

平成19年10月31日

平成20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】

・ 連結業績予想	P.	7
----------	----	---

三井不動産株式会社

【賃貸】

売上は、三井不動産の前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る増収に加え、米国現法や住宅賃貸事業等での増収もあり、全体では355億円増収。
営業利益は、三井不動産ほか子会社でも増収に伴い、57億円増益。
(為替：当中間期123.26円/ドル、前中間期115.24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	128,267	115,543	12,724
	オフィス商業施設	44,845	29,198	15,646
	貸付面積 (㎡)	3,960,067	3,561,570	398,497
	所有	1,998,453	1,938,255	60,199
	転貸	1,961,614	1,623,315	338,299
	空室率	1.1%	1.3%	△0.2pt
住宅賃貸	収益	34,248	29,383	4,864
	貸付戸数 (戸)	63,474	58,003	5,471
	所有	239	241	△2
	転貸	63,235	57,762	5,473
リパーク・その他	収益	19,453	17,113	2,339
	管理台数 (台)	107,335	82,758	24,577
収益合計		226,815	191,239	35,575

空室率推移 連結オフィス・商業

07/9	07/6	07/3	06/12	06/9	06/6
1.1%	1.3%	1.4%	1.4%	1.3%	1.3%

【分譲】

売上は、三井不動産レジデンシャルの住宅分譲において、計上戸数が大幅に増加（前中間期1,153戸⇒当中間期2,162戸）し、増収増益した一方で、三井不動産の投資家向け分譲においては、当期は下期に計上が偏るため、前中間期に比べ減収減益した結果、全体では294億円の増収、営業利益は73億円の減益。

＜分譲＞		当中間期	前中間期	増減
戸建	収益	16,265	12,331	3,933
	戸数 (戸)	321	256	65
	戸当たり単価 (万円)	5,067	4,817	250
中高層	収益	76,174	38,881	37,292
	戸数 (戸)	1,841	897	944
	戸当たり単価 (万円)	4,138	4,335	△197
住宅合計	外部売上	92,439	51,213	41,225
	戸数 (戸)	2,162	1,153	1,009
	戸当たり単価 (万円)	4,276	4,442	△166
	営業利益率 (%)	4.4%	0.7%	3.7pt
その他	収益	45,451	57,255	△11,803
収益合計		137,890	108,468	29,422

【公表（平成19年4月）との差異】

	当中間期	公表	公表との差異	
売上	594,088	590,000	4,088	0.7%
営業利益	63,726	58,000	5,726	9.9%
経常利益	57,334	48,000	9,334	19.4%
当期純利益	36,842	33,000	3,842	11.6%

〔連結損益計算書〕

〔単位：百万円〕

	当中間期	前中間期	増減
営業収益	594,088	511,350	82,737
(連単倍率)	(2.69)	(2.01)	(0.68)
賃貸	226,815	191,239	35,575
分譲	137,890	108,468	29,422
完成工事	74,526	78,391	△3,864
仲介・コンサル	39,816	33,020	6,795
管理受託	52,180	43,348	8,832
部材商品	36,238	32,948	3,289
施設営業	21,758	19,621	2,137
その他	4,862	4,312	550
賃貸	45,482	39,779	5,703
分譲	11,186	18,574	△7,387
完成工事	△4,532	△2,965	△1,567
仲介・コンサル	10,990	8,910	2,079
管理受託	7,803	6,307	1,496
部材商品	253	295	△41
施設営業	369	1,104	△735
その他	1,601	1,400	201
消去他	△9,426	△9,138	△287
営業利益	63,726	64,265	△538
(連単倍率)	(1.80)	(1.53)	(0.27)
営業外損益	△6,392	△9,997	3,604
持分法損益	4,619	1,173	3,446
純金負債	△12,077	△9,873	△2,204
その他	1,065	△1,297	2,362
経常利益	57,334	54,267	3,066
(連単倍率)	(1.19)	(1.36)	(△0.17)
特別損益	6,526	△1,203	7,729
特別利益	12,870	9,385	3,485
特別損失	△6,344	△10,588	4,243
税前中間純利益	63,860	53,064	10,795
法人税等	△28,086	△14,040	△14,045
少数損益	1,068	482	586
中間純利益	36,842	39,505	△2,663
(連単倍率)	(0.78)	(1.36)	(△0.58)

