



平成 17年 3月期 第 3 四半期財務・業績の概況 (連結)

平成 17年 2月 10日

上場会社名 三井不動産株式会社

上場取引所 東 大

コード番号 8801

本社所在都道府県

(URL http://www.mitsuidosan.co.jp)

東京都

代表者 役職名 代表取締役社長

氏名 岩 沙 弘 道

問合せ先 責任者役職名 執行役員広報部長

氏名 齋 藤 敬 義 TEL (03) 3246 - 3155

1. 四半期財務情報の作成等に係る事項

会計処理の方法における簡便な方法の採用の有無 : 無
 会計処理の方法の最近連結会計年度における認識の方法との相違の有無 : 有
 固定資産の減損に係る会計基準を当中間連結会計期間から適用しております。
 連結及び持分法の適用範囲の異動の有無 : 有
 (連結) 新規 4社 除外 13社
 (持分法) 新規 0社 除外 4社
 公認会計士及び監査法人の関与の状況 : 関与あり

2. 16年12月第3四半期の財務・業績の概況 (平成 16年 4月 1日 ~ 平成 16年 12月 31日)

(1) 連結経営成績の進捗状況 (注) 百万円単位の記載金額は、百万円未満切捨てによる。(以下同じ)

	売 上 高		営 業 利 益		経 常 利 益	
	百万円	%	百万円	%	百万円	%
16年12月第3四半期	700,745	6.1	63,989	13.7	51,042	14.0
15年12月第3四半期	745,955	-	74,157	-	59,321	-
(参考)16年3月期	1,102,844		109,246		87,236	

	第3四半期 (当期)純利益		1株当たり 第3四半期 (当期)純利益		潜在株式調整後 1株当たり 第3四半期 (当期)純利益	株主資本 第3四半期 (当期)純利益率	総資本 経常利益率	売上高 経常利益率
	百万円	%	円	銭	円	銭	%	%
16年12月第3四半期	7,617	80.0	9.27		8.67		1.2	1.8
15年12月第3四半期	38,099	-	46.33		42.70		5.8	2.0
(参考)16年3月期	14,454		17.45		16.29		2.2	3.0

(注) 持分法投資損益 16年12月第3四半期 3,591 百万円 15年12月第3四半期 3,978 百万円
 期中平均株式数(連結) 16年12月第3四半期 822,217,775 株 15年12月第3四半期 822,328,554 株
 売上高、営業利益、経常利益、第3四半期純利益におけるパーセント表示は、対前年同四半期増減率。

[経営成績(連結)の進捗状況に関する定性的情報]

当第3四半期の通期予想に対する進捗率が、売上高、営業利益、経常利益ともに4分の3を下回る水準となっておりますが、これは主として、個人顧客を対象とする住宅事業(単体のマンション・戸建分譲事業、三井ホームの注文住宅建築請負事業、三井不動産販売の販売受託事業)の季節変動要素(概して第4四半期に集中)に起因するものです。
 また、前期に比べ当期は単体の分譲マンションの計上戸数や三井ホームの完工棟数が第4四半期(1~3月)に偏っているため、当第3四半期は、売上高、営業利益、経常利益ともに対前年同期比で減収減益となっておりますが、通期での増収増益見通しに変更はありません。
 なお、当第3四半期の純利益は、上記要因に加え、当中間期における固定資産の減損会計の早期適用により、対前年同期比で減益となっております。

(2) 連結財政状態の変動状況

	総 資 産	株 主 資 本	株主資本比率	1株当たり株主資本
	百万円	百万円	%	円 銭
16年12月第3四半期	2,899,504	655,180	22.6	796.99
15年12月第3四半期	2,917,359	675,079	23.1	820.89
(参考)16年3月期	2,916,582	659,165	22.6	801.47

(注) 期末発行済株式数(連結) 16年12月第3四半期 822,067,816 株 15年12月第3四半期 822,373,665 株
 自己株式の数 16年12月第3四半期 1,322,568 株 15年12月第3四半期 1,016,719 株

3. 17年 3月期の連結業績予想 (平成 16年 4月 1日 ~ 平成 17年 3月 31日)

	売 上 高	経 常 利 益	当 期 純 利 益
	百万円	百万円	百万円
通 期	1,105,000	93,000	24,000

(参考) 1株当たり予想当期純利益(通期) 29 円 07 銭

(注) 平成16年10月29日公表の業績予想と変更ありません。

本資料及び添付資料記載の将来の業績の見通しに関する事項につきましては、本資料発表日現在において入手可能な情報及び将来の業績に影響を与える不確実な要因に係る本資料発表日現在における仮定を前提としております。実際の業績は、今後様々な要因によって、大きく異なる結果となる可能性があります。

経営成績

1. 当第3四半期の業績概要

<連結>

売上高	7,007億4千5百万円	(前年同期比	452億9百万円、6.1%減)
営業利益	639億8千9百万円	(前年同期比	101億6千8百万円、13.7%減)
経常利益	510億4千2百万円	(前年同期比	82億7千9百万円、14.0%減)
当第3四半期純利益	76億1千7百万円	(前年同期比	304億8千1百万円、80.0%減)

当第3四半期は、売上高、営業利益、経常利益ともに対前年同期比で減収減益となっております。当期は前期に比し、第3四半期までに竣工する分譲マンションが少なく、第4四半期(1~3月)に住宅分譲売上が偏っていることがその主たる要因であり、通期については平成16年10月29日時点の連結業績の見通し(P.7参照)に変更はありません。

なお、当第3四半期までの住宅分譲戸数(マンション・戸建)は2,149戸(通期計画:6,200戸)であり、前年同期(3,304戸、通期実績:6,407戸)に比し1,155戸少なく、「分譲」セグメント全体の売上高が、前年同期の売上高1,997億円に対し1,442億円(554億円)となっております。

また、当社グループ全体で「ソリューション&サービス」を提供する「仲介・販売受託・コンサルティング」、「管理受託」などのセグメントについては、対前年同期比で増収増益となっております。

