



平成17年10月31日

平成18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
・ 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】

・ [参考]業績予想	P . 7
------------	-------

三井不動産株式会社

【賃貸】
三井不の増収に加え、住宅賃貸事業やリパーク事業等での増収もあり、全体では+104億増収。
営業利益は、三井不ほか子会社でも増収に伴い増益し、+34億増益。
(為替：当中間期110.62円/ドル、前中間期108.43円/ドル)

<賃貸>		当中間期	前中間期	増減
オフィス 商業施設	収益(オフィス)	110,403	108,473	1,929
	(商業施設)	28,472	23,486	4,986
	貸付面積(m ²)	3,444,869	3,283,446	161,423
	所有	2,006,620	1,841,992	164,628
	転賃	1,438,249	1,441,454	3,205
	空室率	2.9%	5.2%	2.3PT
住宅	収益	27,222	25,322	1,899
	貸付戸数	52,141	47,047	5,094
	所有	276	272	4
	転賃	51,865	46,775	5,090
リパーク・その他	収益	14,263	12,613	1,649
収益合計		180,361	169,896	10,465

期末空室率推移 (オフィス・商業施設)	05/9	05/6	05/3	04/12	04/9	04/6
	2.9%	3.0%	2.8%	4.1%	5.2%	5.0%

<三販リパーク事業>	当中間期	前中間期	増減
管理台数	68,600	48,433	20,167

【分譲】
住宅分譲の計上戸数増加に伴う増収に加え、三井不の投資家向け分譲も順調に進捗し、全体では+152億増収。
営業利益は、増収に伴う増益に加え、販売費の削減効果もあり、+22億の増益。

<分譲>		当中間期	前中間期	増減
戸建	収益	23,564	14,753	8,810
	戸数	450	316	134
	戸当たり価格(万円)	5,237	4,669	568
中高層	収益	52,278	50,247	2,030
	戸数	1,210	896	314
	戸当たり価格(万円)	4,320	5,608	1,288
住宅合計	収益	75,842	65,001	10,840
	戸数	1,660	1,212	448
	戸当たり価格(万円)	4,569	5,363	794
その他	収益	36,620	32,214	4,405
収益合計		112,462	97,216	15,246

【公表との差異】

	当中間期	公表(4/28)	公表との差異	
売上	492,982	480,000	12,982	2.7%
営業利益	46,037	40,000	6,037	15.1%
経常利益	36,832	31,000	5,832	18.8%
中間純利益	23,246	19,000	4,246	22.3%

〔連結損益計算書〕 [単位：百万円]

損益計算書	当中間期	前中間期	増減
営業収益	492,982	456,512	36,469
(連単倍率)	(1.93)	(2.03)	(0.10)
賃貸	180,361	169,896	10,465
分譲	112,462	97,216	15,246
完成工事	74,613	70,169	4,444
仲介・コンサル	28,140	26,610	1,529
管理受託	43,179	36,599	6,580
部材商品	32,186	32,797	611
施設営業	18,809	19,400	590
その他	3,227	3,821	593
賃貸	35,349	31,896	3,452
分譲	9,230	7,027	2,202
完成工事	3,673	4,455	781
仲介・コンサル	6,210	5,888	321
管理受託	6,067	5,392	675
部材商品	440	118	558
施設営業	557	502	55
その他	1,027	962	64
消去他	9,172	8,252	919
営業利益計	46,037	38,843	7,193
(連単倍率)	(1.54)	(1.48)	(0.06)
営業外損益	9,204	10,046	842
持分法損益	999	1,410	410
純金利負担	9,823	10,053	229
その他	380	1,403	1,022
経常利益	36,832	28,796	8,035
(連単倍率)	(1.43)	(1.40)	(0.03)
特別損益	1,226	33,918	35,145
特別利益	2,825	776	2,049
特別損失	1,598	34,695	33,096
税前中間純利益	38,059	5,122	43,181
法人税等	15,392	3,409	11,983
少数損益	579	1,041	461
中間純利益	23,246	7,490	30,736
(連単倍率)	(1.41)	(-)	(-)