〔当中間期 特別損益〕

特別利益	固定資産売却益	12,615	三井不動産ほか
	その他	255	三井不動産ほか
	合計	12,870	
特別損失	固定資産除却関連損	△3,076	三井不動産ほか
	投資有価証券評価損	△1,627	三井不動産
	固定資産売却損	△894	三井不動産ほか
	その他	△745	
合計	△6,344		

【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少なかった影響で、売上は38億円減収、営業利益は15億円の減益。

＜完成工事＞	当中間期	前中間期	増減
受注工事高	95,012	102,832	△7,820

【仲介・コンサル】

売上は、三井不動産レジデンシャルの販売受託や三井不動産販売における仲介が堅調に推移したこと等により、全体で67億円増収。営業利益は、増収に伴い20億円増益。

＜仲介・コンサル＞		当中間期	前中間期	増減
仲介	収益	30,290	24,075	6,214
	件数	15,431	15,135	296
販売受託	収益	3,898	3,777	120
	件数	2,081	3,067	△986
コンサル	収益	5,627	5,166	460
収益合計		39,816	33,020	6,795

【管理受託】

売上は前期に稼働した大型商業施設や東京ミッドタウン、住宅などの竣工・稼働による新規受託物件の増加により増収し、全体で88億円の増収。営業利益は、増収に伴い14億円増益。

＜管理受託＞		当中間期	前中間期	増減
運営管理受託	36,130	31,178	4,951	
管理工事受託	16,050	12,169	3,880	
収益合計		52,180	43,348	8,832

【部材商品販売】

売上は、ユニリビングの前期に新規開店した店舗の影響により増収し、全体で32億円の増収。営業利益は新規開業店舗の開業経費などの影響により微減益。

＜部材商品販売＞		当中間期	前中間期	増減
住宅部材販売	11,198	10,010	1,188	
その他商品販売	25,039	22,937	2,101	
収益合計		36,238	32,948	3,289

【施設営業】

売上は、期中に新規開業した三井ガーデンホテル汐留イタリア街および三井ガーデンホテルプラナ東京ベイの新規開業に伴い増収し、全体で21億円の増収。営業利益は、新規開業ホテルの開業費用の計上により、7億円の減益。

【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より、連結全体では310億円増加し、5,832億円となった。

〔販売用不動産(前渡金含む)〕

	当中間期	前期	増減
三井不動産レジデンシャル	334,917	311,494	23,422
三井不動産	188,827	194,794	△ 5,966
三井ホームG	8,650	8,127	523
その他・消去等	50,805	37,717	13,088
合計	583,201	552,134	31,067

	期首残高	新規投資	原価回収	振替他	期末残高
当中間期	552,134	137,899	△ 107,205	373	583,201
前中間期	424,921	172,584	△ 76,276	5,859	527,087

(参考)三井不動産レジデンシャルにおける用地取得関係費〔当中間期:499億円〕

【有形・無形固定資産】
三井不動産で淀屋橋地区第一種市街地再開発事業への新規投資や、その他再開発案件への新規投資等により、連結全体では543億円の増加。

〔有形・無形固定資産〕

	当中間期	前期	増減
三井不動産	1,437,551	1,302,326	135,225
三井不動産アメリカG	89,141	87,496	1,645
三井ホームG	35,141	35,069	72
その他・消去等	209,299	291,941	△ 82,641
合計	1,771,134	1,716,832	54,301

(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	1,716,832	79,709	△ 20,476	△ 4,931	1,771,134
前中間期	1,674,277	122,275	△ 19,152	△ 110,449	1,666,951

【有利子負債】
三井不動産の有形固定資産の新規投資に加え、三井不動産レジデンシャルにおける前期に投資したマンションの建築費の支払いや販売用不動産の取得が順調に進捗したこと等により連結全体では1,757億円増加し、1兆4,341億円となった。

〔有利子負債〕

	当中間期	前期	増減
三井不動産	1,338,819	1,175,331	163,488
三井不動産レジデンシャル	244,000	120,000	124,000
三井不動産アメリカG	64,296	50,850	13,446
子会社貸付金	△ 393,731	△ 319,499	△ 74,231
その他・消去等	180,755	231,744	△ 50,989
合計	1,434,139	1,258,426	175,713

