却損	3,139	

【分譲】
 <住宅分譲>
 計上戸数減少により 383億減収。
 利益率は減収による固定費率上昇等もあったが、
 期初予想(15.5%)を0.5PT上回り、16.0%。
 完成在庫は、中高層住宅の竣工が第4四半期に集中したこともあり
 前期末比+65戸増加し、545戸。
 <業務用地等分譲>
 賃貸住宅や商業施設等の投資家向け分譲等が計上され、+121億増収。

〔住宅計上戸数〕

計上戸数(戸)	05/3		04/3		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	668	4,870	831	4,736	163	134
中高層住宅	5,130	4,340	5,566	4,567	436	227
合計	5,798	4,401	6,397	4,589	599	188

〔住宅完成在庫〕

完成在庫(戸)	05/03	04/12	04/09	04/06	04/03	03/12
戸建住宅	55	65	40	30	25	35
中高層住宅	490	245	210	285	455	410
合計	545	310	250	315	480	445

〔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	176	690	866	668	198	739
中高層住宅	2,663	4,595	7,258	5,130	2,128	4,335
合計	2,839	5,285	8,124	5,798	2,326	5,074

【その他】
 仲介やコンサルティングなどのノンアセットビジネスが、
 大型案件もあり増収したことに加え、
 不動産流動化関連事業の配当も順調に伸長し+61億増収。
 利益率も大幅向上。
 ノンアセットビジネスの売上194億(04/3:165億、03/3:141億)

【販売費・一般管理費】
 住宅分譲の減収および販売費率の低下等により販売費が減少。
 販売費 239億(69億)
 一般管理費 174億(+20億)(外形標準課税影響等)

【経常利益・当期利益】
 ・経常利益は、前期は子会社配当政策の見直しによる
 一時的な配当金を計上したため、当期は22億減し607億。
 ・当期純利益は、減損会計の早期適用等の特別損失を計上したが、
 +99億増益の165億。

【賃貸】
 (売上)
 ・新規(虎ノ門琴平タワー、ららぽーと甲子園等)
 通期(六本木ティーキューブ、日本橋一丁目ビル、LALAガーデンつくば等)
 により+158億、建替・売却・転貸終了により40億、
 既存物件では、33億。
 (利益率)
 ・既存物件のテナント入替時の一時的な空室や物件売却に加え
 六本木ティーキューブやステラタウン等
 大型のサブリース事業の新規・通期稼働もあり
 利益率は0.9PT。
 (空室率)
 ・首都圏オフィスビルの空室率は、3.0%と大幅改善。

〔賃貸事業〕

賃貸延床面積	05/3			04/3		
	棟数	面積 [千㎡]	構成比 [%]	棟数	面積 [千㎡]	構成比 [%]
所有	117	2,454	48.1	120	2,410	48.1
転貸	197	2,646	51.9	196	2,602	51.9
合計	314	5,101	100.0	316	5,012	100.0

当期の異動物件内訳
 新規稼働9棟、通期稼働5棟、異動(転貸終了・売却等)11棟

首都圏オフィス 空室率	05/03	04/12	04/09	04/06	04/03	03/12
	3.0%	4.1%	4.8%	4.5%	4.4%	5.0%

[単位：千㎡、百万円]

	総計		首都圏		地方	
	05/3	04/3	05/3	04/3	05/3	04/3
才棟数	263	268	224	229	39	39
フ貸付面積	2,205	2,183	1,910	1,897	295	286
イ賃貸収益	198,741	198,747	177,951	178,362	20,789	20,384
ス空室率	3.6%	4.8%	3.0%	4.4%	7.0%	7.6%
商棟数	49	46	34	32	15	14
業貸付面積	879	790	545	538	334	251
施賃貸収益	45,947	37,601	29,595	23,339	16,351	14,261
設空室率	0.7%	6.2%	0.7%	0.7%	0.9%	16.0%
賃棟数	314	316				
貸貸付面積	3,164	3,055				
全賃貸収益	249,007	240,484				
体空室率	2.9%	5.1%				

[単位：百万円]

【販売用四勘定】
 新規投資が原価回収を上回ったことに加え、
 固定資産からの振替もあり、+386億増加。
 なお、新規投資の用地関係費は1,310億(前期941億)

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】
 固定資産「投資有価証券」に計上していた「販売目的優先出資
 証券」を、先般の証券取引法の改正に伴う
 金融商品会計実務指針の改正を受け、当期末から
 流動資産「営業出資金」に含めて計上している。

【投資有価証券】
 固定資産「出資金」に計上していた不動産流動化関連事業に係
 る匿名組合への出資を、先般の証券取引法の改正に伴い、
 当期末から投資有価証券に含めて計上している。この結果、投
 資有価証券に含まれる匿名組合および特定目的会社への出資は
 合計で287億。

【有形・無形固定資産】
 日本橋三井タワーや商業施設等の新規投資で
 +531億増加したが、
 減価償却や販売用不動産への振替、
 減損会計早期適用等で減少し、98億減少。

