

平成20年10月30日

平成21年3月期第2四半期決算短信 補足説明資料

- ・ 連結比較損益総括表 P. 1
- ・ 連結セグメント損益総括表 P. 2
- ・ 連結比較貸借対照表 P. 3
- ・ 連結業績予想 P. 4

三井不動産株式会社

連結損益計算書(累計)

[単位:百万円]

	当第2四半期	前年同期	増減
営業収益	614,532	594,088	20,444
賃貸	263,384	226,815	36,569
分譲	124,100	137,890	△ 13,790
完成工事	69,122	74,526	△ 5,404
仲介・コンサル	40,115	39,816	299
管理受託	49,340	52,180	△ 2,840
部材商品	35,707	36,238	△ 530
施設営業	27,146	21,758	5,388
その他	5,615	4,862	752
賃貸	51,948	45,482	6,466
分譲	10,458	11,186	△ 727
完成工事	△ 4,426	△ 4,532	106
仲介・コンサル	11,817	10,990	827
管理受託	7,968	7,803	165
部材商品	745	253	491
施設営業	192	369	△ 176
その他	1,868	1,601	267
消去他	△ 9,623	△ 9,426	△ 197
営業利益	70,950	63,726	7,223
営業外損益	△ 11,138	△ 6,392	△ 4,745
持分法損益	3,665	4,619	△ 954
純金利負担	△ 14,515	△ 12,077	△ 2,437
その他	△ 288	1,065	△ 1,354
経常利益	59,811	57,334	2,477
特別損益	△ 6,773	6,526	△ 13,299
特別利益	-	12,870	△ 12,870
特別損失	△ 6,773	△ 6,344	△ 429
税前四半期純利益	53,038	63,860	△ 10,821
法人税等	△ 22,085	△ 28,086	6,001
少数損益	1,116	1,068	47
四半期純利益	32,068	36,842	△ 4,773

特別損益

[特別損失]

固定資産除却損	△ 2,627	三井不動産ほか
投資有価証券評価損	△ 1,698	
減損損失	△ 1,290	
その他	△ 1,157	
合計	△ 6,773	

当第2四半期(累計)の売上高は6,145億円となり、対前年同期比で3.4%増収。
また、営業利益は709億円と同比11.3%の増益。
経常利益は、対前年同期比で4.3%の増益。
四半期純利益は、前年同期に固定資産売却に伴う特別利益が計上された影響で、
同比13.0%の減益となりました。

公表(進捗率)

	当第2四半期	通期予想 (H20.10.30公表)	進捗率
営業収益	614,532	1,500,000	41.0%
営業利益	70,950	190,000	37.3%
経常利益	59,811	165,000	36.2%
当期純利益	32,068	90,000	35.6%

※ 収益は外部顧客からの売上高
※ 期間はすべて累計で表示

[単位:百万円]

賃貸		当第2四半期	対前年同期	当第2四半期	対前年同期
営業収益	263,384	+36,569	営業利益	51,948	+6,466

売上は、三井不動産の前期に竣工稼働した
グラントウキョウノースタワーや赤坂Bizタワー、
当期新規開業した三井アウトレットパーク入間などに加え、
既存オフィスビルの賃料改定も進捗し収益寄与したことにより、365億円増収。
営業利益は、増収に伴い64億円増益。
(為替: 当第2四半期106.42円/ドル、前年同期123.26円/ドル)

(参考) 単体業績

- (売上)
- ・新規(三井アウトレットパーク入間、ギンザ・グラッセ等)
および通期(グラントウキョウノースタワー、赤坂Bizタワー、淀屋橋三井ビル、
東京倶楽部ビルディング、ララガーデン春日部等)により、
235億円増収、既存物件により82億円増収、異動・終了物件では22億円増収。
- (利益)
- ・主に新規・通期稼働物件が好調に推移し、増益。
利益率は+1.2PT。
(前年同期17.7%⇒当第2四半期18.9%)
- (空室率)
- ・首都圏オフィスビルの空室率は、1.6%。

