



平成 19年 3月期 第1四半期財務・業績の概況（連結）

平成 18年 7月 31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

- ①会計処理の方法における簡便な方法の採用の有無 : 無
 ②最近連結会計年度からの会計処理の方法の変更の有無 : 無
 ③連結及び持分法の適用範囲の異動の有無 : 有
 (連結) 新規 5社 除外 2社
 (持分法) 新規 3社 除外 0社
 ④公認会計士及び監査法人の関与の状況 : 関与あり

2. 平成19年3月期第1四半期の財務・業績の概況（平成 18年 4月 1日 ~ 平成 18年 6月 30日）

(1)経営成績（連結）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	%
19年3月期第1四半期	237,290	6.6	28,245	47.3	24,073	42.4
18年3月期第1四半期	222,619	3.6	19,174	10.8	16,911	19.5
(参考)18年3月期	1,159,280		137,543		118,970	

	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	自己資本 第1四半期 (当期)純利益率	総資産 経常利益率	売上高 経常利益率
	百万円	%	円	銭	円	銭	%	%
19年3月期第1四半期	21,123	86.0	24.02		—	2.5	0.8	10.1
18年3月期第1四半期	11,359	16.5	13.82		12.94	1.6	0.6	7.6
(参考)18年3月期	56,541		67.53		—	7.3	4.0	10.3

(注)①持分法投資損益 19年3月期第1四半期 183百万円 18年3月期第1四半期 △32百万円

②期中平均株式数（連結） 19年3月期第1四半期 879,606,826株 18年3月期第1四半期 821,989,001株

③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。

(注)18年3月期第1四半期および18年3月期の数値につきましては、従来の「株主資本第1四半期(当期)純利益率」を「自己資本第1四半期(当期)純利益率」の欄に、「総資本経常利益率」を「総資産経常利益率」の欄に記載しております。

(2)財政状態（連結）の変動状況

	総資産		純資産		自己資本比率	1株当たり純資産
	百万円	百万円	百万円	百万円	%	円 銭
19年3月期第1四半期	3,037,947		881,429		28.5	983.70
18年3月期第1四半期	2,902,433		697,104		24.0	848.09
(参考)18年3月期	2,986,501		858,363		28.7	975.63

(注)①期末発行済株式数（連結） 19年3月期第1四半期 879,590,492株 18年3月期第1四半期 821,973,756株

②自己株式の数 19年3月期第1四半期 1,834,235株 18年3月期第1四半期 1,416,628株

(注)18年3月期第1四半期および18年3月期の数値につきましては、従来の「株主資本」を「純資産」の欄に、「株主資本比率」を「自己資本比率」の欄に、「1株当たり株主資本」を「1株当たり純資産」の欄に記載しております。

3. 平成19年3月期の連結業績予想（平成 18年 4月 1日 ~ 平成 19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	百万円	百万円	百万円
中間期	515,000		52,000		31,000	
通期	1,220,000		125,000		63,000	

(参考) 1株当たり予想当期純利益（通期） 71円62銭

(注) 平成18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18.4.1~6.30)	前第1四半期 (平成17.4.1~6.30)	増減(率)		通期予想 (平成18.4.28公表)	進捗率
売上高	237,290	222,619	14,670	(6.6%)	1,220,000	19.5%
営業利益	28,245	19,174	9,070	(47.3%)	145,000	19.5%
経常利益	24,073	16,911	7,161	(42.4%)	125,000	19.3%
第1四半期 (当期)純利益	21,123	11,359	9,764	(86.0%)	63,000	33.5%

当第1四半期の売上高は2,372億円となり、対前年同期比で6.6%増収し、また、営業利益は282億円となり、同比47.3%増益いたしました。

前期に竣工稼動した日本橋三井タワー、銀座三井ビルディング（いずれも東京都中央区）が収益寄与したことなどにより、「賃貸」セグメントが対前年同期比で45億円増収、9億円増益となりました。

