



平成 17年 3月期 第 1 四半期財務・業績の概況 (連結)

平成 16年 7月 30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 : 無  
 連結及び持分法の適用範囲の異動の有無 : 有  
 (連結) 新規 0社 除外 4社  
 (持分法) 新規 0社 除外 1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6月第1四半期の財務・業績の概況 (平成 16年 4月 1日 ~ 平成 16年 6月 30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6月第1四半期	214,862	0.2	17,300	3.3	14,155	11.1
15年6月第1四半期	215,207	-	17,883	-	12,736	-
(参考)16年3月期	1,102,844		109,246		87,236	

	第1四半期 (当期)純利益		1株当たり 第1四半期 (当期)純利益		潜在株式調整後 1株当たり 第1四半期 (当期)純利益	株主資本 第1四半期 (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	円 銭	%	%	%
16年6月第1四半期	9,749	24.2	11.86	11.10	11.10	1.5	0.5	6.6
15年6月第1四半期	7,849	-	9.55	8.84	8.84	1.2	0.4	5.9
(参考)16年3月期	14,454		17.45	16.29	16.29	2.2	3.0	7.9

(注) 持分法投資損益 16年6月第1四半期 330百万円 15年6月第1四半期 550百万円  
 期中平均株式数(連結) 16年6月第1四半期 822,283,512株 15年6月第1四半期 822,218,958株  
 売上高、営業利益、経常利益、第1四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1四半期は、売上高、営業利益ともに対前年同期比で微減収微減益となりました。前年同期に比べ、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少なく、分譲セグメントならびに完成工事セグメントで減収減益となっております。一方、単体のオフィスビルや商業施設の新規通期稼働などにより賃貸セグメントは増収し、個人・法人仲介が好調に推移した仲介・販売受託・コンサルティングセグメントでは増収増益となりました。

なお、通期予想に対する当第1四半期の進捗率は、売上高、営業利益ともに2割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(概して下期、特に第4四半期に集中)に起因するものです。

経常利益、当期純利益は、金融収支の改善などが寄与し、対前年同期比で増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6月第1四半期	2,887,138	660,502	22.9	803.28
15年6月第1四半期	2,921,853	638,606	21.9	776.70
(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6月第1四半期 822,256,692株 15年6月第1四半期 822,203,143株  
 自己株式の数 16年6月第1四半期 1,133,692株 15年6月第1四半期 1,187,241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
中間期	450,000	20,000	13,000
通 期	1,105,000	91,000	45,500

(参考) 1株当たり予想当期純利益(通期) 55円 21銭

(注) 平成16年4月30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. 連結業績概要

売上高	2,148億6千2百万円	(前年同期比	3億4千4百万円、	0.2%減)
営業利益	173億円	(前年同期比	5億8千3百万円、	3.3%減)
経常利益	141億5千5百万円	(前年同期比	14億1千8百万円、	11.1%増)
当第1四半期純利益	97億4千9百万円	(前年同期比	19億円、	24.2%増)

当第1四半期は、売上高、営業利益ともに対前年同期比で微減収微減益となりました。前年同期に比べ、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少なく、分譲セグメントならびに完成工事セグメントで減収減益となっております。一方、単体のオフィスビルや商業施設の新規通期稼働などにより賃貸セグメントは増収し、個人・法人仲介が好調に推移した仲介・販売受託・コンサルティングセグメントでは増収増益となりました。

経常利益、当第1四半期純利益は、金融収支の改善などが寄与し、対前年同期比で増益となっております。

### 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1四半期の業績>

売上高	851億3千4百万円	(前年同期比	22億2千万円、	2.7%増)
営業利益	166億3千4百万円	(前年同期比	7百万円、	0.0%減)

当第1四半期は、前期竣工した六本木ティーキューブ(東京都港区、オフィスおよび住宅)、日本橋一丁目ビルディング(東京都中央区、オフィスおよび商業施設(COREDO 日本橋))、LALA ガーデンつくば(茨城県つくば市、商業施設)などの通期稼働に加え、期中(4月)に開業したLaLa テラス南千住(東京都荒川区、商業施設)やステラタウン(埼玉県さいたま市、商業施設)の新規稼働により、対前年同期比で増収いたしました。

また、三井不動産住宅リースの住宅賃貸事業、三井不動産販売のリパーク事業ともに、順調に新規案件の受注を拡大し増収に寄与しております。

営業利益は、これらの増収による増益がございましたが、一方、名古屋三井ビル東館・南館の建替計画推進や厚木三井ビルなどの売却による減益影響もあり、対前年同期比で横ばいとなっております。

