

平成18年4月28日

## 平成18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、三井不動産のオフィス・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、206億円増収。営業利益は、三井不動産ほか子会社でも増収に伴い増益し、54億円増益。（為替：当期118.07円/ドル、前期104.21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)	222,069	215,718	6,351
	(商業施設)	56,968	50,957	6,011
	貸付面積(m <sup>2</sup> )	3,401,112	3,422,136	21,024
	所有	1,950,660	1,957,426	6,766
	転貸	1,450,452	1,464,710	14,258
	空室率	1.4%	2.8%	1.4PT
住宅	収益	55,768	51,311	4,456
	貸付戸数	55,757	50,339	5,418
	所有	236	258	22
リパーク・その他	収益	29,533	25,732	3,800
収益合計		364,339	343,719	20,620

期末空室率推移 (オフィス・商業施設)	06/3	05/12	05/9	05/6	05/3	04/12
	1.4%	2.7%	2.9%	3.0%	2.8%	4.1%

<三井不動産販売リパーク事業>	当期	前期	増減
管理台数	75,879	59,122	16,757

**【分譲】**  
 売上は、住宅分譲が計上戸数減少により減収(391億円)したが、投資家向け分譲等で増収し、全体では24億円増収。営業利益は、住宅分譲の事業性能向上による増益に加え、投資家向け分譲の増益もあり、95億円増益。

<分譲>		当期	前期	増減
戸建	収益	35,561	33,009	2,552
	戸数	706	676	30
	戸当たり価格(万円)	5,037	4,883	154
中高層	収益	180,902	222,617	41,715
	戸数	4,341	5,130	789
	戸当たり価格(万円)	4,167	4,340	173
住宅合計	収益	216,463	255,627	39,163
	戸数	5,047	5,806	759
	戸当たり価格(万円)	4,289	4,403	114
その他	収益	120,453	78,844	41,609
収益合計		336,917	334,472	2,445

【公表との差異】			
	当期	公表(2/10)	公表との差異
売上	1,159,280	1,150,000	9,280 0.8%
営業利益	137,543	134,000	3,543 2.6%
経常利益	118,970	113,000	5,970 5.3%
当期純利益	56,541	55,000	1,541 2.8%

〔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	1,159,280	1,111,359	47,920
(連単倍率)	(1.84)	(1.84)	( - )
賃貸	364,339	343,719	20,620
分譲	336,917	334,472	2,445
完成工事	187,496	183,552	3,944
仲介・コンサル	68,748	60,223	8,524
管理受託	90,437	78,248	12,188
部材商品	65,065	65,228	162
施設営業	38,976	38,509	467
その他	7,297	7,404	107
賃貸	67,929	62,520	5,408
分譲	44,654	35,153	9,500
完成工事	2,351	2,359	8
仲介・コンサル	22,592	18,607	3,985
管理受託	12,746	10,767	1,978
部材商品	831	187	643
施設営業	1,921	1,386	535
その他	2,470	1,849	621
消去他	17,954	17,066	887
営業利益	137,543	115,764	21,779
(連単倍率)	(1.62)	(1.58)	(0.04)
営業外損益	18,572	21,127	2,554
持分法損益	3,155	3,595	440
純金利負担	19,594	19,377	216
その他	2,133	5,345	3,211
経常利益	118,970	94,637	24,333
(連単倍率)	(1.59)	(1.56)	(0.03)
特別損益	26,008	42,795	16,786
特別利益	12,111	4,968	7,142
特別損失	38,120	47,764	9,644
税前当期純利益	92,962	51,841	41,120
法人税等	35,254	21,642	13,611
少数損益	1,166	1,506	340
当期純利益	56,541	28,693	27,848
(連単倍率)	(1.92)	(1.74)	(0.18)

〔当期 特別損益〕			
特別利益	12,111		
固定資産売却益	9,418	三井不動産、三井不動産販売ほか	
貸倒引当金戻入益	2,232	三井不動産ほか	
その他	460		
特別損失	38,120		
固定資産売却損	26,355	三井不動産、三井不動産販売ほか	
関係会社整理損	4,760	三井不動産	
販売用不動産等評価損	4,274	三井不動産	
その他	2,729		