単体貸借対照表	当期	前期	増減		当期	前期	増減
現金・預金	46,086	69,767	23,680	有利子負債	1,161,613	1,205,530	43,916
販売用四勘定	340,393	301,705	38,688	預り敷金・保証金	268,380	270,229	1,849
営業出資金	91,899	40,160	51,739	繰延税金負債	8,149	25,275	17,126
繰延税金資産	41,558	47,969	6,411	再評価に係る繰延税金負債	157,995	151,018	6,977
その他流動資産	183,885	156,506	27,378	その他負債	328,757	287,180	41,577
流動資産計	703,823	616,108	87,714	負債計	1,924,896	1,939,234	14,338
土地	850,289	867,472	17,182	資本金	134,433	134,433	-
その他有形・無形固定資産	350,466	343,178	7,288	資本剰余金	205,831	205,824	7
投資有価証券	155,197	188,371	33,174	利益剰余金	86,771	86,282	488
関係会社株式・出資金	191,530	181,975	9,554	土地再評価差額金	230,582	220,399	10,182
出資金	0	24,729	24,729	有価証券評価差額金	32,377	25,887	6,490
差入敷金・保証金	198,910	197,100	1,809	自己株式	1,357	967	390
その他投資	163,317	192,156	28,838	資本計	688,638	671,859	16,779
固定資産計	1,909,711	1,994,984	85,273	負債・資本計	2,613,534	2,611,093	2,441
資産計	2,613,534	2,611,093	2,441				

〔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
301,705	275,115	247,994	11,567	340,393

新規投資の用地関係費

[05/3 : 1,310億] [04/3 : 941億] [03/3 : 936億] [02/3 : 1,281億]

〔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	減損・振替他	当期末残高
1,210,650	53,165	21,576	11,748	29,736	1,200,755

主な新規投資

日本橋三井タワー：130億、ららぽーと甲子園：84億

〔有利子負債〕

	当期	前期	増減
子会社貸付金を除く	918,263	944,013	25,749
子会社貸付金	243,349	261,516	18,167
合計	1,161,613	1,205,530	43,916

その他流動資産（短期貸付金）に866億、その他投資（長期貸付金）
 に1,567億含まれている。

【有利子負債】

期末の有利子負債は、439億減少し
 1兆1,616億。

連結上消去される子会社貸付金を除くと
 257億減少の9,182億。

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

【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による増収、また国際観光会館の新規連結もあり、+132億増収の3,570億を見込む。利益は三井不の減収影響もあるが、子会社で増益し、+4億増益の630億を見込む。
- ・ 分譲は、スプリング社ほか子会社での減収により、64億減収の3,280億を見込むが、利益は三井不の業務用地等分譲での増益、不動産流動化関連事業における匿名組合配当の増加等により、+68億増益の420億を見込む。
- ・ 完成工事は、三井ホームで増収増益し、売上は+34億増収の1,870億、利益は+6億増益30億を見込む。
- ・ 仲介コンサルは、三販、投資顧問などで増収増益するものの、三井不での減収影響もあり、売上は580億、利益は170億を見込む。
- ・ 管理受託は、子会社で受託物件増加により増収増益し、売上850億、利益110億を見込む。
- ・ 部材商品は、ユニリビングの増収増益等により、売上660億、利益5億を見込む。
- ・ 施設営業は、国内3ホテルの売却の影響により減収するが、ハワイのホテル事業が増収増益し、売上360億、利益15億を見込む。
- ・ 結果、売上は+136億増収の1兆1,250億、営業利益は+62億増益の1,220億、経常利益は+53億増益の1,000億を見込む。
- ・ 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、+213億増益の500億を見込む。
- ・ 有利子負債は、当期比 390億減少の1兆2,400億を見込む。

【単体（通期）】

- ・ 賃貸事業では、日本橋三井タワー、銀座三井ビル、ららぽーと甲子園、交詢ビルディング、虎ノ門琴平タワー等の新規・通期稼働による増収に加え、既存物件でも改善するが、売却・建替・転貸終了物件等の影響を織り込み、結果、売上は+49億増収、利益率は16.5%（1.0PT）を見込む。
- ・ 住宅分譲事業では、主に中高層住宅分譲において、一般分譲から投資家向け分譲への変更に伴い減収するが、事業性能の改善等により利益率は17.0%（+1.0PT）を見込む。
- ・ 業務用地等分譲が増収増益するため、分譲全体では売上は横ばい、利益率は15.5%（+0.9PT）となり増益を見込む。
- ・ その他の事業では、匿名組合出資等の配当収益が増加するが、当期に計上した大型仲介案件の影響を考慮し、次期は売上横ばい、利益率は49.0%（5.5PT）を見込む。
- ・ 結果、売上は+55億増収の6,100億、営業利益は+19億増益の750億、経常利益は+7億増益の615億を見込む。
- ・ 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、+134億増益の300億を見込む。

〔三井ホーム（連結）通期予想数字〕

	次期	当期	増減
売上高	230,000	223,592	6,408
営業利益	4,500	4,097	403
経常利益	4,600	4,426	174
当期純利益	2,300	1,909	391

