

平成19年4月27日

## 平成19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】

・ 連結業績予想	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の通期稼働や商業施設の新規稼働による増収に加え、リパーク事業や住宅賃貸事業等の増収もあり、全体では337億円増収。  
 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、134億円増益。  
 (為替：当期119.11円/ドル、前期118.07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	234,292	222,069	12,223
		商業施設	68,255	56,968	11,287
	貸付面積 (㎡)		3,998,310	3,401,112	597,198
		所有	2,054,563	1,950,660	103,903
		転貸	1,943,747	1,450,452	493,295
	空室率		1.4%	1.4%	-
住宅賃貸	収益		59,909	55,768	4,140
	貸付戸数 (戸)		60,985	55,757	5,228
		所有	241	236	5
	転貸		60,744	55,521	5,223
リパーク・その他	収益		35,611	29,533	6,078
	管理台数 (台)		96,929	75,879	21,050
収益合計			398,069	364,339	33,730

空室率推移 連結オフィス・商業

07/3	06/12	06/9	06/6	06/3	05/12
1.4%	1.4%	1.3%	1.3%	1.4%	2.7%

【分譲】  
 売上は、三井不動産レジデンシャルの住宅分譲が好調に推移し、全体では47億円増収。  
 営業利益は、三井不動産レジデンシャルの住宅分譲の増収や、投資家向け分譲等が好調に推移したことにより、45億円増益。

<分譲>			当期	前期	増減
戸建	収益		35,490	35,561	71
	戸数 (戸)		707	706	1
	戸当たり単価 (万円)		5,020	5,037	17
中高層	収益		202,361	180,902	21,458
	戸数 (戸)		4,487	4,341	146
	戸当たり単価 (万円)		4,510	4,167	343
住宅合計	外部売上		237,851	216,463	21,387
	戸数 (戸)		5,194	5,047	147
	戸当たり単価 (万円)		4,579	4,289	290
	営業利益率 (%)		9.4	8.7	0.7pt
その他	収益		103,778	120,453	16,675
収益合計			341,629	336,917	4,711

【公表との差異】

	当期	公表(2/9)	公表との差異	
売上	1,229,193	1,220,000	9,193	0.8%
営業利益	161,842	155,000	6,842	4.4%
経常利益	142,324	135,000	7,324	5.4%
当期純利益	75,213	70,000	5,213	7.4%

【連結損益計算書】

[単位：百万円]

	当期	前期	増減
営業収益	1,229,193	1,159,280	69,913
(連単倍率)	(2.71)	(1.84)	(0.87)
賃貸	398,069	364,339	33,730
分譲	341,629	336,917	4,711
完成工事	193,970	187,496	6,473
仲介・コンサル	77,349	68,748	8,601
管理受託	99,632	90,437	9,194
部材商品	69,394	65,065	4,328
施設営業	40,200	38,976	1,224
その他	8,946	7,297	1,649
賃貸	81,350	67,929	13,421
分譲	49,239	44,654	4,584
完成工事	2,718	2,351	366
仲介・コンサル	26,049	22,592	3,456
管理受託	14,308	12,746	1,562
部材商品	855	831	24
施設営業	1,754	1,921	167
その他	2,811	2,470	340
消去他	17,245	17,954	709
営業利益	161,842	137,543	24,298
(連単倍率)	(2.18)	(1.62)	(0.56)
営業外損益	19,517	18,572	945
持分法損益	4,410	3,155	1,254
純金利負担	20,638	19,594	1,044
その他	3,289	2,133	1,155
経常利益	142,324	118,970	23,353
(連単倍率)	(2.26)	(1.59)	(0.67)
特別損益	26,304	26,008	295
特別利益	17,604	12,111	5,493
特別損失	43,909	38,120	5,789
税前当期純利益	116,020	92,962	23,057
法人税等	38,998	35,254	3,744
少数損益	1,807	1,166	641
当期純利益	75,213	56,541	18,672
(連単倍率)	(1.80)	(1.92)	(0.12)

