

平成18年10月31日

## 平成19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】

|        |       |
|--------|-------|
| ・ 業績予想 | P . 7 |
|--------|-------|

三井不動産株式会社

**【賃貸】**  
 売上は、三井不動産の増収に加え、リパーク事業や住宅賃貸事業等での増収もあり、全体では108億円増収。  
 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、44億円増益。  
 (為替：当中間期115.24円/ドル、前中間期110.62円/ドル)

| <賃貸>         |                       | 当中間期      | 前中間期      | 増減      |
|--------------|-----------------------|-----------|-----------|---------|
| オフィス<br>商業施設 | 収益(オフィス)              | 115,543   | 110,403   | 5,140   |
|              | (商業施設)                | 29,198    | 28,472    | 725     |
|              | 貸付面積(m <sup>2</sup> ) | 3,561,570 | 3,444,869 | 116,701 |
|              | 所有                    | 1,938,255 | 2,006,620 | 68,365  |
|              | 転貸                    | 1,623,315 | 1,438,249 | 185,066 |
|              | 空室率                   | 1.3%      | 2.9%      | 1.6PT   |
| 住宅           | 収益                    | 29,383    | 27,222    | 2,161   |
|              | 貸付戸数(戸)               | 58,003    | 52,141    | 5,862   |
|              | 所有                    | 241       | 276       | 35      |
|              | 転貸                    | 57,762    | 51,865    | 5,897   |
| リパーク・その他     | 収益                    | 17,113    | 14,263    | 2,850   |
| 収益合計         |                       | 191,239   | 180,361   | 10,878  |

| 期末空室率推移<br>(オフィス・商業施設) | 06/9 | 06/6 | 06/3 | 05/12 | 05/9 | 05/6 |
|------------------------|------|------|------|-------|------|------|
|                        | 1.3% | 1.3% | 1.4% | 2.7%  | 2.9% | 3.0% |

| <三井不動産販売リパーク事業> | 当中間期   | 前中間期   | 増減     |
|-----------------|--------|--------|--------|
| 管理台数(台)         | 82,758 | 68,600 | 14,158 |

**【分譲】**  
 売上は、三井不動産の投資家向け分譲が順調に進捗し増収したものの、住宅分譲の計上戸数が少なく減収し、全体では39億円の減収。  
 営業利益は、三井不動産の投資家向け分譲が増益し、全体で93億円の増益。

| <分譲> |           | 当中間期    | 前中間期    | 増減     |
|------|-----------|---------|---------|--------|
| 戸建   | 収益        | 12,331  | 23,564  | 11,232 |
|      | 戸数        | 256     | 450     | 194    |
|      | 戸当り価格(万円) | 4,817   | 5,237   | 420    |
| 中高層  | 収益        | 38,881  | 52,278  | 13,396 |
|      | 戸数        | 897     | 1,210   | 313    |
|      | 戸当り価格(万円) | 4,335   | 4,320   | 15     |
| 住宅合計 | 収益        | 51,213  | 75,842  | 24,628 |
|      | 戸数        | 1,153   | 1,660   | 507    |
|      | 戸当り価格(万円) | 4,442   | 4,569   | 127    |
| その他  | 収益        | 57,255  | 36,620  | 20,634 |
| 収益合計 |           | 108,468 | 112,462 | 3,994  |

| 【公表との差異】 | 当中間期    | 公表      | 公表との差異      |
|----------|---------|---------|-------------|
| 売上       | 511,350 | 515,000 | 3,650 0.7%  |
| 営業利益     | 64,265  | 60,000  | 4,265 7.1%  |
| 経常利益     | 54,267  | 52,000  | 2,267 4.4%  |
| 当期純利益    | 39,505  | 31,000  | 8,505 27.4% |

〔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    | 511,350 | 492,982 | 18,368 |
| (連単倍率)  | (2.01)  | (1.93)  | (0.08) |
| 賃貸      | 191,239 | 180,361 | 10,878 |
| 分譲      | 108,468 | 112,462 | 3,994  |
| 完成工事    | 78,391  | 74,613  | 3,777  |
| 仲介・コンサル | 33,020  | 28,140  | 4,880  |
| 管理受託    | 43,348  | 43,179  | 168    |
| 部材商品    | 32,948  | 32,186  | 762    |
| 施設営業    | 19,621  | 18,809  | 811    |
| その他     | 4,312   | 3,227   | 1,084  |
| 賃貸      | 39,779  | 35,349  | 4,429  |
| 分譲      | 18,574  | 9,230   | 9,344  |
| 完成工事    | 2,965   | 3,673   | 707    |
| 仲介・コンサル | 8,910   | 6,210   | 2,699  |
| 管理受託    | 6,307   | 6,067   | 239    |
| 部材商品    | 295     | 440     | 145    |
| 施設営業    | 1,104   | 557     | 546    |
| その他     | 1,400   | 1,027   | 372    |
| 消去他     | 9,138   | 9,172   | 33     |
| 営業利益    | 64,265  | 46,037  | 18,228 |
| (連単倍率)  | (1.53)  | (1.54)  | (0.01) |
| 営業外損益   | 9,997   | 9,204   | 793    |
| 持分法損益   | 1,173   | 999     | 173    |
| 純金利負担   | 9,873   | 9,823   | 49     |
| その他     | 1,297   | 380     | 916    |
| 経常利益    | 54,267  | 36,832  | 17,434 |
| (連単倍率)  | (1.36)  | (1.43)  | (0.07) |
| 特別損益    | 1,203   | 1,226   | 2,430  |
| 特別利益    | 9,385   | 2,825   | 6,559  |
| 特別損失    | 10,588  | 1,598   | 8,989  |
| 税前当期純利益 | 53,064  | 38,059  | 15,004 |
| 法人税等    | 14,040  | 15,392  | 1,351  |
| 少数損益    | 482     | 579     | 96     |
| 中間純利益   | 39,505  | 23,246  | 16,259 |
| (連単倍率)  | (1.36)  | (1.41)  | (0.05) |

| 〔当中間期 特別損益〕 |        |         |
|-------------|--------|---------|
| 特別利益        | 9,385  |         |
| 固定資産売却益     | 9,195  | 三井不動産   |
| その他         | 190    |         |
| 特別損失        | 10,588 |         |
| 固定資産売却損     | 7,567  | 三井不動産   |
| 固定資産除却損     | 2,588  | 三井不動産ほか |
| その他         | 432    |         |