なお、連結ベース(海外を含む)の全オフィスビル・商業施設の期末空室率は5.0%となり、前期末の5.0%と同水準となりました。また、単体ベースの首都圏オフィスビルの期末空室率は4.5%となっております。(前期末4.4%)

## 事業別の内訳

区 分	摘 要		前第1四半期	当第1四半期	前 期
事務所・商業用 建 物	収 益 (百万円)		65,035	66,369	259,395
	貸付面積	所有建物 (㎡)	1,834,289	1,885,682	1,877,654
		転貸建物 (㎡)	1,359,095	1,454,907	1,434,888
		計 (㎡)	3,193,384	3,340,589	3,312,542
居住用建物	収 益 (百万円)		12,225	12,569	49,295
	貸付戸数	所有建物 (戸)	379	279	274
		転貸建物 (戸)	42,240	45,601	44,671
		計 (戸)	42,619	45,880	44,945
そ の 他	収 益 (百万円)		5,653	6,194	23,689
		収 益 合 計 (百万円)	82,913	85,134	332,380

## (2) 分譲

### <当第1四半期の業績>

売上高	5 1 3 億 6 千 3 百万円	(前年同期比	31 億 7 千 9 百万円、	5.8%減)
営業利益	4 7 億 5 千 1 百万円	(前年同期比	12 億 7 千 2 百万円、	21.1%減)

当第1四半期は、前年同期に比べても分譲マンションの竣工物件が少なく、住宅分譲計上戸数がマンション443戸、戸建179戸、計622戸（前年同期はマンション618戸、戸建134戸、計752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、当第1四半期末の単体住宅分譲の完成在庫は、315戸（マンション285戸、戸建30戸）となり、前期末の480戸（マンション455戸、戸建25戸）から減少しております。

## 事業別の内訳

区 分	前第1四半期			当第1四半期			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 住 宅	首都圏	117	6,423	5,489	150	7,923	5,282	655	35,117	5,361
	その他	17	521	3,064	29	578	1,995	186	4,573	2,459
	計	134	6,944	5,182	179	8,502	4,750	841	39,690	4,719
中高層 住 宅	首都圏	508	39,454	7,766	231	21,357	9,245	3,934	204,200	5,191
	その他	110	3,333	3,030	212	6,600	3,113	1,632	49,973	3,062
	計	618	42,787	6,923	443	27,957	6,311	5,566	254,173	4,567
住 宅 分 譲 合 計	首都圏	625	45,878	7,340	381	29,280	7,685	4,589	239,317	5,215
	その他	127	3,854	3,034	241	7,178	2,978	1,818	54,546	3,000
	計	752	49,732	6,613	622	36,459	5,862	6,407	293,864	4,587
そ の 他	-	4,809	-	-	14,903	-	-	56,897	-	
収 益 合 計		-	54,542	-	-	51,363	-	-	350,761	-

### (3) 完成工事

#### <当第1四半期の業績>

売上高	185億5千3百万円	(前年同期比	32億9千万円、15.1%減)
営業利益	63億4千4百万円	(前年同期比	7億8千9百万円)

当第1四半期は、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ため減収減益となりました。

なお、同社の当第1四半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1四半期	90,943	30,269	121,213	15,444	105,769
当第1四半期	88,845	32,637	121,483	11,049	110,434
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	比率	
前第1四半期	15,444	105,769	25.3%	26,748	29,200
当第1四半期	11,049	110,434	21.1%	23,269	25,407
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1四半期の業績>

売上高	133億3千2百万円	(前年同期比	20億5千8百万円、18.3%増)
営業利益	29億1千9百万円	(前年同期比	14億9千8百万円、105.5%増)

当第1四半期は、三井不動産販売の個人・法人仲介が前年同期実績を上回り好調に推移したことに加え、プロジェクトマネジメントやアセットマネジメントなどコンサルティングに係るフィーが順調に計上され、増収増益となりました。

#### 事業別の内訳

区分	前第1四半期		当第1四半期		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	6,994	8,221	7,228	9,716	28,499	37,919
販売受託	730	1,434	609	1,110	7,632	9,172
コンサルティング	-	1,618	-	2,505	-	6,493
計	-	11,274	-	13,332	-	53,585

