



平成 18年 3月期 第 1 四半期財務・業績の概況 (連結)

平成 17年 8月 1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.mitsui-fudosan.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

前連結会計年度までは不動産投資信託 (J-REIT) からの配当収益を営業外収益に計上しておりましたが、当連結会計年度より、不動産投資信託 (J-REIT) に関連する配当を含むすべての収益について、営業収益として計上する方法に変更いたしました。これは、不動産投資信託 (J-REIT) からの収益は、当社グループの主たる営業活動の成果であり、今後さらにその重要性が増すと見込まれることによるものです。

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 5社

(持分法) 新規 0社 除外 0社

公認会計士及び監査法人の関与の状況 : 関与あり

2. 17年6月第1四半期の財務・業績の概況 (平成 17年 4月 1日 ~ 平成 17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っております。(以下同じ)

	売 上 高		営 業 利 益		経 常 利 益	
	百万円	%	百万円	%	百万円	%
17年6月第1四半期	222,619	3.6	19,174	10.8	16,911	19.5
16年6月第1四半期	214,862	0.2	17,300	3.3	14,155	11.1
(参考)17年3月期	1,111,359		115,764		94,637	

	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	%	%	%
17年6月第1四半期	11,359	16.5	13.82	12.94		1.6	0.6	7.6
16年6月第1四半期	9,749	24.2	11.86	11.10		1.5	0.5	6.6
(参考)17年3月期	28,693		34.74	32.52		4.3	3.2	8.5

(注) 持分法投資損益 17年6月第1四半期 32百万円 16年6月第1四半期 330百万円
期中平均株式数 (連結) 17年6月第1四半期 821,989,001株 16年6月第1四半期 822,283,512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1四半期の売上高および営業利益は、対前年同期比で増収増益となりました。前期下期に竣工稼働した虎ノ門琴平タワー(東京都港区、オフィス)、交詢ビルディング(東京都中央区、商業施設)、ららぽーと甲子園(兵庫県西宮市、商業施設)、ZOE銀座(東京都中央区、商業施設)などが収益寄与し、「賃貸」セグメントが増収増益となったことに加え、住宅分譲事業の販売費削減による営業利益率向上や投資家向け分譲の順調な進捗により、「分譲」セグメントも増収増益いたしました。また、営業利益の増益を受け、経常利益、当第1四半期純利益も前年同期に比べ、増益となっております。なお、通期予想に対する進捗率は、売上高、営業利益、経常利益ともに2割を下回る水準(前年同期と同水準)ですが、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。

(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
17年6月第1四半期	2,902,433	697,104	24.0	848.09
16年6月第1四半期	2,887,138	660,502	22.9	803.28
(参考)17年3月期	2,928,199	687,717	23.5	836.48

(注) 期末発行済株式数 (連結) 17年6月第1四半期 821,973,756株 16年6月第1四半期 822,256,692株
自己株式の数 17年6月第1四半期 1,416,628株 16年6月第1四半期 1,133,692株

3. 18年 3月期の連結業績予想 (平成 17年 4月 1日 ~ 平成 18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	480,000	31,000	19,000
通 期	1,125,000	100,000	50,000

(参考) 1株当たり予想当期純利益 (通期) 60円 67銭

(注) 平成17年4月28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

◆ 連結業績概要（単位：百万円）

	当第1四半期 (平成17.4.1～6.30)	前第1四半期 (平成16.4.1～6.30)	増減(率)		通期予想 (平成17.4.28時点)	進捗率
売上高	222,619	214,862	7,756	(3.6%)	1,125,000	19.8%
営業利益	19,174	17,300	1,874	(10.8%)	122,000	15.7%
経常利益	16,911	14,155	2,755	(19.5%)	100,000	16.9%
第1四半期 (当期)純利益	11,359	9,749	1,610	(16.5%)	50,000	22.7%

当第1四半期の売上高は2,226億円となり、対前年同期比で3.6%増収し、また、営業利益は191億円となり、同比10.8%増益いたしました。

前期下期に竣工稼働した虎ノ門琴平タワー（東京都港区、オフィス）、交詢ビルディング（東京都中央区、商業施設）、ららぽーと甲子園（兵庫県西宮市、商業施設）、ZOE銀座（東京都中央区、商業施設）などが収益寄与し、「賃貸」セグメントが対前年同期比で39億円増収、20億円増益となりました。

また、住宅分譲事業の販売費削減による営業利益率向上に加え、投資家向け分譲も計画通り進捗し、「分譲」セグメントも対前年同期比で増収増益となっております。

営業利益の増益を受け、経常利益、第1四半期純利益も前年同期に比べ、それぞれ27億円（19.5%）、16億円（16.5%）の増益となりました。

なお、通期予想に対する進捗率は、売上高、営業利益、経常利益ともに2割を下回る水準（前年同期と同水準）ですが、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。