〔連結貸借対照表〕

〔単位:百万円〕

	当中間期	前期	増減		当中間期	前期	増減
流動資産	997,914	956,897	41,017	流動負債	707,612	685,907	21,704
現金・預金	60,274	83,050	△ 22,776	支払手形及び買掛金	55,664	131,947	△ 76,282
受取手形及び売掛金	23,769	37,964	△ 14,194	短期借入金	222,037	226,767	△ 4,729
有価証券	94	50	44	コーポレート・バ	113,000	16,000	97,000
販売用不動産・前渡金	583,201	552,134	31,067	短期償還社債	30,000	-	30,000
未成工事支出金	16,468	11,040	5,428	未払法人税等	26,407	20,596	5,810
その他のたな卸資産	11,035	10,663	372	未成工事受入金	20,903	17,428	3,475
短期貸付金	7,447	6,773	674	完成工事補償引当金	1,567	1,547	19
営業貸付金	156,500	121,670	34,830	債務保証損失引当金	144	146	△ 1
繰延税金資産(流動)	68,054	65,678	2,375	繰延税金負債(流動)	983	1,183	△ 199
その他の流動資産	71,068	67,873	3,194	その他流動負債	236,902	270,290	△ 33,387
有形固定資産	1,744,395	1,691,086	53,308	固定負債	1,688,037	1,645,068	42,968
建物及び構築物	487,625	494,274	△ 6,648	社債	205,000	215,000	△ 10,000
機械装置・運搬具	6,544	6,110	434	長期借入金	864,101	800,658	63,442
土地	1,191,346	1,155,208	36,137	預り敷金・保証金	326,461	322,785	3,675
建設仮勘定	33,233	9,408	23,824	退職給付引当金	29,356	27,478	1,877
その他	25,644	26,083	△ 438	役員退職慰労引当金	1,129	2,075	△ 945
無形固定資産	26,738	25,745	992	繰延税金負債(固定)	43,671	52,891	△ 9,220
有形・無形固定資産	1,771,134	1,716,832	54,301	再評価に係る繰延税金負債	181,267	185,104	△ 3,836
投資その他資産	604,645	620,460	△ 15,814	その他固定負債	37,050	39,074	△ 2,024
投資有価証券	350,138	357,281	△ 7,142	(有利子負債)	1,434,139	1,258,426	175,713
長期貸付金	4,142	5,394	△ 1,251	〔有利子負債連単倍率〕	(1.07)	(1.07)	(0.00)
差入敷金・保証金	184,788	186,952	△ 2,163	(余剰敷金・保証金)	141,672	135,833	5,839
繰延税金資産(固定)	16,165	15,996	168	負債計	2,395,649	2,330,976	64,673
再評価に係る繰延税金資産	9,227	13,064	△ 3,836	資本金	174,296	174,296	-
その他投資その他資産	48,416	50,228	△ 1,811	資本剰余金	248,319	248,308	11
貸倒引当金	△ 8,233	△ 8,457	223	利益剰余金	243,444	218,682	24,761
				自己株式	△ 4,141	△ 3,125	△ 1,016
				土地再評価差額金	251,430	247,263	4,166
				有価証券評価差額金	56,905	72,159	△ 15,254
				繰延ヘッジ損益	39	53	△ 14
				為替換算調整勘定	△ 10,093	△ 13,442	3,349
				新株予約権	28	-	28
				少数株主持分	17,815	19,018	△ 1,202
				純資産計	978,044	963,213	14,830
				〔D/Eレシオ〕	(1.5)	(1.3)	(0.2)
				〔自己資本比率〕	(28.5%)	(28.7%)	(△0.2PT)
〔総資産連単倍率〕	(1.14)	(1.19)	(△ 0.05)	負債・純資産計	3,373,694	3,294,190	79,504
資産計	3,373,694	3,294,190	79,504				

(参考)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:428億円〕←〔前期:389億円〕

〔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
当期中間期首残高	174,296	248,308	218,682	△ 3,125	638,161	325,052	963,213
配当金			△ 7,913		△ 7,913		△ 7,913
中間純利益			36,842		36,842		36,842
土地再評価差額金取崩額			△ 4,166		△ 4,166		△ 4,166
自己株式の取得				△ 1,027	△ 1,027		△ 1,027
自己株式の処分				11	23		23
株主資本項目以外の増減(純額)						△ 8,926	△ 8,926
当中間期増減	-	11	24,761	△ 1,016	23,756	△ 8,926	14,830
当中間期末残高	174,296	248,319	243,444	△ 4,141	661,918	316,126	978,044

【利益剰余金】
中間純利益による増加が368億円、土地再評価差額金取崩による減少41億円、支払配当による減少79億円等合計で247億円増加した結果、当中間期末の利益剰余金は、2,434億円となった。