## (5) 管理受託

### <当第1四半期の業績>

売上高 178億5百万円 (前年同期比 1千8百万円、0.1%増)  
営業利益 28億3千3百万円 (前年同期比 1億6千9百万円、5.7%減)

当第1四半期は、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、オフィスビルのテナント異動の減少により、管理工事受託は減収となりました。

### 事業別の内訳

区 分	前第1四半期	当第1四半期	前期
	収益(百万円)	収益(百万円)	収益(百万円)
運 営 管 理 受 託	12,059	13,502	51,511
管 理 工 事 受 託	5,727	4,302	25,969
計	17,786	17,805	77,481

## (6) 住宅部材・商品等販売

### <当第1四半期の業績>

売上高 171億2千7百万円 (前年同期比 17億2千4百万円、11.2%増)  
営業利益 1億1千万円 (前年同期比 7千4百万円、208.4%増)

### 事業別の内訳

区 分	前第1四半期	当第1四半期	前期
	収益(百万円)	収益(百万円)	収益(百万円)
住 宅 部 資 材 販 売	4,291	4,496	19,956
そ の 他 商 品 等 販 売	11,112	12,631	41,812
計	15,403	17,127	61,768

## (7) 施設営業

### <当第1四半期の業績>

売上高 96億6千1百万円 (前年同期比 4億2千万円、4.6%増)  
営業利益 4億1千5百万円 (前年同期比 5億2千8百万円増)

### 事業別の内訳

区 分	前第1四半期	当第1四半期	前期
	収益(百万円)	収益(百万円)	収益(百万円)
ホ テ ル 施 設	6,272	6,559	24,485
そ の 他 施 設	2,967	3,102	13,144
計	9,240	9,661	37,629

## (8) その他

### <当第1四半期の業績>

売上高	18億8千5百万円	(前年同期比	3億1千7百万円、14.4%減)
営業利益	3億4千5百万円	(前年同期比	1億9千3百万円、35.9%減)

### 事業別の内訳

区 分	前第1四半期	当第1四半期	前期
	収益(百万円)	収益(百万円)	収益(百万円)
金融・リース事業	419	391	1,583
その他	1,783	1,493	7,150
計	2,202	1,885	8,734

## 3. 当期の業績見通し

当第1四半期の業績は、期初(平成16年4月30日)に公表いたしました中間期、通期の売上高、営業利益、経常利益、当期純利益の見通し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4月30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	112,000	109,246
経常利益	91,000	87,236
当期純利益	45,500	14,454

### <単体>

(単位:百万円)

	通期予想 (平成16年4月30日時点)	平成16年3月期 実績
売上高	598,000	615,984
営業利益	69,000	65,920
経常利益	55,500	62,922
当期純利益	26,500	6,605

## 財政状態

### 当第1四半期末の資産、負債、資本

#### <連結>

総資産	2兆8,871億3千8百万円(前期末比	294億4千4百万円減)
総負債	2兆2,126億8千8百万円(前期末比	287億5千5百万円減)
少数株主持分	139億4千7百万円(前期末比	20億2千6百万円減)
株主資本	6,605億2百万円(前期末比	13億3千6百万円増)
有利子負債	1兆4,109億4千万円(前期末比	894億3千9百万円増)
D/Eレシオ	2.14倍(有利子負債/株主資本)	

#### <単体>

総資産	2兆6,044億7千8百万円(前期末比	66億1千4百万円減)
総負債	1兆9,231億8千8百万円(前期末比	160億4千5百万円減)
株主資本	6,812億9千万円(前期末比	94億3千1百万円増)
有利子負債	1兆2,983億8千万円(前期末比	928億5千万円増)
D/Eレシオ	1.91倍(有利子負債/株主資本)	

#### <主要資産負債の概要>

##### ・販売用不動産

連結ベースでの販売用不動産(前渡金を含む)残高は3,588億円(対前期末比152億円増)となり、増加の主な要因は、単体の分譲事業において新規取得が原価回収を上回ったことによります。(単体の分譲事業における当第1四半期の用地取得関係費は356億円。)

##### ・有形・無形固定資産

連結ベースでの有形・無形固定資産残高は1兆6,478億円となっております。  
(仮称)室町三井新館計画(平成17年9月竣工予定)などの建築投資を実施した一方、減価償却による減少(94億円)などにより、対前期末比で75億円減少いたしました。