**【完成工事】**  
 三井ホームにおいて、前期に比べ前期受注工事残高、期中受注工事高が増加したことにより、売上は39億円増収。営業利益は、部材材価格の上昇などが影響し微減益。

<完成工事>	当期	前期	増減
受注工事高	199,425	190,727	8,697

三井ホーム連結ベース

**【仲介・コンサル】**  
 売上は、三井不動産販売の法人・個人仲介が好調に推移したことに加え、三井不動産投資顧問ほか子会社でも増収し、全体で85億円増収。営業利益は、増収に伴い39億円の増益。

<仲介・コンサル>		当期	前期	増減
仲介	収益	48,791	41,531	7,260
	件数	30,671	28,966	1,705
販売受託	収益	8,204	8,809	604
	件数	6,040	6,653	613
コンサルティング	収益	11,752	9,882	1,869
	件数	-	-	-
収益合計		68,748	60,223	8,524

**【管理受託】**  
 売上は、新規竣工物件の受注等により運営管理が増収したことに加え、新規オフィスビルへのテナント入居に伴い管理工事も増収し、全体で121億円増収。営業利益は、増収に伴い19億円の増益。

<管理受託>	当期	前期	増減
運営管理受託収益	59,394	56,145	3,249
管理工事受託収益	31,043	22,103	8,939
収益合計	90,437	78,248	12,188

**【部材商品販売】**  
 ユニリピングにおいて増収するものの、前期に第一園芸が営利栽培事業を譲渡したこと等により、全体では微減収。営業利益は、利益率の改善等により、6億円増益。

<部材商品販売>	当期	前期	増減
住宅部材販売	20,759	20,416	343
その他商品販売	44,306	44,812	505
収益合計	65,065	65,228	162

**【施設営業】**  
 国内3ホテルの譲渡に伴い減収するものの、三井ガーデンホテル銀座の新規開業、ハワイのホテルが好調に推移したこと等により、売上は4億円増収、営業利益は5億円増益。

【販売用不動産】  
三井不動産にて新規取得が原価回収を上回り470億円増加したことに加え、三井ホームでの増加等もあり、連結全体では497億円の増加。

〔販売用不動産(前渡金含む)〕

	当期	前期	増減
三井不動産	387,481	340,393	47,087
三井不動産販売	4,552	4,176	376
三井ホーム	3,069	1,130	1,939
その他・消去等	29,817	29,519	298
合計	424,921	375,219	49,701

【有形・無形固定資産】  
三井不動産の日本橋三井タワー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、子会社での物件売却による減少もあり、連結全体では290億円の増加。  
(為替：当期118.07円/ドル、前期104.21円/ドル)

〔有形・無形固定資産〕

	当期	前期	増減
三井不動産	1,261,992	1,200,755	61,236
三井不動産アメリカ	87,353	77,679	9,673
三井不動産販売	28,278	36,883	8,605
三井ホーム	35,711	35,360	350
その他・消去等	260,942	294,526	33,583
合計	1,674,277	1,645,205	29,071

(再評価差額を含む)

【有利子負債】  
三井不動産では、子会社貸付金の減少(173億円)を除くと、334億円の減少。  
その他子会社での物件売却等による減少もあり、連結全体では797億円減少し、1兆1,992億円となった。  
当期末の子会社貸付金2,259億円(連結上消去)

〔有利子負債〕

	当期	前期	増減
三井不動産	1,110,803	1,161,613	50,809
三井不動産販売	14,159	25,831	11,672
三井不動産アメリカ	51,050	49,243	1,806
英国三井不動産	15,625	16,129	503
子会社貸付金	225,999	243,349	17,350
その他・消去等	233,651	269,581	35,929
合計	1,199,291	1,279,049	79,758