また、前年同期に比べ投資家向け分譲における引渡し物件が多く、「分譲」セグメントも対前年同期比で53億円増収、63億円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71億円（42.4%）、97億円（86.0%）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（マンション・戸建分譲事業、注文住宅建築請負事業、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18.4.1~6.30)		前第1四半期 (平成17.4.1~6.30)		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	93,686	19,568	89,092	18,662	4,594	906
分譲	58,033	12,274	52,701	5,876	5,331	6,398
完成工事	22,002	△6,146	20,981	△6,077	1,020	△69
仲介・販売受託 ・コンサルティング	14,953	3,013	12,676	1,508	2,277	1,504
管理受託	19,756	2,951	19,298	2,855	458	95
住宅部材 ・商品等販売	16,982	249	16,783	443	199	△193
施設営業	9,721	660	9,594	502	126	158
その他	2,153	642	1,492	396	661	245
消去又は全社	—	△4,967	—	△4,992	—	25
計	237,290	28,245	222,619	19,174	14,670	9,070

◆ 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18.4.1~6.30)	前第1四半期 (平成17.4.1~6.30)	増減	通期予想 (平成18.4.28公表)	進捗率
売上高	93,686	89,092	4,594	388,000	24.1%
営業利益	19,568	18,662	906	72,000	27.2%

当第1四半期は、前期に竣工した日本橋三井タワー、銀座三井ビルディング（いずれも東京都中央区）などの新規稼動に加え、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45億円の増収となり、また営業利益も増収に伴い同比9億円の増益となりました。

都心部を中心にオフィスビル需要が顕著に増大する中、単体ベースの首都圏オフィスビルの期末空室率は0.9%（前期末1.0%）となり、低水準で推移しております。また、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1.3%となっております。（前期末1.4%）

（ご参考）

・売上高の内訳

	当第1四半期 (平成18.4.1~6.30)	前第1四半期 (平成17.4.1~6.30)	増減
オフィス(*1)	56,617	54,241	2,376
商業施設(*1)	14,131	14,365	△234
住宅(*2)	14,740	13,593	1,146
リパーク・その他(*3)	8,197	6,891	1,305
合計	93,686	89,092	4,594

（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1,933,549㎡、転貸1,540,239㎡

*2 住宅の貸付戸数：所有230戸、転貸56,335戸

*3 リパーク管理台数：79,304台

・期末空室率推移（%）

	H18/6	H18/3	H17/9	H17/3	H16/9	H16/3
オフィス・商業施設(連結)	1.3	1.4	2.9	2.8	5.2	5.0
首都圏オフィス(単体)	0.9	1.0	2.7	3.0	4.8	4.4
地方オフィス(単体)	5.8	5.7	7.0	7.0	6.9	7.6

・単体の賃貸事業内訳

① 全体（オフィス・商業施設・その他）

売上高	（百万円）	66,165	
粗利益	（百万円）	13,127	
粗利益率	（%）	19.8	
貸付面積	（千㎡）	3,253	
延床面積	（千㎡）	所有	2,448
		転貸	2,760
		合計	5,209
棟数	（棟）	所有	112
		転貸	188
		合計	300
空室率	（%）	1.4	

② 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）	46,817	5,201	52,019	7,887	4,835	12,723
貸付面積	（千㎡）	1,996	287	2,283	519	354	873
棟数	（棟）	215	36	251	32	15	47
空室率	（%）	0.9	5.8	1.5	0.9	0.2	0.6

<分譲>

	当第1四半期 （平成18.4.1～6.30）	前第1四半期 （平成17.4.1～6.30）	増減	通期予想 （平成18.4.28公表）	進捗率
売上高	58,033	52,701	5,331	355,000	16.3%
営業利益	12,274	5,876	6,398	46,000	26.7%

住宅分譲事業において物件の竣工引渡しが下期、特に第4四半期に集中するため、通期予想に対する売上高の進捗率は16.3%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435戸、戸建158戸、計593戸（前年同期はマンション506戸、戸建228戸、計734戸）を計上いたしました。