当第3四半期の純利益は、上記要因に加え、当中間期における固定資産の減損会計の早期適用により、対前年同期比で減益となっております。

<単体>

売上高	3,416億円	(前年同期比	544億2千5百万円、13.7%減)
営業利益	401億3千3百万円	(前年同期比	38億5千2百万円、8.8%減)
経常利益	332億9千6百万円	(前年同期比	10億1千1百万円、3.1%増)
当第3四半期純利益	45億1千6百万円	(前年同期比	156億7千1百万円、77.6%減)

2. 連結セグメント別の業績概況

各セグメントの売上高は、外部顧客に対する売上高を記載しております。

(1) 賃貸

<当第3四半期の業績>

売上高 2,561億3千万円 (前年同期比 57億3千6百万円、2.3%増)
 営業利益 480億5千2百万円 (前年同期比 33億5千1百万円、6.5%減)

当第3四半期の売上高は、主に単体のオフィスビルや商業施設の新規・通期稼働(下記参照)に加え、三井不動産住宅リースの住宅賃貸事業の管理戸数増や三井不動産販売のリパーク事業の管理台数増などにより、対前年同期比で増収いたしました。一方、既存オフィスビルのテナント異動に伴う減収、既存賃貸資産のリニューアル・建替・売却などの影響により、営業利益は、対前年同期比で減益となりました。

なお、連結ベース(海外を含む)の全オフィスビル・商業施設の当第3四半期末の空室率は4.1%(中間期末は5.2%)、単体ベースの首都圏オフィスビルにおける当第3四半期末の空室率は4.1%(中間期末は4.8%)となり、いずれも改善いたしました。

<主要な通期稼働・新規稼働物件>

通期稼働(前期竣工稼働物件)

六本木ティーキューブ	東京都港区	平成15年9月竣工	オフィスビル
日本橋一丁目ビルディング (COREDO 日本橋)	東京都中央区	平成16年1月竣工	オフィスビル
LALA ガーデンつくば	東京都中央区	平成16年3月開業	商業施設
	茨城県つくば市	平成16年3月開業	商業施設

新規稼働(当期竣工稼働物件)

LaLa テラス南千住	東京都荒川区	平成16年4月開業	商業施設
ステラタウン	埼玉県さいたま市	平成16年4月開業	商業施設
交詢ビルディング	東京都中央区	平成16年10月竣工	商業施設
虎ノ門琴平タワー	東京都港区	平成16年11月竣工	オフィスビル
ららぽーと甲子園	兵庫県西宮市	平成16年11月開業	商業施設
オーバルコート大崎マークイースト	東京都品川区	平成16年12月竣工	オフィスビル

<事業別の内訳>

区分	摘要		前第3四半期	当第3四半期	前期
事務所・商業用 建物	収益 (百万円)		195,919	198,846	259,395
	貸付 面積	所有建物 (㎡)	1,818,039	1,932,155	1,877,654
		転貸建物 (㎡)	1,445,209	1,457,531	1,434,888
		計 (㎡)	3,263,248	3,389,687	3,312,542
居住用建物	収益 (百万円)		36,816	38,043	49,295
	貸付 戸数	所有建物 (戸)	271	269	274
		転貸建物 (戸)	42,870	47,690	44,671
		計 (戸)	43,141	47,959	44,945
その他	収益 (百万円)		17,658	19,240	23,689
	収益合計 (百万円)		250,394	256,130	332,380

(2) 分譲

<当第3四半期の業績>

売上高 1,442億6千2百万円(前年同期比 554億9千1百万円、27.8%減)
 営業利益 110億8千3百万円(前年同期比 71億9千9百万円、39.4%減)

当期は、単体の住宅分譲事業における物件の竣工引渡しが特に第4四半期(1~3月)に集中する計画であり、当第3四半期は、連結ベースの住宅分譲計上戸数が、マンション1,637戸、戸建512戸、計2,149戸(前年同期はマンション2,694戸、戸建610戸、計3,304戸)にとどまったため、セグメント全体で減収減益となりました。なお、マンションの通期計上予定戸数5,250戸に対する当第3四半期末時点での契約進捗率は9割を超えております。

当第3四半期末での単体住宅分譲の完成在庫は310戸(マンション245戸、戸建65戸)となっております。

また、不動産投資市場が成長を続ける中、当社が開発した賃貸マンションや、当社が取得した後にバリューアップさせた既存ビルなどを投資家に売却する投資家向け分譲事業については、当第3四半期も順調に進捗しております。(下記の連結売上高の内訳の「その他」に含まれております。)

<事業別内訳>

区 分		前第3四半期			当第3四半期			前 期		
		戸 数 (戸)	収 益 (百万円)	戸当たり単価 (万円)	戸 数 (戸)	収 益 (百万円)	戸当たり単価 (万円)	戸 数 (戸)	収 益 (百万円)	戸当たり単価 (万円)
戸 建 宅	首都圏	499	27,085	5,428	414	22,320	5,391	655	35,117	5,361
	その他	111	2,982	2,687	98	2,214	2,259	186	4,573	2,459
	計	610	30,067	4,929	512	24,534	4,792	841	39,690	4,719
中高層 住 宅	首都圏	2,129	121,514	5,708	842	52,499	6,235	3,934	204,200	5,191
	その他	565	16,645	2,946	795	23,428	2,947	1,632	49,973	3,062
	計	2,694	138,160	5,128	1,637	75,928	4,638	5,566	254,173	4,567
住 宅 分 譲 合 計	首都圏	2,628	148,600	5,654	1,256	74,819	5,957	4,589	239,317	5,215
	その他	676	19,627	2,904	893	25,643	2,872	1,818	54,546	3,000
	計	3,304	168,228	5,092	2,149	100,462	4,675	6,407	293,864	4,587
そ の 他	-	31,526	-	-	43,799	-	-	56,897	-	
収 益 合 計	-	199,754	-	-	144,262	-	-	350,761	-	