【当期 特別損益】

特別利益	固定資産売却益	17,320	三井不動産ほか
	その他	284	ららぽーとほか
	合計	17,604	
特別損失	販売用不動産等評価損	28,735	三井不動産ほか
	固定資産売却損	9,643	三井不動産ほか
	固定資産除却損	4,574	三井不動産ほか
	その他	955	三井ホームほか
	合計	43,909	

【完成工事】  
 三井ホームにおいて、期首受注残高増加に伴う増収に加え、三井ホームリモデリングのリフォーム事業の増収もあり、全体で64億円増収。  
 営業利益は3億円増益。

<完成工事>	当期	前期	増減
受注工事高	198,106	199,425	1,318

【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86億円増収。  
 営業利益は、増収に伴い34億円増益。

<仲介・コンサル>		当期	前期	増減
仲介	収益	52,161	48,791	3,369
	件数	31,455	30,671	784
販売受託	収益	10,811	8,204	2,606
	件数	7,660	6,040	1,620
コンサル	収益	14,377	11,752	2,625
収益合計		77,349	68,748	8,601

【管理受託】  
 売上は、前期竣工したオフィスや新規竣工した商業施設の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う管理工事も増収し、全体で91億円増収。  
 営業利益は、増収に伴い15億円増益。

<管理受託>	当期	前期	増減
運営管理受託	66,026	59,394	6,631
管理工事受託	33,606	31,043	2,563
収益合計	99,632	90,437	9,194

【部材商品販売】  
 売上は、三井ホームの住宅部資材販売やユニリビングの新規店舗の開店により増収、全体で43億円増収。

<部材商品販売>	当期	前期	増減
住宅部資材販売	23,688	20,759	2,929
その他商品販売	45,705	44,306	1,399
収益合計	69,394	65,065	4,328

【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、全体で12億円増収。  
 営業利益は、三井不動産の綱町三井倶楽部の改修工事による影響で、1億円減益。

【販売用不動産】  
三井不動産レジデンシャルで住宅分譲用地を順調に取得したことに加え、三井不動産の投資家向け分譲用地等の取得もあり、連結全体では1,272億円の増加。

〔販売用不動産(前渡金含む)〕

	当期	前期	増減
三井不動産レジデンシャル	311,494	-	311,494
三井不動産	194,794	387,481	192,687
三井ホームG	8,127	3,069	5,058
その他・消去等	37,717	34,370	3,347
合計	552,134	424,921	127,212

	期首残高	新規投資	原価回収	振替他	期末残高
当期	424,921	397,952	252,981	17,757	552,134
前期	375,219	354,720	259,621	45,397	424,921

【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による増加や日本橋一丁目ビルディングの土地取得があった一方、JFEビルと三井不動産5物件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425億円の増加。

〔有形・無形固定資産〕

	当期	前期	増減
三井不動産	1,302,326	1,261,992	40,333
三井不動産アメリカG	87,496	87,353	142
三井ホームG	35,069	35,711	642
その他・消去等	291,941	289,220	2,720
合計	1,716,832	1,674,277	42,554

(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
当期	1,674,277	220,357	40,122	137,679	1,716,832
前期	1,645,205	92,753	40,159	23,522	1,674,277

【有利子負債】  
三井不動産や三井不動産レジデンシャルでの販売用不動産の取得が順調に進捗したことにより、連結全体では591億円増加し、1兆2,584億円となった。

〔有利子負債〕

	当期	前期	増減
三井不動産	1,175,331	1,110,803	64,527
三井不動産レジデンシャル	120,000	-	120,000
三井不動産販売G	13	14,159	14,146
三井不動産アメリカG	50,850	51,050	199
子会社貸付金	319,499	225,999	93,499
その他・消去等	231,731	249,277	17,546
合計	1,258,426	1,199,291	59,135