好立地における品質の高い住宅に対する需要が顕在化しており、当第1四半期末における住宅分譲の完成在庫は、175戸（マンション135戸、戸建40戸）となり、前期末の255戸（マンション235戸、戸建20戸）から減少した一方、マンションの契約済み戸数は、通期計上予定戸数4,400戸に対し約80%まで進捗いたしました。

また、投資家向け分譲（分譲セグメントの「その他」に計上）が当第1四半期においても順調に進捗し、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 (平成18.4.1～6.30)	前第1四半期 (平成17.4.1～6.30)	増減	
マンション	20,164 (435戸)	21,559 (506戸)	△1,395	(△71戸)
首都圏	14,561 (245戸)	17,353 (378戸)	△2,792	(△133戸)
その他	5,603 (190戸)	4,205 (128戸)	1,397	(62戸)
戸建	7,047 (158戸)	11,970 (228戸)	△4,923	(△70戸)
首都圏	6,666 (148戸)	10,591 (200戸)	△3,925	(△52戸)
その他	380 (10戸)	1,378 (28戸)	△998	(△18戸)
その他	30,821	19,171	11,650	
合計	58,033	52,701	5,331	

・単体の分譲事業内訳

① 全体

		全体合計	うち住宅
売上高	(百万円)	49,726	27,211
粗利益率	(%)	20.6	12.2

② 住宅分譲事業

		住宅合計	マンション	戸建
売上高	(百万円)	27,211	20,164	7,047
期首契約済み	(戸) (A)	3,042	2,902	140
期中契約	(戸) (B)	2,307	2,224	83
計上戸数	(戸) (C)	593	435	158
期末契約済み	(戸) (A)+(B)-(C)	4,756	4,691	65
完成在庫	(戸)	175	135	40
新規発売	(戸)	2,788	2,691	97

(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。

③ 期末完成在庫推移 (戸)

	H18/6	H18/3	H17/12	H17/9	H17/6	H17/3
マンション	135	235	55	200	260	490
戸建	40	20	25	45	65	55
合計	175	255	80	245	325	545

<完成工事>

	当第1四半期 (平成18.4.1~6.30)	前第1四半期 (平成17.4.1~6.30)	増減	通期予想 (平成18.4.28公表)	進捗率
売上高	22,002	20,981	1,020	194,000	11.3%
営業利益	△6,146	△6,077	△69	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1四半期における三井ホームの建築請負事業の期中受注工事高、期末受注工事残高は、前年同期に比べ増加しております。

(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18.4.1~6.30)	前第1四半期 (平成17.4.1~6.30)	増減
期首受注工事残高 (A)	112,510	108,223	4,286
期中受注工事高 (B)	45,190	41,947	3,242
売上高 (C)	22,809	22,729	80
期末受注工事残高 (A)+(B)-(C)	134,891	127,442	7,448

<仲介・販売受託・コンサルティング>

	当第1四半期 (平成18.4.1~6.30)	前第1四半期 (平成17.4.1~6.30)	増減	通期予想 (平成18.4.28公表)	進捗率
売上高	14,953	12,676	2,277	74,000	20.2%
営業利益	3,013	1,508	1,504	23,000	13.1%

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したことに加え、上場不動産投資信託（J-REIT）や私募型不動産ファンドなど当社グループ全体における預かり資産の拡大に伴うフィー収益の増加もあり、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18.4.1~6.30)		前第1四半期 (平成17.4.1~6.30)		増減	
仲介	11,592	(7,557件)	9,958	(7,267件)	1,633	(290件)
販売受託	1,169	(1,054件)	1,457	(815件)	△287	(239件)
コンサルティング	2,190		1,259		930	
合計	14,953		12,676		2,277	