**【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37億円増収、営業利益は7億円改善。

| <完成工事> | 当中間期    | 前中間期    | 増減    |
|--------|---------|---------|-------|
| 受注工事高  | 102,832 | 100,699 | 2,132 |

三井ホーム連結ベース

**【仲介・コンサル】**  
 売上は、三井不動産販売における法人・個人仲介が好調に推移したこと等により、全体で48億円増収。  
 営業利益は、増収に伴い26億円の増益。

| <仲介・コンサル> |    | 当中間期   | 前中間期   | 増減    |
|-----------|----|--------|--------|-------|
| 仲介        | 収益 | 24,075 | 21,248 | 2,827 |
|           | 件数 | 15,135 | 14,644 | 491   |
| 販売受託      | 収益 | 3,777  | 2,815  | 962   |
|           | 件数 | 3,067  | 1,869  | 1,198 |
| コンサルティング  | 収益 | 5,166  | 4,076  | 1,090 |
|           | 件数 | -      | -      | -     |
| 収益合計      |    | 33,020 | 28,140 | 4,880 |

**【管理受託】**  
 売上は、テナント入居に伴う管理工事が減収したものの、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、全体で1億円の増収。  
 営業利益は、2億円の増益。

| <管理受託>   | 当中間期   | 前中間期   | 増減    |
|----------|--------|--------|-------|
| 運営管理受託収益 | 31,178 | 29,310 | 1,867 |
| 管理工事受託収益 | 12,169 | 13,868 | 1,699 |
| 収益合計     | 43,348 | 43,179 | 168   |

**【部材商品販売】**  
 売上は、三井ホームの住宅部材販売が増収し、全体で7億円の増収。  
 営業利益は、三井ホームの原材料価格の上昇による影響もあり、1億円の減益。

| <部材商品販売> | 当中間期   | 前中間期   | 増減  |
|----------|--------|--------|-----|
| 住宅部材販売   | 10,010 | 9,315  | 694 |
| その他商品販売  | 22,937 | 22,870 | 67  |
| 収益合計     | 32,948 | 32,186 | 762 |

**【施設営業】**  
 売上は、ハワイのホテル事業が好調に推移したほか、前年下期に開業した三井ガーデンホテル銀座等が好調に推移し、8億円の増収。  
 営業利益は、増収に伴い5億円の増益。

【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971億円増加したことにより、連結全体では1,021億円の増加。

〔販売用不動産(前渡金含む)〕

|         | 当中間期    | 前期      | 増減      |
|---------|---------|---------|---------|
| 三井不動産   | 484,662 | 387,481 | 97,180  |
| 三井ホームG  | 6,538   | 3,069   | 3,469   |
| 三井不動産販売 | 4,559   | 4,552   | 6       |
| その他・消去等 | 31,327  | 29,817  | 1,509   |
| 合計      | 527,087 | 424,921 | 102,166 |

|      | 期首残高    | 新規投資    | 原価回収   | 振替他   | 期末残高    |
|------|---------|---------|--------|-------|---------|
| 当中間期 | 424,921 | 172,584 | 76,276 | 5,859 | 527,087 |
| 前年同期 | 375,219 | 139,330 | 88,721 | 2,653 | 423,175 |

【有形・無形固定資産】  
三井不動産でラゾーナ川崎プラザ、アーバンドックららぽーと豊洲の竣工等による増加があった一方、JFEビルと三井不動産5物件との交換による減少や減価償却による減少もあり、連結全体では73億円の減少。  
(為替:当中間期115.24円/ドル、前期118.07円/ドル)

〔有形・無形固定資産〕

|            | 当中間期      | 前期        | 増減    |
|------------|-----------|-----------|-------|
| 三井不動産      | 1,259,397 | 1,261,992 | 2,594 |
| 三井不動産アメリカG | 84,775    | 87,353    | 2,577 |
| 三井ホームG     | 35,780    | 35,711    | 69    |
| 三井不動産販売G   | 28,111    | 28,278    | 166   |
| その他・消去等    | 258,885   | 260,942   | 2,057 |
| 合計         | 1,666,951 | 1,674,277 | 7,326 |

(再評価差額を含む)

|      | 期首残高      | 資本的支出   | 減価償却   | 売却・振替他  | 期末残高      |
|------|-----------|---------|--------|---------|-----------|
| 当中間期 | 1,674,277 | 122,275 | 19,152 | 110,449 | 1,666,951 |
| 前年同期 | 1,645,205 | 51,156  | 19,174 | 9,229   | 1,667,958 |

【有利子負債】  
三井不動産において、前期末竣工の中高層住宅の工事費支払や販売用不動産等の取得で1,399億円増加したことなどにより、連結全体では1,306億円増加し、1兆3,299億円となった。  
当中間期末の子会社貸付金2,152億円(連結上消去)  
前中間期末の有利子負債1兆3,652億円  
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

〔有利子負債〕

|            | 当中間期      | 前期        | 増減      |
|------------|-----------|-----------|---------|
| 三井不動産      | 1,250,801 | 1,110,803 | 139,997 |
| 三井不動産アメリカG | 50,334    | 51,050    | 715     |
| 英国三井不動産    | 15,834    | 15,625    | 208     |
| 三井不動産販売    | 14,458    | 14,159    | 298     |
| 子会社貸付金     | 215,292   | 225,999   | 10,707  |
| その他・消去等    | 213,827   | 233,651   | 19,824  |
| 合計         | 1,329,963 | 1,199,291 | 130,672 |