〔連結貸借対照表〕

	当期	前期	増減		当期	前期	増減
流動資産	956,897	717,372	239,524	流動負債	685,907	582,016	103,890
現金・預金	83,050	62,845	20,204	支払手形及び買掛金	131,947	106,346	25,601
受取手形及び売掛金	37,964	26,797	11,166	短期借入金	226,767	192,670	34,097
有価証券	50	50	-	コーポレート・バ-	16,000	36,000	20,000
販売用不動産・前渡金	552,134	424,921	127,212	短期償還社債	-	30,000	30,000
未成工事支出金	11,040	9,632	1,407	未払法人税等	20,596	16,462	4,133
その他のたな卸資産	10,663	9,453	1,210	未成工事受入金	17,428	16,467	960
短期貸付金	6,773	8,065	1,291	完成工事補償引当金	1,547	1,447	100
営業出資金	121,670	81,545	40,124	債務保証損失引当金	146	142	3
繰延税金資産(流動)	65,678	49,003	16,674	繰延税金負債(流動)	1,183	0	1,183
その他の流動資産	67,873	45,057	22,815	その他流動負債	270,290	182,479	87,810
有形固定資産	1,691,086	1,642,348	48,737	固定負債	1,645,068	1,527,674	117,394
建物及び構築物	494,274	518,025	23,750	社債	215,000	155,000	60,000
機械装置及び運搬具	6,110	5,804	306	長期借入金	800,658	785,621	15,037
土地	1,155,208	1,082,012	73,196	預り敷金・保証金	322,785	288,313	34,472
建設仮勘定	9,408	11,011	1,603	退職給付引当金	27,478	27,294	183
その他	26,083	25,495	588	役員退職慰労引当金	2,075	1,851	224
無形固定資産	25,745	31,928	6,182	繰延税金負債(固定)	52,891	59,599	6,708
				再評価に係る繰延税金負債	185,104	163,001	22,102
有形・無形固定資産	1,716,832	1,674,277	42,554	その他固定負債	39,074	46,992	7,917
投資その他資産	620,460	594,851	25,608	(余剰敷金・保証金)	135,833	103,642	32,191
投資有価証券( )	357,281	317,090	40,191	(有利子負債)	1,258,426	1,199,291	59,135
長期貸付金	5,394	9,195	3,801	負債計	2,330,976	2,109,691	221,285
差入敷金・保証金	186,952	184,670	2,281	資本金	174,296	174,296	-
繰延税金資産(固定)	15,996	24,134	8,137	資本剰余金	248,308	248,295	12
再評価に係る繰延税金資産	13,064	18,423	5,358	利益剰余金	218,682	199,706	18,976
その他	50,228	50,905	676	自己株式	3,125	2,147	978
貸倒引当金	8,457	9,567	1,110	株主資本計	638,161	620,150	18,010
〔総資産連単倍率〕	(1.19)	(1.10)	(0.09)	土地再評価差額金	247,263	191,096	56,166
資産計	3,294,190	2,986,501	307,688	その他有価証券評価差額金	72,159	63,424	8,734
				繰延ヘッジ損益	53	-	53
				為替換算調整勘定	13,442	16,308	2,865
				少数株主持分	19,018	18,446	571
				純資産計	963,213	876,810	86,403
				〔D/Eレシオ〕	(1.3)	(1.4)	(0.1)
				〔自己資本比率〕	(28.7%)	(28.7%)	-
				負債・純資産計	3,294,190	2,986,501	307,688

( )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：389億円〕〔前期：370億円〕  
( )当期末より、「一定の特別目的会社の開示に関する適用指針」を早期適用している。なお同適用指針に基づく開示内容については、本日公表の「平成19年3月期 決算短信」の31ページにて注記している。  
(注)純資産の部の表記について  
連結貸借対照表は連結財務諸表規則の改正に伴い、改正後の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
当期末首残高	174,296	248,295	199,706	2,147	620,150	256,659	876,810
配当金			8,795		8,795		8,795
役員賞与			176		176		176
当期純利益			75,213		75,213		75,213
土地再評価差額金取崩額			49,719		49,719		49,719
固定資産再評価			2,453		2,453		2,453
自己株式の取得				995	995		995
自己株式の処分				17	30		30
株主資本項目以外の増減(純額)						68,392	68,392
当期増減	-	12	18,976	978	18,010	68,392	86,403
当期末残高	174,296	248,308	218,682	3,125	638,161	325,052	963,213

【利益剰余金】  
当期純利益による増加が752億円、土地売却に伴う土地再評価差額金取崩しによる減少497億円、支払配当による減少87億円等、合計で189億円増加した結果、当期末の利益剰余金は、2,186億円となった。