〔連結貸借対照表〕

	当期	前期	増減		当期	前期	増減
流動資産	717,372	745,703	28,331	流動負債	582,016	634,920	52,903
現金・預金	62,845	113,427	50,581	支払手形・買掛金	106,346	114,236	7,889
受取手形及び売掛金	26,797	28,533	1,736	短期借入金	192,670	243,078	50,408
有価証券	50	304	254	コーポレート・バ-	36,000	29,000	7,000
販売用不動産・前渡金	424,921	375,219	49,701	短期償還社債	30,000	-	30,000
未成工事支出金	9,632	9,891	258	未払法人税等	16,462	16,754	291
その他のたな卸資産	9,453	9,548	94	未成工事受入金	16,467	15,170	1,297
短期貸付金	8,065	12,136	4,071	完成工事補償引当金	1,447	1,593	146
営業出資金	81,545	91,850	10,305	債務保証損失引当金	142	252	110
繰延税金資産(流動)	49,003	50,872	1,868	繰延税金負債(流動)	0	-	0
その他の流動資産	45,057	53,919	8,862	その他流動負債	182,479	214,833	32,354
有形固定資産	1,642,348	1,615,619	26,728	固定負債	1,527,674	1,585,583	57,908
建物及び構築物	518,025	466,886	51,138	社債	155,000	235,000	80,000
機械装置・運搬具	5,804	4,830	974	長期借入金	785,621	771,971	13,650
土地	1,082,012	1,089,664	7,652	預り敷金・保証金	288,313	288,251	61
建設仮勘定	11,011	30,692	19,680	退職給付引当金	27,294	26,978	316
その他	25,495	23,545	1,949	役員退職慰労引当金	1,851	1,943	92
無形固定資産	31,928	29,585	2,342	繰延税金負債(固定)	59,599	46,496	13,102
有形・無形固定資産	1,674,277	1,645,205	29,071	再評価に係る繰延税金負債	163,001	157,995	5,005
投資その他資産	594,851	537,289	57,562	その他固定負債	46,992	56,945	9,953
投資有価証券( )	317,090	235,813	81,276	(余剰敷金・保証金)	103,642	87,986	15,656
長期貸付金	9,195	11,264	2,068	(有利子負債)	1,199,291	1,279,049	79,758
差入敷金・保証金	184,670	200,265	15,595	〔有利子負債連単倍率〕	(1.08)	(1.10)	(0.02)
繰延税金資産(固定)	24,134	30,708	6,574	負債計	2,109,691	2,220,504	110,812
再評価に係る繰延税金資産	18,423	21,262	2,839	少数株主持分	18,446	19,977	1,530
その他	50,905	49,708	1,196	資本金	174,296	134,433	39,862
貸倒引当金	9,567	11,733	2,166	資本剰余金	248,295	205,830	42,465
繰延資産	-	0	0	利益剰余金	199,706	155,097	44,609
〔総資産連単倍率〕	(1.10)	(1.12)	(0.02)	土地再評価差額金	191,096	183,625	7,471
資産計	2,986,501	2,928,199	58,302	有価証券評価差額金	63,424	33,348	30,076
				為替換算調整勘定	16,308	23,255	6,947
				自己株式	2,147	1,360	786
				資本計	858,363	687,717	170,646
				〔D/Eレシオ〕	(1.4)	(1.9)	(0.5)
				〔株主資本比率〕	(28.7%)	(23.5%)	(5.2PT)
				負債・少数株主持分・資本計	2,986,501	2,928,199	58,302

( ) 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〔当期：370億円〕〔前期：287億円〕

【利益剰余金】

当期純利益による増加565億円、土地売却に伴う土地再評価差額金取崩しによる減少74億円、支払配当による減少69億円等、合計で446億円増加した結果、当期末の利益剰余金は、1,997億円となった。

〔連結剰余金計算書〕

	当期	前期	増減
利益剰余金期首残高	155,097	167,890	12,793
利益剰余金増加高	59,190	28,985	30,204
当期純利益	56,541	28,693	27,848
連結子会社の固定資産再評価に係る増加額	2,648	287	2,361
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	14,580	41,778	27,197
配当金	6,986	5,755	1,230
取締役賞与	123	105	17
土地再評価差額金取崩額	7,471	26,376	18,905
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	199,706	155,097	44,609

【資本金】

2010年満期円貨建転換社債型新株予約権付社債の普通株式への転換により、398億円増加し、1,742億円となった。

【資本剰余金】

2010年満期円貨建転換社債型新株予約権付社債の普通株式への転換に加え、国際観光会館との株式交換における新株発行もあり、424億円増加し、2,482億円となった。

〔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	1,918,066	16,623	78,115	10,932	29,046	2,673
分譲	555,232	56,766	289	140	499	139
完成工事	54,673	1,643	3,128	367	2,270	232
仲介・コンサル	61,457	24,950	1,051	303	850	26
管理受託	50,380	5,813	973	15	844	122
部材・商品	52,236	550	408	1,004	967	191
施設営業	83,505	6,082	3,470	1,085	2,282	330
その他	26,976	709	3,648	1,092	2,642	71
消去・全社	183,972	33,015	1,667	1,204	756	34
合計	2,986,501	58,302	92,753	13,855	40,159	1,646

