

平成21年2月5日

平成21年3月期第3四半期決算短信 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3四半期	前年同期	増減
営業収益	943,537	913,883	29,653
賃貸	398,321	344,834	53,486
分譲	198,913	220,458	△ 21,544
完成工事	110,465	115,702	△ 5,236
仲介・コンサル	56,165	56,745	△ 579
管理受託	76,393	77,680	△ 1,287
部材商品	53,351	54,592	△ 1,241
施設営業	41,231	36,198	5,033
その他	8,693	7,671	1,022
賃貸	78,396	67,639	10,757
分譲	34,759	23,353	11,406
完成工事	△ 4,224	△ 4,648	423
仲介・コンサル	14,122	14,166	△ 43
管理受託	12,148	11,464	683
部材商品	1,269	804	465
施設営業	508	456	52
その他	3,397	2,976	421
消去他	△ 14,493	△ 14,082	△ 411
営業利益	125,885	102,130	23,754
営業外損益	△ 15,901	△ 8,881	△ 7,019
持分法損益	6,973	7,724	△ 751
純金利負担	△ 22,123	△ 18,553	△ 3,569
その他	△ 751	1,947	△ 2,699
経常利益	109,983	93,248	16,734
特別損益	△ 22,116	2,706	△ 24,823
特別利益	-	13,826	△ 13,826
特別損失	△ 22,116	△ 11,119	△ 10,996
税前四半期純利益	87,866	95,955	△ 8,088
法人税等	△ 36,083	△ 38,489	2,405
少数損益	1,145	941	203
四半期純利益	52,928	58,408	△ 5,480

特別損益

[特別損失]

投資有価証券評価損	△ 15,166	三井不動産
固定資産除却損	△ 4,032	三井不動産ほか
減損損失	△ 1,290	
その他	△ 1,626	
合計	△ 22,116	

当第3四半期(累計)の売上高は9,435億円となり、対前年同期比で3.2%増収。
また、営業利益は1,258億円と同比23.3%の増益。
経常利益は、対前年同期比で17.9%の増益。
四半期純利益は、前年同期に固定資産売却による特別利益の計上があったことや、
有価証券の評価減による特別損失を計上したため、
同比9.4%の減益となりました。

公表(進捗率)

	当第3四半期	通期予想 (H21.2.5公表)	進捗率
営業収益	943,537	1,400,000	67.4%
営業利益	125,885	170,000	74.1%
経常利益	109,983	145,000	75.9%
当期純利益	52,928	70,000	75.6%

※ 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3四半期	対前年同期	当第3四半期	対前年同期
営業収益	398,321	+53,486	営業利益	78,396	+10,757

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、
今期新規開業した三井アウトレットパーク入間や三井アウトレットパーク仙台湾などが
収益寄与したことにより、534億円増収。
営業利益は、増収に伴い107億円増益。
(為替: 当第3四半期103.57円/ドル、前年同期115.43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、三井アウトレットパーク仙台湾、
ギンザ・グラッセ、ララガーデン川口等)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、
355億円増収、既存物件により108億円増収、異動・終了物件では17億円増収。
- (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+1.4PT。
(前年同期17.8%⇒当第3四半期19.2%)
- (空室率)
- ・首都圏オフィスビルの空室率は、2.5%。

<賃貸>		当第3四半期	前年同期	増減
オフィス・ 商業施設	収益	229,005	194,553	34,452
	オフィス 商業施設	80,453	68,488	11,965
	貸付面積(千㎡)	4,133	4,046	87
	所有	2,064	2,062	2
	転賃	2,069	1,983	86
住宅賃貸	収益	58,439	52,008	6,431
	貸付戸数(戸)	75,172	66,764	8,408
	所有	275	260	15
	転賃	74,897	66,504	8,393
リパーク・ その他	収益	30,422	29,784	637
	管理台数(台)	120,598	114,178	6,420
収益合計		398,321	344,834	53,486

空室率推移

	08/12	08/3	07/3	06/3	05/3	04/3	03/3
連結オフィス・商業	2.1%	1.3%	1.4%	1.4%	2.8%	5.0%	6.0%
単体オフィス首都圏	2.5%	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3四半期	前年同期	当第3四半期	前年同期	当第3四半期	前年同期
棟数	209	236	176	202	33	34
貸付面積(千㎡)	2,540	2,541	2,244	2,254	297	287
賃貸収益	213,038	179,596	197,121	164,976	15,917	14,619
空室率	3.1%	1.7%	2.5%	1.3%	7.0%	5.0%