【連結子会社138社】

【持分法適用関連会社43社】

貸	<三井不動産> * 三井不動産ローン保証 アルパーク MFプロパティーズ ティー・エム・サービスマネジメント ティー・エム・パースナリティーズ * 三井都市開発 常盤橋ガレージ 三井不動産住宅リース * 港エステート MFサービスマネジメント * スプリング・プロパティーズ * ウェイブリアルエステート * 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・プロパティ * ウィンストンアセット アコモデーションファースト T Mプロパティ <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 <三井ホームG> * 三井ホーム * 三井ホームエステート			
	貸	<三井不動産> * 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シャル * ケイ・ワイ・プロパティ * 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・プロパティーズ * ウェイブリアルエステート * 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 * サンライフ・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 * 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 * 三井ホームエステート		
分		<三井不動産> * 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シャル * ケイ・ワイ・プロパティ * 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・プロパティーズ * ウェイブリアルエステート * 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 * サンライフ・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 * 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 * 三井ホームエステート		
	譲	<三井不動産> * 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シャル * ケイ・ワイ・プロパティ * 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・プロパティーズ * ウェイブリアルエステート * 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 * サンライフ・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 * 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 * 三井ホームエステート		
完成		<三井不動産> <三井ホームG> * 三井ホーム * 三井デザインテック * 三井ホームエステート 三井ホームエン지니어リング 三井ホームリモデルリンク 三井ホーム北海道 ホームFC7社		
	工事	<三井不動産> <三井ホームG> * 三井ホーム * 三井デザインテック * 三井ホームエステート 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 * ウェイブリアルエステート * 三井不動産レジデンシャル * サンライフ・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 三井不動産商業プロパティファンドマネジメント レジデントファースト <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10社 リハビレシブセンター リハウスエスクロー		
仲介		<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 * ウェイブリアルエステート * 三井不動産レジデンシャル * サンライフ・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 三井不動産商業プロパティファンドマネジメント レジデントファースト <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10社 リハビレシブセンター リハウスエスクロー		
	販売	<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 MF住宅サービス北海道 MF住宅サービス東北 MF住宅サービス中国 MF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 NBFオフィスマネジメント 東京ミッドタウンマネジメント ファースト・ファミリーーズ ファースト・ファミリーーズ・ウエスト ファースト・ファミリーーズ 群馬 ファースト・ファミリーーズ 千葉 ファースト・ファミリーーズ 横浜 ファースト・ファミリーーズ・チャレンジ リエンタル警備保障 東京プロパティーズ 日本オートパーク		
管理		<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 MF住宅サービス北海道 MF住宅サービス東北 MF住宅サービス中国 MF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 NBFオフィスマネジメント 東京ミッドタウンマネジメント ファースト・ファミリーーズ ファースト・ファミリーーズ・ウエスト ファースト・ファミリーーズ 群馬 ファースト・ファミリーーズ 千葉 ファースト・ファミリーーズ 横浜 ファースト・ファミリーーズ・チャレンジ リエンタル警備保障 東京プロパティーズ 日本オートパーク		
	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 MF住宅サービス北海道 MF住宅サービス東北 MF住宅サービス中国 MF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 NBFオフィスマネジメント 東京ミッドタウンマネジメント ファースト・ファミリーーズ ファースト・ファミリーーズ・ウエスト ファースト・ファミリーーズ 群馬 ファースト・ファミリーーズ 千葉 ファースト・ファミリーーズ 横浜 ファースト・ファミリーーズ・チャレンジ リエンタル警備保障 東京プロパティーズ 日本オートパーク		
部材		<三井不動産> ユニリビング * ららぽーと ピアファースト 第一園芸 神戸フロリスト ユーコーポレーション <三井ホームG> * 三井ホーム 三井ホームコンポネント 三井ホームコンポネント関西 九州ツバイオー 三井ホームカナダ ホームマテック * 三井デザインテック * 三井ホームリケーター		
	商品	<三井不動産> ユニリビング * ららぽーと ピアファースト 第一園芸 神戸フロリスト ユーコーポレーション <三井ホームG> * 三井ホーム 三井ホームコンポネント 三井ホームコンポネント関西 九州ツバイオー 三井ホームカナダ ホームマテック * 三井デザインテック * 三井ホームリケーター		
販売		<三井不動産> ユニリビング * ららぽーと ピアファースト 第一園芸 神戸フロリスト ユーコーポレーション <三井ホームG> * 三井ホーム 三井ホームコンポネント 三井ホームコンポネント関西 九州ツバイオー 三井ホームカナダ ホームマテック * 三井デザインテック * 三井ホームリケーター		
	施設	<三井不動産> 三井不動産ホテルマネジメント 三井不動産リゾート * 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 キヤニー 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 三井不動産ゴルフプロパティーズ 日本みどり開発 白津開発 MFゴルフ		
営業		<三井不動産> 三井不動産ホテルマネジメント 三井不動産リゾート * 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 キヤニー 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 三井不動産ゴルフプロパティーズ 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クリエイイト 霞ヶ関DHC 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 トレンディアソシエツ * サンライフ・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 * 三井ホームリケーター 三井ホームサイン研究所 ホームテクニサーチ * 三井デザインテック * 三井ホームエステート		
その他		<三井不動産> * 三井不動産ローン保証 MFクリエイイト 霞ヶ関DHC 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 トレンディアソシエツ * サンライフ・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 * 三井ホームリケーター 三井ホームサイン研究所 ホームテクニサーチ * 三井デザインテック * 三井ホームエステート		