◆ 連結セグメント別業績（単位：百万円）

	当第1四半期 (平成17.4.1～6.30)		前第1四半期 (平成16.4.1～6.30)		増減	
	売上高	営業利益	売上高	営業利益	売上高	営業利益
賃貸	89,092	18,662	85,134	16,634	3,958	2,027
分譲	52,701	5,876	51,363	4,751	1,338	1,124
完成工事	20,981	6,077	18,553	6,344	2,428	266
仲介・販売受託 ・コンサルティング	12,676	1,508	13,332	2,919	656	1,410
管理受託	19,298	2,855	17,805	2,833	1,492	21
住宅部材 ・商品等販売	16,783	443	17,127	110	344	333
施設営業	9,594	502	9,661	415	66	86
その他	1,492	396	1,885	345	393	51
消去又は全社	-	4,992	-	4,365	-	627
計	222,619	19,174	214,862	17,300	7,756	1,874

◆ 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。

また、特に記載のない場合、単位は百万円となっております。

< 賃貸 >

	当第1四半期 (平成 17.4.1～6.30)	前第1四半期 (平成 16.4.1～6.30)	増減	通期予想 (平成 17.4.28時点)	進捗率
売上高	89,092	85,134	3,958	357,000	25.0%
営業利益	18,662	16,634	2,027	63,000	29.6%

当第1四半期は、前期下期に竣工した虎ノ門琴平タワー（東京都港区、オフィス）交詢ビルディング（東京都中央区、商業施設）ららぽーと甲子園（兵庫県西宮市、商業施設）ZOE銀座（東京都中央区、商業施設）などの収益寄与に加え、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における管理戸数、管理台数の増加により、売上高は対前年同期比で増収いたしました。また、増収に伴い、営業利益も対前年同期比で増益となっております。

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3.0%となり、前期末の2.8%とほぼ同水準となりました。また、都心部を中心にオフィスビル市場が好転する中、単体ベースの首都圏オフィスビルの期末空室率は2.5%まで改善いたしました。(前期末3.0%)

(ご参考)

・売上高の内訳

	当第1四半期 (平成 17.4.1～6.30)	前第1四半期 (平成 16.4.1～6.30)	増減
オフィス(*1)	54,241	54,504	263
商業施設(*1)	14,365	11,865	2,500
住宅(*2)	13,593	12,569	1,024
リパーク・その他(*3)	6,891	6,194	696
合計	89,092	85,134	3,958

(注) 当第1四半期末の貸付面積等の状況

*1 オフィス・商業施設の貸付面積：所有 1,940,011 m²、転貸 1,460,482 m²

*2 住宅の貸付戸数：所有 260 戸、転貸 51,177 戸

*3 リパーク管理台数：66,381 台

・期末空室率推移 (%)

	H17/6	H17/3	H16/9	H16/3	H15/9	H15/3
オフィス・商業施設(連結)	3.0	2.8	5.2	5.0	6.0	6.0
首都圏オフィス(単体)	2.5	3.0	4.8	4.4	5.8	5.4

・単体の賃貸事業内訳

全体（オフィス・商業施設・その他）		
売上高（百万円）	64,131	
粗利益（百万円）	13,294	
粗利益率（％）	20.7	
貸付面積（千㎡）	3,145	
延床面積（千㎡）	所有	2,479
	転貸	2,643
	合計	5,122
棟数（棟）	所有	117
	転貸	196
	合計	313
空室率（％）	3.1	

オフィス・商業施設

	オフィス			商業施設		
	首都圏	地方	合計	首都圏	地方	合計
売上高（百万円）	44,521	5,341	49,862	8,381	4,714	13,095
貸付面積（千㎡）	1,912	292	2,204	514	335	850
棟数（棟）	224	39	263	33	15	48
空室率（％）	2.5	7.9	3.3	3.5	0.5	2.3

<分譲>

	当第1四半期 (平成17.4.1~6.30)	前第1四半期 (平成16.4.1~6.30)	増減	通期予想 (平成17.4.28時点)	進捗率
売上高	52,701	51,363	1,338	328,000	16.1%
営業利益	5,876	4,751	1,124	42,000	14.0%

単体の住宅分譲事業において物件の竣工引渡し下期、特に第4四半期に集中するため、通期予想に対する進捗率は、売上高、営業利益ともに10%台となっております。

当第1四半期の住宅分譲は、マンション506戸、戸建228戸、計734戸（前年同期はマンション443戸、戸建179戸、計622戸）を計上いたしました。

なお、当第1四半期末における単体住宅分譲の完成在庫は、325戸（マンション260戸、戸建65戸）となり、前期末の545戸（マンション490戸、戸建55戸）から減少しております。また、マンションの契約済み戸数は、通期計上予定戸数4,500戸に対し約65%まで進捗いたしました。

一方、投資家向け分譲（分譲セグメントの「その他」に計上）は、当第1四半期も順調に進捗し、セグメント全体の増収増益に寄与いたしました。

(ご参考)