商業施設	総計		首都圏		地方	
	当第3四半期	前年同期	当第3四半期	前年同期	当第3四半期	前年同期
棟数	59	52	39	35	20	17
貸付面積(千㎡)	1,369	1,216	902	800	467	416
賃貸収益	77,403	64,815	58,509	48,254	18,893	16,561
空室率	0.5%	0.3%	0.5%	0.5%	0.5%	0.1%

分譲		当第3四半期	対前年同期	当第3四半期	対前年同期
営業収益	198,913	△21,544	営業利益	34,759	+11,406

個人顧客向け住宅分譲において、
計上戸数は前年同期に比べ減少したものの(前年同期3,560戸⇒当第3四半期2,913戸)、
付加価値の高い都心物件などの計上が多く、増収増益。
投資家向け分譲等では、オフィスビル売却などによるSPCからの分譲配当が収益寄与し増益。
全体では215億円の減収、営業利益は114億円の増益。

<分譲>		当第3四半期	前年同期	増減
戸建	収益	14,455	24,199	△9,743
	戸数(戸)	275	487	△212
	戸当たり単価(万円)	5,256	4,969	287
中高層	収益	142,480	131,914	10,566
	戸数(戸)	2,638	3,073	△435
	戸当たり単価(万円)	5,401	4,293	1,108
住宅合計	収益	156,935	156,113	822
	戸数(戸)	2,913	3,560	△647
	戸当たり単価(万円)	5,387	4,385	1,002
	営業利益率(%)	7.9%	6.7%	1.2pt
投資家向け分譲等	収益	41,977	64,345	△22,367
収益合計		198,913	220,458	△21,544

住宅完成在庫推移

	08/12	08/3	07/3	06/3	05/3	04/3	03/3
戸建	93	115	109	20	55	25	120
中高層	649	453	267	235	490	455	485
合計	742	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	377	425	275	150	393
中高層	4,011	2,551	6,562	2,638	3,924	3,104
合計	4,059	2,928	6,987	2,913	4,074	3,497

完成工事

	当第3四半期	対前年同期	当第3四半期	対前年同期	
営業収益	110,465	△5,236	営業利益	△4,224	+423

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52億円減収、営業利益は4億円の改善。

<完成工事>	当第3四半期	前年同期	増減
受注工事高	128,579	137,312	△8,732

仲介・コンサル

	当第3四半期	対前年同期	当第3四半期	対前年同期	
営業収益	56,165	△579	営業利益	14,122	△43

法人向け仲介事業において、取扱高が大幅に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こと等により、
全体で5億円減収、営業利益は微減益。

<仲介・コンサル>		当第3四半期	前年同期	増減
仲介	収益	39,607	44,408	△4,801
	件数	22,386	23,130	△744
販売受託	収益	4,632	4,907	△275
	件数	1,910	2,650	△740
コンサル	収益	11,926	7,429	4,496
収益合計		56,165	56,745	△579

管理受託		当第3四半期	対前年同期	当第3四半期	対前年同期
営業収益	76,393	△1,287	営業利益	12,148	+683

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、12億円の減収、営業利益は6億円の増益。

<管理受託>	当第3四半期	前年同期	増減
運営管理受託	58,255	54,850	3,404
管理工事受託	18,137	22,829	△4,692
収益合計	76,393	77,680	△1,287

部材商品

	当第3四半期	対前年同期	当第3四半期	対前年同期	
営業収益	53,351	△1,241	営業利益	1,269	+465

<部材商品販売>	当第3四半期	前年同期	増減
住宅部資材販売	19,081	17,851	1,230
その他商品販売	34,270	36,741	△2,471
収益合計	53,351	54,592	△1,241

施設営業

	当第3四半期	対前年同期	当第3四半期	対前年同期	
営業収益	41,231	+5,033	営業利益	508	+52

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50億円の増収、営業利益は微増益。

<施設営業>	当第3四半期	前年同期	増減
ホテル施設	31,467	26,522	4,945
その他施設	9,764	9,676	87
収益合計	41,231	36,198	5,033

※ 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3四半期	前年同期	増減	
営業収益	賃貸事業	303,962	255,872	48,089
	分譲事業(業務施設等)	8,343	37,847	△29,504
	その他	57,438	37,723	19,715
	合計	369,744	331,443	38,300
粗利益率 (%)	賃貸事業	19.2	17.8	1.4pt
	分譲事業(業務施設等)	△20.9	14.9	△35.8pt
	その他	73.3	49.0	24.3pt
	営業利益	84,339	55,953	28,385

【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1,634億円増加し、8,239億円となった。

〔販売用不動産(前渡金含む)〕

	当第3四半期末	前期	増減
三井不動産レジデンシャル	432,746	360,589	72,157
三井不動産	294,454	232,710	61,744
三井不動産アメリカG	61,484	41,805	19,678
その他・消去等	35,270	25,381	9,888
合計	823,956	660,486	163,469