〔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         | 864,892   | 717,372   | 147,519 | 流動負債         | 714,167   | 582,016   | 132,150 |
| 現金及び預金       | 69,406    | 62,845    | 6,561   | 支払手形及び買掛金    | 56,362    | 106,346   | 49,984  |
| 受取手形及び売掛金    | 24,269    | 26,797    | 2,528   | 短期借入金        | 268,711   | 192,670   | 76,040  |
| 有価証券         | 50        | 50        | -       | コマーシャルペーパー   | 132,000   | 36,000    | 96,000  |
| 販売用不動産・前渡金   | 527,087   | 424,921   | 102,166 | 短期償還社債       | 10,000    | 30,000    | 20,000  |
| 未成工事支出金      | 16,896    | 9,632     | 7,264   | 未払法人税等       | 17,062    | 16,462    | 599     |
| その他のたな卸資産    | 10,666    | 9,453     | 1,213   | 未成工事受入金      | 22,297    | 16,467    | 5,829   |
| 短期貸付金        | 8,235     | 8,065     | 170     | 完成工事補償引当金    | 1,497     | 1,447     | 49      |
| 営業出資金        | 96,570    | 81,545    | 15,024  | 債務保証損失引当金    | 147       | 142       | 4       |
| 繰延税金資産(流動)   | 50,233    | 49,003    | 1,229   | その他流動負債      | 206,089   | 182,479   | 23,609  |
| その他の流動資産     | 61,476    | 45,057    | 16,418  | 繰延税金負債(流動)   | 0         | 0         | -       |
| 有形固定資産       | 1,641,911 | 1,642,348 | 437     | 固定負債         | 1,517,049 | 1,527,674 | 10,624  |
| 建物及び構築物      | 496,029   | 518,025   | 21,995  | 社債           | 165,000   | 155,000   | 10,000  |
| 機械装置及び運搬具    | 5,993     | 5,804     | 188     | 長期借入金        | 754,252   | 785,621   | 31,368  |
| 土地           | 1,107,098 | 1,082,012 | 25,086  | 預り敷金・保証金     | 309,024   | 288,313   | 20,711  |
| 建設仮勘定        | 8,506     | 11,011    | 2,504   | 退職給付引当金      | 29,506    | 27,294    | 2,212   |
| その他          | 24,283    | 25,495    | 1,211   | 役員退職慰労引当金    | 1,917     | 1,851     | 66      |
| 無形固定資産       | 25,039    | 31,928    | 6,889   | 繰延税金負債(固定)   | 53,606    | 59,599    | 5,993   |
| 有形・無形固定資産    | 1,666,951 | 1,674,277 | 7,326   | 再評価に係る繰延税金負債 | 163,001   | 163,001   | -       |
| 投資その他資産      | 604,064   | 594,851   | 9,212   | その他固定負債      | 40,740    | 46,992    | 6,251   |
| 投資有価証券( )    | 329,652   | 317,090   | 12,561  | (余剰敷金・保証金)   | 120,591   | 103,642   | 16,949  |
| 長期貸付金        | 5,073     | 9,195     | 4,122   | (有利子負債)      | 1,329,963 | 1,199,291 | 130,672 |
| 差入敷金・保証金     | 188,432   | 184,670   | 3,762   | (有利子負債連単倍率)  | (1.06)    | (1.08)    | (0.02)  |
| 繰延税金資産(固定)   | 24,110    | 24,134    | 23      | 負債計          | 2,231,217 | 2,109,691 | 121,525 |
| 再評価に係る繰延税金資産 | 18,423    | 18,423    | -       | 資本金          | 174,296   | 174,296   | -       |
| その他          | 47,888    | 50,905    | 3,016   | 資本剰余金        | 248,303   | 248,295   | 7       |
| 貸倒引当金        | 9,517     | 9,567     | 50      | 利益剰余金        | 188,101   | 199,706   | 11,604  |
| 〔総資産連単倍率〕    | (1.11)    | (1.10)    | (0.01)  | 自己株式         | 2,464     | 2,147     | 316     |
| 資産計          | 3,135,907 | 2,986,501 | 149,406 | 株主資本計        | 608,236   | 620,150   | 11,913  |
|              |           |           |         | その他有価証券評価差額金 | 58,961    | 63,424    | 4,463   |
|              |           |           |         | 繰延ヘッジ損益      | 54        | -         | 54      |
|              |           |           |         | 土地再評価差額金     | 237,633   | 191,096   | 46,536  |
|              |           |           |         | 為替換算調整勘定     | 16,981    | 16,308    | 673     |
|              |           |           |         | 少数株主持分       | 16,786    | 18,446    | 1,659   |
|              |           |           |         | 純資産計         | 904,690   | 876,810   | 27,880  |
|              |           |           |         | 〔D/Eレシオ〕     | (1.5)     | (1.4)     | (0.1)   |
|              |           |           |         | 〔自己資本比率〕     | (28.3%)   | (28.7%)   | (0.4PT) |
|              |           |           |         | 負債・純資産計      | 3,135,907 | 2,986,501 | 149,406 |

( ) 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〔当中間期:380億円〕〔前期:370億円〕

(注) 純資産の部の表記について  
連結貸借対照表は中間連結財務諸表規則の改正に伴い、改正後の中間連結財務諸表規則により作成している。上記の純資産の部の前期数値は、従来の株主資本に少数株主持分を加えた金額を純資産計に記載し、資本金、資本剰余金、利益剰余金および自己株式の合計を株主資本計に記載している。また、前期の繰延ヘッジ損益は、その他流動負債に含めて記載している。

〔連結株主資本等変動計算書〕

|                 | 資本金     | 資本剰余金   | 利益剰余金   | 自己株式  | 株主資本計   | その他計    | 純資産計    |
|-----------------|---------|---------|---------|-------|---------|---------|---------|
| 当期期首残高          | 174,296 | 248,295 | 199,706 | 2,147 | 620,150 | 256,659 | 876,810 |
| 配当金             |         |         | 4,398   |       | 4,398   |         | 4,398   |
| 役員賞与            |         |         | 176     |       | 176     |         | 176     |
| 中間純利益           |         |         | 39,505  |       | 39,505  |         | 39,505  |
| 土地再評価差額金取崩額     |         |         | 46,536  |       | 46,536  |         | 46,536  |
| 自己株式の取得         |         |         |         | 325   | 325     |         | 325     |
| 自己株式の処分         |         |         |         | 8     | 16      |         | 16      |
| 株主資本項目以外の増減(純額) |         |         |         |       |         | 39,794  | 39,794  |
| 当中間期増減          | -       | 7       | 11,604  | 316   | 11,913  | 39,794  | 27,880  |
| 当中間期末残高         | 174,296 | 248,303 | 188,101 | 2,464 | 608,236 | 296,454 | 904,690 |