・売上高の内訳

	当第1四半期		前第1四半期		増減	
	(平成17.4.1~6.30)		(平成16.4.1~6.30)			
マンション	21,559	(506戸)	27,957	(443戸)	6,397	(63戸)
首都圏	17,353	(378戸)	21,357	(231戸)	4,003	(147戸)
その他	4,205	(128戸)	6,600	(212戸)	2,394	(84戸)
戸建	11,970	(228戸)	8,502	(179戸)	3,468	(49戸)
首都圏	10,591	(200戸)	7,923	(150戸)	2,668	(50戸)
その他	1,378	(28戸)	578	(29戸)	800	(1戸)
その他	19,171		14,903		4,267	
合計	52,701		51,363		1,338	

・単体の分譲事業内訳

全体

		全体合計	うち住宅
売上高	(百万円)	47,334	33,458
粗利益率	(%)	13.7	14.0

住宅分譲事業

		住宅合計	マンション	戸建
売上高	(百万円)	33,458	21,559	11,899
期首契約済み	(戸) (A)	2,326	2,128	198
期中契約	(戸) (B)	1,283	1,093	190
計上戸数	(戸) (C)	732	506	226
期末契約済み	(戸) (A) + (B) - (C)	2,877	2,715	162
完成在庫	(戸)	325	260	65
新規発売	(戸)	1,552	1,366	186

(注) 契約済み戸数、新規発売戸数には、次期以降に計上が予定されている戸数も含まれております。

期末完成在庫推移(戸)

	H17/6	H17/3	H16/12	H16/9	H16/6	H16/3
マンション	260	490	245	210	285	455
戸建	65	55	65	40	30	25
合計	325	545	310	250	315	480

< 完成工事 >

	当第1四半期 (平成17.4.1~6.30)	前第1四半期 (平成16.4.1~6.30)	増減	通期予想 (平成17.4.28時点)	進捗率
売上高	20,981	18,553	2,428	187,000	11.2%
営業利益	6,077	6,344	266	3,000	-

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下期、特に第4四半期に集中するため、営業赤字となっております。

なお、当第1四半期は、前年同期に比べ三井ホームの期首受注工事残高が多く増収となり、営業損益も改善いたしました。

(ご参考)

- ・三井ホーム(連結)の建築請負事業内訳

	当第1四半期 (平成17.4.1~6.30)	前第1四半期 (平成16.4.1~6.30)	増減
期首受注工事残高(A)	108,223	105,874	2,349
期中受注工事高(B)	41,947	43,239	1,291
売上高(C)	22,729	19,405	3,324
期末受注工事残高(A)+(B)-(C)	127,442	129,708	2,266

< 仲介・販売受託・コンサルティング >

	当第1四半期 (平成17.4.1~6.30)	前第1四半期 (平成16.4.1~6.30)	増減	通期予想 (平成17.4.28時点)	進捗率
売上高	12,676	13,332	656	58,000	21.9%
営業利益	1,508	2,919	1,410	17,000	8.9%

当第1四半期は、三井不動産販売の法人、個人仲介が前年同期実績を上回り好調に推移いたしましたが、前年同期には単体において大型の法人仲介やプロジェクトマネジメントフィーが計上されていたため、対前年同期比では、減収減益となっております。

(ご参考)

- ・売上高の内訳

	当第1四半期 (平成17.4.1~6.30)		前第1四半期 (平成16.4.1~6.30)		増減	
仲介	9,958	(7,267件)	9,716	(7,228件)	242	(39件)
販売受託	1,457	(815件)	1,110	(609件)	346	(206件)
コンサルティング	1,259		2,505		1,245	
合計	12,676		13,332		656	

・三井不動産販売の仲介・販売受託事業内訳

	仲介 販売受託	
取扱件数 (件)	7,384	1,364
取扱高 (百万円)	254,827	65,299

(注) 仲介の取扱件数・取扱高は持分法適用のリハウス関連会社を含めた三井のリハウスネットワーク全体の数値となっております。

<管理受託>

	当第1四半期 (平成17.4.1~6.30)	前第1四半期 (平成16.4.1~6.30)	増減	通期予想 (平成17.4.28時点)	進捗率
売上高	19,298	17,805	1,492	85,000	22.7%
営業利益	2,855	2,833	21	11,000	26.0%

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、対前年同期比で増収増益となっております。

(ご参考)

・売上高の内訳

	当第1四半期 (平成17.4.1~6.30)	前第1四半期 (平成16.4.1~6.30)	増減
運営管理受託	14,530	13,502	1,027
管理工事受託	4,767	4,302	465
合計	19,298	17,805	1,492

<住宅部材・商品等販売>

	当第1四半期 (平成17.4.1~6.30)	前第1四半期 (平成16.4.1~6.30)	増減	通期予想 (平成17.4.28時点)	進捗率
売上高	16,783	17,127	344	66,000	25.4%
営業利益	443	110	333	500	88.7%

(ご参考)