朝日カルチャーセンター千葉
 アマンテス・ゴルフ・アンド・リゾート
 一・四・一
 エーエムティベントチャーズ II
 S L タワーズ
 エムエスビルポート
 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
 セノン
 千葉日報社
 チャレンジャーズ
 T I D
 ラゾーナ・プロパティ
 東京熱エネルギー
 東京ミッドタウンメイスン
 虎ノ門ツインター
 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
 700 6th Street Co-Investor, LLC
 <三井ホームG>
 ホームFC6社
 <三井不動産販売G>
 リハウス9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

※ : 平成19年10月1日付にて(株)セレスティンホテルに社名変更

[単位:百万円]

年度		98	99	00	01	02	03	04	05	06	07/9
P L	売上高	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	594,088
	営業利益	56,934	81,923	108,334	102,950	103,295	109,246	115,764	137,543	161,842	63,726
	経常利益	9,436	52,259	73,420	72,800	76,514	87,236	94,637	118,970	142,324	57,334
	当期純利益	△ 35,794	△ 58,417	26,112	29,806	25,553	14,454	28,693	56,541	75,213	36,842
セ グ メ ン ト 売 上	賃貸	321,876	329,768	336,025	337,397	335,396	337,709	349,689	369,918	404,469	231,078
	分譲	327,974	359,326	328,281	336,641	335,341	350,761	334,472	336,930	341,637	137,890
	完成工事	289,558	292,598	300,112	247,700	192,394	187,753	189,778	195,258	199,866	76,741
	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	41,289
	管理受託	76,598	84,500	93,966	86,401	87,143	98,203	97,555	112,649	122,793	64,895
	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	52,144
	施設営業	49,531	46,234	47,387	45,558	41,143	38,015	38,981	39,273	40,533	21,881
	その他	25,778	29,950	30,254	28,529	22,090	19,589	17,702	17,682	19,275	9,839
	売上高計	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	594,088
セ グ メ ン ト 利 益	賃貸	63,840	61,147	68,550	71,718	66,563	63,016	62,520	67,929	81,350	45,482
	分譲	△ 11,425	8,881	20,606	26,668	32,589	32,936	35,153	44,654	49,239	11,186
	完成工事	4,552	6,031	6,718	△ 5,228	326	1,332	2,359	2,351	2,718	△ 4,532
	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	10,990
	管理受託	3,608	5,871	7,298	7,665	7,713	10,844	10,767	12,746	14,308	7,803
	部材・商品等販売	583	301	834	1,342	104	151	187	831	855	253
	施設営業	△ 566	△ 25	△ 55	△ 4,271	△ 3,356	△ 527	1,386	1,921	1,754	369
	その他	2,119	2,831	3,807	858	2,534	2,591	1,849	2,470	2,811	1,601
	営業利益計	56,934	81,923	108,334	102,950	103,295	109,246	115,764	137,543	161,842	63,726
B S	総資産	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	3,373,694
	販売用不動産	647,330	482,182	453,053	459,840	408,994	343,573	375,219	424,921	552,134	583,201
	有形無形固定資産	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	1,771,134
	資本的支出	133,152	83,945	67,478	62,101	61,159	35,838	78,898	92,753	220,357	79,709
	減価償却費	42,249	45,776	44,418	66,017	39,781	40,415	38,512	40,159	40,122	20,476
	有利子負債	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	1,434,139
	利益剰余金	153,469	89,168	98,643	137,026	155,390	167,890	155,097	199,706	218,682	243,444
	自己資本	492,591	395,132	411,097	609,536	628,434	659,165	687,717	858,363	944,195	960,199
C F	営業CF	142,802	134,200	173,664	142,121	118,484	141,600	100,135	22,510	57,969	△ 110,205
	投資CF	△ 142,230	△ 32,449	△ 32,088	△ 81,658	△ 60,751	△ 21,122	△ 76,870	△ 60,833	△ 77,006	△ 76,325
	財務CF	25,625	△ 96,576	△ 150,001	△ 103,298	△ 59,897	△ 92,509	△ 52,081	△ 12,445	38,085	163,816
	営業CF+投資CF	572	101,750	141,575	60,463	57,733	120,477	23,265	△ 38,323	△ 19,037	△ 186,530
指 標	ROA	2.06%	3.10%	3.98%	3.86%	3.78%	4.06%	4.30%	4.92%	5.50%	—
	D/Eレシオ(倍)	3.6	4.2	3.8	2.4	2.2	2.0	1.9	1.4	1.3	1.5
	自己資本比率	15.4%	13.2%	14.5%	20.1%	21.5%	22.6%	23.5%	28.7%	28.7%	28.5%
範 囲	連結子会社数	163社	160社	150社	143社	131社	127社	121社	120社	132社	138社
	持分法適用会社数	70社	72社	65社	60社	57社	52社	45社	46社	49社	43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: (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