<賃貸>		当第2四半期	前年同期	増減
オフィス・ 商業施設	収益	151,708	128,267	23,441
	オフィス 商業施設	52,814	44,845	7,968
	貸付面積(千㎡)	4,148	3,960	188
	所有	2,066	1,998	68
	転賃	2,082	1,962	120
住宅賃貸	収益	38,750	34,248	4,502
	貸付戸数(戸)	73,239	63,474	9,765
	所有	279	239	40
	転賃	72,960	63,235	9,725
リパーク・ その他	収益	20,110	19,453	656
	管理台数(台)	120,918	107,335	13,583
収益合計		263,384	226,815	36,569

空室率推移

	08/9	08/3	07/3	06/3	05/3	04/3	03/3
連結オフィス・商業	1.7%	1.3%	1.4%	1.4%	2.8%	5.0%	6.0%
単体オフィス首都圏	1.6%	1.3%	1.6%	1.0%	3.0%	4.4%	5.4%

(参考) 単体・賃貸総括表

オフィス	総計		首都圏		地方	
	当第2四半期	前年同期	当第2四半期	前年同期	当第2四半期	前年同期
棟数	213	239	179	204	34	35
貸付面積(千㎡)	2,564	2,489	2,267	2,191	297	298
賃貸収益	140,732	117,187	130,203	107,562	10,528	9,624
空室率	2.3%	1.5%	1.6%	1.1%	7.0%	4.5%

商業施設	総計		首都圏		地方	
	当第2四半期	前年同期	当第2四半期	前年同期	当第2四半期	前年同期
棟数	58	51	38	34	20	17
貸付面積(千㎡)	1,359	1,187	874	771	485	416
賃貸収益	50,888	42,123	38,686	31,261	12,201	10,862
空室率	0.6%	0.4%	0.8%	0.6%	0.4%	0.0%

分譲		当第2四半期	対前年同期	当第2四半期	対前年同期
営業収益	124,100	△13,790	営業利益	10,458	△727

三井不動産レジデンシャルの住宅分譲において、前年同期に比べ
計上戸数が減少したものの(前年同期2,162戸⇒当第2四半期1,849戸)、
付加価値の高い都心物件などの計上が多く、増収増益。
投資家向け分譲においては、収益計上が下期に偏るため減収減益。
全体では137億円の減収、営業利益は7億円の減益。

<分譲>		当第2四半期	前年同期	増減
戸建	収益	11,366	16,265	△4,898
	戸数(戸)	219	321	△102
	戸当たり単価(万円)	5,190	5,067	123
中高層	収益	93,352	76,174	17,178
	戸数(戸)	1,630	1,841	△211
	戸当たり単価(万円)	5,727	4,138	1,589
住宅合計	収益	104,719	92,439	12,279
	戸数(戸)	1,849	2,162	△313
	戸当たり単価(万円)	5,664	4,276	1,388
	営業利益率(%)	7.1%	4.4%	2.7pt
投資家向け分譲等	収益	19,381	45,451	△26,070
収益合計		124,100	137,890	△13,790

住宅完成在庫推移

	08/9	08/3	07/3	06/3	05/3	04/3	03/3
戸建	85	115	109	20	55	25	120
中高層	587	453	267	235	490	455	485
合計	672	568	376	255	545	480	605

※ 06/3期までは5戸単位で表示。07/3以降は実数。

住宅契約戸数

	前期末 契約済み	期中契約	契約 累計	売上計上	当期末 契約済み	期中 新規発売
戸建	48	210	258	219	39	166
中高層	3,954	1,474	5,428	1,630	3,798	1,727
合計	4,002	1,684	5,686	1,849	3,837	1,893

完成工事

	当第2四半期	対前年同期	当第2四半期	対前年同期	
営業収益	69,122	△5,404	営業利益	△4,426	+106

三井ホームにおいて、前年同期に比べ期首受注工事残高および期中受注高が
少なかったことにより、売上は54億円減収、営業利益は1億円の改善。

<完成工事>	当第2四半期	前年同期	増減
受注工事高	92,324	95,012	△2,688

仲介・コンサル

	当第2四半期	対前年同期	当第2四半期	対前年同期	
営業収益	40,115	+299	営業利益	11,817	+827

法人向け仲介事業において、取扱高が減少したことにより減収したものの、
コンサルティング事業において、大型のインセンティブフィーの計上があったため、
全体で2億円増収、営業利益は8億円の増益。