・売上高の内訳

	当第1四半期 (平成17.4.1~6.30)	前第1四半期 (平成16.4.1~6.30)	増減
住宅部資材販売	4,379	4,496	117
その他商品販売	12,404	12,631	227
合計	16,783	17,127	344

< 施設営業 >

	当第1四半期 (平成17.4.1~6.30)	前第1四半期 (平成16.4.1~6.30)	増減	通期予想 (平成17.4.28時点)	進捗率
売上高	9,594	9,661	66	36,000	26.7%
営業利益	502	415	86	1,500	33.5%

(ご参考)

・売上高の内訳

	当第1四半期 (平成17.4.1~6.30)	前第1四半期 (平成16.4.1~6.30)	増減
ホテル施設	6,633	6,559	73
その他施設	2,961	3,102	140
合計	9,594	9,661	66

< その他 >

	当第1四半期 (平成17.4.1~6.30)	前第1四半期 (平成16.4.1~6.30)	増減	通期予想 (平成17.4.28時点)	進捗率
売上高	1,492	1,885	393	8,000	18.7%
営業利益	396	345	51	1,000	39.7%

(ご参考)

・売上高の内訳

	当第1四半期 (平成17.4.1~6.30)	前第1四半期 (平成16.4.1~6.30)	増減
金融・リース	375	391	16
その他	1,116	1,493	376
合計	1,492	1,885	393

◆ 連結業績予想

当第1四半期の業績は、期初(平成17年4月28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。

財政状態

◆ 当第1四半期末の資産、負債、資本

< 連結 >

総資産	2兆9,024億3千3百万円(前期末比	257億6千5百万円減)
総負債	2兆1,874億7千8百万円(前期末比	330億2千5百万円減)
少数株主持分	178億5千万円(前期末比	21億2千6百万円減)
株主資本	6,971億4百万円(前期末比	93億8千7百万円増)
有利子負債	1兆3,726億2千5百万円(前期末比	935億7千5百万円増)
D/Eレシオ	1.97倍(有利子負債/株主資本)	

< 単体 >

総資産	2兆5,814億8千1百万円(前期末比	320億5千2百万円減)
総負債	1兆8,857億2千3百万円(前期末比	391億7千2百万円減)
株主資本	6,957億5千7百万円(前期末比	71億1千9百万円増)
有利子負債	1兆2,532億2千4百万円(前期末比	916億1千1百万円増)
D/Eレシオ	1.80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3,946億円(対前期末比194億円増)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488億円。)

・ 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1兆6,563億円となっております。日本橋三井タワー(平成17年7月竣工済)などの建築投資を実施した結果、対前期末比で111億円増加いたしました。

・ 有利子負債

連結ベースでの有利子負債残高は1兆3,726億円(対前期末比935億円増)となりました。この増加は、単体における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、対前年同期末比では383億円減少しております。

以上

注意事項

本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17.3.31)		当第1四半期 (平成17.6.30)		増 減		前第1四半期 (平成16.6.30)	
	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	745,703	25.5	709,021	24.4	36,682	4.9	644,374	22.3
現金及び預金	113,427		59,810		53,616		89,044	
受取手形及び売掛金	28,533		19,075		9,458		23,994	
有価証券	304		289		14		125	
販売用不動産	351,888		376,117		24,229		339,201	
未成工事支出金	9,891		21,402		11,511		19,365	
その他のたな卸資産	9,548		9,946		398		9,824	
前渡金	23,330		18,530		4,800		19,608	
短期貸付金	12,136		8,916		3,220		10,119	
営業出資金	91,850		101,478		9,627		-	
繰延税金資産	50,872		53,752		2,879		58,931	
その他の流動資産	57,051		41,140		15,910		76,535	
貸倒引当金	3,131		1,438		1,692		2,376	
・固定資産	2,182,495	74.5	2,193,411	75.6	10,916	0.5	2,242,762	77.7
1.有形固定資産	1,615,619	55.2	1,624,819	56.0	9,199	0.6	1,614,935	55.9
建物及び構築物	466,886		465,069		1,816		462,800	
機械装置及び運搬具	4,830		4,880		50		5,336	
土地	1,089,664		1,090,676		1,011		1,083,210	
建設仮勘定	30,692		40,822		10,129		30,473	
その他の有形固定資産	23,545		23,369		175		33,115	
2.無形固定資産	29,585	1.0	31,571	1.1	1,986	6.7	32,949	1.2
借地権	21,457		23,868		2,410		24,456	
その他の無形固定資産	8,127		7,703		424		8,492	
3.投資その他の資産	537,289	18.3	537,020	18.5	268	0.1	594,877	20.6
投資有価証券	235,813		236,296		482		275,702	
長期貸付金	11,264		10,431		833		10,370	
差入敷金・保証金	200,265		198,719		1,546		202,148	
繰延税金資産	30,708		30,736		28		11,755	
再評価に係る繰延税金資産	21,262		21,262		-		33,305	
その他の投資その他の資産	49,708		50,867		1,158		80,874	
貸倒引当金	11,733		11,293		440		19,279	
・繰延資産	0	0.0	0	0.0	0	27.9	0	0.0
資産合計	2,928,199	100.0	2,902,433	100.0	25,765	0.9	2,887,138	100.0