〔当中間期 特別損益〕

特別利益	2,825	
固定資産売却益	856	リテラントホテルほか
貸倒引当金戻入益	1,899	三井不ほか
その他	70	
特別損失	1,598	
固定資産売却損	606	リテラントホテルほか
貸倒引当金繰入額	200	
その他	792	

【完成工事】
三井ホームにおいて、前中間期に比べ期首受注工事残高が多く、売上は+44億増収、営業利益は+7億改善。

<完成工事>	当中間期	前中間期	増減
受注工事高	100,699	96,393	4,305

三井ホーム連結ベース。

【仲介・コンサル】
三販において、法人、個人仲介が好調に推移したことにより、全体で+15億増収。
営業利益は、増収に伴い+3億の増益。

<仲介・コンサル>		当中間期	前中間期	増減
仲介	収益	21,248	20,314	933
	件数	14,644	14,199	445
販売受託	収益	2,815	2,195	619
	件数	1,869	1,816	53
コンサルティング	収益	4,076	4,100	23
	件数	-	-	-
収益合計		28,140	26,610	1,529

【管理受託】
運営管理が、前期竣工したオフィス、商業施設の新規受注等により増収したことに加え、管理工事も、当中間期における新規オフィスビルへのテナント入居に伴い増収し、全体で+65億増収。営業利益は、増収に伴い+6億の増益。

<管理受託>	当中間期	前中間期	増減
運営管理受託収益	29,310	27,423	1,887
管理工事受託収益	13,868	9,176	4,692
収益合計	43,179	36,599	6,580

【部材商品販売】
ユニリビングにおいて増収するものの、第一園芸の営利栽培事業を前期に譲渡したこと等により、全体では6億減収。
営業利益は、利益率の改善等により、+5億増益。

<部材商品販売>	当中間期	前中間期	増減
住宅部資材販売	9,315	9,699	383
その他商品販売	22,870	23,098	227
収益合計	32,186	32,797	611

【施設営業】
ガーデンホテルズの3ホテル譲渡に伴い減収するものの、営業利益は微増益。

【販売用不動産】
三井不にて新規取得が原価回収を上回り+497億増加した一方、子会社の物件売却が進捗したことなどにより、連結全体では+479億の増加

【販売用不動産(前渡金含む)】

	当中間期	前期	増減
三井不	390,178	340,393	49,784
三販G	4,177	4,176	0
スプリング社	840	1,018	178
その他・消去等	27,979	29,630	1,651
合計	423,175	375,219	47,955

【有形・無形固定資産】
三井不の日本橋三井タワー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+227億の増加。
(為替：当中間期110.62円/ドル、前期104.21円/ドル)

【有形・無形固定資産】

	当中間期	前期	増減
三井不	1,223,520	1,200,755	22,764
三井不動産アメリカG	82,260	77,679	4,581
三販G	36,669	36,883	214
三井ホームG	36,010	35,360	650
その他・消去等	289,496	294,526	5,029
合計	1,667,958	1,645,205	22,752

(再評価差額を含む)

【有利子負債】
三井不において、前期末竣工の中高層住宅の工事費支払や販売用不動産、固定資産の取得等で+868億増加したことなどにより、連結全体では+861億増加し、1兆3,652億となった。
当中間期末の子会社貸付金2,318億(連結上消去)
前中間期末の有利子負債1兆4,079億

【有利子負債】

	当中間期	前期	増減
三井不	1,248,433	1,161,613	86,820
三井不動産アメリカG	48,356	49,243	887
三販G	21,198	25,831	4,633
英国三井不動産	15,664	16,129	464
子会社貸付金	231,899	243,349	11,450
その他・消去等	263,472	269,581	6,109
合計	1,365,225	1,279,049	86,176