[単位：百万円]

連結通期予想			
	次期	当期	増減
営業収益	1,125,000	1,111,359	13,641
(連単倍率)	(1.84)	(1.84)	(-)
賃貸	357,000	343,719	13,281
分譲	328,000	334,472	6,472
完成工事	187,000	183,552	3,448
仲介・コンサル	58,000	60,223	2,223
管理受託	85,000	78,248	6,752
部材商品	66,000	65,228	772
施設営業	36,000	38,509	2,509
その他	8,000	7,404	596
営業利益計	122,000	115,764	6,236
(連単倍率)	(1.63)	(1.58)	(0.05)
営業外損益	22,000	21,127	873
純金利負担	19,000	19,377	377
その他	3,000	1,749	1,251
経常利益	100,000	94,637	5,363
(連単倍率)	(1.63)	(1.56)	(0.07)
特別損益	13,000	42,795	29,795
税前当期純利益	87,000	51,841	35,159
法人税等	35,500	21,642	13,858
少数損益	1,500	1,506	6
当期純利益	50,000	28,693	21,307
(連単倍率)	(1.67)	(1.74)	(0.07)

〔有形・無形固定資産（連結）〕

	次期	当期	増減
新規投資（連結）	70,000	78,898	8,898
減価償却費（連結）	41,000	38,512	2,488
	06/3末残高	05/3末残高	増減
有利子負債（連結）	1,240,000	1,279,049	39,049

連結中間期予想			
	次期中間	当期中間	増減
営業収益	480,000	456,512	23,488
(連単倍率)	(1.94)	(2.03)	(0.09)
営業利益計	40,000	38,843	1,157
(連単倍率)	(1.54)	(1.48)	(0.06)
営業外損益	9,000	10,046	1,046
純金利負担	9,500	10,053	553
その他	500	7	493
経常利益	31,000	28,796	2,204
(連単倍率)	(1.41)	(1.40)	(0.01)
特別損益	1,500	33,918	32,418
税前中間期純利益	29,500	5,122	34,622
法人税等	11,500	3,409	8,091
少数損益	1,000	1,041	41
中間純利益	19,000	7,490	26,490
(連単倍率)	(1.46)	(-)	(-)

[単位：百万円]

単体通期予想			
	次期	当期	増減
営業収益	610,000	604,456	5,544
賃貸事業	254,000	249,007	4,993
分譲事業	308,000	307,707	293
住宅分譲	221,000	255,151	34,151
戸建分譲	35,000	32,533	2,467
中高層分譲	186,000	222,617	36,617
業務用地等分譲	87,000	52,556	34,444
その他の事業	48,000	47,741	259
粗利益率（%）	18.5	18.9	0.4
賃貸事業	16.5	17.5	1.0
分譲事業	15.5	14.6	0.9
住宅分譲	17.0	16.0	1.0
その他の事業	49.0	54.5	5.5
販売費・一般管理費	38,000	41,361	3,361
営業利益計	75,000	73,093	1,907
営業外損益	13,500	12,378	1,122
純金利負担	12,500	12,716	216
経常利益	61,500	60,714	786
特別損益	10,000	32,811	22,811
税前当期純利益	51,500	27,902	23,598
法人税等	21,500	11,374	10,126
当期純利益	30,000	16,529	13,471

〔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	700	668	32	400	314	86
中高層	4,500	5,130	630	1,200	896	304
計	5,200	5,798	598	1,600	1,210	390

〔有形・無形固定資産（単体）〕

	次期	当期	増減
新規投資（単体）	60,000	55,375	4,625
減価償却費（単体）	24,000	21,576	2,424
主な設備投資 日本橋三井タワー300億、ビル通常改修80億ほか			

〔販売用四勘定（単体）〕

	次期	当期	増減
新規投資（単体）	285,000	275,115	9,885
原価回収（単体）	255,000	247,994	7,006

単体中間期予想			
	次期中間	当期中間	増減
営業収益	247,000	224,755	22,245
賃貸事業	127,000	122,645	4,355
分譲事業	100,000	79,822	20,178
住宅分譲	70,000	64,839	5,161
戸建分譲	20,000	14,591	5,409
中高層分譲	50,000	50,247	247
業務用地等分譲	30,000	14,982	15,018
その他の事業	20,000	22,288	2,288
粗利益率（%）	17.0	18.1	1.1
賃貸事業	16.5	17.7	1.2
分譲事業	12.0	8.2	3.8
住宅分譲	14.0	9.9	4.1
その他の事業	45.0	55.3	10.3
販売費・一般管理費	16,000	14,422	1,578
営業利益計	26,000	26,159	159
営業外損益	4,000	5,567	1,567
純金利負担	6,500	6,505	5
経常利益	22,000	20,592	1,408
特別損益	-	29,177	-
税前中間純利益	22,000	8,585	30,585
法人税等	9,000	3,417	12,417
中間純利益	13,000	5,168	18,168