(3) 完成工事

<当第3四半期の業績>

売上高 1,181億1千7百万円(前年同期比 40億7千3百万円、3.3%減)
 営業利益 30億6千1百万円(前年同期比 12億5千2百万円)

三井ホームの建築請負事業において建物の完成引渡しが第4四半期(1~3月)に集中するため、当第3四半期は、前年同期と同様に営業赤字となっております。

また、当第3四半期は、前年同期に比べ期首における三井ホームの工事中受注残高が少なかったことによる減収に加え、資材コストの上昇もあり減収減益となりました。なお、同社の当第3四半期における期中受注高および期末受注残高は前年同期を上回っております。

<受注工事高、完成工事高及び次期繰越工事高の内訳>

(単位：百万円)

期 別	受注工事高			期中完成 工事高	次 期 繰 越 工 事 高
	前期繰越 工事高	期中受注 工事高	計		
前第3四半期	90,943	98,372	189,316	93,979	95,336
当第3四半期	88,845	105,738	194,584	88,889	105,694
前 期	90,943	141,665	232,609	143,763	88,845

(注) 三井ホーム(株)グループの関係会社(三井ホーム(株)を除く)は含まれていない。

<施工高の内訳>

(単位：百万円)

期 別	期中完成 工事高	次期繰越工事高			期 中 施 工 高
		計		施 工 高	
前第3四半期	93,979	95,336	24.9%	23,746	104,733
当第3四半期	88,889	105,694	25.6%	27,094	107,073
前 期	143,763	88,845	10.0%	8,910	139,681

(注) 三井ホーム(株)グループの関係会社(三井ホーム(株)を除く)は含まれていない。

(4) 仲介・販売受託・コンサルティング

<当第3四半期の業績>

売上高 405億2千1百万円(前年同期比 29億2千5百万円、7.8%増)
 営業利益 87億5千8百万円(前年同期比 9億4千6百万円、12.1%増)

当第3四半期は、三井不動産販売の「仲介」部門で引き続き増収した一方、同社の「販売受託」部門については、前期に比し第4四半期(1~3月)の売上比率が高く、対前年同期比で減収となっております。また、単体や三井不動産投資顧問、日本ビルファンドマネジメントにおける預り資産の拡大によりアセットマネジメントなどの「コンサルティング」に係るフィーが増加しております。

<事業別の内訳>

区 分	前第3四半期		当第3四半期		前期	
	件数(件)	収益(百万円)	件数(件)	収益(百万円)	件数(件)	収益(百万円)
仲 介	21,244	28,492	21,468	29,956	28,499	37,919
販 売 受 託	4,773	5,567	3,732	4,275	7,632	9,172
コンサルティング	-	3,535	-	6,289	-	6,493
計	-	37,595	-	40,521	-	53,585

(5) 管理受託

<当第3四半期の業績>

売上高 567億9千2百万円（前年同期比 16億5千9百万円、3.0%増）
営業利益 84億2千9百万円（前年同期比 4億1百万円、5.0%増）

当第3四半期は、オフィスビル、商業施設、住宅などの新規物件の竣工により、「運営管理受託」は対前年同期比で増収となりましたが、オフィス市場の回復によるテナント異動の減少の影響で「管理工事受託」は減収となっております。

事業別の内訳

区 分	前第3四半期	当第3四半期	前期
	収益（百万円）	収益（百万円）	収益（百万円）
運営管理受託	38,163	41,355	51,511
管理工事受託	16,969	15,437	25,969
計	55,133	56,792	77,481

(6) 住宅部材・商品等販売

<当第3四半期の業績>

売上高 494億5百万円（前年同期比 30億9千6百万円、6.7%増）
営業利益 3億5千5百万円（前年同期比 2億4百万円、36.5%減）

主に、ユニリビングにおいてホームセンターの新規出店により、対前年同期比で増収いたしましたが、個人消費低迷による販売促進コストの増加などにより減益となっております。

<事業別の内訳>

区 分	前第3四半期	当第3四半期	前期
	収益（百万円）	収益（百万円）	収益（百万円）
住宅部資材販売	14,648	15,164	19,956
その他商品等販売	31,660	34,240	41,812
計	46,308	49,405	61,768

(7) 施設営業

<当第3四半期の業績>

売上高 301億1千1百万円（前年同期比 15億1千9百万円、5.3%増）
営業利益 15億2千5百万円（前年同期比 16億6千2百万円増）

主に、ハワイのホテルの稼働率が向上したことにより、対前年同期比で増収増益となっております。

<事業別の内訳>

区 分	前第3四半期	当第3四半期	前期
	収益(百万円)	収益(百万円)	収益(百万円)
ホ テ ル 施 設	18,355	19,807	24,485
そ の 他 施 設	10,236	10,303	13,144
計	28,591	30,111	37,629

(8) その他

<当第3四半期の業績>

売上高 5 4 億 4 百万円 (前年同期比 5 億 8 千 2 百万円、9.7%減)
 営業利益 1 3 億 5 千 7 百万円 (前年同期比 2 億 5 千 6 百万円、15.9%減)

事業別の内訳

区 分	前第3四半期	当第3四半期	前期
	収益(百万円)	収益(百万円)	収益(百万円)
金 融 ・ リ ー ス 事 業	1,240	1,287	1,583
そ の 他	4,745	4,117	7,150
計	5,986	5,404	8,734

3. 当期の業績見通し

当第3四半期の業績は、中間決算公表時点(平成16年10月29日)における通期見通し(売上高、営業利益、経常利益、当期純利益)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。

<連結>

(単位:百万円)

	通期予想 (平成16年10月29日時点)	平成16年3月期 実績
売上高	1,105,000	1,102,844
営業利益	114,000	109,246
経常利益	93,000	87,236
当期純利益	24,000	14,454

<単体>

(単位:百万円)

	通期予想 (平成16年10月29日時点)	平成16年3月期 実績
売上高	595,000	615,984
営業利益	70,000	65,920
経常利益	56,500	62,922
当期純利益	13,000	6,605