・三井不動産販売の仲介・販売受託事業内訳

	当第1四半期 (平成18.4.1~6.30)		前第1四半期 (平成17.4.1~6.30)		増減	
	取扱高	件数	取扱高	件数	取扱高	件数
仲介	382,580	(7,674件)	254,827	(7,384件)	127,753	(290件)
販売受託	72,907	(1,440件)	65,299	(1,364件)	7,608	(76件)
合計	455,487	(9,114件)	320,126	(8,748件)	135,361	(366件)

(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18.4.1~6.30)	前第1四半期 (平成17.4.1~6.30)	増減	通期予想 (平成18.4.28公表)	進捗率
売上高	19,756	19,298	458	94,000	21.0%
営業利益	2,951	2,855	95	13,000	22.7%

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・稼働により、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18.4.1~6.30)	前第1四半期 (平成17.4.1~6.30)	増減
運営管理受託	15,252	14,530	721
管理工事受託	4,504	4,767	△263
合計	19,756	19,298	458

<住宅部材・商品等販売>

	当第1四半期 (平成18.4.1~6.30)	前第1四半期 (平成17.4.1~6.30)	増減	通期予想 (平成18.4.28公表)	進捗率
売上高	16,982	16,783	199	68,000	25.0%
営業利益	249	443	△193	1,000	25.0%

(ご参考)

・売上高の内訳

	当第1四半期 (平成18.4.1~6.30)	前第1四半期 (平成17.4.1~6.30)	増減
住宅部資材販売	4,653	4,379	274
その他商品販売	12,329	12,404	△74
合計	16,982	16,783	199

<施設営業>

	当第1四半期 (平成18.4.1~6.30)	前第1四半期 (平成17.4.1~6.30)	増減	通期予想 (平成18.4.28公表)	進捗率
売上高	9,721	9,594	126	40,000	24.3%
営業利益	660	502	158	2,000	33.0%

(ご参考)

・売上高の内訳

	当第1四半期 (平成18.4.1~6.30)	前第1四半期 (平成17.4.1~6.30)	増減
ホテル施設	6,977	6,633	343
その他施設	2,744	2,961	△216
合計	9,721	9,594	126

<その他>

	当第1四半期 (平成18.4.1~6.30)	前第1四半期 (平成17.4.1~6.30)	増減	通期予想 (平成18.4.28公表)	進捗率
売上高	2,153	1,492	661	7,000	30.8%
営業利益	642	396	245	2,000	32.1%

(ご参考)

・売上高の内訳

	当第1四半期 (平成18.4.1~6.30)	前第1四半期 (平成17.4.1~6.30)	増減
金融・リース	330	375	△44
その他	1,822	1,116	705
合計	2,153	1,492	661

◆ 連結業績予想

当第1四半期の業績は、期初（平成18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、純資産

	当第1四半期末 (平成18.6.30)	前期末 (平成18.3.31)	増減
総資産	3,037,947	2,986,501	51,445
総負債	2,156,517	2,109,691	46,826
うち有利子負債	1,324,401	1,199,291	125,110
純資産	881,429	858,363	—
うち自己資本	865,249	858,363	6,886
D/Eレシオ(倍)	1.5	1.4	0.1

(注) D/Eレシオ=有利子負債/自己資本

前期末の数値につきましては、従来の「株主資本」を「純資産」および「自己資本」の欄に記載しております。

◆ 主要な資産負債の概要

・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4,625億円(対前期末比376億円増)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577億円。)

・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1兆6,613億円となっております。減価償却に加え、日本ビルファンド投資法人との固定資産の交換による資産入替を実施した結果、対前期末比で129億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1兆3,244億円(対前期末比1,251億円増)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482億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