増減は前期比増減

【連結子会社120社】

【持分法適用関連会社 46社】

賃貸	<三井不動産> * リーランド ホテル 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 * 観光事業社 常盤橋ガレージ 三井不動産住リ - 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・ブホテルズ * ウェイブリアルエステート * 黄楊 * 三井不動産アメリカ 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ファンドマネジメント * 三井不動産レジデンス 三井不動産アジア * 三井不動産アメリカ * スプリング・ブホテルズ * ウェイブリアルエステート * 黄楊 <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 三井ホームエンジニアリング 三井ホームインテリア 三井ホーム北海道 他FC8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 三井不動産アコモデーションファンドマネジメント 三井不動産商業ビルファンドマネジメント * ウェイブリアルエステート * 三井不動産レジデンス <三販G> * 三井不動産販売 サンライズクリエーション パークライズクリエーション 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> 三井不動産ビルマネジメント 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 * 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 ファースト・ファンタジー・ウエスト ファースト・ファンタジー 群馬 リンクス警備保障 NBFオアシスマネジメント 日本オートパーク 東京ミッドタウンマネジメント ファースト・ファンタジー 千葉 東京ビルサービス ファースト・ファンタジー 横浜			
部材・商品販売	ユニリビング * さらぼーと ピアファースト 第一園芸 神戸加工 ユーホレーション <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 九州ツバメ 三井ホームカナダ ホームマテック			
施設営業	<三井不動産> 三井不動産ホテルマネジメント * リーランド ホテル 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 網町倶楽部 キャニー ホテルマネジメント 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 MFゴルフ			
その他	<三井不動産> * 三井不動産ローン保証 MFクリエイティブ 霞ヶ関DHC サンショク 船橋ヘルスセンター トンデリアソシエティ <三販G> リハウスエスクロー 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			

朝日加チャーター千葉 アマンダ・ゴルフ・アンド・リゾート 一・四・一 ウェルネス I-IMティブンチャーズ SLタワーズ I&Iビルポート 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 東芝ホーム 東京熱エネルギー 東京ミッドタウンデザイン 虎ノ門ツインタワー 長島総合開発 西口ビル管理 原宿の杜守 南青山アパートメント メディヴァンス リゾートソリューション <ホームG> ホームFC6社 <三販G> リハウス14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
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	1,159,280
	営業利益	67,551	1,402	63,635	56,934	81,923	108,334	102,950	103,295	109,246	115,764	137,543
	経常利益	13,484	47,634	16,571	9,436	52,259	73,420	72,800	76,514	87,236	94,637	118,970
	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	56,541
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	369,918
	分譲	374,231	402,453	309,096	327,974	359,326	328,281	336,641	335,341	350,761	334,472	336,930
	完成工事	371,421	390,412	365,559	289,558	292,598	300,112	247,700	192,394	187,753	189,778	195,258
	仲介・販売受託・コンサル				42,629	49,364	50,590	55,179	56,602	65,241	70,802	78,012
	管理受託				76,598	84,500	93,966	86,401	87,143	98,203	97,555	112,649
	部材・商品等販売				94,036	102,500	103,401	100,938	97,864	94,231	99,848	99,558
	施設営業				49,531	46,234	47,387	45,558	41,143	38,015	38,981	39,273
	その他	226,626	253,249	258,429	25,778	29,950	30,254	28,529	22,090	19,589	17,702	17,682
	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	1,159,280
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	67,929
	分譲	5,662	78,135	7,802	11,425	8,881	20,606	26,668	32,589	32,936	35,153	44,654
	完成工事	10,005	12,318	6,593	4,552	6,031	6,718	5,228	326	1,332	2,359	2,351
	仲介・販売受託・コンサル				7,720	13,353	13,607	17,541	10,997	14,078	18,607	22,592
	管理受託				3,608	5,871	7,298	7,665	7,713	10,844	10,767	12,746
	部材・商品等販売				583	301	834	1,342	104	151	187	831
	施設営業				566	25	55	4,271	3,356	527	1,386	1,921
	その他	8,649	15,053	12,287	2,119	2,831	3,807	858	2,534	2,591	1,849	2,470
	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	137,543
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	2,986,501
	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	424,921
	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	1,674,277
	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	92,753
	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	40,159
	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	1,199,291
	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	199,706
株主資本	602,943	558,504	516,754	492,591	395,132	411,097	609,536	628,434	659,165	687,717	858,363	
C F	営業CF				142,802	134,200	173,664	142,121	118,484	141,600	100,135	22,510
	投資CF				142,230	32,449	32,088	81,658	60,751	21,122	76,870	60,833
	財務CF				25,625	96,576	150,001	103,298	59,897	92,509	52,081	12,445
	営業CF+投資CF				572	101,750	141,575	60,463	57,733	120,477	23,265	38,323
指 標	ROA	2.28%	0.35%	2.20%	2.06%	3.10%	3.98%	3.86%	3.78%	4.06%	4.30%	4.92%
	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	1.4
	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%	28.7%
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	120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	46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年度)利益準備金 + その他の剰余金、(98年度~01年度)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年度の持分法投資損益、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(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123億増収、建替・売却・転貸終了により  
 77億減収、既存物件では50億増収。