【連結子会社132社】

【持分法適用関連会社49社】

賃 貸	<三井不動産>			
	* リーランド ホテル 01 ティーズ * 三井不動産ローン保証 アルパ - ク M F プ 01 ティーズ * 国際観光会館 * 観光事業社 ティーン・イム・サビ・SPA トメント ティーン・イム・パーク・レジデンシャル * 三井都市開発	常盤橋ガレーヂ 三井不動産住宅リ - ス 港エステート レジデントファスト M F サビ SPA トメント * スプリング・ブ 01 ティーズ * ウェイ リアルエステート * 黄楊	* 三井不動産アメリカ G 英国三井不動産 * 三井不動産レジデンシャル 日本商業施設ファンド 投資法人 * ケイ・ワイ・ブ 01 ティ * ウィンストンアセット * アコモデーションファスト	<三井不動産販売 G> * 三井不動産販売 リパーク * 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
分 譲	<三井不動産>			
	* 三井都市開発 M F ファンド マネジ メント * 三井不動産レジデンシャル * ケイ・ワイ・ブ 01 ティ * ウィンストンアセット	三井不動産アジア * 三井不動産アメリカ G * スプリング・ブ 01 ティーズ * ウェイ リアルエステート * 黄楊	* 港エステート * 三井不動産ローン保証 鹿島田西部地区再開発 * サライフ・クリエイション * パークライフ・クリエイション	<三井不動産販売 G> * 三井不動産販売
完 成 工 事	<三井不動産>			
	<三井ホーム G> * 三井ホ ム * 三井デザインテック * 三井ホームエステート	三井ホームインジニアリング 三井ホームリテイリング	三井ホーム北海道 他 F C 8 社	
仲 介 ・ 販 売 受 託 ・ コ ン ソ ル	<三井不動産>			
	三井不動産投資顧問 M F コンストラクション・アドバ イザ - ズ 日本ビルファンド マネジ メント T M アセット マネジ メント * ウェイ リアルエステート * 三井不動産レジデンシャル	* サライフ・クリエイション * パークライフ・クリエイション 三井不動産アコモデーションファンド マネジ メント 三井不動産商業ブ 01 ティファント マネジ メント	<三井不動産販売 G> * 三井不動産販売 * 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 5 社 リハウス・ビジネスセンター リハウス加-
管 理 受 託	<三井不動産>			
	三井不動産住宅サービス 三井不動産住宅サービス関西 M F 住宅サービス北海道 M F 住宅サービス東北 M F 住宅サービス中国 M F 住宅サービス九州	三井不動産ビル マネジ メント * 三井の森 * ららぽーと N B F 木質マネジ メント 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 ファースト・ファミリーズ・ウエスト ファースト・ファミリーズ 群馬 ファースト・ファミリーズ 千葉 ファースト・ファミリーズ 横浜 ファースト・ファミリーズ・チャレンジ	利エン外警備保障 東京 01 ティサービス 日本オートパーク
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70-リスト 1-ユーボレション	<三井ホーム G> * 三井ホーム 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 * 三井デザインテック * 三井ホームリテイ
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 01 ティーズ * 三井の森 * 三井不動産アメリカ G * 国際観光会館 * 観光事業社	エルエーツアーズ 綱町倶楽部 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 01 ティーズ 日本みどり開発	白津開発 M F ゴルフ
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 霞ヶ関 D H C サンショク * 三井不動産レジデンシャル	船橋ヘルスセンター トルディアソレイ * サライフ・クリエイション * パークライフ・クリエイション	<三井不動産販売 G> * 三井不動産販売 リスペクト建物調査 みらいふ 不動産インフォメディア * 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	<三井ホーム G> * 三井ホーム * 三井ホームリテイ 三井ホームデザイン研究所 ホームクリエーター * 三井デザインテック * 三井ホームエステート