区 分	前 期 (平成18.3.31)		当第1四半期 (平成18.6.30)		増 減		前第1四半期 (平成17.6.30)	
	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	%
I. 流動資産								
現金及び預金	62,845		62,451	△	394		59,810	
受取手形及び売掛金	26,797		19,815	△	6,981		19,075	
有価証券	50		50		—		289	
販売用不動産	399,757		439,214		39,457		376,117	
未成工事支出金	9,632		21,546		11,913		21,402	
その他のたな卸資産	9,453		10,397		944		9,946	
前渡金	25,163		23,364	△	1,799		18,530	
短期貸付金	8,065		8,249		184		8,916	
営業出資金	81,545		82,047		501		101,478	
繰延税金資産	49,003		51,727		2,723		53,752	
その他の流動資産	45,588		56,836		11,248		41,140	
貸倒引当金	△ 531		△ 506		25		△ 1,438	
流動資産計	717,372	24.0	775,195	25.5	57,822	8.1	709,021	24.4
II. 固定資産								
1. 有形固定資産								
建物及び構築物	518,025		483,043	△	34,981		465,069	
機械装置及び運搬具	5,804		5,637	△	166		4,880	
土地	1,082,012		1,105,455		23,443		1,090,676	
建設仮勘定	11,011		16,341		5,329		40,822	
その他の有形固定資産	25,495		24,976	△	518		23,369	
有形固定資産計	1,642,348	55.0	1,635,454	53.8	△ 6,894	△ 0.4	1,624,819	56.0
2. 無形固定資産								
借地権	24,117		18,198	△	5,919		23,868	
その他の無形固定資産	7,810		7,672	△	138		7,703	
無形固定資産計	31,928	1.1	25,871	0.9	△ 6,057	△ 19.0	31,571	1.1
3. 投資その他の資産								
投資有価証券	317,090		323,152		6,062		236,296	
長期貸付金	9,195		10,105		909		10,431	
差入敷金・保証金	184,670		187,872		3,201		198,719	
繰延税金資産	24,134		24,127	△	6		30,736	
再評価に係る繰延税金資産	18,423		18,423		—		21,262	
その他の投資その他の資産	50,905		47,177	△	3,727		50,867	
貸倒引当金	△ 9,567		△ 9,431		136		△ 11,293	
投資その他の資産計	594,851	19.9	601,426	19.8	6,574	1.1	537,020	18.5
固定資産計	2,269,129	76.0	2,262,752	74.5	△ 6,377	△ 0.3	2,193,411	75.6
III. 繰延資産	—	—	—	—	—	—	0	0.0
資産合計	2,986,501	100.0	3,037,947	100.0	51,445	1.7	2,902,433	100.0