	期首残高	新規投資	原価回収	振替他	期末残高
当第3四半期	660,486	304,287	△ 129,297	△ 11,520	823,956
前年同期	552,134	207,523	△ 165,482	△ 868	593,306

(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3四半期 761億円〕

【有形・無形固定資産】
三井不動産における再開発案件への新規投資等により、連結全体では380億円増加し、1兆9,998億円となった。

〔有形・無形固定資産〕

	当第3四半期末	前期	増減
三井不動産	1,783,546	1,648,105	135,441
三井不動産アメリカG	73,378	81,890	△ 8,512
三井ホームG	31,772	33,184	△ 1,412
その他・消去等	111,129	198,630	△ 87,500
合計	1,999,827	1,961,811	38,016

(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3四半期	1,961,811	94,691	△ 35,554	△ 21,120	1,999,827
前年同期	1,716,832	283,155	△ 32,015	△ 12,917	1,955,055

〔有利子負債〕

	当第3四半期末	前期	増減
三井不動産	1,780,703	1,451,670	329,032
三井不動産レジデンシャル	336,000	172,000	164,000
三井不動産アメリカG	88,432	76,240	12,192
子会社貸付金	△ 420,779	△ 324,001	△ 96,777
その他・消去等	113,279	174,511	△ 61,232
合計	1,897,635	1,550,420	347,214

〔連結貸借対照表〕

	当第3四半期末	前期	増減		当第3四半期末	前期	増減
流動資産	1,226,360	1,016,128	210,232	流動負債	824,246	717,004	107,241
現金・預金	93,413	50,722	42,690	支払手形及び買掛金	82,548	110,942	△ 28,394
受取手形及び売掛金	25,185	34,593	△ 9,408	短期借入金	313,270	180,173	133,096
有価証券	110	13,094	△ 12,984	コマーシャルペーパー	158,000	53,000	105,000
販売用不動産・前渡金	823,956	660,486	163,469	短期償還社債	40,000	30,000	10,000
未成工事支出金	23,244	8,492	14,752	未払法人税等	13,587	35,632	△ 22,045
その他のたな卸資産	11,986	10,206	1,779	未成工事受入金	21,592	13,731	7,861
短期貸付金	12,066	8,170	3,896	完成工事補償引当金	1,438	1,688	△ 250
営業出資金	95,695	97,151	△ 1,456	債務保証損失引当金	240	198	42
繰延税金資産(流動)	61,928	60,059	1,868	繰延税金負債(流動)	921	921	-
その他の流動資産	80,400	73,718	6,682	その他流動負債	192,648	290,715	△ 98,067
貸倒引当金	△ 1,627	△ 568	△ 1,058	固定負債	2,005,671	1,925,481	80,190
有形固定資産	1,969,064	1,931,592	37,471	社債	205,000	235,000	△ 30,000
建物及び構築物	510,058	519,671	△ 9,612	長期借入金	1,181,365	1,052,247	129,117
機械装置・運搬具	8,120	7,649	471	預り敷金・保証金	363,130	356,612	6,518
土地	1,405,660	1,363,479	42,181	退職給付引当金	31,572	28,034	3,538
建設仮勘定	19,714	13,839	5,875	役員退職慰労引当金	1,444	1,468	△ 23
その他	25,509	26,953	△ 1,444	繰延税金負債(固定)	12,645	30,310	△ 17,664
無形固定資産	30,763	30,218	545	再評価に係る繰延税金負債	180,167	186,189	△ 6,021
有形・無形固定資産	1,999,827	1,961,811	38,016	その他固定負債	30,344	35,620	△ 5,275
投資その他資産	586,047	656,550	△ 70,503	有利子負債	1,897,635	1,550,420	347,214
投資有価証券	336,180	390,418	△ 54,238	余剰敷金・保証金	174,267	159,823	14,444
長期貸付金	2,336	4,670	△ 2,334	負債計	2,829,918	2,642,486	187,432
差入敷金・保証金	188,863	196,788	△ 7,925	資本金	174,296	174,296	-
繰延税金資産(固定)	15,330	15,022	307	資本剰余金	248,340	248,328	11
再評価に係る繰延税金資産	2,286	8,308	△ 6,021	利益剰余金	307,245	278,748	28,496
その他投資その他資産	49,046	49,074	△ 27	自己株式	△ 4,959	△ 4,333	△ 625
貸倒引当金	△ 7,996	△ 7,732	△ 263	土地再評価差額金	257,513	257,728	△ 214
資産計	3,812,235	3,634,489	177,746	有価証券評価差額金	6,163	32,575	△ 26,411
				繰延ヘッジ損益	△ 54	△ 106	52
				為替換算調整勘定	△ 24,905	△ 15,927	△ 8,977
				新株予約権	185	86	98
				少数株主持分	18,492	20,607	△ 2,114
				純資産計	982,317	992,003	△ 9,686
				〔D/Eレシオ〕	(2.0)	(1.6)	(0.4)
				〔自己資本比率〕	(25.3%)	(26.7%)	(△ 1.4PT)
				負債・純資産計	3,812,235	3,634,489	177,746