##### ・有利子負債

連結ベースでの有利子負債残高は1兆4,109億円(対前期末比894億円増)となりました。  
この増加は、単体での前期竣工したマンションの建築費の支払い、三井不動産販売での販売受託物件の売買代金預り金の支払いなど季節要因によるものです。なお、対前年同期末(平成15年6月末)比では377億円減少しております。

## 注意事項

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1四半期比較連結貸借対照表

科 目	前 期 (平成16.3.31現在)		当第1四半期 (平成16.6.30現在)		増 減		前第1四半期 (平成15.6.30現在)	
	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	644,374	22.3	27,472	4.1	673,833	23.1
現金及び預金	142,018		89,044		52,973		81,372	
受取手形及び売掛金	28,477		23,994		4,482		30,402	
有価証券	105		125		20		200	
販売用不動産	323,307	11.1	339,201	11.7	15,893	4.9	398,667	13.6
未成工事支出金	8,211		19,365		11,153		20,162	
その他のたな卸資産	8,586		9,824		1,237		8,498	
前渡金	20,265		19,608		656		23,980	
短期貸付金	14,020		10,119		3,900		24,174	
繰延税金資産	56,329		58,931		2,601		40,875	
その他の流動資産	73,437		76,535		3,098		48,598	
貸倒引当金	2,913		2,376		536		3,099	
・固定資産	2,244,734	77.0	2,242,762	77.7	1,971	0.1	2,248,018	76.9
1.有形固定資産	1,620,778	55.6	1,614,935	55.9	5,842	0.4	1,652,433	56.6
建物及び構築物	476,521	16.3	462,800	16.0	13,720	2.9	503,304	17.2
機械装置及び運搬具	5,058		5,336		277		5,628	
土地	1,087,266	37.3	1,083,210	37.5	4,056	0.4	1,092,962	37.4
建設仮勘定	18,860		30,473		11,613		16,890	
その他の有形固定資産	33,072		33,115		42		33,646	
2.無形固定資産	34,675	1.2	32,949	1.2	1,726	5.0	35,062	1.2
借地権	25,947		24,456		1,490		25,967	
その他の無形固定資産	8,728		8,492		235		9,094	
3.投資その他の資産	589,280	20.2	594,877	20.6	5,597	0.9	560,522	19.2
投資有価証券	262,763		275,702		12,939		211,976	
長期貸付金	10,390		10,370		19		16,424	
差入敷金・保証金	201,845		202,148		302		216,869	
繰延税金資産	11,984		11,755		228		16,073	
再評価に係る繰延税金資産	33,305		33,305		-		33,163	
その他の投資その他の資産	88,143		80,874		7,269		94,037	
貸倒引当金	19,151		19,279		127		28,021	
・繰延資産	0		0		0		0	
資産合計	2,916,582	100.0	2,887,138	100.0	29,444	1.0	2,921,853	100.0



### 第1四半期比較連結貸借対照表

科 目	前 期 (平成16.3.31現在)		当第1四半期 (平成16.6.30現在)		増 減		前第1四半期 (平成15.6.30現在)	
	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	552,793	19.1	62,498	10.2	649,508	22.2
支払手形及び買掛金	117,965		50,290		67,674		69,018	
短期借入金	228,209	7.8	174,989	6.1	53,220	23.3	242,793	8.3
コマーシャルペーパー	37,000		154,000		117,000		106,000	
短期償還社債	10,000		-		10,000		56,242	
未払法人税等	16,975		8,735		8,239		8,106	
未成工事受入金	16,604		21,553		4,949		20,834	
完成工事補償引当金	1,929		1,718		210		1,655	
債務保証損失引当金	309		278		30		201	
繰延税金負債	0		0		-		-	
その他の流動負債	186,298		141,227		45,071		144,656	
.固定負債	1,626,151	55.8	1,659,895	57.5	33,743	2.1	1,618,407	55.4
社債	215,000		215,000		-		215,000	
長期借入金	831,291	28.5	866,951	30.0	35,659	4.3	828,690	28.4
預り敷金・保証金	291,322		288,682		2,639		302,101	
退職給付引当金	23,420		24,639		1,219		21,640	
役員退職慰労引当金	1,682		1,635		46		1,485	
繰延税金負債	46,099		46,811		712		33,080	
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		65,155		1,161		67,219	
負債計	2,241,443	76.9	2,212,688	76.6	28,755	1.3	2,267,916	77.6
( 少数株主持分 )								
.少数株主持分	15,973	0.5	13,947	0.5	2,026	12.7	15,329	0.5
( 資本の部 )								
.資本金	134,433	4.6	134,433	4.7	-	-	134,433	4.6
.資本剰余金	205,823	7.1	205,823	7.1	0	0.0	205,823	7.0
.利益剰余金	167,890	5.8	163,753	5.7	4,136	2.5	166,994	5.7
.土地再評価差額金	158,227		160,253		2,025		155,570	
.その他有価証券評価差額金	26,317		30,724		4,407		1,612	
.為替換算調整勘定	32,545		33,440		894		24,769	
	660,145	22.6	661,547	22.9	1,402	0.2	639,665	21.9
.自己株式	979		1,045		66		1,058	
資本計	659,165	22.6	660,502	22.9	1,336	0.2	638,606	21.9
負債、少数株主持分及び資本合計	2,916,582	100.0	2,887,138	100.0	29,444	1.0	2,921,853	100.0