第1四半期比較連結貸借対照表

区 分	前 期 (平成18.3.31)		当第1四半期 (平成18.6.30)		増 減		前第1四半期 (平成17.6.30)	
	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	%
I. 流動負債								
支払手形及び買掛金	106,346		42,518		△ 63,827		44,863	
短期借入金	192,670		213,273		20,603		247,064	
コマーシャルペーパー	36,000		146,000		110,000		137,000	
短期償還社債	30,000		20,000		△ 10,000		10,000	
未払法人税等	16,462		8,640		△ 7,822		12,121	
未成工事受入金	16,467		23,903		7,435		20,434	
完成工事補償引当金	1,447		1,462		15		1,436	
債務保証損失引当金	142		132		△ 9		203	
繰延税金負債	0		0		—		—	
その他の流動負債	182,479		169,530		△ 12,949		162,594	
流動負債計	582,016	19.5	625,461	20.6	43,444	7.5	635,718	21.9
II. 固定負債								
社債	155,000		155,000		—		225,000	
長期借入金	785,621		790,128		4,507		753,560	
預り敷金・保証金	288,313		299,891		11,577		285,699	
退職給付引当金	27,294		28,237		942		28,060	
役員退職慰労引当金	1,851		1,841		△ 9		1,676	
繰延税金負債	59,599		50,041		△ 9,558		46,150	
再評価に係る繰延税金負債	163,001		163,001		—		157,995	
その他の固定負債	46,992		42,912		△ 4,079		53,615	
固定負債計	1,527,674	51.1	1,531,055	50.4	3,381	0.2	1,551,759	53.5
負債合計	2,109,691	70.6	2,156,517	71.0	46,826	2.2	2,187,478	75.4
(少数株主持分)								
I. 少数株主持分	18,446	0.7	—	—	—	—	17,850	0.6
(資本の部)								
I. 資本金	174,296	5.8	—	—	—	—	134,433	4.6
II. 資本剰余金	248,295	8.3	—	—	—	—	205,831	7.1
III. 利益剰余金	199,706	6.7	—	—	—	—	162,613	5.6
IV. 土地再評価差額金	191,096	6.4	—	—	—	—	184,468	6.4
V. その他有価証券評価差額金	63,424	2.1	—	—	—	—	32,781	1.1
VI. 為替換算調整勘定	△ 16,308	△ 0.5	—	—	—	—	△ 21,623	△ 0.8
VII. 自己株式	△ 2,147	△ 0.1	—	—	—	—	△ 1,399	△ 0.0
資本合計	858,363	28.7	—	—	—	—	697,104	24.0
負債、少数株主持分及び資本合計	2,986,501	100.0	—	—	—	—	2,902,433	100.0
(純資産の部)								
I. 株主資本								
資本金	—	—	174,296	5.7	—	—	—	—
資本剰余金	—	—	248,299	8.2	—	—	—	—
利益剰余金	—	—	169,713	5.6	—	—	—	—
自己株式	—	—	△ 2,246	△ 0.1	—	—	—	—
株主資本計	—	—	590,062	19.4	—	—	—	—
II. 評価・換算差額等								
その他有価証券評価差額金	—	—	53,805	1.8	—	—	—	—
繰延ヘッジ損益	—	—	△ 38	△ 0.0	—	—	—	—
土地再評価差額金	—	—	237,639	7.8	—	—	—	—
為替換算調整勘定	—	—	△ 16,218	△ 0.5	—	—	—	—
評価・換算差額等計	—	—	275,187	9.1	—	—	—	—
III. 少数株主持分	—	—	16,180	0.5	—	—	—	—
純資産合計	—	—	881,429	29.0	—	—	—	—
負債及び純資産合計	—	—	3,037,947	100.0	—	—	—	—

第1四半期比較連結損益計算書

区 分	前第1四半期 (自平成17.4.1 至平成17.6.30)		当第1四半期 (自平成18.4.1 至平成18.6.30)		増 減		前 期 (自平成17.4.1 至平成18.3.31)	
	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	%
I. 営業収益	222,619	100.0	237,290	100.0	14,670	6.6	1,159,280	100.0
II. 営業原価	176,080	79.1	181,038	76.3	4,958	2.8	904,200	78.0
営業総利益	46,538	20.9	56,251	23.7	9,712	20.9	255,079	22.0
III. 販売費及び一般管理費	27,363	12.3	28,005	11.8	641	2.3	117,536	10.1
営業利益	19,174	8.6	28,245	11.9	9,070	47.3	137,543	11.9
IV. 営業外収益								
受取利息	192		211		19		667	
受取配当金	745		857		112		1,028	
持分法による投資利益	—		183		183		3,155	
その他の営業外収益	2,299		650		△ 1,649		3,140	
営業外収益計	3,237	1.5	1,903	0.8	△ 1,334	△ 41.2	7,993	0.7
V. 営業外費用								
支払利息	5,129		5,118		△ 10		20,261	
持分法による投資損失	32		—		△ 32		—	
その他の営業外費用	339		957		618		6,303	
営業外費用計	5,501	2.5	6,075	2.6	574	10.4	26,565	2.3
経常利益	16,911	7.6	24,073	10.1	7,161	42.4	118,970	10.3
VI. 特別利益	975	0.4	9,217	3.9	8,241	844.6	12,111	1.0
VII. 特別損失	1,031	0.4	10,169	4.3	9,138	886.2	38,120	3.3
税金等調整前第1四半期 (当期)純利益	16,856	7.6	23,121	9.7	6,265	37.2	92,962	8.0
法人税、住民税及び事業税	7,071	3.2	6,895	2.9	△ 175		26,178	2.2
法人税等調整額	38	0.0	△ 3,275	△ 1.4	△ 3,314		9,075	0.8
少数株主損益	△ 1,613	△ 0.7	△ 1,622	△ 0.7	△ 9		1,166	0.1
第1四半期(当期)純利益	11,359	5.1	21,123	8.9	9,764	86.0	56,541	4.9