財政状態

当第3四半期末の資産、負債、資本

<連結>

総資産	2兆8,995億4百万円	(前期末比 170億7千8百万円減)
総負債	2兆2,291億8千3百万円	(前期末比 122億6千万円減)
少数株主持分	151億4千万円	(前期末比 8億3千3百万円減)
株主資本	6,551億8千万円	(前期末比 39億8千4百万円減)
有利子負債	1兆3,920億4千6百万円	(前期末比 705億4千5百万円増)
D/Eレシオ	2.12倍	(有利子負債/株主資本)

<単体>

総資産	2兆6,106億5千4百万円	(前期末比 4億3千8百万円減)
総負債	1兆9,393億2千5百万円	(前期末比 9千1百万円増)
株主資本	6,713億2千9百万円	(前期末比 5億2千9百万円減)
有利子負債	1兆2,849億4百万円	(前期末比 793億7千4百万円増)
D/Eレシオ	1.91倍	(有利子負債/株主資本)

注意事項

本資料および添付資料記載の将来の業績の見通しに関する事項につきましては、本資料発表日現在において入手可能な情報および将来の業績に影響を与える不確実な要因に係る本資料発表日現在における仮定を前提としております。実際の業績は、今後様々な要因によって、大きく異なる結果となる可能性があります。

第3四半期比較連結貸借対照表

科 目	前 期 (平成16年3月31日)		当第3四半期 (平成16年12月31日)		増 減		前第3四半期 (平成15年12月31日)	
	金 額	構成比	金 額	構成比	金 額	前期比	金 額	構成比
(資産の部)	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%
・流動資産	671,847	23.0	671,239	23.2	608	0.1	684,608	23.5
現金及び預金	142,018		83,182		58,835		96,861	
受取手形及び売掛金	28,477		22,658		5,819		24,489	
有価証券	105		314		208		110	
販売用不動産	323,307	11.1	359,403	12.4	36,095	11.2	397,591	13.6
未成工事支出金	8,211		20,948		12,736		18,118	
その他のたな卸資産	8,586		10,904		2,317		9,410	
前渡金	20,265		22,430		2,164		11,278	
短期貸付金	14,020		9,540		4,479		12,726	
繰延税金資産	56,329		59,998		3,669		39,071	
その他の流動資産	73,437		83,471		10,033		78,180	
貸倒引当金	2,913		1,612		1,300		3,230	
・固定資産	2,244,734	77.0	2,228,264	76.8	16,469	0.7	2,232,751	76.5
1.有形固定資産	1,620,778	55.6	1,604,428	55.3	16,350	1.0	1,626,506	55.7
建物及び構築物	476,521	16.3	463,053	16.0	13,467	2.8	481,110	16.5
機械装置及び運搬具	5,058		4,869		188		5,170	
土地	1,087,266	37.3	1,083,456	37.4	3,809	0.4	1,089,488	37.3
建設仮勘定	18,860		29,833		10,973		17,381	
その他の有形固定資産	33,072		23,214		9,858		33,355	
2.無形固定資産	34,675	1.2	29,621	1.0	5,053	14.6	34,908	1.2
借地権	25,947		21,487		4,460		25,955	
その他の無形固定資産	8,728		8,134		593		8,953	
3.投資その他の資産	589,280	20.2	594,214	20.5	4,934	0.8	571,335	19.6
投資有価証券	262,763		273,604		10,841		235,694	
長期貸付金	10,390		11,251		860		16,360	
差入敷金・保証金	201,845		202,056		211		206,070	
繰延税金資産	11,984		11,529		454		16,145	
再評価に係る繰延税金資産	33,305		32,273		1,031		33,163	
その他の投資その他の資産	88,143		82,859		5,284		85,125	
貸倒引当金	19,151		19,360		208		21,224	
・繰延資産	0		0		0		0	
資産合計	2,916,582	100.0	2,899,504	100.0	17,078	0.6	2,917,359	100.0

第3四半期比較連結貸借対照表

科 目	前 期 (平成16年3月31日)		当第3四半期 (平成16年12月31日)		増 減		前第3四半期 (平成15年12月31日)	
	金 額	構成比	金 額	構成比	金 額	前期比	金 額	構成比
(負債の部)	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%
.流動負債	615,292	21.1	599,238	20.7	16,053	2.6	610,862	20.9
支払手形及び買掛金	117,965		66,032		51,933		69,603	
短期借入金	228,209	7.8	199,823	6.9	28,386	12.4	232,718	8.0
コマーシャルペーパー	37,000		147,000		110,000		103,000	
短期償還社債	10,000		-		10,000		10,000	
未払法人税等	16,975		4,411		12,563		20,519	
未成工事受入金	16,604		22,971		6,367		22,183	
完成工事補償引当金	1,929		1,808		120		1,937	
債務保証損失引当金	309		176		132		221	
繰延税金負債	0		0		-		-	
その他の流動負債	186,298		157,015		29,283		150,680	
.固定負債	1,626,151	55.8	1,629,945	56.2	3,793	0.2	1,614,714	55.4
社債	215,000		235,000		20,000		215,000	
長期借入金	831,291	28.5	810,223	27.9	21,068	2.5	819,540	28.1
預り敷金・保証金	291,322		289,236		2,085		295,390	
退職給付引当金	23,420		27,276		3,856		24,274	
役員退職慰労引当金	1,682		1,792		109		1,607	
繰延税金負債	46,099		51,403		5,303		43,077	
再評価に係る繰延税金負債	151,018		151,018		-		149,190	
その他の固定負債	66,316		63,993		2,323		66,632	
負債計	2,241,443	76.9	2,229,183	76.9	12,260	0.5	2,225,577	76.3
(少数株主持分)								
.少数株主持分	15,973	0.5	15,140	0.5	833	5.2	16,702	0.6
(資本の部)								
.資本金	134,433	4.6	134,433	4.6	-	-	134,433	4.6
.資本剰余金	205,823	7.1	205,828	7.1	5	0.0	205,823	7.1
.利益剰余金	167,890	5.8	134,904	4.7	32,985	19.6	191,982	6.6
.土地再評価差額金	158,227		182,402		24,174		158,004	
.その他有価証券評価差額金	26,317		27,833		1,516		16,103	
.為替換算調整勘定	32,545		28,938		3,607		30,359	
	660,145	22.6	656,463	22.6	3,682	0.6	675,987	23.2
.自己株式	979		1,282		302		907	
資本計	659,165	22.6	655,180	22.6	3,984	0.6	675,079	23.1
負債、少数株主持分及び資本合計	2,916,582	100.0	2,899,504	100.0	17,078	0.6	2,917,359	100.0