*D/Eレシオ: 有利子負債/自己資本

当中間期の単体比較損益計算書については、平成18年10月1日に、当社の住宅分譲部門を三井不動産レジデンシャル㈱に吸収分割したことに伴い、前中間期に比して大幅な減収となっております。

【賃貸】

(売上)
 ・新規（銀座Velvia館、ニッパビル等）および通期（東京ミッドタウン、豊洲センタービルアネックス、ららぽーと横浜、ららぽーと豊洲、ラゾーナ川崎、ららぽーと柏の葉、ラブラ万代）により320億円増収、建替・売却・転貸終了により14億円減収、既存物件では12億円増収。

(利益)
 ・転貸ビル（東京ミッドタウン等）の割合が増加した影響で、利益率は2.0PT低下したが、主に通期稼働物件が好調に推移し、増益。

(空室率)
 ・首都圏オフィスビルの空室率は、1.1%。

【賃貸事業】

賃貸延床面積	当中間期			前中間期		
	棟数	面積 [千㎡]	構成比 [%]	棟数	面積 [千㎡]	構成比 [%]
所有	126	2,933	44.3	113	2,489	46.3
転貸	177	3,696	55.7	187	2,891	53.7
合計	303	6,629	100.0	300	5,379	100.0

首都圏オフィス 空室率	07/9	07/6	07/3	06/12	06/9	06/6
		1.1%	1.4%	1.6%	1.2%	1.0%

[単位：千㎡、百万円]

		総計		首都圏		地方	
		当中間期	前中間期	当中間期	前中間期	当中間期	前中間期
オ	棟数	239	249	204	214	35	35
フ	貸付面積	2,489	2,341	2,191	2,053	298	289
イ	賃貸収益	117,187	105,460	107,562	94,905	9,624	10,554
ス	空室率	1.5%	1.5%	1.1%	1.0%	4.5%	4.9%
商	棟数	51	49	34	34	17	15
業	貸付面積	1,187	903	771	549	416	355
施	賃貸収益	42,123	26,368	31,261	16,209	10,862	10,159
設	空室率	0.4%	0.9%	0.6%	1.3%	0.0%	0.2%

【損益計算書】

[単位：百万円]

	当中間期	前中間期	増減	増減率[%]
営業収益	220,691	254,019	△ 33,327	△ 13.1
賃貸事業	166,454	134,707	31,746	23.6
分譲事業	30,003	95,150	△ 65,146	△ 68.5
住宅事業	—	51,213	△ 51,213	△ 100.0
戸建分譲	—	12,331	△ 12,331	△ 100.0
中高層分譲	—	38,881	△ 38,881	△ 100.0
業務用地等分譲	30,003	43,936	△ 13,933	△ 31.7
その他の事業	24,234	24,161	72	0.3
粗利益率[%]	20.4	21.5	△1.1PT	
賃貸事業	17.7	19.7	△2.0PT	
分譲事業	19.9	17.1	2.8PT	
住宅分譲	—	9.0	△9.0PT	
その他の事業	38.9	49.3	△10.4PT	
販売費・一般管理費	△ 9,458	△ 12,736	3,277	25.7
営業利益	35,492	41,952	△ 6,460	△ 15.4
営業外損益	12,730	△ 2,117	14,847	
うち純金利負担	△ 7,029	△ 6,519	△ 510	
受取利息	2,815	1,497	1,318	
支払利息	△ 9,845	△ 8,016	△ 1,828	
経常利益	48,223	39,835	8,387	21.1
特別損益	17,559	△ 724	18,283	
特別利益	22,539	9,195	13,344	
特別損失	△ 4,980	△ 9,919	4,938	
税前中間純利益	65,782	39,111	26,670	68.2
法人・住民・事業税	△ 18,294	△ 10,168	△ 8,126	
中間純利益	47,488	28,943	18,544	64.1