第1四半期比較連結貸借対照表

科 目	前 期 (平成17.3.31)		当第1四半期 (平成17.6.30)		増 減		前第1四半期 (平成16.6.30)	
	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	634,920	21.7	635,718	21.9	798	0.1	552,793	19.1
支 払 手 形 及 び 買 掛 金	114,236		44,863		69,372		50,290	
短 期 借 入 金	243,078		247,064		3,985		174,989	
コ マ ー シ ャ ル ペ ー パ ー	29,000		137,000		108,000		154,000	
短 期 償 還 社 債	-		10,000		10,000		-	
未 払 法 人 税 等	16,754		12,121		4,632		8,735	
未 成 工 事 受 入 金	15,170		20,434		5,263		21,553	
完 成 工 事 補 償 引 当 金	1,593		1,436		157		1,718	
債 務 保 証 損 失 引 当 金	252		203		49		278	
繰 延 税 金 負 債	-		-		-		0	
そ の 他 の 流 動 負 債	214,833		162,594		52,238		141,227	
. 固 定 負 債	1,585,583	54.1	1,551,759	53.5	33,823	2.1	1,659,895	57.5
社 債	235,000		225,000		10,000		215,000	
長 期 借 入 金	771,971		753,560		18,410		866,951	
預 り 敷 金 ・ 保 証 金	288,251		285,699		2,552		288,682	
退 職 給 付 引 当 金	26,978		28,060		1,082		24,639	
役 員 退 職 慰 労 引 当 金	1,943		1,676		267		1,635	
繰 延 税 金 負 債	46,496		46,150		346		46,811	
再 評 価 に 係 る 繰 延 税 金 負 債	157,995		157,995		-		151,018	
そ の 他 の 固 定 負 債	56,945		53,615		3,330		65,155	
負 債 合 計	2,220,504	75.8	2,187,478	75.4	33,025	1.5	2,212,688	76.6
(少 数 株 主 持 分)								
. 少 数 株 主 持 分	19,977	0.7	17,850	0.6	2,126	10.6	13,947	0.5
(資 本 の 部)								
. 資 本 金	134,433	4.6	134,433	4.6	-	-	134,433	4.7
. 資 本 剰 余 金	205,830	7.0	205,831	7.1	0	0.0	205,823	7.1
. 利 益 剰 余 金	155,097	5.3	162,613	5.6	7,516	4.8	163,753	5.7
. 土 地 再 評 価 差 額 金	183,625	6.3	184,468	6.4	842	0.5	160,253	5.5
. そ の 他 有 価 証 券 評 価 差 額 金	33,348	1.1	32,781	1.1	566	1.7	30,724	1.1
. 為 替 換 算 調 整 勘 定	23,255	0.8	21,623	0.8	1,632	7.0	33,440	1.2
	689,078	23.5	698,504	24.0	9,426	1.4	661,547	22.9
. 自 己 株 式	1,360	0.0	1,399	0.0	39	2.9	1,045	0.0
資 本 合 計	687,717	23.5	697,104	24.0	9,387	1.4	660,502	22.9
負 債、少 数 株 主 持 分 及 び 資 本 合 計	2,928,199	100.0	2,902,433	100.0	25,765	0.9	2,887,138	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16.4.1 至平成16.6.30)		当第1四半期 (自平成17.4.1 至平成17.6.30)		増 減		前 期 (自平成16.4.1 至平成17.3.31)	
	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	214,862	100.0	222,619	100.0	7,756	3.6	1,111,359	100.0
・ 営 業 原 価	169,761	79.0	176,080	79.1	6,319	3.7	879,260	79.1
営 業 総 利 益	45,101	21.0	46,538	20.9	1,436	3.2	232,098	20.9
・ 販 売 費 及 び 一 般 管 理 費	27,801	12.9	27,363	12.3	437	1.6	116,334	10.5
営 業 利 益	17,300	8.1	19,174	8.6	1,874	10.8	115,764	10.4
・ 営 業 外 収 益	3,051	1.4	3,237	1.5	186	6.1	9,947	0.9
受 取 利 息	251		192		59		1,065	
受 取 配 当 金	679		745		66		2,051	
持 分 法 に よ る 投 資 利 益	330		-		330		3,595	
そ の 他 の 営 業 外 収 益	1,789		2,299		510		3,233	
・ 営 業 外 費 用	6,195	2.9	5,501	2.5	694	11.2	31,074	2.8
支 払 利 息	5,202		5,129		73		20,443	
持 分 法 に よ る 投 資 損 失	-		32		32		-	
そ の 他 の 営 業 外 費 用	993		339		653		10,631	
経 常 利 益	14,155	6.6	16,911	7.6	2,755	19.5	94,637	8.5
・ 特 別 利 益	269	0.1	975	0.4	706	262.7	4,968	0.4
・ 特 別 損 失	377	0.2	1,031	0.4	653	173.0	47,764	4.3
税 金 等 調 整 前 第 1 四 半 期 (当 期) 純 利 益	14,047	6.5	16,856	7.6	2,808	20.0	51,841	4.6
法 人 税、住 民 税 及 び 事 業 税	5,857	2.7	7,071	3.2	1,213	20.7	26,489	2.4
法 人 税 等 調 整 額	121	0.1	38	0.0	82	68.2	4,847	0.5
少 数 株 主 損 益	1,681	0.8	1,613	0.7	68	4.1	1,506	0.1
第1四半期(当期)純利益	9,749	4.5	11,359	5.1	1,610	16.5	28,693	2.6