## 第1四半期比較連結損益計算書

科 目	前第1四半期 (自平成15.4.1 至平成15.6.30)		当第1四半期 (自平成16.4.1 至平成16.6.30)		増 減		前 期 (自平成15.4.1 至平成16.3.31)	
	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	215,207	100.0	214,862	100.0	344	0.2	1,102,844	100.0
・ 営 業 原 価	168,865	78.5	169,761	79.0	895	0.5	873,627	79.2
営 業 総 利 益	46,342	21.5	45,101	21.0	1,240	2.7	229,217	20.8
・ 販 売 費 ・ 一 般 管 理 費	28,458	13.2	27,801	12.9	657	2.3	119,971	10.9
営 業 利 益	17,883	8.3	17,300	8.1	583	3.3	109,246	9.9
・ 営 業 外 収 益	2,468	1.1	3,051	1.4	582	23.6	9,521	0.9
受 取 利 息	297		251		45		1,219	
受 取 配 当 金	569		679		109		1,942	
持 分 法 に よ る 投 資 利 益	550		330		219		3,534	
そ の 他 の 営 業 外 収 益	1,050		1,789		738		2,824	
・ 営 業 外 費 用	7,615	3.5	6,195	2.9	1,419	18.6	31,531	2.9
支 払 利 息	6,057		5,202		854		22,757	
そ の 他 の 営 業 外 費 用	1,557		993		564		8,773	
経 常 利 益	12,736	5.9	14,155	6.6	1,418	11.1	87,236	7.9
・ 特 別 利 益	364	0.2	269	0.1	95	26.2	5,665	0.5
・ 特 別 損 失	642	0.3	377	0.2	265	41.2	69,254	6.3
税 金 等 調 整 前 第 1 四 半 期 ( 当 期 ) 純 利 益	12,458	5.8	14,047	6.5	1,588	12.8	23,647	2.1
法 人 税 、 住 民 税 及 び 事 業 税	5,552		5,857		304		23,914	
法 人 税 等 調 整 額	418		121		297		15,057	
少 数 株 主 損 益	1,362		1,681		318		335	
第1四半期(当期)純利益	7,849	3.6	9,749	4.5	1,900	24.2	14,454	1.3

## 第1四半期比較連結剰余金計算書

科 目	前第1四半期 (自平成15.4.1 至平成15.6.30)	当第1四半期 (自平成16.4.1 至平成16.6.30)	増 減		前 期 (自平成15.4.1 至平成16.3.31)
	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
資本準備金期首残高	205,823				
・ 資本剰余金増加高	-	0	0	-	-
自己株式処分差益	-	0	0	-	-
・ 資本剰余金第1四半期(期末)残高	205,823	205,823	0	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
連結剰余金期首残高	155,390				
・ 利益剰余金増加高	14,593	9,749	4,844	33.2	18,658
第1四半期(当期)純利益	7,849	9,749	1,900	24.2	14,454
土地再評価差額金取崩額	6,718	-	6,718	100.0	4,204
連結子会社の固定資産 再評価に係る増加額	26	-	26	100.0	-
・ 利益剰余金減少高	2,990	13,885	10,895	364.4	6,159
配 当 金	2,877	2,878	1	0.0	5,755
取 締 役 賞 与	113	105	7	6.6	113
連結子会社の 合併による減少高	-	8,876	8,876	-	-
土地再評価差額金取崩額	-	2,025	2,025	-	-
連結子会社の固定資産 再評価に係る減少額	-	-	-	-	284
自己株式処分に係る減少額	-	-	-	-	6
・ 利益剰余金第1四半期(期末)残高	166,994	163,753	3,241	1.9	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1四半期連結会計期間(平成15年4月1日~平成15年6月30日)