<仲介・コンサル>		当第2四半期	前年同期	増減
仲介	収益	26,570	30,290	△3,719
	件数	15,346	15,431	△85
販売受託	収益	3,450	3,898	△448
	件数	1,265	2,081	△816
コンサル	収益	10,095	5,627	4,467
収益合計		40,115	39,816	299

管理受託		当第2四半期	対前年同期	当第2四半期	対前年同期
営業収益	49,340	△2,840	営業利益	7,968	+165

運営管理受託は、新規受託物件の増加により順調に増収しているものの、
管理工事受託については、前年同期に東京ミッドタウンの
大型入居工事があったため減収。
全体では、28億円の減収、営業利益は微増益。

<管理受託>	当第2四半期	前年同期	増減
運営管理受託	38,209	36,130	2,079
管理工事受託	11,130	16,050	△4,919
収益合計	49,340	52,180	△2,840

部材商品

	当第2四半期	対前年同期	当第2四半期	対前年同期	
営業収益	35,707	△530	営業利益	745	+491

<部材商品販売>	当第2四半期	前年同期	増減
住宅部資材販売	12,426	11,198	1,227
その他商品販売	23,280	25,039	△1,758
収益合計	35,707	36,238	△530

施設営業

	当第2四半期	対前年同期	当第2四半期	対前年同期	
営業収益	27,146	+5,388	営業利益	192	△176

売上は、前年同期に新規開業した2ホテルに加え、
同じく前期に取得したリゾート4施設の通期稼働により、
全体で53億円の増収、営業利益は微減益。

<施設営業>	当第2四半期	前年同期	増減
ホテル施設	20,693	15,512	5,181
その他施設	6,453	6,246	206
収益合計	27,146	21,758	5,388

※ 収益は外部顧客からの売上高

※ 期間はすべて累計で表示

(参考) 単体・営業損益

		当第2四半期	前年同期	増減
営業収益	賃貸事業	200,494	166,454	34,040
	分譲事業(業務施設等)	8,144	30,003	△21,859
	その他	28,243	24,234	4,009
	合計	236,882	220,691	16,191
粗利益率 (%)	賃貸事業	18.9	17.7	1.2pt
	分譲事業(業務施設等)	△ 8.9	19.9	△28.8pt
	その他	62.9	38.9	24.0pt
	営業利益	45,195	35,492	9,702

【販売用不動産】
三井不動産における新規取得や、三井不動産レジデンシャルで住宅分譲用地の取得が進捗したこと等により、連結全体では903億円増加し、7,507億円となった。

〔販売用不動産(前渡金含む)〕

	当第2四半期末	前期	増減
三井不動産レジデンシャル	396,434	360,589	35,845
三井不動産	273,175	232,710	40,465
三井不動産アメリカG	39,131	41,805	△ 2,674
その他・消去等	42,057	25,381	16,675
合計	750,798	660,486	90,311

	期首残高	新規投資	原価回収	振替他	期末残高
当第2四半期	660,486	190,050	△ 91,099	△ 8,639	750,798
前年同期	552,134	137,899	△ 107,205	373	583,201

(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〔当第2四半期 485億円〕

【有形・無形固定資産】
三井不動産で、再開発案件への新規投資等により、連結全体では427億円増加し、2兆45億円となった。

〔有形・無形固定資産〕

	当第2四半期末	前期	増減
三井不動産	1,707,149	1,648,105	59,044
三井不動産アメリカG	75,569	81,890	△ 6,320
三井ホームG	32,616	33,184	△ 568
その他・消去等	189,224	198,630	△ 9,405
合計	2,004,560	1,961,811	42,749

(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
当第2四半期	1,961,811	81,610	△ 23,371	△ 15,488	2,004,560
前年同期	1,716,832	79,709	△ 20,476	△ 4,931	1,771,134