朝日加センター千葉 アマニス・ゴルフ・アンド・リゾート ー・四・ー ウェルネス I-IM ティサービス S L タワーズ IM ビルボート 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 セノン 千葉日報社 チャレンジャーズ TID ラゾーナ・プロパティ 東京熱エネルギー 東京ミッドタウン イン 虎ノ門ツイン 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 700 6th Street Co-Investor, LLC
<三井ホーム G> ホーム F C 6 社
<三井不動産販売 G> リハウス 1 4 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
P 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	1,229,193
	営業利益	63,635	56,934	81,923	108,334	102,950	103,295	109,246	115,764	137,543	161,842
	経常利益	16,571	9,436	52,259	73,420	72,800	76,514	87,236	94,637	118,970	142,324
	当期純利益	31,523	35,794	58,417	26,112	29,806	25,553	14,454	28,693	56,541	75,213
セ グ メ ン ト 売 上	賃貸	321,053	321,876	329,768	336,025	337,397	335,396	337,709	349,689	369,918	404,469
	分譲	309,096	327,974	359,326	328,281	336,641	335,341	350,761	334,472	336,930	341,637
	完成工事	365,559	289,558	292,598	300,112	247,700	192,394	187,753	189,778	195,258	199,866
	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	81,995
	管理受託		76,598	84,500	93,966	86,401	87,143	98,203	97,555	112,649	122,793
	部材・商品等販売		94,036	102,500	103,401	100,938	97,864	94,231	99,848	99,558	106,522
	施設営業		49,531	46,234	47,387	45,558	41,143	38,015	38,981	39,273	40,533
	その他	258,429	25,778	29,950	30,254	28,529	22,090	19,589	17,702	17,682	19,275
	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	1,229,193
セ グ メ ン ト 利 益	賃貸	57,206	63,840	61,147	68,550	71,718	66,563	63,016	62,520	67,929	81,350
	分譲	7,802	11,425	8,881	20,606	26,668	32,589	32,936	35,153	44,654	49,239
	完成工事	6,593	4,552	6,031	6,718	5,228	326	1,332	2,359	2,351	2,718
	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	26,049
	管理受託		3,608	5,871	7,298	7,665	7,713	10,844	10,767	12,746	14,308
	部材・商品等販売		583	301	834	1,342	104	151	187	831	855
	施設営業		566	25	55	4,271	3,356	527	1,386	1,921	1,754
	その他	12,287	2,119	2,831	3,807	858	2,534	2,591	1,849	2,470	2,811
	営業利益計	63,635	56,934	81,923	108,334	102,950	103,295	109,246	115,764	137,543	161,842
B 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	3,294,190
	販売用不動産	698,885	647,330	482,182	453,053	459,840	408,994	343,573	375,219	424,921	552,134
	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	1,716,832
	資本的支出	137,323	133,152	83,945	67,478	62,101	61,159	35,838	78,898	92,753	220,357
	減価償却費	42,283	42,249	45,776	44,418	66,017	39,781	40,415	38,512	40,159	40,122
	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	1,258,426
	利益剰余金	177,641	153,469	89,168	98,643	137,026	155,390	167,890	155,097	199,706	218,682
	自己資本	516,754	492,591	395,132	411,097	609,536	628,434	659,165	687,717	858,363	944,195
C F	営業CF		142,802	134,200	173,664	142,121	118,484	141,600	100,135	22,510	57,969
	投資CF		142,230	32,449	32,088	81,658	60,751	21,122	76,870	60,833	77,006
	財務CF		25,625	96,576	150,001	103,298	59,897	92,509	52,081	12,445	38,085
	営業CF+投資CF		572	101,750	141,575	60,463	57,733	120,477	23,265	38,323	19,037
指 標	ROA	2.20%	2.06%	3.10%	3.98%	3.86%	3.78%	4.06%	4.30%	4.92%	5.50%
	D/Eレシオ(倍)	3.3	3.6	4.2	3.8	2.4	2.2	2.0	1.9	1.4	1.3
	自己資本比率	16.6%	15.4%	13.2%	14.5%	20.1%	21.5%	22.6%	23.5%	28.7%	28.7%
範 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	132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、ラゾーナ川崎プラザ、アーバンドックららぽーと豊洲、ららぽーと柏の葉等)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259億円増収、建替・売却・転貸終了により43億円減収、既存物件では24億円増収。