【利益剰余金】  
中間純利益による増加が395億円あったものの、主に三井不動産の土地売却に伴う土地再評価差額金取崩しによる減少465億円、支払配当による減少43億円等、合計で511億円減少した結果、当中間期末の利益剰余金は、1,881億円となった。

【連結子会社127社】

【持分法適用関連会社 49社】

|   |   |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|---|---|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|
| 賃<br>賃  | <三井不動産><br>* リーザント ホテル ロイヤルティーズ<br>* 三井不動産ローン保証<br>アルパーク<br>MFプロパティーズ<br>大崎新都心ビル<br>大崎プロパティーズ<br>* 国際観光会館<br>* 観光事業社<br>ティー・エム・サービスアパートメント<br>ティー・エム・パークレジデンス |  |  |  | 常盤橋ガレージ<br>三井不動産住宅リース<br>港エステート<br>レジデントファースト<br>MFサービスアパートメント<br>* スプリング・プロパティーズ<br>* ウェイリアルエステート<br>* 黄楊<br>アコモーションファースト |  |  |  | * 三井不動産アメリカG<br>英国三井不動産<br><三井不動産販売G><br>* 三井不動産販売<br>リパーク<br><三井ホームG><br>三井ホームエステート |  |  |  |  |  |  |  |
| 分<br>譲  | <三井不動産><br>三井都市開発<br>MFファンドマネジメント<br>* 三井不動産レジデンシャル   |  |  |  | 三井不動産アジア<br>* 三井不動産アメリカG<br>* スプリング・プロパティーズ<br>* ウェイリアルエステート<br>* 黄楊   |  |  |  | <三井ホームG><br>* 三井ホーム<br>三井ホームエンタープライズ<br>三井ホームリテイリング<br>三井ホーム北海道<br>他FC8社             |  |  |  |  |  |  |  |
| 完<br>成<br>工<br>事                                    | <三井不動産><br><三井ホームG><br>* 三井ホーム<br>三井デザインテック   |  |  |  | 三井ホームエンタープライズ<br>三井ホームリテイリング<br>三井ホーム北海道<br>他FC8社  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| 仲<br>介<br>・<br>販<br>売<br>受<br>託<br>・<br>コ<br>ソ<br>ウ | <三井不動産><br>三井不動産投資顧問<br>MFコンストラクションアドバイザーズ<br>日本ビルファンドマネジメント<br>TMアセットマネジメント<br>三井不動産アコモーションファンドマネジメント<br>三井不動産商業プロパティーズ<br>* ウェイリアルエステート<br>* 三井不動産レジデンシャル   |  |  |  | <三井不動産販売G><br>* 三井不動産販売<br>サブライクエーション<br>パークライクエーション<br>不動産インフォメーション   |  |  |  | 札幌三井不動産販売<br>東北三井不動産販売<br>中国三井不動産販売<br>九州三井不動産販売                                     |  |  |  | リハウス5社<br>リハビレジネンター  |  |  |  |
| 管<br>理<br>受<br>託                                    | <三井不動産><br>三井不動産ビルマネジメント<br>三井不動産住宅サービス<br>* ららぽーと<br>MF住宅サービス九州<br>MF住宅サービス仙台<br>MF住宅サービス札幌  |  |  |  | * 三井の森<br>MF住宅サービス広島<br>三井不動産住宅サービス関西<br>ファースト・ファミリーズ・ウエスト<br>ファースト・ファミリーズ・チャレンジド  |  |  |  | ファースト・ファミリーズ<br>リエンル警備保障<br>NBFオフィスマネジメント<br>日本オートパーク<br>東京ミッドタウンマネジメント              |  |  |  | ファースト・ファミリーズ 群馬<br>ファースト・ファミリーズ 千葉<br>東京プロパティーズサービス<br>ファースト・ファミリーズ 横浜 |  |  |  |
| 部<br>材<br>・<br>商<br>品<br>販<br>売                     | ユニリピング<br>* ららぽーと<br>ピアファースト  |  |  |  | 第一園芸<br>神戸加工リスト<br>ユーユーレーション   |  |  |  | <三井ホームG><br>三井ホームコンポジット<br>三井ホームコンポジット関西<br>九州ツバメ<br>三井ホームカナダ<br>ホームマテック             |  |  |  |  |  |  |  |
| 施<br>設<br>営<br>業                                    | <三井不動産><br>三井不動産ホテルマネジメント<br>* リーザント ホテル ロイヤルティーズ<br>* 三井の森<br>* 三井不動産アメリカG<br>* 国際観光会館<br>* 観光事業社  |  |  |  | エルエーツアーズ<br>綱町倶楽部<br>キャニー<br>ホテルマネジメント   |  |  |  | 益子カントリー倶楽部<br>成田スポーツ開発<br>三井不動産ゴルフプロパティーズ<br>日本みどり開発                                 |  |  |  | 白津開発<br>MFゴルフ  |  |  |  |
| そ<br>の<br>他   | <三井不動産><br>* 三井不動産ローン保証<br>MFクリエイティブ<br>霞ヶ関DHC<br>サンショク   |  |  |  | 船橋ヘルスセンター<br>トンデリアツシイ  |  |  |  | <三井不動産販売G><br>リハウスエスクロー<br>リスペクト建物調査<br>みらいふ   |  |  |  | <三井ホームG><br>三井ホームリサーチ<br>三井ホームデザイン研究所<br>ホームテクノロジー                     |  |  |  |