(利益率)  
 ・通期稼働物件および既存物件において増益したが、  
 建替・売却物件による減益影響等もあり、  
 利益率は0.7PT。

(空室率)  
 ・首都圏オフィスビルの空室率は、1.0%。

当期の異動物件内訳  
 新規稼働2棟、通期稼働9棟、  
 転貸終了9棟、売却等6棟

〔賃貸事業〕

賃貸延床面積	06/3			05/3		
	棟数	面積 [千㎡]	構成比 [%]	棟数	面積 [千㎡]	構成比 [%]
所有	112	2,547	49.4	117	2,454	48.1
転貸	189	2,613	50.6	197	2,646	51.9
合計	301	5,160	100.0	314	5,101	100.0

首都圏オフィス 空室率	06/03	05/12	05/09	05/06	05/03	04/12
	1.0%	2.6%	2.7%	2.5%	3.0%	4.1%

〔単位：千㎡、百万円〕

	総計		首都圏		地方	
	06/3	05/3	06/3	05/3	06/3	05/3
オ棟数	252	263	216	224	36	39
フ貸付面積	2,225	2,205	1,937	1,910	287	295
イ賃貸収益	201,883	198,741	180,869	177,951	21,013	20,789
ス空室率	1.7%	3.6%	1.0%	3.0%	5.7%	7.0%
商棟数	47	49	32	34	15	15
業貸付面積	859	879	513	545	346	334
施賃貸収益	51,716	45,947	32,435	29,595	19,281	16,351
設空室率	0.6%	0.7%	0.8%	0.7%	0.2%	0.9%
賃棟数	301	314				
貸貸付面積	3,182	3,164				
全賃貸収益	258,599	249,007				
体空室率	1.5%	2.9%				

〔単位：百万円〕

損益計算書	当期	前期	増減	増減率
営業収益	629,318	604,456	24,861	4.1
賃貸事業	258,599	249,007	9,591	3.9
分譲事業	318,679	307,707	10,971	3.6
住宅事業	216,113	255,151	39,037	15.3
戸建分譲	35,211	32,533	2,677	8.2
中高層分譲	180,902	222,617	41,715	18.7
業務用地等分譲	102,565	52,556	50,009	95.2
その他の事業	52,039	47,741	4,298	9.0
粗利益率	19.6	18.9	0.7	
賃貸事業	16.8	17.5	0.7	
分譲事業	17.0	14.6	2.4	
住宅分譲	17.6	16.0	1.6	
その他の事業	49.4	54.5	5.1	
販売費・一般管理費	38,539	41,361	2,822	6.8
営業利益	84,766	73,093	11,673	16.0
営業外損益	10,128	12,378	2,249	
純金利負担	12,062	12,716	653	
受取利息	3,034	3,440	405	
支払利息	15,097	16,157	1,059	
経常利益	74,638	60,714	13,923	22.9
特別損益	25,367	32,811	7,444	
特別利益	8,344	4,324	4,019	
特別損失	33,712	37,136	3,424	
税前当期純利益	49,270	27,902	21,367	76.6
法人・住民・事業税	16,600	19,560	2,960	
法人税等調整額	3,208	8,186	11,395	
当期純利益	29,461	16,529	12,931	78.2