【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	750,006	745,703	4,303	流動負債	663,649	634,920	28,729
現金・預金	66,945	113,427	46,482	支払手形・買掛金	78,162	114,236	36,073
受取手形及び売掛金	24,411	28,533	4,122	短期借入金	229,960	243,078	13,117
有価証券	106	304	197	コア・リアル・バ-	135,000	29,000	106,000
販売用不動産・前渡金	423,175	375,219	47,955	短期償還社債	20,000	-	20,000
未成工事支出金	16,830	9,891	6,939	未払法人税等	19,448	16,754	2,693
その他のたな卸資産	9,766	9,548	218	未成工事受入金	19,564	15,170	4,393
短期貸付金	9,513	12,136	2,623	完成工事補償引当金	1,469	1,593	124
営業出資金	103,841	91,850	11,990	債務保証損失引当金	207	252	45
繰延税金資産(流動)	53,133	50,872	2,260	その他流動負債	159,837	214,833	54,996
その他の流動資産	42,283	53,919	11,636	固定負債	1,569,359	1,585,583	16,224
有形固定資産	1,636,421	1,615,619	20,801	社債	215,000	235,000	20,000
建物及び構築物	512,054	466,886	45,167	長期借入金	765,265	771,971	6,705
機械装置・運搬具	5,688	4,830	857	預り敷金・保証金	292,348	288,251	4,096
土地	1,090,137	1,089,664	472	退職給付引当金	29,354	26,978	2,376
建設仮勘定	4,378	30,692	26,314	役員退職慰労引当金	1,708	1,943	235
その他	24,162	23,545	617	繰延税金負債(固定)	53,329	46,496	6,832
無形固定資産	31,536	29,585	1,950	再評価に係る繰延税金負債	157,995	157,995	-
有形・無形固定資産	1,667,958	1,645,205	22,752	その他固定負債	54,357	56,945	2,588
投資その他資産	554,469	537,289	17,179	(余剰敷金・保証金)	94,384	87,986	6,398
投資有価証券	254,747	235,813	18,934	(有利子負債)	1,365,225	1,279,049	86,176
長期貸付金	8,692	11,264	2,572	【有利子負債連乗倍率】	(1.09)	(1.10)	(0.01)
差入敷金・保証金	197,963	200,265	2,301	負債計	2,233,008	2,220,504	12,504
繰延税金資産(固定)	30,796	30,708	88	少数株主持分	18,858	19,977	1,118
再評価に係る繰延税金資産	21,262	21,262	-	資本金	134,433	134,433	-
その他投資その他資産	50,921	49,708	1,212	資本剰余金	205,832	205,830	1
貸倒引当金	9,915	11,733	1,818	利益剰余金	170,225	155,097	15,128
繰延資産	0	0	0	土地再評価差額金	188,743	183,625	5,117
【総資産連乗倍率】	(1.12)	(1.12)	(0.00)	有価証券評価差額金	43,344	33,348	9,996
資産計	2,972,434	2,928,199	44,235	為替換算調整勘定	20,451	23,255	2,804
				自己株式	1,561	1,360	200
				資本計	720,566	687,717	32,849
				負債・少数株主持分・資本計	2,972,434	2,928,199	44,235

【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、前期末から流動資産「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、前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、前期末から投資有価証券に含めて計上している。
当中間期末において、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307億。

【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	1,933,080	1,609	42,763	11,027	13,687	874
分譲	515,798	17,332	177	20	262	63
完成工事	59,484	3,167	1,875	202	1,150	73
仲介・コンサル	24,015	62,391	360	44	406	20
管理受託	42,765	1,802	316	93	406	40
部材・商品	43,229	8,455	264	748	476	93
施設営業	77,753	330	1,871	173	1,090	271
その他	23,448	4,236	2,300	821	1,355	55
消去・全社	252,858	101,901	1,226	1,032	337	9
合計	2,972,434	44,235	51,156	12,480	19,174	307

資産は前期末比増減、資本的支出および減価償却費は前中間期比増減

【利益剰余金】
中間純利益232億に、土地売却に伴う土地再評価差額金取崩額51億、支払配当28億等、合計で+151億増加した結果、当中間期末の利益剰余金は1,702億となった。