第3四半期比較連結損益計算書

科 目	前第3四半期 (自平成15年4月1日 至平成15年12月31日)		当第3四半期 (自平成16年4月1日 至平成16年12月31日)		増 減		前 期 (自平成15年4月1日 至平成16年3月31日)	
	金 額	百分比	金 額	百分比	金 額	前年 同期比	金 額	百分比
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%
・ 営 業 収 益	745,955	100.0	700,745	100.0	45,209	6.1	1,102,844	100.0
・ 営 業 原 価	585,577	78.5	555,132	79.2	30,445	5.2	873,627	79.2
営 業 総 利 益	160,377	21.5	145,613	20.8	14,764	9.2	229,217	20.8
・ 販 売 費 ・ 一 般 管 理 費	86,219	11.6	81,623	11.7	4,596	5.3	119,971	10.9
営 業 利 益	74,157	9.9	63,989	9.1	10,168	13.7	109,246	9.9
・ 営 業 外 収 益	8,357	1.1	8,293	1.2	63	0.8	9,521	0.9
受 取 利 息	898		768		130		1,219	
受 取 配 当 金	1,326		1,356		29		1,942	
持 分 法 に よ る 投 資 利 益	3,978		3,591		386		3,534	
そ の 他 の 営 業 外 収 益	2,153		2,576		423		2,824	
・ 営 業 外 費 用	23,194	3.1	21,241	3.0	1,952	8.4	31,531	2.9
支 払 利 息	17,370		15,660		1,710		22,757	
そ の 他 の 営 業 外 費 用	5,823		5,581		242		8,773	
経 常 利 益	59,321	7.9	51,042	7.3	8,279	14.0	87,236	7.9
・ 特 別 利 益	3,517	0.5	4,183	0.6	665	18.9	5,665	0.5
・ 特 別 損 失	2,564	0.3	35,142	5.0	32,577	1,270.2	69,254	6.3
税 金 等 調 整 前 第 3 四 半 期 (当 期) 純 利 益	60,274	8.1	20,083	2.9	40,190	66.7	23,647	2.1
法 人 税 、 住 民 税 及 び 事 業 税	20,926		5,987		14,938		23,914	
法 人 税 等 調 整 額	1,262		6,921		5,659		15,057	
少 数 株 主 損 益	13		443		430		335	
第 3 四 半 期 (当 期) 純 利 益	38,099	5.1	7,617	1.1	30,481	80.0	14,454	1.3

第3四半期比較連結剰余金計算書

科 目	前第3四半期 (自平成15年4月1日 至平成15年12月31日)	当第3四半期 (自平成16年4月1日 至平成16年12月31日)	増 減		前 期 (自平成15年4月1日 至平成16年3月31日)
	金 額	金 額	金 額	前年同期比	金 額
	百万円	百万円	百万円	%	百万円
(資 本 剰 余 金 の 部)					
・ 資本剰余金期首残高	205,823	205,823	-	-	205,823
・ 資本剰余金増加高	-	5	5	-	-
自己株式処分差益	-	5	5	-	-
・ 資本剰余金第3四半期(期末)残高	205,823	205,828	5	0.0	205,823
(利 益 剰 余 金 の 部)					
・ 利益剰余金期首残高	155,390	167,890	12,499	8.0	155,390
・ 利益剰余金増加高	42,467	7,623	34,844	82.0	18,658
第3四半期(当期)純利益	38,099	7,617	30,481	80.0	14,454
土地再評価差額金取崩額	4,284	-	4,284	100.0	4,204
連結子会社の固定資産 再評価に係る増加額	83	-	83	100.0	-
持分法適用会社の 減少による増加高	-	5	5	-	-
・ 利益剰余金減少高	5,875	40,608	34,733	591.1	6,159
配 当 金	5,755	5,755	0	0.0	5,755
取 締 役 賞 与	113	105	7	6.6	113
自己株式処分に係る減少額	7	-	7	100.0	6
土地再評価差額金取崩額	-	25,206	25,206	-	-
連結子会社の 合併による減少高	-	8,876	8,876	-	-
連結子会社の 減少による減少高	-	664	664	-	-
連結子会社の固定資産 再評価に係る減少額	-	-	-	-	284
・ 利益剰余金第3四半期(期末)残高	191,982	134,904	57,078	29.7	167,890

〔セグメント情報〕

1. 事業の種類別セグメント情報

前第3四半期連結会計期間(平成15年4月1日~平成15年12月31日)

(単位:百万円)

	賃貸	分譲	完成 工事	仲介・販売 受託・コン プレイング	管理 受託	住宅部 材・商品 等販売	施設 営業	その他	計	消去又は 全社	連結
.売上高及び営業損益											
(1)外部顧客に対する売上高	250,394	199,754	122,191	37,595	55,133	46,308	28,591	5,986	745,955	-	745,955
(2)セグメント間の内部売上高又は振替額	4,141	-	4,569	6,845	14,852	24,532	376	8,181	63,499	(63,499)	-
計	254,535	199,754	126,760	44,440	69,986	70,840	28,968	14,168	809,454	(63,499)	745,955
営業費用	203,132	181,470	128,569	36,629	61,957	70,280	29,104	12,553	723,698	(51,901)	671,797
営業利益	51,403	18,283	1,809	7,811	8,028	559	136	1,614	85,755	(11,597)	74,157
.資産、減価償却費及び資本的支出											
資産	1,927,964	452,856	65,322	26,925	44,731	51,301	116,300	27,611	2,713,014	204,345	2,917,359
減価償却費	20,482	394	1,613	613	688	833	2,642	2,342	29,611	500	30,112
資本的支出	15,457	974	1,896	1,298	708	1,379	1,206	1,555	24,476	420	24,897