(利益率)  
 ・新規・通期稼働物件における増益に加え、既存物件における収益改善もあり、賃貸全体で増益。利益率は+2.5PT。

(空室率)  
 ・首都圏オフィスビルの空室率は、1.6%。

〔賃貸事業〕

賃貸延床面積	07/3			06/3		
	棟数	面積 [千㎡]	構成比 [%]	棟数	面積 [千㎡]	構成比 [%]
所有	122	2,705	42.2	112	2,547	49.4
転貸	175	3,699	57.8	189	2,613	50.6
合計	297	6,404	100.0	301	5,160	100.0

首都圏内 空室率	07/03	06/12	06/09	06/06	06/03	05/12
	1.6%	1.2%	1.0%	0.9%	1.0%	2.6%

[単位：千㎡、百万円]

	総計		首都圏		地方	
	07/3	06/3	07/3	06/3	07/3	06/3
才棟数	246	252	212	216	34	36
フ貸付面積	2,540	2,225	2,261	1,937	278	287
イ賃貸収益	214,801	201,883	193,787	180,869	21,013	21,013
ス空室率	1.9%	1.7%	1.6%	1.0%	4.4%	5.7%
商棟数	49	47	33	32	16	15
業貸付面積	1,110	859	737	513	373	346
施賃貸収益	62,091	51,716	41,683	32,435	20,407	19,281
設空室率	0.5%	0.6%	0.5%	0.8%	0.5%	0.2%

[単位：百万円]

損益計算書	当期	前期	増減	増減率
営業収益	453,227	629,318	176,091	28.0
賃貸事業	282,707	258,599	24,107	9.3
分譲事業	115,959	318,679	202,719	63.6
住宅事業	51,213	216,113	164,900	76.3
戸建分譲	12,331	35,211	22,879	65.0
中高層分譲	38,881	180,902	142,020	78.5
業務用地等分譲	64,745	102,565	37,819	36.9
その他の事業	54,560	52,039	2,520	4.8
粗利益率	21.1	19.6	1.5	
賃貸事業	19.3	16.8	2.5	
分譲事業	16.6	17.0	0.4	
住宅分譲	9.0	17.6	8.6	
その他の事業	40.4	49.4	9.0	
販売費・一般管理費	21,527	38,539	17,012	44.1
営業利益	74,308	84,766	10,458	12.3
営業外損益	11,437	10,128	1,308	
うち純金利負担	12,350	12,062	287	
受取利息	4,449	3,034	1,414	
支払利息	16,799	15,097	1,701	
経常利益	62,871	74,638	11,766	15.8
特別損益	6,440	25,367	18,927	
特別利益	32,391	8,344	24,047	
特別損失	38,832	33,712	5,120	
税前当期純利益	56,430	49,270	7,160	14.5
法人・住民・事業税	1,150	16,600	15,450	
法人税等調整額	13,543	3,208	10,334	
当期純利益	41,737	29,461	12,275	41.7

〔公表との差異〕

	当期	公表(2/9)	公表との差異
売上	453,227	451,000	2,227
営業利益	74,308	70,000	4,308
経常利益	62,871	59,000	3,871
当期純利益	41,737	39,000	2,737

【分譲】  
 <住宅分譲>  
 前年下期(10月1日)に住宅分譲事業を三井不動産レジデンシャルに会社分割したことにより、1,649億円の減収。

<業務用地等分譲>  
 前期に大規模ビルの分譲があったこと等による影響で378億円の減収。

【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25億円増収。

【販売費・一般管理費】  
 住宅分譲事業の三井不動産レジデンシャルへの会社分割による計上戸数減少に伴い販売費が減少。  
 販売費 44億円(153億円)  
 一般管理費 170億円(17億円)

【経常利益・当期利益】  
 ・経常利益は、三井不動産レジデンシャルへの住宅分譲事業の会社分割により、営業利益が減益した影響で117億円減益の628億円。  
 ・当期純利益は、「棚卸資産の評価に関する会計基準」(低価法)の早期適用を実施し特別損失を計上したものの、三井不動産販売のビル賃貸事業の当社への吸収分割による抱合株式消滅差益の特別利益への計上もあり、122億円増益の417億円。