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16.4.1 至平成16.6.30)	当第1四半期 (自平成17.4.1 至平成17.6.30)	増 減		前 期 (自平成16.4.1 至平成17.3.31)
	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	205,830	7	0.0	205,823
・ 資本剰余金増加高	0	0	0	31.7	7
自己株式処分差益	0	0	0	31.7	7
・ 資本剰余金第1四半期末(期末)残高	205,823	205,831	7	0.0	205,830
(利 益 剰 余 金 の 部)					
・ 利益剰余金期首残高	167,890	155,097	12,793	7.6	167,890
・ 利益剰余金増加高	9,749	11,359	1,610	16.5	28,985
第1四半期(当期)純利益	9,749	11,359	1,610	16.5	28,693
連結子会社の固定資産 再評価に係る増加額	-	-	-	-	287
持分法適用会社の 減少による増加高	-	-	-	-	5
・ 利益剰余金減少高	13,885	3,843	10,042	72.3	41,778
配 当 金	2,878	2,877	1	0.0	5,755
役 員 賞 与	105	123	17	17.0	105
連結子会社の 合併による減少高	8,876	-	8,876	100.0	8,876
土地再評価差額金取崩額	2,025	842	1,183	58.4	26,376
連結子会社の 減少による減少高	-	-	-	-	664
・ 利益剰余金第1四半期末(期末)残高	163,753	162,613	1,140	0.7	155,097

〔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・コソ 取引	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	6,344	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

当第1四半期連結会計期間(平成17年4月1日～平成17年6月30日)

(単位:百万円)

	賃貸	分譲	完成 工事	仲介・販売 受託・コソ 取引	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	89,092	52,701	20,981	12,676	19,298	16,783	9,594	1,492	222,619	-	222,619
(2)セグメント間の内部売上高又は振替額	1,241	-	1,768	1,664	5,100	7,471	85	2,463	19,796	(19,796)	-
計	90,334	52,701	22,750	14,340	24,398	24,254	9,680	3,955	242,415	(19,796)	222,619
営業費用	71,671	46,825	28,827	12,831	21,543	23,810	9,178	3,559	218,247	(14,803)	203,444
営業利益	18,662	5,876	6,077	1,508	2,855	443	502	396	24,167	(4,992)	19,174
.資産、減価償却費及び資本的支出											
資産	1,917,222	489,669	58,628	29,952	41,525	43,962	75,139	21,832	2,677,932	224,500	2,902,433
減価償却費	6,542	129	627	199	190	238	546	620	9,095	163	9,258
資本的支出	17,602	89	1,188	212	140	90	616	981	20,921	76	20,998

前連結会計年度(平成16年4月1日~平成17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 サルティング	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	343,719	334,472	183,552	60,223	78,248	65,228	38,509	7,404	1,111,359	-	1,111,359
(2)セグメント間の内部売上高又は振替高	5,970	-	6,226	10,578	19,306	34,620	472	10,297	87,472	(87,472)	-
計	349,689	334,472	189,778	70,802	97,555	99,848	38,981	17,702	1,198,831	(87,472)	1,111,359
営業費用	287,169	299,318	187,419	52,194	86,787	99,660	37,595	15,853	1,066,000	(70,405)	995,594
営業利益	62,520	35,153	2,359	18,607	10,767	187	1,386	1,849	132,831	(17,066)	115,764
資産、減価償却費、減損損失及び資本的支出											
資産	1,934,689	498,466	56,317	86,407	44,567	51,685	77,423	27,685	2,777,242	150,957	2,928,199
減価償却費	26,372	639	2,503	823	967	1,158	2,612	2,714	37,790	721	38,512
減損損失	8,272	2,475	83	-	-	-	22,975	-	33,806	-	33,806
資本的支出	67,182	430	2,760	747	957	1,413	2,385	2,556	78,434	463	78,898

(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。

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4,487百万円であり、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17,421百万円であり、親会社の一般管理部門に係る費用である。



平成 18年 3月期

第 1 四半期財務・業績の概況（個別）

平成 17年 8月 1日

上場会社名 三井不動産株式会社

コード番号 8801

(URL <http://www.mitsui-fudosan.co.jp>)