|   |
|---|
| 朝日加チャーター千葉<br>アマンテ・ゴルフ・アンド・リゾート<br>ー・四・ー<br>ウェルネス<br>I-エムパティエンス<br>SLタワーズ<br>エムビル<br>オークウッド・ジャパン<br>オリエンタルランド<br>鹿島田西部地区再開発<br>京葉土地開発<br>三和印刷<br>ジェイシティ<br>湘南国際村協会<br>新名フード<br>セノン<br>千葉日報社<br>チャレンジャーズ<br>TID<br>ラゾーナ・プロパティ<br>東京熱エネルギー<br>東京ミッドタウン<br>虎ノ門ツイン<br>長島総合開発<br>西口ビル管理<br>原宿の杜守<br>南青山アパートメント<br>メディヴァンス<br>リゾートソリューション<br><三井ホームG><br>ホームFC6社<br><三井不動産販売G><br>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                              |              | 97        | 98        | 99        | 00        | 01        | 02        | 03        | 04        | 05        | 06/9      |
|---------------------------------|--------------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|
| P<br>L                          | 売上高          | 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 | 511,350   |
|                                 | 営業利益         | 63,635    | 56,934    | 81,923    | 108,334   | 102,950   | 103,295   | 109,246   | 115,764   | 137,543   | 64,265    |
|                                 | 経常利益         | 16,571    | 9,436     | 52,259    | 73,420    | 72,800    | 76,514    | 87,236    | 94,637    | 118,970   | 54,267    |
|                                 | 当期純利益        | 31,523    | 35,794    | 58,417    | 26,112    | 29,806    | 25,553    | 14,454    | 28,693    | 56,541    | 39,505    |
| セ<br>グ<br>メ<br>ン<br>ト<br>売<br>上 | 賃貸           | 321,053   | 321,876   | 329,768   | 336,025   | 337,397   | 335,396   | 337,709   | 349,689   | 369,918   | 193,903   |
|                                 | 分譲           | 309,096   | 327,974   | 359,326   | 328,281   | 336,641   | 335,341   | 350,761   | 334,472   | 336,930   | 108,468   |
|                                 | 完成工事         | 365,559   | 289,558   | 292,598   | 300,112   | 247,700   | 192,394   | 187,753   | 189,778   | 195,258   | 80,373    |
|                                 | 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    | 35,670    |
|                                 | 管理受託         |           | 76,598    | 84,500    | 93,966    | 86,401    | 87,143    | 98,203    | 97,555    | 112,649   | 53,959    |
|                                 | 部材・商品等販売     |           | 94,036    | 102,500   | 103,401   | 100,938   | 97,864    | 94,231    | 99,848    | 99,558    | 49,632    |
|                                 | 施設営業         |           | 49,531    | 46,234    | 47,387    | 45,558    | 41,143    | 38,015    | 38,981    | 39,273    | 19,788    |
|                                 | その他          | 258,429   | 25,778    | 29,950    | 30,254    | 28,529    | 22,090    | 19,589    | 17,702    | 17,682    | 9,439     |
|                                 | 売上高計         | 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 | 511,350   |
| セ<br>グ<br>メ<br>ン<br>ト<br>利<br>益 | 賃貸           | 57,206    | 63,840    | 61,147    | 68,550    | 71,718    | 66,563    | 63,016    | 62,520    | 67,929    | 39,779    |
|                                 | 分譲           | 7,802     | 11,425    | 8,881     | 20,606    | 26,668    | 32,589    | 32,936    | 35,153    | 44,654    | 18,574    |
|                                 | 完成工事         | 6,593     | 4,552     | 6,031     | 6,718     | 5,228     | 326       | 1,332     | 2,359     | 2,351     | 2,965     |
|                                 | 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    | 8,910     |
|                                 | 管理受託         |           | 3,608     | 5,871     | 7,298     | 7,665     | 7,713     | 10,844    | 10,767    | 12,746    | 6,307     |
|                                 | 部材・商品等販売     |           | 583       | 301       | 834       | 1,342     | 104       | 151       | 187       | 831       | 295       |
|                                 | 施設営業         |           | 566       | 25        | 55        | 4,271     | 3,356     | 527       | 1,386     | 1,921     | 1,104     |
|                                 | その他          | 12,287    | 2,119     | 2,831     | 3,807     | 858       | 2,534     | 2,591     | 1,849     | 2,470     | 1,400     |
| 営業利益計                           | 63,635       | 56,934    | 81,923    | 108,334   | 102,950   | 103,295   | 109,246   | 115,764   | 137,543   | 64,265    |           |
| B<br>S                          | 総資産          | 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 | 3,135,907 |
|                                 | 販売用不動産       | 698,885   | 647,330   | 482,182   | 453,053   | 459,840   | 408,994   | 343,573   | 375,219   | 424,921   | 527,087   |
|                                 | 有形無形固定資産     | 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 | 1,666,951 |
|                                 | 資本的支出        | 137,323   | 133,152   | 83,945    | 67,478    | 62,101    | 61,159    | 35,838    | 78,898    | 92,753    | 122,275   |
|                                 | 減価償却費        | 42,283    | 42,249    | 45,776    | 44,418    | 66,017    | 39,781    | 40,415    | 38,512    | 40,159    | 19,152    |
|                                 | 有利子負債        | 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 | 1,329,963 |
|                                 | 利益剰余金        | 177,641   | 153,469   | 89,168    | 98,643    | 137,026   | 155,390   | 167,890   | 155,097   | 199,706   | 188,101   |
| 自己資本                            | 516,754      | 492,591   | 395,132   | 411,097   | 609,536   | 628,434   | 659,165   | 687,717   | 858,363   | 887,903   |           |
| C<br>F                          | 営業CF         |           | 142,802   | 134,200   | 173,664   | 142,121   | 118,484   | 141,600   | 100,135   | 22,510    | 102,309   |
|                                 | 投資CF         |           | 142,230   | 32,449    | 32,088    | 81,658    | 60,751    | 21,122    | 76,870    | 60,833    | 12,071    |
|                                 | 財務CF         |           | 25,625    | 96,576    | 150,001   | 103,298   | 59,897    | 92,509    | 52,081    | 12,445    | 120,980   |
|                                 | 営業CF+投資CF    |           | 572       | 101,750   | 141,575   | 60,463    | 57,733    | 120,477   | 23,265    | 38,323    | 114,381   |
| 指<br>標                          | ROA          | 2.20%     | 2.06%     | 3.10%     | 3.98%     | 3.86%     | 3.78%     | 4.06%     | 4.30%     | 4.92%     | -         |
|                                 | D/Eレシオ(倍)    | 3.3       | 3.6       | 4.2       | 3.8       | 2.4       | 2.2       | 2.0       | 1.9       | 1.4       | 1.5       |
|                                 | 自己資本比率       | 16.6%     | 15.4%     | 13.2%     | 14.5%     | 20.1%     | 21.5%     | 22.6%     | 23.5%     | 28.7%     | 28.3%     |
| 範<br>囲                          | 連結子会社数       | 142社      | 163社      | 160社      | 150社      | 143社      | 131社      | 127社      | 121社      | 120社      | 127社      |
|                                 | 持分法適用会社数     | 70社       | 70社       | 72社       | 65社       | 60社       | 57社       | 52社       | 45社       | 46社       | 49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