【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影響や、投資家向け分譲が当期は下期に計上が偏る影響で、651億円の減収。利益率は2.8PT改善の19.9%。

【その他】

前年同期のSPCからの大型の分譲配当計上の影響で、売上は横這い、利益は減益。

【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影響で、販売費が大幅に減少。

【経常利益・中間純利益】

・経常利益は、営業利益が減益したものの、三井不動産レジデンシャル等からの受取配当金の計上等により、営業外損益が増益した影響で、83億円増益の482億円。

・中間純利益は、経常利益の増益に加え、固定資産売却益や当社への子会社の吸収合併・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、185億円増益の474億円。

【参考：住宅計上戸数（連結）】

計上戸数(戸)	当中間期		前中間期		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	321	5,067	256	4,817	65	250
中高層住宅	1,841	4,138	897	4,334	944	△ 196
合計	2,162	4,276	1,153	4,441	1,009	△ 165

【参考：住宅完成在庫（連結）】

完成在庫(戸)	07/9	07/6	07/3	06/12	06/9	06/6
戸建住宅	81	117	109	72	38	41
中高層住宅	252	220	267	116	101	135
合計	333	337	376	188	139	176

【参考：住宅契約戸数（連結）】

契約戸数(戸)	07/3末	期中契約	契約	売上計上	07/9末	当中間期
	契約済				契約済	
戸建住宅	78	308	386	321	65	280
中高層住宅	4,754	2,488	7,242	1,841	5,401	2,471
合計	4,832	2,796	7,628	2,162	5,466	2,751

[貸借対照表]

[単位：百万円]

	当中間期	前期	増減		当中間期	前期	増減
現金・預金	33,816	52,842	△ 19,026	有利子負債	1,338,819	1,175,331	163,488
販売用四勘定	188,827	194,794	△ 5,966	預り敷金・保証金	314,227	304,824	9,403
営業出資金	156,500	123,451	33,049	繰延税金負債	19,774	16,779	2,995
繰延税金資産	50,244	50,108	136	再評価に係る繰延税金負債	175,832	179,669	△ 3,836
その他流動資産	265,351	139,791	125,560	その他負債	249,398	255,265	△ 5,867
流動資産計	694,740	560,987	133,753	負債計	2,098,052	1,931,869	166,183
土地	1,031,896	934,462	97,433	資本金	174,296	174,296	—
その他有形・無形固定資産	405,655	367,863	37,791	資本剰余金	248,311	248,300	11
投資有価証券	242,709	252,669	△ 9,959	利益剰余金	122,968	85,017	37,951
関係会社株式・出資金	231,764	245,510	△ 13,745	自己株式	△ 4,132	△ 3,116	△ 1,016
差入敷金・保証金	182,417	185,592	△ 3,174	有価証券評価差額金	55,996	70,784	△ 14,788
その他投資	169,154	226,547	△ 57,393	繰延ヘッジ損益	12	13	△ 0
				土地再評価差額金	262,803	266,467	△ 3,664
固定資産計	2,263,598	2,212,645	50,952	新株予約権	28	—	28
				純資産計	860,285	841,763	18,522
資産計	2,958,338	2,773,633	184,705	負債・純資産計	2,958,338	2,773,633	184,705

[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
194,794	17,623	△ 22,427	△ 1,162	188,827

[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
1,302,326	76,992	△ 12,803	△ 6,879	77,916	1,437,551

[有利子負債]

	当中間期	前期	増減
子会社貸付金を除く	945,087	855,831	89,256
子会社貸付金※	393,731	319,499	74,231
合計	1,338,819	1,175,331	163,488