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

上場取引所 東 大

本社所在都道府県

東京都

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

前事業年度までは不動産投資信託（J-REIT）からの配当収益を営業外収益に計上しておりましたが、当事業年度より、不動産投資信託（J-REIT）に関連する配当を含むすべての収益について、営業収益として計上する方法に変更いたしました。これは、不動産投資信託（J-REIT）からの収益は、当社の主たる営業活動の成果であり、今後さらにその重要性が増すと見込まれることによるものです。

公認会計士及び監査法人の関与の状況 : 関与あり

2. 17年6月第1四半期の財務・業績の概況（平成 17年 4月 1日 ~ 平成 17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っております。(以下同じ)

	売上高		営業利益		経常利益	
	百万円	%	百万円	%	百万円	%
17年6月第1四半期	119,864	5.2	16,644	10.2	17,789	25.4
16年6月第1四半期	113,923	9.0	15,104	10.3	14,184	0.4
(参考)17年3月期	604,456		73,093		60,714	

	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	%	%	%
17年6月第1四半期	10,752	31.2	13.08	12.25	1.6	0.7	14.8
16年6月第1四半期	8,196	1.0	9.97	9.33	1.2	0.5	12.5
(参考)17年3月期	16,529		19.96	18.68	2.4	2.3	10.0

(注) 期中平均株式数 17年6月第1四半期 821,991,408 株 16年6月第1四半期 822,290,048 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
17年6月第1四半期	2,581,481	695,757	27.0	846.45
16年6月第1四半期	2,604,478	681,290	26.2	828.55
(参考)17年3月期	2,613,534	688,638	26.3	837.61

(注) 期末発行済株式数 17年6月第1四半期 821,976,163 株 16年6月第1四半期 822,263,228 株
期末自己株式の数 17年6月第1四半期 1,414,221 株 16年6月第1四半期 1,127,156 株

3. 18年 3月期の業績予想（平成 17年 4月 1日 ~ 平成 18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	247,000	22,000	13,000	5.00	-	-
通期	610,000	61,500	30,000	-	5.00	10.00