〔当期 特別損益〕

特別利益	8,344	
固定資産売却益	6,139	旧名古屋三井ビル東館・南館ほか
貸倒引当金戻入益	2,205	
特別損失	33,712	
固定資産売却損	24,870	ワールドビジネスガーデンほか
関係会社整理損	4,567	広島港坂地区開発、大崎新都心ビル、大崎プロパティほか
販売用不動産評価損	4,274	

〔公表との差異〕

	当期	公表(2/10)	公表との差異
売上	629,318	623,000	6,318
営業利益	84,766	83,000	1,766
経常利益	74,638	71,500	3,138
当期純利益	29,461	30,000	539

【分譲】  
 <住宅分譲>  
 中高層住宅の計上戸数減少により390億円減収するが、  
 利益率は、事業性能の向上により1.6PT改善し17.6%。  
 完成在庫は、好調な販売状況が継続しており、  
 前期末比290戸減少し、255戸。

<業務用地等分譲>  
 オフィス・賃貸住宅の投資家向け分譲等が計上され、500億円増収。

〔住宅計上戸数〕

計上戸数(戸)	06/3		05/3		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	698	5,045	668	4,870	30	174
中高層住宅	4,341	4,167	5,130	4,340	789	172
合計	5,039	4,289	5,798	4,401	759	112

〔住宅完成在庫〕

完成在庫(戸)	06/03	05/12	05/09	05/06	05/03	04/12
戸建住宅	20	25	45	65	55	65
中高層住宅	235	55	200	260	490	245
合計	255	80	245	325	545	310

〔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	198	640	838	698	140	587
中高層住宅	2,128	5,115	7,243	4,341	2,902	4,914
合計	2,326	5,755	8,081	5,039	3,042	5,501

【その他】  
 ノンアセットビジネスおよび不動産流動化関連事業の順調な伸長に加え、  
 新規ビル竣工に伴うテナント依頼工事の増加により42億円増収。

ノンアセットビジネスの売上197億円  
 (05/3:194億円、04/3:165億円)

【販売費・一般管理費】  
 住宅分譲の計上戸数減少に伴い販売費が減少。  
 販売費 197億円(41億円)  
 一般管理費 187億円(+13億円)

【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等により、  
 139億円増益の746億円。  
 ・当期純利益は、減損会計の早期適用による特別損失を計上した前期に比べ、  
 129億円増益の294億円。

[単位：百万円]

**【販売用四勘定】**  
 新規投資が原価回収を上回り918億円増加するが、固定資産への振替等もあり、結果470億円増加。  
 なお、新規投資の用地関係費は1,803億円。  
 (前期1,310億円)  
  
 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】**  
 日本橋三井タワー、ゲートシティ大崎等の新規投資や、販売用不動産からの振替等で増加したが、減価償却や除売却等で減少し、結果612億円増加。

**【有利子負債】**  
 期末の有利子負債は、508億円減少し1兆1,108億円。  
  
 連結上消去される子会社貸付金を除くと334億円減少の8,848億円。  
  
 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	当期	前期	増減		当期	前期	増減
現金・預金	31,852	46,086	14,234	有利子負債	1,110,803	1,161,613	50,809
販売用四勘定	387,481	340,393	47,087	預り敷金・保証金	269,925	268,380	1,545
営業出資金	84,991	91,899	6,908	繰延税金負債	24,002	8,149	15,853
繰延税金資産	39,147	41,558	2,411	再評価に係る繰延税金負債	163,001	157,995	5,005
その他流動資産	195,420	183,885	11,535	その他負債	321,884	328,757	6,872
流動資産計	738,892	703,823	35,069	負債計	1,889,617	1,924,896	35,278
土地	860,968	850,289	10,679	資本金	174,296	134,433	39,862
その他有形・無形固定資産	401,023	350,466	50,556	資本剰余金	248,286	205,831	42,454
投資有価証券( )	227,074	155,197	71,877	利益剰余金	101,821	86,771	15,049
関係会社株式・出資金	196,177	191,530	4,647	土地再評価差額金	237,887	230,582	7,305
差入敷金・保証金	184,951	198,910	13,958	有価証券評価差額金	61,656	32,377	29,278
その他投資	102,343	163,317	60,973	自己株式	2,134	1,357	776
固定資産計	1,972,539	1,909,711	62,828	資本計	821,814	688,638	133,175
<b>資産計</b>	<b>2,711,431</b>	<b>2,613,534</b>	<b>97,897</b>	<b>負債・資本計</b>	<b>2,711,431</b>	<b>2,613,534</b>	<b>97,897</b>