〔有利子負債〕

	当第2四半期末	前期	増減
三井不動産	1,752,886	1,451,670	301,216
三井不動産レジデンシャル	315,000	172,000	143,000
三井不動産アメリカG	68,694	76,240	△ 7,545
子会社貸付金	△ 476,243	△ 324,001	△ 152,241
その他・消去等	190,677	174,511	16,165
合計	1,851,014	1,550,420	300,593

〔連結貸借対照表〕

	当第2四半期末	前期	増減		当第2四半期末	前期	増減
流動資産	1,119,444	1,016,128	103,316	流動負債	847,587	717,004	130,582
現金・預金	62,788	50,722	12,065	支払手形及び買掛金	62,873	110,942	△ 48,069
受取手形及び売掛金	24,957	34,593	△ 9,635	短期借入金	250,468	180,173	70,295
有価証券	110	13,094	△ 12,984	コマーシャルペーパー	286,000	53,000	233,000
販売用不動産・前渡金	750,798	660,486	90,311	短期償還社債	30,000	30,000	-
未成工事支出金	15,966	8,492	7,474	未払法人税等	17,858	35,632	△ 17,774
その他のたな卸資産	10,929	10,206	723	未成工事受入金	19,068	13,731	5,337
短期貸付金	10,594	8,170	2,424	完成工事補償引当金	1,582	1,688	△ 106
営業出資金	105,857	97,151	8,705	債務保証損失引当金	250	198	51
繰延税金資産(流動)	61,668	60,059	1,609	繰延税金負債(流動)	921	921	-
その他の流動資産	77,053	73,718	3,335	その他流動負債	178,563	290,715	△ 112,152
貸倒引当金	△ 1,281	△ 568	△ 712	固定負債	1,924,589	1,925,481	△ 891
有形固定資産	1,973,785	1,931,592	42,192	社債	215,000	235,000	△ 20,000
建物及び構築物	513,903	519,671	△ 5,767	長期借入金	1,069,545	1,052,247	17,298
機械装置・運搬具	8,581	7,649	932	預り敷金・保証金	364,555	356,612	7,943
土地	1,407,403	1,363,479	43,923	退職給付引当金	30,440	28,034	2,406
建設仮勘定	17,752	13,839	3,913	役員退職慰労引当金	1,407	1,468	△ 60
その他	26,144	26,953	△ 809	繰延税金負債(固定)	24,215	30,310	△ 6,094
無形固定資産	30,775	30,218	557	再評価に係る繰延税金負債	186,189	186,189	-
有形・無形固定資産	2,004,560	1,961,811	42,749	その他固定負債	33,235	35,620	△ 2,385
投資その他資産	640,306	656,550	△ 16,244	有利子負債	1,851,014	1,550,420	300,593
投資有価証券	379,737	390,418	△ 10,681	余剰敷金・保証金	174,664	159,823	14,841
長期貸付金	5,438	4,670	767	負債計	2,772,176	2,642,486	129,690
差入敷金・保証金	189,890	196,788	△ 6,898	資本金	174,296	174,296	-
繰延税金資産(固定)	15,190	15,022	168	資本剰余金	248,354	248,328	25
再評価に係る繰延税金資産	8,308	8,308	-	利益剰余金	296,050	278,748	17,301
その他投資その他資産	49,650	49,074	576	自己株式	△ 4,727	△ 4,333	△ 393
貸倒引当金	△ 7,909	△ 7,732	△ 176	土地再評価差額金	257,514	257,728	△ 213
資産計	3,764,311	3,634,489	129,822	有価証券評価差額金	23,289	32,575	△ 9,286
				繰延ヘッジ損益	△ 94	△ 106	12
				為替換算調整勘定	△ 21,374	△ 15,927	△ 5,446
				新株予約権	150	86	63
				少数株主持分	18,676	20,607	△ 1,930
				純資産計	992,134	992,003	131
				〔D/Eレシオ〕	(1.9)	(1.6)	(0.3)
				〔自己資本比率〕	(25.9%)	(26.7%)	(△0.8PT)
				負債・純資産計	3,764,311	3,634,489	129,822

(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〔当第2四半期 359億円〕←〔前期 360億円〕

【有利子負債】
販売用不動産、有形固定資産の新規投資や、三井不動産レジデンシャルにおける前期竣工したマンションの建築費の支払い、および販売受託物件の販売代金預り金の支払いなど季節要因により、連結全体では3,005億円増加し、1兆8,510億円となった。