(参考) 1株当たり予想当期純利益(通期) 36 円 35 銭

(注) 平成17年4月28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17.3.31)		当第1四半期 (平成17.6.30)		増 減		前第1四半期 (平成16.6.30)	
	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	703,823	26.9	668,520	25.9	35,303	5.0	593,113	22.8
現金及び預金	46,086		39,427		6,658		34,875	
売掛金	10,349		4,552		5,797		9,198	
販売用不動産	146,547		119,457		27,090		139,526	
仕掛不動産勘定	111,985		129,940		17,955		133,258	
開発用土地	58,832		94,522		35,689		30,765	
前渡金	23,027		18,202		4,825		19,392	
短期貸付金	88,685		87,308		1,376		111,149	
営業出資金	91,899		101,961		10,061		37,230	
繰延税金資産	41,558		41,558		-		47,969	
その他の流動資産	86,840		31,966		54,874		30,381	
貸倒引当金	1,991		377		1,614		634	
・ 固 定 資 産	1,909,711	73.1	1,912,961	74.1	3,250	0.2	2,011,364	77.2
1. 有形固定資産	1,181,728	45.3	1,190,401	46.2	8,672	0.7	1,194,144	45.8
建物	290,833		289,316		1,517		285,055	
土地	850,289		850,324		34		864,737	
建設仮勘定	24,796		35,185		10,388		25,379	
その他の有形固定資産	15,808		15,575		232		18,971	
2. 無形固定資産	19,027	0.7	21,824	0.8	2,796	14.7	21,288	0.8
3. 投資その他の資産	708,955	27.1	700,735	27.1	8,219	1.2	795,931	30.6
投資有価証券	155,197		156,181		984		201,474	
関係会社株式	191,525		190,828		696		181,970	
出資金	0		0		-		24,695	
関係会社出資金	5		5		-		5	
長期貸付金	10,038		10,051		13		9,162	
関係会社長期貸付金	156,703		148,970		7,732		169,511	
差入敷金・保証金	198,910		196,358		2,552		197,391	
その他の投資その他の資産	23,902		25,650		1,748		24,951	
貸倒引当金	27,327		27,311		15		13,231	
資産合計	2,613,534	100.0	2,581,481	100.0	32,052	1.2	2,604,478	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17.3.31)		当第1四半期 (平成17.6.30)		増 減		前第1四半期 (平成16.6.30)	
	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	533,050	20.4	521,980	20.2	11,070	2.1	435,471	16.7
買 掛 金	71,749		10,255		61,493		16,880	
短 期 借 入 金	222,809		223,809		1,000		156,655	
コマーシャルペーパー	29,000		137,000		108,000		154,000	
短期償還社債	-		10,000		10,000		-	
未 払 金	18,364		4,675		13,688		2,466	
未 払 法 人 税 等	12,275		8,816		3,459		6,041	
未 払 費 用	7,541		9,418		1,877		9,772	
前 受 金	35,959		38,644		2,684		37,001	
預 り 金	127,124		70,160		56,963		45,601	
そ の 他 の 流 動 負 債	8,226		9,199		972		7,053	
・ 固 定 負 債	1,391,845	53.3	1,363,743	52.8	28,101	2.0	1,487,716	57.1
社 債	155,000		145,000		10,000		135,000	
転換社債型新株予約権付社債	80,000		80,000		-		80,000	
長 期 借 入 金	674,803		657,415		17,388		772,724	
預 り 敷 金 ・ 保 証 金	268,380		266,775		1,604		268,228	
繰 延 税 金 負 債	8,149		7,739		410		28,213	
再評価に係る繰延税金負債	157,995		157,995		-		151,018	
退 職 給 付 引 当 金	12,118		12,984		865		10,874	
役 員 退 職 慰 労 引 当 金	1,270		1,185		85		1,143	
そ の 他 の 固 定 負 債	34,127		34,648		521		40,512	
負債合計	1,924,896	73.7	1,885,723	73.0	39,172	2.0	1,923,188	73.8
(資 本 の 部)								
・ 資 本 金	134,433	5.1	134,433	5.2	-	-	134,433	5.2
・ 資 本 剰 余 金	205,831	7.9	205,831	8.0	0	0.0	205,824	7.9
資 本 準 備 金	205,823		205,823		-		205,823	
そ の 他 資 本 剰 余 金	8		8		0		1	
・ 利 益 剰 余 金	86,771	3.3	94,528	3.7	7,756	8.9	89,489	3.4
利 益 準 備 金	13,688		13,688		-		13,688	
代 替 資 産 積 立 金	48,844		48,454		389		48,844	
別 途 積 立 金	16,790		16,790		-		16,790	
第1四半期(当期)未処分利益	7,448		15,593		8,145		10,166	
・ 土 地 再 評 価 差 額 金	230,582	8.9	230,582	9.0	-	-	222,408	8.5
・ そ の 他 有 価 証 券 評 価 差 額 金	32,377	1.2	31,779	1.2	598	1.8	30,171	1.2
・ 自 己 株 式	1,357	0.1	1,396	0.1	38	2.9	1,037	0.0
資本合計	688,638	26.3	695,757	27.0	7,119	1.0	681,290	26.2
負債・資本合計	2,613,534	100.0	2,581,481	100.0	32,052	1.2	2,604,478	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16.4.1 至平成16.6.30)		当第 1 四半期 (自平成17.4.1 至平成17.6.30)		増 減		前 期 (自平成16.4.1 至平成17.3.31)	
	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	113,923	100.0	119,864	100.0	5,940	5.2	604,456	100.0
賃 貸 事 業 収 益	61,799		64,131		2,332		249,007	
分 譲 事 業 収 益	40,852		47,334		6,482		307,707	
そ の 他 の 事 業 収 益	11,272		8,397		2,874		47,741	
・ 営 業 原 価	91,256	80.1	96,044	80.1	4,787	5.2	490,001	81.1
賃 貸 事 業 費 用	50,095		50,836		740		205,467	
分 譲 事 業 原 価	36,425		40,863		4,437		262,791	
そ の 他 の 事 業 原 価	4,734		4,344		390		21,741	
営 業 総 利 益	22,667	19.9	23,819	19.9	1,152	5.1	114,455	18.9
・ 販 売 費 及 び 一 般 管 理 費	7,562	6.6	7,174	6.0	387	5.1	41,361	6.8
営 業 利 益	15,104	13.3	16,644	13.9	1,540	10.2	73,093	12.1
・ 営 業 外 収 益	3,765	3.3	5,314	4.4	1,548	41.1	11,208	1.8
受 取 利 息	890		815		74		3,440	
受 取 配 当 金	1,507		2,627		1,120		5,316	
そ の 他	1,368		1,870		502		2,451	
・ 営 業 外 費 用 息	4,685	4.1	4,168	3.5	516	11.0	23,587	3.9
支 払 利 息	4,128		3,943		185		16,157	
そ の 他	556		225		331		7,430	
経 常 利 益	14,184	12.5	17,789	14.8	3,605	25.4	60,714	10.0
・ 特 別 利 益	-	-	-	-	-	-	4,324	0.7
・ 特 別 損 失	-	-	-	-	-	-	37,136	6.1
税引前第 1 四半期(当期)純利益	14,184	12.5	17,789	14.8	3,605	25.4	27,902	4.6
法人税、住民税及び事業税	5,988	5.3	7,037	5.8	1,049	17.5	19,560	3.2
法人税等調整額	-	-	-	-	-	-	8,186	1.3
第 1 四半期(当期)純利益	8,196	7.2	10,752	9.0	2,556	31.2	16,529	2.7
前期繰越利益	3,978		4,841		862		3,978	
中間配当額	-		-		-		2,877	
土地再評価差額金取崩額	2,009		-		2,009		10,182	
第 1 四半期(当期)未処分利益	10,166		15,593		5,427		7,448	