(単位:百万円)

	賃貸	分譲	完成 工事	仲介・販売 受託・コン パレイング	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	82,913	54,542	21,843	11,274	17,786	15,403	9,240	2,202	215,207	-	215,207
(2)セグメント間の内部売上高又は振替額	1,281	-	1,740	2,031	5,104	6,778	109	2,523	19,570	(19,570)	-
計	84,195	54,542	23,584	13,305	22,891	22,182	9,350	4,726	234,778	(19,570)	215,207
営業費用	67,552	48,518	29,138	11,885	19,887	22,146	9,463	4,188	212,781	(15,457)	197,324
営業利益	16,642	6,023	5,554	1,420	3,003	35	113	538	21,996	(4,113)	17,883
.資産、減価償却費及び資本的支出											
資産	1,953,125	452,666	60,832	28,034	38,916	42,216	118,911	26,767	2,721,471	200,381	2,921,853
減価償却費	6,863	114	510	184	202	269	877	798	9,821	163	9,984
資本的支出	7,267	132	932	632	320	225	429	708	10,648	341	10,989

当第1四半期連結会計期間(平成16年4月1日~平成16年6月30日)

(単位:百万円)

	賃貸	分譲	完成 工事	仲介・販売 受託・コン パレイング	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	85,134	51,363	18,553	13,332	17,805	17,127	9,661	1,885	214,862	-	214,862
(2)セグメント間の内部売上高又は振替額	1,355	-	870	1,893	4,913	6,752	90	2,484	18,361	(18,361)	-
計	86,489	51,363	19,424	15,225	22,719	23,880	9,751	4,370	233,224	(18,361)	214,862
営業費用	69,854	46,611	25,768	12,306	19,885	23,770	9,335	4,024	211,558	(13,996)	197,562
営業利益	16,634	4,751	6,334	2,919	2,833	110	415	345	21,665	(4,365)	17,300
.資産、減価償却費及び資本的支出											
資産	1,889,630	430,057	63,093	22,087	35,430	45,055	100,113	22,743	2,608,212	278,925	2,887,138
減価償却費	6,417	160	613	187	210	277	672	714	9,253	161	9,414
資本的支出	14,932	71	120	154	303	891	157	1,013	17,643	70	17,713

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 パレイング	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) 事業区分の方法及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等の工事の請負（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1四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3,894百万円であり、親会社の一般管理部門に係る費用である。

当第1四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4,175百万円であり、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 1 四半期財務・業績の概況 (個別)

平成 16年 7月 30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.mitsufudosan.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 : 無  
 公認会計士及び監査法人の関与の状況 : 関与あり

2. 16年6月第1四半期の財務・業績の概況 (平成 16年 4月 1日 ~ 平成 16年 6月 30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6月第1四半期	113,923	9.0	15,104	10.3	14,184	0.4
15年6月第1四半期	125,156	-	16,837	-	14,238	-
(参考)16年3月期	615,984		65,920		62,922	

	第1四半期 (当期)純利益		1株当たり 第1四半期 (当期)純利益		潜在株式調整後 1株当たり 第1四半期 (当期)純利益	株主資本 第1四半期 (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	%	%	%
16年6月第1四半期	8,196	1.0	9.97		9.33	1.2	0.5	12.5
15年6月第1四半期	8,113	-	9.86		9.13	1.3	0.5	11.4
(参考)16年3月期	6,605		7.91		7.40	1.0	2.4	10.2

(注) 期中平均株式数 16年6月第1四半期 822,290,048 株 15年6月第1四半期 822,504,815 株  
 売上高、営業利益、経常利益、第1四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6月第1四半期	2,604,478	681,290	26.2	828.55
15年6月第1四半期	2,613,154	652,155	25.0	792.90
(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6月第1四半期 822,263,228 株 15年6月第1四半期 822,489,000 株  
 期末自己株式の数 16年6月第1四半期 1,127,156 株 15年6月第1四半期 901,384 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		
				中間	期末	
	百万円	百万円	百万円	円 銭	円 銭	円 銭
中間期	223,000	14,000	8,000	3.50	-	-
通期	598,000	55,500	26,500	-	3.50	7.00

(参考) 1株当たり予想当期純利益(通期) 32円10銭

(注) 平成16年4月30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1四半期比較貸借対照表（資産の部）