◇ 有利子負債：短期借入金、商業ペーパー、短期償還社債、社債、長期借入金の合計

※ [当中間期] その他流動資産（短期貸付金）に2,310億円、その他投資（長期貸付金）に1,626億円含まれている。

[前期] 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。

【有形・無形固定資産】

減価償却による減少があった一方、子会社の吸収合併・分割による資産受入れに加え、再開発案件の新規取得等もあり、有形無形固定資産では、1,352億円の増加。

【有利子負債】

三井不動産レジデンシャルの前期末竣工の中高層住宅の工事費支払いに伴う子会社貸付金の増加や、有形無形固定資産の取得等により、1,634億円増加の1兆3,388億円となった。連結上消去される子会社貸付金を除くと892億増加の9,450億円。

[単位：百万円]

【前回予想（平成19年4月27日公表）との差異】

- ・ 賃貸は、三井不動産のビル賃貸事業、商業施設賃貸事業において前期開業した東京ミッドタウン、大型商業施設を中心に期初想定を上回って進捗しているほか、住宅リース、米国現法など子会社においても好調に推移しており、利益は30億円増益を見込む。
- ・ 完成工事は、三井ホームグループの減収減益影響により、売上は90億円減収、利益は20億円減益を見込む。
- ・ 施設営業は、ヤマハ㈱からのリゾート4施設の取得が期初想定よりも遅れたことなどに伴い、売上は30億円減収するものの、利益は前回予想から変わらない見込み。
- ・ 結果、売上は前回予想から100億円減収の1兆3,800億円、営業利益は前回予想と変わらず1,750億円を見込む。
- ・ 営業外損益では、純金利負担が10億円増加する見込みだが、その他の改善により、経常利益・当期純利益はともに前回予想から変わらず、それぞれ1,520億円、850億円を見込む。

<住宅分譲事業>

	今回予想	前回予想	差異	前期
営業収益	286,000	286,000	-	237,851
戸建分譲	44,000	44,000	-	35,490
中高層分譲	242,000	242,000	-	202,361
営業利益率(%)	10.5	10.5	-	9.4

<住宅分譲戸数>

	今回予想	前回予想	差異	前期
戸建	800	800	-	707
中高層	5,500	5,600	△100	4,487
計	6,300	6,400	△100	5,194

〔三井ホーム（連結）通期予想〕

	今回予想	前回予想	差異	前期
売上高	244,000	253,000	△9,000	243,744
営業利益	4,500	6,000	△1,500	4,805
経常利益	4,500	6,100	△1,600	4,927
当期純利益	2,100	3,200	△1,100	2,814

通期予想				<参考>
	今回予想 (平成19年10月)	前回予想 (平成19年4月)	差異	前期
営業収益	1,380,000	1,390,000	△10,000	1,229,193
賃貸	470,000	470,000	-	398,069
分譲	400,000	400,000	-	341,629
完成工事	188,000	197,000	△9,000	193,970
仲介・コンサル	82,000	82,000	-	77,349
管理受託	107,000	106,000	1,000	99,632
部材商品	73,000	73,000	-	69,394
施設営業	51,000	54,000	△3,000	40,200
その他	9,000	8,000	1,000	8,946
賃貸	88,000	85,000	3,000	81,350
分譲	58,000	58,000	-	49,239
完成工事	2,000	4,000	△2,000	2,718
仲介・コンサル	27,000	27,000	-	26,049
管理受託	15,000	15,000	-	14,308
部材商品	1,000	1,000	-	855
施設営業	0	0	-	1,754
その他	2,000	2,000	-	2,811
消去他	△18,000	△17,000	△1,000	△17,245
営業利益	175,000	175,000	-	161,842
営業外損益	△23,000	△23,000	-	△19,517
純金利負担	△27,000	△26,000	△1,000	△20,638
その他	4,000	3,000	1,000	1,121
経常利益	152,000	152,000	-	142,324
特別損益	△10,000	△10,000	-	△26,304
税前当期純利益	142,000	142,000	-	116,020
法人税等	△55,000	△55,000	-	△38,998
少数損益	△2,000	△2,000	-	△1,807
当期純利益	85,000	85,000	-	75,213

<有形・無形固定資産>

	今回予想	前回予想	差異	前期
新規投資	350,000	140,000	210,000	220,357
減価償却費	45,000	44,000	1,000	40,122

<販売用不動産・前渡金>

	今回予想	前回予想	差異	前期
新規投資	400,000	400,000	-	397,952
原価回収	280,000	280,000	-	252,981

<有利子負債>

	今回予想	前回予想	差異	前期末残高
有利子負債	1,550,000	1,390,000	160,000	1,258,426