【連結剰余金計算書】

	当中間期	前中間期	増減
利益剰余金期首残高	155,097	167,890	12,793
利益剰余金増加高	23,246	-	23,246
中間純利益	23,246	-	23,246
利益剰余金減少高	8,118	45,192	37,074
配当金	2,877	2,878	1
取締役賞与	123	105	17
土地再評価差額金取崩額	5,117	25,177	20,059
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
中間純損失	-	7,490	7,490
利益剰余金期末残高	170,225	122,697	47,527

【連結子会社119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 011 ティーズ * 三井不動産ローン保証 アルパ - ク MF 011 ティーズ 大崎新都心ビル 大崎 011 ティーズ * 国際観光会館 * 観光事業社				常盤橋ガレージ 三井不動産住宅リ - ス 港エステート レジデントファースト MFサビ スパ - トメント * ス プ リング ・ プ 011 ティーズ * ウェイ リアルエステート				* 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 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 MFファンド マネジ ムント				三井不動産アジア * 三井不動産アメリカ * ス プ リング ・ プ 011 ティーズ * ウェイ リアルエステート				<ホーム G> * 三井ホ ム											
完 工	<三井不動産> <ホーム G> * 三井ホ ム 三井デザインテック				三井ホームイン アリク 三井ホームモ リング				三井ホーム北海道 他 F C 8 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 - ス 日本ビルファンド マネジ ムント TMアセット マネジ ムント 三井不動産レジ デ ンシャルファンド マネジ ムント 三井不動産商業 プ 011 ティーズ マネジ ムント * ウェイ リアルエステート				<三販 G> * 三井不動産販売 サンライフ クリエイション バ - クライフ クリエイション 不動産インフォメテ ィア				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 マネジ ムント 三井不動産住宅サービス * さらばーと M F 住宅サービス九州 M F 住宅サービス仙台 M F 住宅サービス札幌				* 三井の森 M F 住宅サービス広島 三井不動産住宅サービス関西 ファースト・ファシリティーズ ・ ウェスト				ファースト・ファシリティーズ 利エンタル警備保障 NBFオフィス マネジ ムント 日本オートパーク 東京ミッド タウン マネジ ムント				ファースト・ファシリティーズ 群馬 ファースト・ファシリティーズ 千葉 東京 プ 011 ティーズ サービス ファースト・ファシリティーズ 横浜							
部材 ・ 商品 販売	ユニリビング * さらばーと ピアファースト				第一園芸 神戸 70 - リスト ユー - ホ 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 九州ツバ イフォー				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 011 ティーズ * 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 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 三井不動産ゴルフ 011 ティーズ 日本みどり開発				白津開発 エムエフゴルフ ホテルマネジ ムメント							
その他	<三井不動産> * 三井不動産ローン保証 M F クリエイト 霞が関 D H C サンショク				船橋ヘルスセンター トンデ ィアソシエイツ				<三販 G> サンエスクロー リスペクト建物調査 みらいいふ				<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 ホームテクニカルサーチ							