摘 要	前 期 (平成16.3.31現在)		当第1四半期 (平成16.6.30現在)		増 減		前第1四半期 (平成15.6.30現在)	
	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	593,113	22.8	22,995	3.7	647,861	24.8
現金・預金	69,767		34,875		34,891		38,595	
売掛金	11,061		9,198		1,863		16,809	
販売用不動産	150,431	5.8	139,526	5.4	10,905	7.2	186,697	7.1
仕掛不動産勘定	110,381	4.2	133,258	5.1	22,876	20.7	127,067	4.9
開発用土地	20,826	0.8	30,765	1.2	9,938	47.7	44,766	1.7
未成工事支出金	-		-		-		589	
前渡金	20,065		19,392		672		23,141	
前払費用	3,505		3,918		412		3,348	
短期貸付金	96,406		111,149		14,742		137,572	
未収金	32,955		11,046		21,909		11,213	
営業出資金	40,160		37,230		2,930		10,510	
繰延税金資産	47,969		47,969		-		29,791	
その他の流動資産	13,886		15,417		1,531		18,664	
貸倒引当金	1,309		634		675		908	
固定資産	1,994,984	76.4	2,011,364	77.2	16,380	0.8	1,965,293	75.2
有形固定資産	1,189,263	45.6	1,194,144	45.8	4,880	0.4	1,196,379	45.8
建物	289,620	11.1	285,055	10.9	4,565	1.6	296,724	11.4
構築物	8,784		8,673		110		9,033	
機械装置	1,545		1,459		86		1,622	
車両・運搬具	50		46		3		57	
工具・器具・備品	4,122		3,983		138		3,626	
土地	867,472	33.2	864,737	33.2	2,735	0.3	869,016	33.3
建設仮勘定	12,858		25,379		12,521		11,493	
その他の有形固定資産	4,809		4,809		-		4,806	
無形固定資産	21,387	0.8	21,288	0.8	98	0.5	21,710	0.8
借地権	17,926		17,926		-		17,928	
ソフトウェア	3,271		3,175		95		3,589	
その他の無形固定資産	190		187		3		192	
投資その他の資産	784,333	30.0	795,931	30.6	11,598	1.5	747,203	28.6
投資有価証券	188,371		201,474		13,103		139,257	
関係会社株式・出資金	181,975		181,975		-		184,020	
出資金	24,729		24,695		34		23,387	
長期貸付金	9,165		9,162		3		15,094	
関係会社長期貸付金	165,174		169,511		4,337		157,684	
差入敷金・保証金	197,100	7.5	197,391	7.6	291	0.1	211,396	8.1
その他の投資その他の資産	31,046		24,951		6,095		28,628	
貸倒引当金	13,230		13,231		1		12,266	
資産合計	2,611,093	100.0	2,604,478	100.0	6,614	0.3	2,613,154	100.0