【参考：住宅計上戸数(連結)】

計上戸数(戸)	07/3		06/3		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	707	5,020	706	5,037	1	17
中高層住宅	4,487	4,510	4,341	4,167	146	343
合計	5,194	4,579	5,047	4,289	147	290

【参考：住宅完成在庫(連結)】

完成在庫(戸)	07/03	06/12	06/09	06/06	06/03	05/12
戸建住宅	109	72	40	40	20	25
中高層住宅	267	116	100	135	235	55
合計	376	188	140	175	255	80

【参考：住宅契約戸数(連結)】

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	140	645	785	707	78	727
中高層住宅	2,902	6,339	9,241	4,487	4,754	6,382
合計	3,042	6,984	10,026	5,194	4,832	7,109

[単位：百万円]

**【販売用四勘定】**  
 新規投資が原価回収を上回り1,424億増加したが、三井不動産レジデンシャルへの住宅分譲事業の会社分割により3,163億円の減少等もあり、結果1,926億円減少。  
 なお、新規投資の用地関係費は1,532億円。(前期1,803億円)

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の竣工による増加や日本橋一丁目ビルディングの土地取得があった一方、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、403億円増加。

単体貸借対照表	当期	前期	増減		当期	前期	増減
現金・預金	52,842	31,852	20,989	有利子負債	1,175,331	1,110,803	64,527
販売用四勘定	194,794	387,481	192,687	預り敷金・保証金	304,824	269,925	34,898
営業出資金	123,451	84,991	38,459	繰延税金負債	16,779	24,002	7,222
繰延税金資産	50,108	39,147	10,961	再評価に係る繰延税金負債	179,669	163,001	16,667
その他流動資産	139,791	195,420	55,629	その他負債	255,265	321,884	66,618
流動資産計	560,987	738,892	177,905	負債計	1,931,869	1,889,617	42,251
土地	934,462	860,968	73,493	資本金	174,296	174,296	-
その他有形・無形固定資産	367,863	401,023	33,159	資本剰余金	248,300	248,286	14
投資有価証券	252,669	227,074	25,594	利益剰余金	85,017	101,821	16,804
関係会社株式・出資金	245,510	196,177	49,332	自己株式	3,116	2,134	981
差入敷金・保証金	185,592	184,951	641	有価証券評価差額金	70,784	61,656	9,127
その他投資	226,547	102,343	124,204	繰延ヘッジ損益	13	-	13
固定資産計	2,212,645	1,972,539	240,106	土地再評価差額金	266,467	237,887	28,580
資産計	2,773,633	2,711,431	62,201	純資産計	841,763	821,814	19,949
				負債・純資産計	2,773,633	2,711,431	62,201

(注) 純資産の部の表記について  
 単体貸借対照表は財務諸表等規則の改正に伴い、改正後の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	当期末残高
387,481	229,194	86,786	335,095	194,794

新規投資の用地関係費

[07/3：1,532億円] [06/3：1,803億円] [05/3：1,310億円]

三井不動産と三井不動産レジデンシャルの当期の新規投資の用地関係費の合計は2,099億円

〔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
1,261,992	186,009	25,186	120,670	180	1,302,326

主な新規投資

JFEビル：911億、日本橋一丁目ビルディング：463億

〔有利子負債〕

	当期	前期	増減
子会社貸付金を除く	855,831	884,804	28,972
子会社貸付金	319,499	225,999	93,499
合計	1,175,331	1,110,803	64,527

〔当期〕その他流動資産（短期貸付金）に1,006億円、その他投資（長期貸付金）に2,188億円含まれている。

〔前期〕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。

【有利子負債】

期末の有利子負債は、販売用不動産の取得が順調に進捗したことにより645億円増加し1兆1,753億円。

連結上消去される子会社貸付金を除くと289億円減少の8,558億円。

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

【賃貸】

三井不動産において、当期中に竣工した東京ミッドタウンや大型商業施設の通期稼働により増収する一方、JFEビルほか既存ビルの建替に伴う減収影響もあり、セグメント全体では719億円増収、36億円増益を見込む。