当第3四半期連結会計期間(平成16年4月1日~平成16年12月31日)

(単位:百万円)

	賃貸	分譲	完成 工事	仲介・販売 受託・コン プレイング	管理 受託	住宅部 材・商品 等販売	施設 営業	その他	計	消去又は 全社	連結
.売上高及び営業損益											
(1)外部顧客に対する売上高	256,130	144,262	118,117	40,521	56,792	49,405	30,111	5,404	700,745	-	700,745
(2)セグメント間の内部売上高又は振替額	4,430	-	3,541	5,401	14,017	25,653	362	7,715	61,121	(61,121)	-
計	260,560	144,262	121,659	45,922	70,809	75,058	30,474	13,119	761,867	(61,121)	700,745
営業費用	212,508	133,178	124,721	37,164	62,380	74,703	28,948	11,762	685,366	(48,610)	636,755
営業利益	48,052	11,083	3,061	8,758	8,429	355	1,525	1,357	76,500	(12,510)	63,989
.資産、減価償却費及び資本的支出											
資産	1,912,152	452,777	66,701	22,283	42,186	51,519	77,462	24,037	2,649,118	250,385	2,899,504
減価償却費	19,549	481	1,860	583	666	853	2,064	2,074	28,133	541	28,675
減損損失	8,272	2,475	83	-	-	-	22,975	-	33,806	-	33,806
資本的支出	46,598	237	2,322	423	620	1,221	2,004	1,988	55,416	269	55,685

前連結会計年度(平成15年4月1日~平成16年3月31日)

(単位:百万円)

	賃貸	分譲	完成 工事	仲介・販売 受託・コン プレイング	管理 受託	住宅部 材・商品 等販売	施設 営業	その他	計	消去又は 全社	連結
.売上高及び営業損益											
(1)外部顧客に対する売上高	332,380	350,761	180,502	53,585	77,481	61,768	37,629	8,734	1,102,844	-	1,102,844
(2)セグメント間の内部売上高又は振替額	5,328	-	7,251	11,655	20,722	32,463	386	10,855	88,662	(88,662)	-
計	337,709	350,761	187,753	65,241	98,203	94,231	38,015	19,589	1,191,507	(88,662)	1,102,844
営業費用	274,692	317,824	186,421	51,163	87,359	94,080	38,543	16,997	1,067,083	(73,485)	993,598
営業利益	63,016	32,936	1,332	14,078	10,844	151	527	2,591	124,423	(15,177)	109,246
.資産、減価償却費及び資本的支出											
資産	1,914,041	458,770	57,075	43,973	39,911	49,741	116,140	31,632	2,711,286	205,296	2,916,582
減価償却費	27,353	564	2,198	823	1,076	1,138	3,502	3,083	39,739	675	40,415
資本的支出	23,203	1,395	2,411	1,577	963	2,042	1,753	1,968	35,318	520	35,838

(注1) 事業区分の方法および各区分に属する主要な製品等の名称

事業区分は事業内容を勘案して、次のとおり分類した。

賃貸：オフィスビル、商業施設および住宅等の賃貸

分譲：戸建住宅、中高層住宅、宅地およびオフィスビル等の業務施設の分譲

完成工事：戸建住宅、中高層住宅、オフィスビル等の建築工事等の請負（企画、設計を含む）

仲介・販売受託・コンサルティング：不動産の仲介、販売代理・販売受託、オフィスビル・商業施設等の開発に伴うプロジェクトマネジメント業務

管理受託：オフィスビル、商業施設および住宅等の運営管理業務（管理工事を含む）

住宅部材・商品等販売：住宅用部材の製造・販売、一般商品の卸・小売

施設営業：ホテル、ゴルフ場等の施設営業

その他：住宅ローン等の金融・リース事業など

(注2) 前第3四半期連結会計期間における営業費用のうち、消去又は全社の項目に含めた配賦不能営業費用の金額は11,562百万円であり、親会社の一般管理部門に係る費用である。

当第3四半期連結会計期間における営業費用のうち、消去又は全社の項目に含めた配賦不能営業費用の金額は12,459百万円であり、親会社の一般管理部門に係る費用である。

前連結会計年度における営業費用のうち、消去又は全社の項目に含めた配賦不能営業費用の金額は15,411百万円であり、親会社の一般管理部門に係る費用である。



平成 17年 3月期 第 3 四半期財務・業績の概況 (個別)

平成 17年 2月 10日

上場会社名 三井不動産株式会社

上場取引所 東大

コード番号 8801

本社所在都道府県

(URL <http://www.mitsuifudosan.co.jp>)

東京都

代表者 役職名 代表取締役社長

氏名 岩 沙 弘 道

問合せ先 責任者役職名 執行役員広報部長

氏名 齋 藤 敬 義 TEL (03) 3246 - 3155

1. 四半期財務情報の作成等に係る事項

会計処理の方法における簡便な方法の採用の有無 : 無

会計処理の方法の最近事業年度における

認識の方法との相違の有無 : 有

固定資産の減損に係る会計基準を当中間会計期間から適用しております。

公認会計士及び監査法人の関与の状況 : 関与あり

2. 16年12月第3四半期の財務・業績の概況 (平成 16年 4月 1日 ~ 平成 16年 12月 31日)

(1) 経営成績の進捗状況 (注) 百万円単位の記載金額は、百万円未満切捨てによる。(以下同じ)

	売 上 高		営 業 利 益		経 常 利 益	
	百万円	%	百万円	%	百万円	%
16年12月第3四半期	341,600	13.7	40,133	8.8	33,296	3.1
15年12月第3四半期	396,025	-	43,986	-	32,284	-
(参考)16年3月期	615,984		65,920		62,922	