\* 自己資本 (~05年度)2006年5月1日の会社法施行前における株主資本

\* 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 / 自己資本

【賃貸】  
(売上)  
・新規(JFEビル、豊洲センタービルアネックス)および  
通期(日本橋三井タワー、銀座三井ビルディング)  
により77億円増収、建替・売却・転貸終了により  
28億円減収、既存物件では8億円増収。

(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+1.5PT。

(空室率)  
・首都圏オフィスビルの空室率は、1.0%。

〔賃貸事業〕

| 賃貸延床面積 | 06/09 |            |            | 05/09 |            |            |
|--------|-------|------------|------------|-------|------------|------------|
|        | 棟数    | 面積<br>[千㎡] | 構成比<br>[%] | 棟数    | 面積<br>[千㎡] | 構成比<br>[%] |
| 所有     | 113   | 2,489      | 46.3       | 116   | 2,664      | 50.5       |
| 転貸     | 187   | 2,891      | 53.7       | 194   | 2,614      | 49.5       |
| 合計     | 300   | 5,379      | 100.0      | 310   | 5,279      | 100.0      |

| 首都圏以外 | 06/09 | 06/06 | 06/03 | 05/12 | 05/09 | 05/06 |
|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|
| 空室率   | 1.0%  | 0.9%  | 1.0%  | 2.6%  | 2.7%  | 2.5%  |

[単位：千㎡、百万円]

|       | 総計      |         | 首都圏    |        | 地方     |        |
|-------|---------|---------|--------|--------|--------|--------|
|       | 06/09   | 05/09   | 06/09  | 05/09  | 06/09  | 05/09  |
| 才棟数   | 249     | 260     | 214    | 223    | 35     | 37     |
| フ貸付面積 | 2,341   | 2,262   | 2,053  | 1,978  | 289    | 284    |
| イ賃貸収益 | 105,460 | 100,718 | 94,905 | 90,101 | 10,554 | 10,617 |
| 入空室率  | 1.5%    | 3.3%    | 1.0%   | 2.7%   | 4.9%   | 7.0%   |
| 商棟数   | 49      | 48      | 34     | 33     | 15     | 15     |
| 業貸付面積 | 903     | 851     | 549    | 515    | 355    | 336    |
| 施賃貸収益 | 26,368  | 25,878  | 16,209 | 16,316 | 10,159 | 9,561  |
| 設空室率  | 0.9%    | 2.3%    | 1.3%   | 3.5%   | 0.2%   | 0.4%   |
| 賃棟数   | 300     | 310     |        |        |        |        |
| 貸貸付面積 | 3,343   | 3,209   |        |        |        |        |
| 全賃貸収益 | 134,707 | 128,971 |        |        |        |        |
| 体空室率  | 1.3%    | 3.1%    |        |        |        |        |

[単位：百万円]

| 損益計算書     | 当中間期    | 前中間期    | 増減     | 増減率[%] |
|-----------|---------|---------|--------|--------|
| 営業収益      | 254,019 | 254,896 | 876    | 0.3    |
| 賃貸事業      | 134,707 | 128,971 | 5,735  | 4.4    |
| 分譲事業      | 95,150  | 102,070 | 6,920  | 6.8    |
| 住宅事業      | 51,213  | 75,600  | 24,386 | 32.3   |
| 戸建分譲      | 12,331  | 23,322  | 10,990 | 47.1   |
| 中高層分譲     | 38,881  | 52,278  | 13,396 | 25.6   |
| 業務用地等分譲   | 43,936  | 26,470  | 17,466 | 66.0   |
| その他の事業    | 24,161  | 23,854  | 307    | 1.3    |
| 粗利益率[%]   | 21.5    | 17.9    | 3.6PT  |        |
| 賃貸事業      | 19.7    | 18.2    | 1.5PT  |        |
| 分譲事業      | 17.1    | 10.6    | 6.5PT  |        |
| 住宅分譲      | 9.0     | 13.9    | 4.9PT  |        |
| その他の事業    | 49.3    | 46.9    | 2.4PT  |        |
| 販売費・一般管理費 | 12,736  | 15,630  | 2,894  |        |
| 営業利益      | 41,952  | 29,899  | 12,053 | 40.3   |
| 営業外損益     | 2,117   | 4,203   | 2,086  |        |
| 純金利負担     | 6,519   | 6,111   | 408    |        |
| 受取利息      | 1,497   | 1,610   | 113    |        |
| 支払利息      | 8,016   | 7,721   | 294    |        |
| 経常利益      | 39,835  | 25,695  | 14,139 | 55.0   |
| 特別損益      | 724     | 1,780   | 2,504  |        |
| 特別利益      | 9,195   | 1,780   | 7,415  |        |
| 特別損失      | 9,919   | -       | 9,919  |        |
| 税前中間純利益   | 39,111  | 27,475  | 11,635 | 42.3   |
| 法人・住民・事業税 | 10,168  | 10,991  | 823    |        |
| 中間純利益     | 28,943  | 16,484  | 12,458 | 75.6   |