(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3四半期 305億円〕←〔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、分譲事業における回収が期末に偏る等の季節要因により、連結全体では3,472億円増加し、1兆8,976億円となった。

[単位:百万円]

【前回予想(平成20年10月30日公表)との差異】

- ・ 賃貸は、海外子会社における為替影響等により、売上は40億円減を見込むものの、主に三井不動産のビル賃貸事業、商業施設賃貸事業において堅調な状況が続いていることから、利益は横ばいを見込む。
- ・ 分譲は、昨今のマーケット状況に鑑み、投資家向け分譲事業における売却時期、ならびに住宅分譲事業における計上戸数を見直すほか、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織り込むこと等により、売上は790億円、利益は140億円下方修正する。
- ・ 完成工事は、三井ホームグループの減収減益により、売上は50億円減、利益は10億円減を見込む。
- ・ 仲介・販売受託・コンサルティングは、法人向け仲介事業における取扱高の減少に加え、個人向け仲介事業における取扱単価の低下などもあり、売上、利益ともに40億円減を見込む。
- ・ 施設営業は、景気低迷や為替影響等により、売上は40億円減、利益は10億円減を見込む。
- ・ 結果、売上は前回予想から1,000億円減の1兆4,000億円、営業利益・経常利益はともに前回予想から200億円下方修正し、それぞれ1,700億円、1,450億円を見込む。
- ・ 当期純利益は、有価証券評価損等による特別損益の悪化を織り込んだ結果、200億円減の700億円を見込む。

<住宅分譲事業>

	今回予想	前回予想	差異	前期
営業収益	305,000	324,000	△ 19,000	270,367
戸建分譲	25,000	35,000	△ 10,000	35,389
中高層分譲	280,000	289,000	△ 9,000	234,977
営業利益率(%)	10.0	10.5	△ 0.5	11.4

<住宅分譲戸数>

	今回予想	前回予想	差異	前期
戸建	500	600	△ 100	713
中高層	5,200	5,300	△ 100	5,249
計	5,700	5,900	△ 200	5,962

〔三井ホーム(連結)通期予想〕

	今回予想 (平成21年2月3日)	前回予想 (平成20年10月28日)	差異	前期
売上高	237,000	243,000	△ 6,000	245,532
営業利益	4,200	5,500	△ 1,300	5,003
経常利益	4,000	5,500	△ 1,500	4,785
当期純利益	2,150	2,900	△ 750	2,129

通期予想				<参考>
	今回予想 (平成21年2月)	前回予想 (平成20年10月)	差異	前期
営業収益	1,400,000	1,500,000	△ 100,000	1,360,023
賃貸	531,000	535,000	△ 4,000	469,000
分譲	373,000	452,000	△ 79,000	382,266
完成工事	182,000	187,000	△ 5,000	188,658
仲介・コンサル	75,000	79,000	△ 4,000	84,269
管理受託	106,000	107,000	△ 1,000	102,463
部材商品	70,000	73,000	△ 3,000	72,975
施設営業	53,000	57,000	△ 4,000	49,745
その他	10,000	10,000	-	10,643
賃貸	97,000	97,000	-	90,666
分譲	54,000	68,000	△ 14,000	57,809
完成工事	2,000	3,000	△ 1,000	1,900
仲介・コンサル	17,000	21,000	△ 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	0	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	170,000	190,000	△ 20,000	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	145,000	165,000	△ 20,000	162,835
特別損益	△ 24,000	△ 8,000	△ 16,000	△ 7,769
税前当期純利益	121,000	157,000	△ 36,000	155,066
法人税等	△ 49,000	△ 65,000	16,000	△ 66,249
少数損益	△ 2,000	△ 2,000	-	△ 1,439
当期純利益	70,000	90,000	△ 20,000	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	120,000	160,000	△ 40,000	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	390,000	400,000	△ 10,000	360,882
原価回収	250,000	310,000	△ 60,000	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	1,690,000	1,640,000	50,000	1,550,420