( ) 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  
 [当期：370億円] [前期：287億円]

〔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	341,094	249,253	44,752	387,481

新規投資の用地関係費

[06/3：1,803億円] [05/3：1,310億円] [04/3：941億円] [03/3：936億円]

主な販売用不動産から固定資産への振替物件

日本橋一丁目ビルディング(建物)、銀座三井ビルディング

〔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	106,449	23,889	56,090	34,766	1,261,992

主な新規投資

日本橋三井タワー、ゲートシティ大崎

〔有利子負債〕

	当期	前期	増減
子会社貸付金を除く	884,804	918,263	33,459
子会社貸付金	225,999	243,349	17,350
合計	1,110,803	1,161,613	50,809

〔当期〕その他流動資産(短期貸付金)に1,286億円、その他投資(長期貸付金)に973億円含まれている。

〔前期〕その他流動資産(短期貸付金)に866億円、その他投資(長期貸付金)に1,567億円含まれている。

【資本金】

2010年満期円貨建転換社債型新株予約権付社債の普通株式への転換により、398億円増加し、1,742億円となった。

【資本剰余金】

2010年満期円貨建転換社債型新株予約権付社債の普通株式への転換に加え、国際観光会館との株式交換における新株発行もあり、424億円増加し、2,482億円となった。

## 【賃貸】

既存物件の売却や建替、転貸終了などによる減収要因があるものの、当期竣工した日本橋三井タワー、銀座三井ビルディングの通期稼働、次期竣工予定のLAZONA川崎、ららぽーと豊洲、ららぽーと柏の葉の新規稼働、JFEビルディングの新規取得による増収に加え、市況の改善による既存物件での増収を織り込み、三井不動産の賃貸事業において154億円の増収を見込む。

また、三井不動産住宅リースの住宅賃貸事業や三井不動産販売のリパーク事業における新規受注などを織り込み、セグメント全体では236億円増収、40億円増益を見込む。

## 【分譲】

住宅分譲事業における計上戸数の増加（次期5,250戸、当期5,047戸）に加え、投資家向け分譲事業についても当期同様、好調に推移するものと予想し、セグメント全体で180億円増収、13億円増益を見込む。

## 【完成工事】

三井ホーム（連結）の建築請負事業における増収増益により65億円増収、6億円増益を見込む。

## 【仲介・販売受託・コンサルティング】

三井不動産販売の仲介事業における取扱量の増加に加え、三井不動産、三井不動産投資顧問、日本ビルファンドマネジメントが運用する預かり資産の拡大によるフィー収益の増加を織り込み、52億円増収、4億円増益を見込む。

## 【管理受託】

三井不動産ビルマネジメント、ファーストファシリティーズによるオフィスビル管理、ららぽーとによる商業施設管理、三井不動産住宅サービスによる住宅管理などにおいて、運営・管理対象物件の増加を織り込み、35億円増収、2億円増益を見込む。

## 【住宅部材・商品等販売】

主にユニリビングにおける増収増益により、29億円増収を見込む。

## 【施設営業】

主に三井ガーデンホテル銀座の通期稼働により、10億円増収を見込む。

結果、売上は607億円増収の1兆2,200億円、営業利益は74億円増益の1,450億円、経常利益は60億円増益の1,250億円を見込む。

当期純利益は、資産の除売却ならびに棚卸資産の低価法の早期適用等に伴う特別損益 230億円を織り込み、64億円増益の630億円を見込む。

【三井ホーム（連結）通期予想】 [単位：百万円]

	次期	当期	増減
売上高	240,000	232,692	7,307
営業利益	5,000	4,356	643
経常利益	5,100	4,530	569
当期純利益	2,800	2,627	172

[単位：百万円]