<三井不動産> 朝日加チャセンター千葉 一・四・一 ウェルネス I - I M ティー ンチャーズ S L タワーズ I M I ビ ル サ - ト オークウッド・ジャパン オリエンタルランド 京葉土地開発 三和印刷 ジェイシティ 湘南国際村協会 新名フード 千葉日報社 TID 東芝ホ - ム 東京熱エネルギー 東京ミッド タウン ティーズ 虎ノ門ツインタワー 長島総合開発 西口ビル管理 ミサワリゾート 南青山アパートメント メディヴァンス <ホーム G> ホーム F C 6 社 <三販 G> リハウス 1 5 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		95	96	97	98	99	00	01	02	03	04	05/9
P L	売上高	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	492,982
	営業利益	67,551	1,402	63,635	56,934	81,923	108,334	102,950	103,295	109,246	115,764	46,037
	経常利益	13,484	47,634	16,571	9,436	52,259	73,420	72,800	76,514	87,236	94,637	36,832
	当期純利益	4,174	43,991	31,523	35,794	58,417	26,112	29,806	25,553	14,454	28,693	23,246
セ グ メ ン ト 売 上	賃貸	320,727	313,782	321,053	321,876	329,768	336,025	337,397	335,396	337,709	349,689	182,839
	分譲	374,231	402,453	309,096	327,974	359,326	328,281	336,641	335,341	350,761	334,472	112,462
	完成工事	371,421	390,412	365,559	289,558	292,598	300,112	247,700	192,394	187,753	189,778	78,331
	仲介・販売受託・コンサル				42,629	49,364	50,590	55,179	56,602	65,241	70,802	31,931
	管理受託				76,598	84,500	93,966	86,401	87,143	98,203	97,555	53,389
	部材・商品等販売				94,036	102,500	103,401	100,938	97,864	94,231	99,848	47,922
	施設営業				49,531	46,234	47,387	45,558	41,143	38,015	38,981	18,953
	その他	226,626	253,249	258,429	25,778	29,950	30,254	28,529	22,090	19,589	17,702	8,368
	売上高計	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	492,982
セ グ メ ン ト 利 益	賃貸	57,740	58,602	57,206	63,840	61,147	68,550	71,718	66,563	63,016	62,520	35,349
	分譲	5,662	78,135	7,802	11,425	8,881	20,606	26,668	32,589	32,936	35,153	9,230
	完成工事	10,005	12,318	6,593	4,552	6,031	6,718	5,228	326	1,332	2,359	3,673
	仲介・販売受託・コンサル				7,720	13,353	13,607	17,541	10,997	14,078	18,607	6,210
	管理受託				3,608	5,871	7,298	7,665	7,713	10,844	10,767	6,067
	部材・商品等販売				583	301	834	1,342	104	151	187	440
	施設営業				566	25	55	4,271	3,356	527	1,386	557
	その他	8,649	15,053	12,287	2,119	2,831	3,807	858	2,534	2,591	1,849	1,027
営業利益計	67,551	1,402	63,635	56,934	81,923	108,334	102,950	103,295	109,246	115,764	46,037	
B S	総資産	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	2,972,434
	販売用不動産	914,670	722,896	698,885	647,330	482,182	453,053	459,840	408,994	343,573	375,219	423,175
	有形無形固定資産	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	1,667,958
	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	51,156
	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	19,174
	有利子負債	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	1,365,225
	利益剰余金	264,154	219,420	177,641	153,469	89,168	98,643	137,026	155,390	167,890	155,097	170,225
株主資本	602,943	558,504	516,754	492,591	395,132	411,097	609,536	628,434	659,165	687,717	720,566	
C F	営業CF				142,802	134,200	173,664	142,121	118,484	141,600	100,135	107,549
	投資CF				142,230	32,449	32,088	81,658	60,751	21,122	76,870	18,737
	財務CF				25,625	96,576	150,001	103,298	59,897	92,509	52,081	79,899
	営業CF+投資CF				572	101,750	141,575	60,463	57,733	120,477	23,265	126,287
指 標	ROA	2.28%	0.35%	2.20%	2.06%	3.10%	3.98%	3.86%	3.78%	4.06%	4.30%	1.72%
	D/Eレシオ	3.3	3.2	3.3	3.6	4.2	3.8	2.4	2.2	2.0	1.9	1.9
	株主資本比率	17.3%	17.2%	16.6%	15.4%	13.2%	14.5%	20.1%	21.5%	22.6%	23.5%	24.2%
範 囲	連結子会社数	52社	52社	142社	163社	160社	150社	143社	131社	127社	121社	119社
	持分法適用会社数	2社	2社	70社	70社	72社	65社	60社	57社	52社	45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

[単位：百万円]

【賃貸】
 (売上)
 ・新規(日本橋三井タワー、銀座三井ビルディング等)および
 通期(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)
 により+64億、売却・転貸終了により30億、
 既存物件では+29億。
 (利益率)
 ・通期稼働物件による増益に加え、
 既存物件における収益改善もあり、
 利益率は+0.5PT。
 (空室率)
 ・首都圏オフィスビルの空室率は、2.7%。
 当中間期の異動物件内訳
 新規稼働2棟、通期稼働9棟、転貸終了4棟、売却等2棟