【分譲】

三井不動産レジデンシャルの住宅分譲事業において、計上戸数の増加（当期5,194戸 次期6,400戸）、および利益率の改善（当期9.4% 次期10.5%）を見込むほか、三井不動産における投資家向け分譲事業および不動産流動化関連事業についても引き続き好調に推移すると予想し、セグメント全体で583億円増収、87億円増益を見込む。

【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30億円増収、12億円増益を見込む。

【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が好調に推移するほか、グループ全体の預かり資産の拡大によるフィー収益の増加もあり、セグメント全体では46億円増収、9億円増益を見込む。

【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、当期中に竣工した物件などを中心に受託件数の増加を織り込み、セグメント全体で63億円増収、6億円増益を見込む。

【住宅部材・商品等販売】

主にユニリビングにおける増収等により、36億円増収、1億円増益を見込む。

【施設営業】

三井ガーデンホテルの新規開業のほか、期中にヤマハ（株）から取得する予定のリゾート4施設の収益寄与により138億円の増収を見込む一方、セグメント利益については、新規開業ホテルの開業費用に加え、リゾート4施設の運営会社買収に伴うのれん代の償却やシステム移管など初年度諸経費を織り込むため、17億円減益を見込む。

結果、売上は1,608億円増収の1兆3,900億円、営業利益は131億円増益の1,750億円、経常利益は96億円増益の1,520億円を見込む。

当期純利益は、特別損益 100億円を織り込み、97億円増益の850億円を見込む。

[単位：百万円]

通期予想			
	次期	当期	増減
営業収益	1,390,000	1,229,193	160,807
賃貸	470,000	398,069	71,931
分譲	400,000	341,629	58,371
完成工事	197,000	193,970	3,030
仲介・コンサル	82,000	77,349	4,651
管理受託	106,000	99,632	6,368
部材商品	73,000	69,394	3,606
施設営業	54,000	40,200	13,800
その他	8,000	8,946	946
賃貸	85,000	81,350	3,650
分譲	58,000	49,239	8,761
完成工事	4,000	2,718	1,282
仲介・コンサル	27,000	26,049	951
管理受託	15,000	14,308	692
部材商品	1,000	855	145
施設営業	0	1,754	1,754
その他	2,000	2,811	811
消去他	17,000	17,245	245
営業利益	175,000	161,842	13,158
営業外損益	23,000	19,517	3,483
純金利負担	26,000	20,638	5,362
その他	3,000	1,121	1,879
経常利益	152,000	142,324	9,676
特別損益	10,000	26,304	16,304
税前当期純利益	142,000	116,020	25,980
法人税等	55,000	38,998	16,002
少数損益	2,000	1,807	193
当期純利益	85,000	75,213	9,787

<有形・無形固定資産>

	次期	当期	増減
新規投資	140,000	220,357	80,357
減価償却費	44,000	40,122	3,878

主な設備投資 グラントウキョウノースタワー、JFEビル

<販売用不動産・前渡金>

	次期	当期	増減
新規投資	400,000	397,952	2,048
原価回収	280,000	252,981	27,019

<有利子負債>

	08/3末残高	07/3末残高	増減
有利子負債	1,390,000	1,258,426	131,574

中間期予想			
	次期中間	当期中間	増減
営業収益	590,000	511,350	78,650
営業利益	58,000	64,265	6,265
経常利益	48,000	54,267	6,267
中間純利益	33,000	39,505	6,505

<住宅分譲事業>

	次期	当期	増減
営業収益	286,000	237,851	48,149
戸建分譲	44,000	35,490	8,510
中高層分譲	242,000	202,361	39,639
営業利益率(%)	10.5	9.4	1.1pt

<住宅分譲戸数>

通期	次期	当期	増減
戸建	800	707	93
中高層	5,600	4,487	1,113
計	6,400	5,194	1,206

中間期	次期中間	当期中間	増減
戸建	400	256	144
中高層	2,000	897	1,103
計	2,400	1,153	1,247

[三井ホーム（連結）通期予想]

	次期	当期	増減
売上高	253,000	243,744	9,256
営業利益	6,000	4,805	1,195
経常利益	6,100	4,927	1,173
当期純利益	3,200	2,814	386