連結通期予想			
	次期	当期	増減
営業収益	1,220,000	1,159,280	60,720
(連単倍率)	(2.64)	(1.84)	(0.80)
賃貸	388,000	364,339	23,661
分譲	355,000	336,917	18,083
完成工事	194,000	187,496	6,504
仲介・コンサル	74,000	68,748	5,252
管理受託	94,000	90,437	3,563
部材商品	68,000	65,065	2,935
施設営業	40,000	38,976	1,024
その他	7,000	7,297	297
賃貸	72,000	67,929	4,071
分譲	46,000	44,654	1,346
完成工事	3,000	2,351	649
仲介・コンサル	23,000	22,592	408
管理受託	13,000	12,746	254
部材商品	1,000	831	169
施設営業	2,000	1,921	79
その他	2,000	2,470	470
消去他	17,000	17,954	954
営業利益	145,000	137,543	7,457
(連単倍率)	(2.07)	(1.62)	(0.45)
営業外損益	20,000	18,572	1,428
純金利負担	19,500	19,594	94
その他	500	1,022	1,522
経常利益	125,000	118,970	6,030
(連単倍率)	(2.12)	(1.59)	(0.53)
特別損益	23,000	26,008	3,008
税前当期純利益	102,000	92,962	9,038
法人税等	37,500	35,254	2,246
少数損益	1,500	1,166	334
当期純利益	63,000	56,541	6,459
(連単倍率)	(2.63)	(1.92)	(0.71)

## &lt;有形・無形固定資産（連結）&gt;

	次期	当期	増減
新規投資	200,000	92,753	107,247
減価償却費	42,000	40,159	1,841

主な設備投資 JFEビル、日本橋一丁目ビル（土地）、ららぽーと豊洲ほか

## &lt;販売用不動産・前渡金（連結）&gt;

	次期	当期	増減
新規投資（連結）	320,000	351,179	31,179
原価回収（連結）	250,000	256,112	6,112

## &lt;有利子負債（連結）&gt;

	07/3末残高	06/3末残高	増減
有利子負債	1,180,000	1,199,291	19,291

連結中間期予想			
	次期中間	当期中間	増減
営業収益	515,000	492,982	22,018
営業利益	60,000	46,037	13,963
経常利益	52,000	36,832	15,168
税前中間純利益	50,500	38,059	12,441
中間純利益	31,000	23,246	7,754

[単位：百万円]

単体通期予想			
	次期	当期	増減
営業収益	462,000	629,318	167,318
賃貸事業	274,000	258,599	15,401
分譲事業	133,000	318,679	185,679
その他の事業	55,000	52,039	2,961
粗利益率（%）	19.9	19.6	0.3
賃貸事業	17.5	16.8	0.7
分譲事業	13.5	17.0	3.5
その他の事業	47.5	49.4	1.9
販売費・一般管理費	22,000	38,539	16,539
営業利益	70,000	84,766	14,766
営業外損益	11,000	10,128	872
純金利負担	12,000	12,062	62
経常利益	59,000	74,638	15,638
特別損益	20,000	25,367	5,367
税前当期純利益	39,000	49,270	10,270
法人税等	15,000	19,808	4,808
当期純利益	24,000	29,461	5,461

## 【住宅分譲事業部門の吸収分割について】

単体通期予想については、2006年10月1日に当社の住宅分譲事業部門を三井不動産レジデンシャル㈱へ吸収分割することに伴い、住宅分譲収益が上半期のみ計上となるため、当期比では大幅な減収減益となっている。  
なお、この事業再編をふまえ、住宅分譲事業の業績予想・戸数、販売用不動産（前渡金含む）の増減見込については、今回公表より連結ベースの数字を記載している。

## &lt;住宅分譲事業（連結）&gt;

	次期	当期	増減
営業収益	235,000	216,463	18,537
戸建分譲	41,000	35,561	5,439
中高層分譲	194,000	180,902	13,098
営業利益率（%）	8.5	8.7	0.2

## &lt;住宅分譲戸数（連結）&gt;

[単位：戸]

	次期	当期	増減	次期中間	当期中間	増減
戸建	850	706	144	350	450	100
中高層	4,400	4,341	59	900	1,210	310
計	5,250	5,047	203	1,250	1,660	410

単体中間期予想			
	次期中間	当期中間	増減
営業収益	264,000	254,896	9,104
営業利益	43,000	29,899	13,101
経常利益	41,000	25,695	15,305
税前中間純利益	41,000	27,475	13,525
中間純利益	25,000	16,484	8,516