【賃貸事業】

賃貸延床面積	05/9			04/9		
	棟数	面積 [千㎡]	構成比 [%]	棟数	面積 [千㎡]	構成比 [%]
所有	116	2,664	50.5	119	2,401	47.8
転貸	194	2,614	49.5	195	2,623	52.2
合計	310	5,279	100.0	314	5,024	100.0

首都圏外 空室率	05/09	05/06	05/03	04/12	04/09	04/06
	2.7%	2.5%	3.0%	4.1%	4.8%	4.5%

[単位：千㎡、百万円]

	総計		首都圏		地方	
	05/9	04/9	05/9	04/9	05/9	04/9
才棟数	260	264	223	225	37	39
フ貸付面積	2,262	2,156	1,978	1,861	284	295
イ賃貸収益	100,718	99,412	90,101	89,000	10,617	10,412
ス空室率	3.3%	5.1%	2.7%	4.8%	7.0%	6.9%
商棟数	48	48	33	34	15	14
業貸付面積	851	789	515	538	336	251
施賃貸収益	25,878	21,023	16,316	14,218	9,561	6,806
設空室率	2.3%	6.2%	3.5%	0.7%	0.4%	16.2%
賃棟数	310	314				
貸貸付面積	3,209	3,027				
全賃貸収益	128,971	122,645				
体空室率	3.1%	5.4%				

損益計算書	当中間期	前中間期	増減	増減率
営業収益	254,896	224,755	30,141	13.4
賃貸事業	128,971	122,645	6,326	5.2
分譲事業	102,070	79,822	22,248	27.9
住宅事業	75,600	64,839	10,761	16.6
戸建分譲	23,322	14,591	8,730	59.8
中高層分譲	52,278	50,247	2,030	4.0
業務用地等分譲	26,470	14,982	11,487	76.7
その他の事業	23,854	22,288	1,566	7.0
粗利益率	17.9	18.1	0.2	
賃貸事業	18.2	17.7	0.5	
分譲事業	10.6	8.2	2.4	
住宅分譲	13.9	9.9	4.0	
その他の事業	46.9	55.3	8.4	
販売費・一般管理費	15,630	14,422	1,208	8.4
営業利益計	29,899	26,159	3,740	14.3
営業外損益	4,203	5,567	1,363	
純金利負担	6,111	6,505	394	
受取利息	1,610	1,837	226	
支払利息	7,721	8,342	621	
経常利益	25,695	20,592	5,103	24.8
特別損益	1,780	29,177	30,957	
特別利益	1,780	450	1,329	
特別損失	-	29,627	29,627	
税前中間純利益	27,475	8,585	36,061	
法人・住民・事業税	10,991	3,417	14,408	
中間純利益	16,484	5,168	21,653	-

【公表との差異】

	当中間期	公表(4/28)	公表との差異	
営業収益	254,896	247,000	7,896	3.2%
営業利益	29,899	26,000	3,899	15.0%
経常利益	25,695	22,000	3,695	16.8%
中間純利益	16,484	13,000	3,484	26.8%

【分譲】
 <住宅分譲>
 ・戸建、中高層住宅ともに計上戸数が増加したことにより+107億増収。
 利益率は、事業性能の向上に加え、計上戸数増加に伴う固定費率低下
 の影響もあり、+4.0PT。
 完成在庫は、前期末比300戸減少し、245戸。
 <業務用地等分譲>
 ・賃貸住宅の投資家向け分譲等が計上され、+114億増収。

【住宅計上戸数】

計上戸数(戸)	05/9		04/9		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	444	5,253	314	4,647	130	606
中高層住宅	1,210	4,320	896	5,608	314	1,288
合計	1,654	4,571	1,210	5,359	444	788