	第3四半期 (当期)純利益		1株当たり 第3四半期 (当期)純利益		潜在株式調整後 1株当たり 第3四半期 (当期)純利益	株主資本 第3四半期 (当期)純利益率	総資本 経常利益率	売上高 経常利益率
	百万円	%	円	銭	円	銭	%	%
16年12月第3四半期	4,516	77.6	5.49	5.14			0.7	1.3
15年12月第3四半期	20,187	-	24.55	22.78			3.1	1.2
(参考)16年3月期	6,605		7.91	7.40			1.0	2.4

(注) 期中平均株式数 16年12月第3四半期 822,227,338 株 15年12月第3四半期 822,459,236 株
売上高、営業利益、経常利益、第3四半期純利益におけるパーセント表示は、対前年同四半期増減率。

(2) 財政状態の変動状況

	総 資 産	株 主 資 本	株主資本比率	1株当たり株主資本
	百万円	百万円	%	円 銭
16年12月第3四半期	2,610,654	671,329	25.7	816.62
15年12月第3四半期	2,599,169	675,421	26.0	821.30
(参考)16年3月期	2,611,093	671,859	25.7	816.91

(注) 期末発行済株式数 16年12月第3四半期 822,079,305 株 15年12月第3四半期 822,380,201 株
期末自己株式の数 16年12月第3四半期 1,311,079 株 15年12月第3四半期 1,010,183 株

3. 17年 3月期の業績予想 (平成 16年 4月 1日 ~ 平成 17年 3月 31日)

	売 上 高	経 常 利 益	当 期 純 利 益	1株当たり年間配当金	
				期 末	通 期
	百万円	百万円	百万円	円 銭	円 銭
通 期	595,000	56,500	13,000	3.50	7.00

(参考) 1株当たり予想当期純利益 (通期) 15 円 69 銭

(注) 平成16年10月29日公表の業績予想と変更ありません。

本資料及び添付資料記載の将来の業績の見通しに関する事項につきましては、本資料発表日現在において入手可能な情報及び将来の業績に影響を与える不確実な要因に係る本資料発表日現在における仮定を前提としております。実際の業績は、今後様々な要因によって、大きく異なる結果となる可能性があります。

第3四半期比較貸借対照表（資産の部）

摘 要	前 期 (平成16年3月31日)		当第3四半期 (平成16年12月31日)		増 減		前第3四半期 (平成15年12月31日)	
	金額	構成比	金額	構成比	金額	前期比	金額	構成比
(資 産 の 部)	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%
流 動 資 産	616,108	23.6	623,033	23.9	6,924	1.1	626,421	24.1
現 金 ・ 預 金	69,767		22,553		47,213		24,521	
売 掛 金	11,061		7,440		3,621		9,223	
販 売 用 不 動 産	150,431	5.8	142,797	5.5	7,634	5.1	172,504	6.6
仕 掛 不 動 産 勘 定	110,381	4.2	152,372	5.8	41,991	38.0	146,668	5.6
開 発 用 土 地	20,826	0.8	34,652	1.3	13,825	66.4	32,572	1.3
未 成 工 事 支 出 金	-		-		-		572	
前 払 費 用	20,065		22,212		2,147		10,412	
短 期 貸 付 金	3,505		3,527		22		3,562	
未 収 金	96,406		117,319		20,912		124,915	
営 業 出 資 金	32,955		10,412		22,543		13,442	
繰 延 税 金 資 産	40,160		38,685		1,474		37,496	
そ の 他 の 流 動 資 産	47,969		47,969		-		29,791	
貸 倒 引 当 金	13,886		23,773		9,887		21,648	
	1,309		684		625		911	
固 定 資 産	1,994,984	76.4	1,987,621	76.1	7,362	0.4	1,972,747	75.9
有 形 固 定 資 産	1,189,263	45.6	1,202,225	46.0	12,962	1.1	1,189,389	45.8
建 築 物	289,620	11.1	293,245	11.2	3,625	1.3	289,946	11.2
機 械 装 置	8,784		7,981		802		8,641	
車 両 ・ 運 搬 具	1,545		1,799		253		1,492	
工 具 ・ 器 具 ・ 備 品	50		21		28		56	
土 地	4,122		4,309		187		3,930	
建 設 仮 勘 定	867,472	33.2	869,148	33.3	1,676	0.2	868,624	33.4
そ の 他 の 有 形 固 定 資 産	12,858		24,430		11,571		11,888	
	4,809		1,287		3,521		4,808	
無 形 固 定 資 産	21,387	0.8	19,068	0.7	2,319	10.8	21,485	0.8
借 地 権	17,926		15,976		1,949		17,928	
ソ フ ト ウ ェ ア	3,271		2,812		458		3,371	
そ の 他 の 無 形 固 定 資 産	190		279		89		185	
投 資 そ の 他 の 資 産	784,333	30.0	766,328	29.4	18,005	2.3	761,873	29.3
投 資 有 価 証 券	188,371		195,848		7,477		160,599	
関 係 会 社 株 式 ・ 出 資 金	181,975		179,011		2,964		182,480	
出 資 金	24,729		25,053		323		23,865	
長 期 貸 付 金	9,165		10,014		848		15,063	
関 係 会 社 長 期 貸 付 金	165,174		157,821		7,352		164,137	
差 入 敷 金 ・ 保 証 金	197,100	7.5	198,424	7.6	1,323	0.7	200,421	7.7
そ の 他 の 投 資 そ の 他 の 資 産	31,046		26,671		4,375		24,895	
貸 倒 引 当 金	13,230		26,517		13,286		9,589	
資 産 合 計	2,611,093	100.0	2,610,654	100.0	438	0.0	2,599,169	100.0