〔公表との差異〕

|       | 当中間期    | 公表(4/28) | 公表との差異 |       |
|-------|---------|----------|--------|-------|
| 営業収益  | 254,019 | 264,000  | 9,981  | 3.8%  |
| 営業利益  | 41,952  | 43,000   | 1,048  | 2.4%  |
| 経常利益  | 39,835  | 41,000   | 1,165  | 2.8%  |
| 中間純利益 | 28,943  | 25,000   | 3,943  | 15.8% |

【分譲】  
<住宅分譲>  
・住宅分譲は好調に推移。売上は、当中間期の計上戸数が少なく243億円  
減収、利益率は、計上戸数が少ない影響で固定費率が増加し  
4.9PT。  
完成在庫は、前期末比 115戸減少し、140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、174億円増収。

〔住宅計上戸数〕

| 計上戸数(戸) | 06/09 |       | 05/09 |       | 増減  |      |
|---------|-------|-------|-------|-------|-----|------|
|         | 戸数    | 平均価格  | 戸数    | 平均価格  | 戸数  | 平均価格 |
| 戸建住宅    | 256   | 4,817 | 444   | 5,253 | 188 | 436  |
| 中高層住宅   | 897   | 4,334 | 1,210 | 4,320 | 313 | 14   |
| 合計      | 1,153 | 4,441 | 1,654 | 4,571 | 501 | 130  |

〔住宅完成在庫〕

| 完成在庫(戸) | 06/09 | 06/06 | 06/03 | 05/12 | 05/09 | 05/06 |
|---------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|
| 戸建住宅    | 40    | 40    | 20    | 25    | 45    | 65    |
| 中高層住宅   | 100   | 135   | 235   | 55    | 200   | 260   |
| 合計      | 140   | 175   | 255   | 80    | 245   | 325   |

〔住宅契約戸数〕

| 契約戸数(戸) | 06/03末<br>契約済 | 期中契約  | 契約<br>累計 | 売上計上  | 06/09末<br>契約済 | 当中間期<br>新規発売 |
|---------|---------------|-------|----------|-------|---------------|--------------|
| 戸建住宅    | 140           | 179   | 319      | 256   | 63            | 196          |
| 中高層住宅   | 2,902         | 3,678 | 6,580    | 897   | 5,683         | 3,705        |
| 合計      | 3,042         | 3,857 | 6,899    | 1,153 | 5,746         | 3,901        |

【その他】  
・不動産流動化関連事業のフィーや配当による収益が順調に進捗し、  
増収増益。

【販売費・一般管理費】

・住宅分譲の計上戸数が少なく販売費が減少。  
販売費 44億円(23億円)  
一般管理費 83億円(5億円)

【経常利益・中間純利益】

・経常利益は、営業増益に加え受取配当金の増加等により141億円増益の  
398億円。  
・中間純利益は、124億円増益の289億円。

[単位：百万円]

**【販売用四勘定】**  
 新規投資が原価回収を上回り、971億円増加。  
 なお、新規投資の用地関係費は1,262億円。  
 (前中間期772億円)

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】**  
 ラゾーナ川崎プラザ、アーバンドックららぽーと豊洲等の竣工による増加があった一方、JFEビルと当社5物件との交換による減少や、減価償却による減少もあり、有形無形固定資産全体では、25億円減少。

| 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        | 38,463    | 31,852    | 6,611   | 有利子負債        | 1,250,801 | 1,110,803 | 139,997 |
| 販売用四勘定       | 484,662   | 387,481   | 97,180  | 預り敷金・保証金     | 291,176   | 269,925   | 21,251  |
| 営業出資金        | 99,437    | 84,991    | 14,446  | 繰延税金負債       | 21,204    | 24,002    | 2,797   |
| 繰延税金資産       | 39,147    | 39,147    | -       | 再評価に係る繰延税金負債 | 163,001   | 163,001   | -       |
| その他流動資産      | 171,863   | 195,420   | 23,556  | その他負債        | 262,779   | 321,884   | 59,105  |
| 流動資産計        | 833,574   | 738,892   | 94,681  | 負債計          | 1,988,963 | 1,889,617 | 99,345  |
| 土地           | 885,992   | 860,968   | 25,023  | 資本金          | 174,296   | 174,296   | -       |
| その他有形・無形固定資産 | 373,405   | 401,023   | 27,617  | 資本剰余金        | 248,294   | 248,286   | 7       |
| 投資有価証券       | 224,771   | 227,074   | 2,303   | 利益剰余金        | 79,670    | 101,821   | 22,150  |
| 関係会社株式・出資金   | 210,521   | 196,177   | 14,343  | 自己株式         | 2,451     | 2,134     | 316     |
| 差入敷金・保証金     | 188,859   | 184,951   | 3,907   | 有価証券評価差額金    | 57,558    | 61,656    | 4,098   |
| その他投資        | 113,639   | 102,343   | 11,295  | 繰延ヘッジ損益      | 14        | -         | 14      |
| 固定資産計        | 1,997,188 | 1,972,539 | 24,649  | 土地再評価差額金     | 284,417   | 237,887   | 46,529  |
| 資産計          | 2,830,763 | 2,711,431 | 119,331 | 純資産計         | 841,799   | 821,814   | 19,985  |
|              |           |           |         | 負債・純資産計      | 2,830,763 | 2,711,431 | 119,331 |

(注) 純資産の部の表記について  
 単体貸借対照表は中間財務諸表等規則の改正に伴い、改正後の中間財務諸表等規則により作成しているが、上記の純資産の部の前期数値は、従来の資本の部の金額を記載している。また、前期の繰延ヘッジ損益は、その他負債に含めて記載している。

〔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      |
|------------|----------------|--------------|--------------|--------------|
| 387,481    | 168,241        | 70,438       | 621          | 484,662      |
| 新規投資の用地関係費 |                |              |              |              |
|            | [06/9: 1,262億] | [05/9: 772億] | [04/9: 629億] | [03/9: 437億] |

〔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   |
|------------|---------|--------|---------|-------|-----------|
| 1,261,992  | 120,945 | 12,020 | 106,024 | 5,494 | 1,259,397 |
| 主な新規投資     |         |        |         |       |           |
| JFEビル：910億 |         |        |         |       |           |