【住宅完成在庫】

完成在庫(戸)	05/09	05/06	05/03	04/12	04/09	04/06
戸建住宅	45	65	55	65	40	30
中高層住宅	200	260	490	245	210	285
合計	245	325	545	310	250	315

【住宅契約戸数】

契約戸数(戸)	05/03末 契約済	期中契約	契約 累計	売上計上	05/09末 契約済	当中間期 新規発売
戸建住宅	198	364	562	444	118	341
中高層住宅	2,128	2,305	4,433	1,210	3,223	2,055
合計	2,326	2,669	4,995	1,654	3,341	2,396

【その他】
 ・新規ビル竣工に伴うテナント依頼工事の増加等により+15億増収。
 利益率は、大型仲介案件のあった前中間期に比べ、8.4PT。
 ノンアセットビジネスの売上76億(04/9:97億、03/9:75億)

【販売費・一般管理費】
 ・住宅分譲事業における広告宣伝費等、販売関係費用の削減により、
 増収するも販売費は微増にとどまる。
 販売費 67億(+4億)
 一般管理費 89億(+7億)

【経常利益・中間純利益】
 ・経常利益は、営業増益に加え純金利負担の改善等により+51億増益の
 256億。
 ・中間純利益は、前中間期に減損会計の早期適用による特別損失を
 計上したため、+216億増益の164億。

[単位：百万円]

【販売用四勘定】
 新規投資が原価回収を上回り、+497億増加。
 なお、新規投資の用地関係費は772億(前中間期629億)

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、前期末から流動資産「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、前期末から投資有価証券に含めて計上している。
 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307億。

【有形・無形固定資産】
 日本橋三井タワー等の新規投資で+434億増加したが、既存物件の減価償却等で減少し、有形無形固定資産全体では、+227億増加。

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	40,045	46,086	6,040	有利子負債	1,248,433	1,161,613	86,820
販売用四勘定	390,178	340,393	49,784	預り敷金・保証金	273,317	268,380	4,937
営業出資金	104,584	91,899	12,684	繰延税金負債	14,719	8,149	6,570
繰延税金資産	41,558	41,558	-	再評価に係る繰延税金負債	157,995	157,995	-
その他流動資産	139,104	183,885	44,780	その他負債	237,648	328,757	91,108
流動資産計	715,471	703,823	11,647	負債計	1,932,114	1,924,896	7,218
土地	844,950	850,289	5,339	余剰敷金・保証金	76,318	69,469	6,848
その他有形・無形固定資産	378,570	350,466	28,103	資本金	134,433	134,433	-
投資有価証券	172,958	155,197	17,760	資本剰余金	205,833	205,831	1
関係会社株式・出資金	191,134	191,530	395	利益剰余金	95,985	86,771	9,213
差入敷金・保証金	196,999	198,910	1,911	土地再評価差額金	234,857	230,582	4,274
その他投資	143,550	163,317	19,767	有価証券評価差額金	41,967	32,377	9,589
固定資産計	1,928,162	1,909,711	18,451	自己株式	1,557	1,357	199
総資産	2,643,633	2,613,534	30,099	資本の部計	711,518	688,638	22,880
				負債・資本計	2,643,633	2,613,534	30,099

〔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
340,393	136,476	84,073	2,618	390,178
新規投資の用地関係費				
	[05/9：772億]	[04/9：629億]	[03/9：437億]	[02/9：291億]

〔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
1,200,755	43,404	11,141	7,529	1,969	1,223,520
主な新規投資					
日本橋三井タワー：302億					

〔有利子負債〕

	当中間期	前期	増減
子会社貸付金を除く	1,016,534	918,263	98,270
子会社貸付金	231,899	243,349	11,450
合計	1,248,433	1,161,613	86,820

その他流動資産（短期貸付金）に945億、その他投資（長期貸付金）に1,373億含まれている。

【有利子負債】

前期末竣工の中高層住宅の工事費支払や販売用不動産、固定資産の取得等により、当中間期末の有利子負債は+868億増加し、1兆2,484億となった。
 連結上消去される子会社貸付金を除くと+982億増加の1兆165億。