第3四半期比較貸借対照表（負債・資本の部）

摘 要	前 期 (平成16年3月31日)		当第3四半期 (平成16年12月31日)		増 減		前第3四半期 (平成15年12月31日)	
	金額	構成比	金額	構成比	金額	前期比	金額	構成比
(負 債 の 部)	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%
流 動 負 債	487,722	18.7	484,824	18.6	2,897	0.6	485,030	18.7
買 掛 金	78,611		18,444		60,166		24,688	
短 期 借 入 金	205,416	7.9	183,859	7.0	21,557	10.5	205,469	7.9
コマーシャルペーパー	37,000		147,000		110,000		103,000	
短 期 償 還 社 債	10,000		-		10,000		10,000	
未 払 金	10,207		12,992		2,785		6,325	
未 払 法 人 税 等	12,319		-		12,319		14,631	
未 払 費 用	8,568		6,018		2,550		6,336	
前 受 金	34,376		45,104		10,728		42,920	
預 り 金	81,140		62,784		18,355		58,577	
そ の 他 の 流 動 負 債	10,081		8,619		1,462		13,082	
固 定 負 債	1,451,511	55.6	1,454,500	55.7	2,988	0.2	1,438,716	55.3
社 債	215,000	8.2	235,000	9.0	20,000	9.3	215,000	8.3
長 期 借 入 金	738,113	28.3	719,044	27.5	19,068	2.6	725,878	27.9
預 り 敷 金 ・ 保 証 金	270,229	10.3	268,880	10.3	1,349	0.5	272,533	10.5
繰 延 税 金 負 債	25,275		26,030		755		22,379	
再評価に係る繰延税金負債	151,018		151,018		-		149,190	
退職給付引当金	9,979		12,863		2,884		10,551	
役員退職慰労引当金	1,129		1,228		98		1,087	
そ の 他 の 固 定 負 債	40,765		40,435		330		42,096	
負 債 計	1,939,234	74.3	1,939,325	74.3	91	0.0	1,923,747	74.0
(資 本 の 部)								
資 本 金	134,433	5.1	134,433	5.1	-	-	134,433	5.2
資 本 剰 余 金	205,824	7.9	205,829	7.9	5	0.0	205,823	7.9
資 本 準 備 金	205,823		205,823		-		205,823	
そ の 他 資 本 剰 余 金 (うち自己株式処分差益)	0		6		5		-	
	(0)		(6)		(5)		(-)	
利 益 剰 余 金	86,282	3.3	75,928	2.9	10,354	12.0	99,945	3.8
利 益 準 備 金	13,688		13,688		-		13,688	
代 替 資 産 積 立 金	49,292		48,844		447		49,292	
別 途 積 立 金	16,790		16,790		-		16,790	
第3四半期(当期)未処分利益	6,511		3,395		9,907		20,173	
土 地 再 評 価 差 額 金	220,399	8.4	229,412	8.8	9,012	4.1	220,318	8.5
そ の 他 有 価 証 券 評 価 差 額 金	25,887	1.0	26,990	1.0	1,102	4.3	15,797	0.6
自 己 株 式	967	0.0	1,263	0.0	296	30.6	896	0.0
資 本 計	671,859	25.7	671,329	25.7	529	0.1	675,421	26.0
負 債 ・ 資 本 合 計	2,611,093	100.0	2,610,654	100.0	438	0.0	2,599,169	100.0

第3四半期比較損益計算書

摘 要		前第3四半期 (自平成15年4月1日 至平成15年12月31日)		当第3四半期 (自平成16年4月1日 至平成16年12月31日)		増 減		前 期 (自平成15年4月1日 至平成16年3月31日)	
		金 額	百分比	金 額	百分比	金 額	前年 同期比	金 額	百分比
業 務	営 業 収 益	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%
	賃 貸 事 業 収 益	396,025	100.0	341,600	100.0	54,425	13.7	615,984	100.0
	分 譲 事 業 収 益	181,483	45.8	185,089	54.1	3,606	2.0	240,484	39.0
	そ の 他 の 事 業 収 益	185,292	46.8	123,864	36.3	61,427	33.2	333,901	54.2
		29,249	7.4	32,646	9.6	3,396	11.6	41,599	6.8
	営 業 原 価	321,787		279,197		42,590		503,830	
	賃 貸 事 業 費 用	144,717		151,338		6,621		196,320	
	分 譲 事 業 原 価	156,725		111,734		44,991		278,593	
	そ の 他 の 事 業 原 価	20,344		16,124		4,220		28,916	
	販 売 費 ・ 一 般 管 理 費	30,251		22,269		7,981		46,233	
	43,986	11.1	40,133	11.7	3,852	8.8	65,920	10.7	
営 業 利 益									
業 務	営 業 外 収 益	7,514		8,853		1,338		23,688	
	受 取 利 息	3,132		2,675		457		4,114	
	受 取 配 当 金	2,855		4,616		1,760		17,460	
	そ の 他 の 営 業 外 収 益	1,526		1,561		35		2,113	
	営 業 外 費 用	19,216		15,690		3,526		26,687	
	支 払 利 息	13,721		12,334		1,387		18,084	
	そ の 他 の 営 業 外 費 用	5,494		3,356		2,138		8,602	
	(差 引 営 業 外 損 益)	(11,701)		(6,836)		(4,864)		(2,998)	
	経 常 利 益	32,284	8.2	33,296	9.7	1,011	3.1	62,922	10.2
	特 別 損 益								
特 別 利 益	2,533		3,802		1,268		4,664		
特 別 損 失	-		29,627		29,627		64,392		
(差 引 特 別 損 益)	(2,533)		(25,825)		(28,359)		(59,728)		
税引前第3四半期(当期)純利益	34,818	8.8	7,471	2.2	27,347	78.5	3,193	0.5	
法人税、住民税及び事業税	14,631		2,955		11,676		16,955		
法人税等調整額	-		-		-		20,366		
第3四半期(当期)純利益	20,187	5.1	4,516	1.3	15,671	77.6	6,605	1.1	
前期繰越利益	5,298		3,978		1,319		5,298		
中間配当額	2,878		2,877		0		2,878		
土地再評価差額金取崩額	2,433		9,012		6,579		2,513		
第3四半期(当期)未処分利益	20,173		3,395		23,569		6,511		