[単位:百万円]

【前回予想(平成20年4月30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、前期に竣工稼働したグラントウキョウノースタワー、当期に新規開業した三井アウトレットパーク入間などが期初想定を上回って進捗しており、売上は50億円増収、利益は20億円増益を見込む。
- ・ 分譲は、昨今の厳しいマーケット状況に鑑み、三井不動産の投資家向け分譲事業において売却時期を見直すほか、分譲セグメント全体で期末に向けて低価格による評価損を一定額織り込むこと等により、売上は260億円、利益は80億円下方修正する。
- ・ 完成工事は、三井ホームグループの減収により、売上は40億円減、利益は横ばいを見込む。
- ・ 仲介・販売受託・コンサルティングは、三井不動産販売の法人向け仲介事業における取扱高の減少などにより、売上は50億円減、利益は40億円減を見込む。
- ・ 結果、売上は前回予想から300億円減の1兆5,000億円、営業利益・経常利益はともに前回予想から100億円下方修正し、それぞれ1,900億円、1,650億円を見込む。
- ・ 当期純利益は、50億円下方修正し900億円を見込む。

※ 営業利益・経常利益・当期純利益ともに、過去最高益を更新する見込み。

<住宅分譲事業>

	今回予想	前回予想	差異	前期
営業収益	324,000	329,000	△ 5,000	270,367
戸建分譲	35,000	39,000	△ 4,000	35,389
中高層分譲	289,000	290,000	△ 1,000	234,977
営業利益率(%)	10.5	11.0	△ 0.5	11.4

<住宅分譲戸数>

	今回予想	前回予想	差異	前期
戸建	600	700	△ 100	713
中高層	5,300	5,400	△ 100	5,249
計	5,900	6,100	△ 200	5,962

〔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	243,000	250,000	△ 7,000	245,532
営業利益	5,500	5,500	-	5,003
経常利益	5,500	5,500	-	4,785
当期純利益	2,900	2,900	-	2,129

通期予想				<参考>
	今回予想 (平成20年10月)	前回予想 (平成20年4月)	差異	前期
営業収益	1,500,000	1,530,000	△ 30,000	1,360,023
賃貸	535,000	530,000	5,000	469,000
分譲	452,000	478,000	△ 26,000	382,266
完成工事	187,000	191,000	△ 4,000	188,658
仲介・コンサル	79,000	84,000	△ 5,000	84,269
管理受託	107,000	107,000	-	102,463
部材商品	73,000	73,000	-	72,975
施設営業	57,000	57,000	-	49,745
その他	10,000	10,000	-	10,643
賃貸	97,000	95,000	2,000	90,666
分譲	68,000	76,000	△ 8,000	57,809
完成工事	3,000	3,000	-	1,900
仲介・コンサル	21,000	25,000	△ 4,000	26,595
管理受託	16,000	16,000	-	15,496
部材商品	1,000	1,000	-	1,170
施設営業	1,000	1,000	-	269
その他	3,000	3,000	-	3,903
消去他	△ 20,000	△ 20,000	-	△ 18,528
営業利益	190,000	200,000	△ 10,000	179,282
営業外損益	△ 25,000	△ 25,000	-	△ 16,446
純金利負担	△ 29,000	△ 29,000	-	△ 25,371
その他	4,000	4,000	-	8,924
経常利益	165,000	175,000	△ 10,000	162,835
特別損益	△ 8,000	△ 10,000	2,000	△ 7,769
税前当期純利益	157,000	165,000	△ 8,000	155,066
法人税等	△ 65,000	△ 68,000	3,000	△ 66,249
少数損益	△ 2,000	△ 2,000	-	△ 1,439
当期純利益	90,000	95,000	△ 5,000	87,378

<有形・無形固定資産>

	今回予想	前回予想	差異	前期
新規投資	160,000	160,000	-	340,462
減価償却費	47,000	47,000	-	44,304

<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	-	360,882
原価回収	310,000	330,000	△ 20,000	275,619

<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	1,640,000	1,640,000	-	1,550,420