前中間期末の有利子負債1兆3,000億
 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

[単位：百万円]

連結通期予想			中間進捗		
	通期予想 (H17.4.28時点)	前期実績 (0503期)	増減	中間実績 (0509期)	進捗率
営業収益	1,125,000	1,111,359	13,641	492,982	43.8%
(連単倍率)	(1.84)	(1.84)	(-)	(1.93)	
賃貸	357,000	343,719	13,281	180,361	50.5%
分譲	328,000	334,472	6,472	112,462	34.3%
完成工事	187,000	183,552	3,448	74,613	39.9%
仲介・コンサル	58,000	60,223	2,223	28,140	48.5%
管理受託	85,000	78,248	6,752	43,179	50.8%
部材商品	66,000	65,228	772	32,186	48.8%
施設営業	36,000	38,509	2,509	18,809	52.2%
その他	8,000	7,404	596	3,227	40.3%
賃貸	63,000	62,520	480	35,349	56.1%
分譲	42,000	35,153	6,847	9,230	22.0%
完成工事	3,000	2,359	641	3,673	-
仲介・コンサル	17,000	18,607	1,607	6,210	36.5%
管理受託	11,000	10,767	233	6,067	55.2%
部材商品	500	187	313	440	88.0%
施設営業	1,500	1,386	114	557	37.1%
その他	1,000	1,849	849	1,027	102.7%
消去他	17,000	17,066	66	9,172	54.0%
営業利益計	122,000	115,764	6,236	46,037	37.7%
(連単倍率)	(1.63)	(1.58)	(0.05)	(1.54)	
営業外損益	22,000	21,127	873	9,204	
純金利負担	19,000	19,377	377	9,823	
その他	3,000	1,749	1,251	619	
経常利益	100,000	94,637	5,363	36,832	36.8%
(連単倍率)	(1.63)	(1.56)	(0.07)	(1.43)	
特別損益	13,000	42,795	29,795	1,226	
税前当期純利益	87,000	51,841	35,159	38,059	
法人税等	35,500	21,642	13,858	15,392	
少数損益	1,500	1,506	6	579	
当期純利益	50,000	28,693	21,307	23,246	46.5%
(連単倍率)	(1.67)	(1.74)	(0.07)	(1.41)	

[単位：百万円]

単体通期予想			中間進捗		
	通期予想 (H17.4.28時点)	前期実績 (0503期)	増減	中間実績 (0509期)	進捗率
営業収益	610,000	604,456	5,544	254,896	41.8%
賃貸事業	254,000	249,007	4,993	128,971	50.8%
分譲事業	308,000	307,707	293	102,070	33.1%
住宅分譲	221,000	255,151	34,151	75,600	34.2%
戸建分譲	35,000	32,533	2,467	23,322	66.6%
中高層分譲	186,000	222,617	36,617	52,278	28.1%
業務用地等分譲	87,000	52,556	34,444	26,470	30.4%
その他の事業	48,000	47,741	259	23,854	49.7%
粗利率率(%)	18.5	18.9	0.4	17.9	
賃貸事業	16.5	17.5	1.0	18.2	
分譲事業	15.5	14.6	0.9	10.6	
住宅分譲	17.0	16.0	1.0	13.9	
その他の事業	49.0	54.5	5.5	46.9	
販売費・一般管理費	38,000	41,361	3,361	15,630	
営業利益計	75,000	73,093	1,907	29,899	39.9%
営業外損益	13,500	12,378	1,122	4,203	
純金利負担	12,500	12,716	216	6,111	
経常利益	61,500	60,714	786	25,695	41.8%
特別損益	10,000	32,811	22,811	1,780	
税前当期純利益	51,500	27,902	23,598	27,475	
法人税等	21,500	11,374	10,126	10,991	
当期純利益	30,000	16,529	13,471	16,484	54.9%

当中間期の業績は、期初（平成17年4月28日）に公表いたしました通期の売上高、営業利益、経常利益、当期純利益の見通しに対し順調に推移しており、当該予想数値の変更はありません。