**第1四半期比較貸借対照表（負債・資本の部）**

摘 要	前 期 (平成16.3.31現在)		当第1四半期 (平成16.6.30現在)		増 減		前第1四半期 (平成15.6.30現在)	
	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	435,471	16.7	52,250	10.7	527,366	20.2
買 掛 金	78,611		16,880		61,731		35,106	
短 期 借 入 金	205,416	7.9	156,655	6.0	48,761	23.7	217,685	8.3
コマーシャルペーパー	37,000		154,000		117,000		106,000	
短 期 償 還 社 債	10,000		-		10,000		56,242	
未 払 金	10,207		2,466		7,741		3,554	
未 払 法 人 税 等	12,319		6,041		6,277		6,125	
未 払 費 用	8,568		9,772		1,203		10,138	
前 受 金	34,376		37,001		2,624		40,197	
預 り 金	81,140		45,601		35,539		41,944	
そ の 他 の 流 動 負 債	10,081		7,053		3,027		10,371	
固 定 負 債	1,451,511	55.6	1,487,716	57.1	36,204	2.5	1,433,632	54.8
社 債	215,000	8.2	215,000	8.3	-	-	215,000	8.2
長 期 借 入 金	738,113	28.3	772,724	29.7	34,611	4.7	724,429	27.7
預 り 敷 金 ・ 保 証 金	270,229	10.3	268,228	10.3	2,000	0.7	279,804	10.7
繰 延 税 金 負 債	25,275		28,213		2,938		12,666	
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		10,874		895		8,437	
役員退職慰労引当金	1,129		1,143		13		1,002	
そ の 他 の 固 定 負 債	40,765		40,512		252		43,101	
負 債 計	1,939,234	74.3	1,923,188	73.8	16,045	0.8	1,960,998	75.0
( 資 本 の 部 )								
資 本 金	134,433	5.1	134,433	5.2	-	-	134,433	5.1
資 本 剰 余 金	205,824	7.9	205,824	7.9	0	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		1		0		-	
	( 0 )		( 1 )		( 0 )		( - )	
利 益 剰 余 金	86,282	3.3	89,489	3.4	3,207	3.7	93,183	3.6
利 益 準 備 金	13,688		13,688		-		13,688	
別 途 積 立 金	16,790		16,790		-		16,790	
代 替 資 産 積 立 金	49,292		48,844		447		49,292	
当 期 未 処 分 利 益 (うち第1四半期 (当期)純利益)	6,511		10,166		3,654		13,411	
	( 6,605 )		( 8,196 )		( 1,591 )		( 8,113 )	
土 地 再 評 価 差 額 金	220,399	8.4	222,408	8.5	2,009	0.9	217,885	8.3
そ の 他 有 価 証 券 評 価 差 額 金	25,887	1.0	30,171	1.2	4,284	16.6	1,621	0.1
自 己 株 式	967	0.0	1,037	0.0	70	7.2	790	0.0
資 本 計	671,859	25.7	681,290	26.2	9,431	1.4	652,155	25.0
負 債 ・ 資 本 合 計	2,611,093	100.0	2,604,478	100.0	6,614	0.3	2,613,154	100.0



## 第1四半期比較損益計算書

摘 要		前第1四半期 (自平成15.4.1 至平成15.6.30)		当第1四半期 (自平成16.4.1 至平成16.6.30)		増 減		前 期 (自平成15.4.1 至平成16.3.31)	
		金 額	百分比	金 額	百分比	金 額	前年 同期比	金 額	百分比
経 常	営 業 収 益	125,156	100.0	113,923	100.0	11,232	9.0	615,984	100.0
	賃 貸 事 業 収 益	59,898	47.8	61,799	54.2	1,900	3.2	240,484	39.0
	分 譲 事 業 収 益	53,415	42.7	40,852	35.9	12,563	23.5	333,901	54.2
	そ の 他 の 事 業 収 益	11,841	9.5	11,272	9.9	569	4.8	41,599	6.8
	営 業 原 価	98,953		91,256		7,697		503,830	
	賃 貸 事 業 費 用	47,935		50,095		2,160		196,320	
	分 譲 事 業 原 価	42,550		36,425		6,124		278,593	
	そ の 他 の 事 業 原 価	8,468		4,734		3,733		28,916	
	販 売 費 ・ 一 般 管 理 費	9,365		7,562		1,802		46,233	
	営 業 利 益	16,837	13.5	15,104	13.3	1,732	10.3	65,920	10.7
損 営 業	営 業 外 収 益	3,253		3,765		512		23,688	
	受 取 利 息	1,011		890		121		4,114	
	受 取 配 当 金	1,529		1,507		22		17,460	
	そ の 他 の 営 業 外 収 益	711		1,368		656		2,113	
外 損	営 業 外 費 用	5,852		4,685		1,166		26,687	
	支 払 利 息	4,725		4,128		596		18,084	
	そ の 他 の 営 業 外 費 用	1,126		556		569		8,602	
益	( 2,599 )		( 920 )		( 1,678 )		( 2,998 )		
経 常 利 益		14,238	11.4	14,184	12.5	53	0.4	62,922	10.2
特 別 損 益	特 別 利 益	-		-		-		4,664	
	特 別 損 失	-		-		-		64,392	
	( 差 引 特 別 損 益 )	( - )		( - )		( - )		( 59,728 )	
税 引 前 第 1 四 半 期 ( 当 期 ) 純 利 益		14,238	11.4	14,184	12.5	53	0.4	3,193	0.5
法 人 税 、 住 民 税 及 び 事 業 税		6,125		5,988		137		16,955	
法 人 税 等 調 整 額		-		-		-		20,366	
第 1 四 半 期 ( 当 期 ) 純 利 益		8,113	6.5	8,196	7.2	83	1.0	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	
土 地 再 評 価 差 額 金 取 崩 額		-		2,009		2,009		2,513	
当 期 未 処 分 利 益		13,411		10,166		3,245		6,511	