〔有利子負債〕

|           | 当中間期      | 前期        | 増減      |
|-----------|-----------|-----------|---------|
| 子会社貸付金を除く | 1,035,508 | 884,804   | 150,704 |
| 子会社貸付金    | 215,292   | 225,999   | 10,707  |
| 合計        | 1,250,801 | 1,110,803 | 139,997 |

その他流動資産(短期貸付金)に1,125億、その他投資(長期貸付金)に1,027億含まれている。

【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等の取得により、当中間期末の有利子負債は1,399億円増加し、1兆2,508億円となった。  
 連結上消去される子会社貸付金を除くと1,507億円増加の1兆355億円。

前中間期末の有利子負債1兆2,484億円  
 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

[連結]

[単位：百万円]

|         | 通期予想<br>(H18.4.28公表) | 前期実績<br>(0603期) | 増減     | 当中間期実績<br>(0609期) | 進捗率   |
|---------|----------------------|-----------------|--------|-------------------|-------|
| 営業収益    | 1,220,000            | 1,159,280       | 60,720 | 511,350           | 41.9% |
| (連単倍率)  | (2.64)               | (1.84)          | (0.80) | (2.01)            |       |
| 賃貸      | 388,000              | 364,339         | 23,661 | 191,239           | 49.3% |
| 分譲      | 355,000              | 336,917         | 18,083 | 108,468           | 30.6% |
| 完成工事    | 194,000              | 187,496         | 6,504  | 78,391            | 40.4% |
| 仲介・コンサル | 74,000               | 68,748          | 5,252  | 33,020            | 44.6% |
| 管理受託    | 94,000               | 90,437          | 3,563  | 43,348            | 46.1% |
| 部材商品    | 68,000               | 65,065          | 2,935  | 32,948            | 48.5% |
| 施設営業    | 40,000               | 38,976          | 1,024  | 19,621            | 49.1% |
| その他     | 7,000                | 7,297           | 297    | 4,312             | 61.6% |
| 賃貸      | 72,000               | 67,929          | 4,071  | 39,779            | 55.2% |
| 分譲      | 46,000               | 44,654          | 1,346  | 18,574            | 40.4% |
| 完成工事    | 3,000                | 2,351           | 649    | 2,965             | -     |
| 仲介・コンサル | 23,000               | 22,592          | 408    | 8,910             | 38.7% |
| 管理受託    | 13,000               | 12,746          | 254    | 6,307             | 48.5% |
| 部材商品    | 1,000                | 831             | 169    | 295               | 29.5% |
| 施設営業    | 2,000                | 1,921           | 79     | 1,104             | 55.2% |
| その他     | 2,000                | 2,470           | 470    | 1,400             | 70.0% |
| 消去他     | 17,000               | 17,954          | 954    | 9,138             | -     |
| 営業利益計   | 145,000              | 137,543         | 7,457  | 64,265            | 44.3% |
| (連単倍率)  | (2.07)               | (1.62)          | (0.45) | (1.53)            |       |
| 営業外損益   | 20,000               | 18,572          | 1,428  | 9,997             |       |
| 純金利負担   | 19,500               | 19,594          | 94     | 9,873             |       |
| その他     | 500                  | 1,022           | 1,522  | 124               |       |
| 経常利益    | 125,000              | 118,970         | 6,030  | 54,267            | 43.4% |
| (連単倍率)  | (2.12)               | (1.59)          | (0.53) | (1.36)            |       |
| 特別損益    | 23,000               | 26,008          | 3,008  | 1,203             |       |
| 税前当期純利益 | 102,000              | 92,962          | 9,038  | 53,064            | 52.0% |
| 法人税等    | 37,500               | 35,254          | 2,246  | 14,040            |       |
| 少数損益    | 1,500                | 1,166           | 334    | 482               |       |
| 当期純利益   | 63,000               | 56,541          | 6,459  | 39,505            | 62.7% |
| (連単倍率)  | (1.54)               | (1.92)          | (0.38) | (1.36)            |       |

[単体]

[単位：百万円]

|           | 通期予想<br>(H18.5.23公表) | 前期実績<br>(0603期) | 増減      | 当中間期実績<br>(0609期) | 進捗率   |
|-----------|----------------------|-----------------|---------|-------------------|-------|
| 営業収益      | 462,000              | 629,318         | 167,318 | 254,019           | 55.0% |
| 賃貸事業      | 274,000              | 258,599         | 15,401  | 134,707           | 49.2% |
| 分譲事業      | 133,000              | 318,679         | 185,679 | 95,150            | 71.5% |
| その他の事業    | 55,000               | 52,039          | 2,961   | 24,161            | 43.9% |
| 粗利益率(%)   | 19.9                 | 19.6            | 0.3PT   | 21.5              |       |
| 賃貸事業      | 17.5                 | 16.8            | 0.7PT   | 19.7              |       |
| 分譲事業      | 13.5                 | 17.0            | 3.5PT   | 17.1              |       |
| その他の事業    | 47.5                 | 49.4            | 1.9PT   | 49.3              |       |
| 販売費・一般管理費 | 22,000               | 38,539          | 16,539  | 12,736            |       |
| 営業利益計     | 70,000               | 84,766          | 14,766  | 41,952            | 59.9% |
| 営業外損益     | 11,000               | 10,128          | 872     | 2,117             |       |
| 純金利負担     | 12,000               | 12,062          | 62      | 6,519             |       |
| 経常利益      | 59,000               | 74,638          | 15,638  | 39,835            | 67.5% |
| 特別損益      | 3,000                | 25,367          | 22,367  | 724               |       |
| 税前当期純利益   | 56,000               | 49,270          | 6,730   | 39,111            | 69.8% |
| 法人税等      | 15,000               | 19,808          | 4,808   | 10,168            |       |
| 当期純利益     | 41,000               | 29,461          | 11,539  | 28,943            | 70.6% |

〔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、平成18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株式会社に吸収分割したことに伴い、住宅分譲収益が上半期のみでの計上となるため、前期比では大幅な減収減益となっております。

当中間期の連結業績は、期初（平成18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。また単体業績は、平成18年5月23日に業績予想修正を行い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。