第1四半期連結株主資本等変動計算書

当第1四半期（自 平成18.4.1 至 平成18.6.30）

（単位：百万円）

	株主資本				
	資本金	資本剰余金	利益剰余金	自己株式	株主資本合計
前 期 末 残 高	174,296	248,295	199,706	△ 2,147	620,150
第1四半期変動額					
第1四半期純利益			21,123		21,123
土地再評価差額金取崩額			△ 46,542		△ 46,542
剰余金の配当			△ 4,398		△ 4,398
役員賞与			△ 176		△ 176
自己株式の取得				△ 102	△ 102
自己株式の処分		3		3	7
第1四半期変動額計	-	3	△ 29,992	△ 98	△ 30,087
第1四半期末残高	174,296	248,299	169,713	△ 2,246	590,062

	評価・換算差額等				少数株主持分	純資産合計
	その他有価証券 評価差額金	繰延ヘッジ損益	土地再評価 差額金	為替換算 調整勘定		
前 期 末 残 高	63,424	-	191,096	△ 16,308	18,446	876,810
第1四半期変動額						
株主資本以外の項目の 第1四半期変動額（純額）	△ 9,619	△ 38	46,542	89	△ 2,266	-
第1四半期変動額計	△ 9,619	△ 38	46,542	89	△ 2,266	4,619
第1四半期末残高	53,805	△ 38	237,639	△ 16,218	16,180	881,429

[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
I. 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
II. 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

当第1四半期連結会計期間（平成18年4月1日～平成18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 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
I. 売上高及び営業損益											
(1) 外部顧客に対する売上高	93,686	58,033	22,002	14,953	19,756	16,982	9,721	2,153	237,290	—	237,290
(2) セグメント間の内部売上高又は振替額	1,401	—	821	1,314	5,110	7,547	80	2,439	18,715	(18,715)	—
計	95,088	58,033	22,824	16,267	24,866	24,530	9,802	4,592	256,005	(18,715)	237,290
営業費用	75,519	45,758	28,970	13,254	21,915	24,280	9,141	3,950	222,792	(13,748)	209,044
営業利益	19,568	12,274	△6,146	3,013	2,951	249	660	642	33,213	(4,967)	28,245
II. 資産、減価償却費及び資本的支出											
資産	1,908,539	563,137	58,359	36,040	45,254	43,967	86,728	20,389	2,762,415	275,531	3,037,947
減価償却費	6,944	83	539	192	192	216	647	569	9,386	195	9,581
資本的支出	105,099	180	952	180	102	108	263	606	107,495	237	107,732

前連結会計年度（平成17年4月1日～平成18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
I. 売上高及び営業損益											
(1) 外部顧客に対する売上高	364,339	336,917	187,496	68,748	90,437	65,065	38,976	7,297	1,159,280	—	1,159,280
(2) セグメント間の内部売上高又は振替高	5,579	12	7,761	9,264	22,212	34,493	296	10,384	90,004	(90,004)	—
計	369,918	336,930	195,258	78,012	112,649	99,558	39,273	17,682	1,249,285	(90,004)	1,159,280
営業費用	301,989	292,275	192,907	55,420	99,903	98,727	37,351	15,211	1,093,786	(72,050)	1,021,736
営業利益	67,929	44,654	2,351	22,592	12,746	831	1,921	2,470	155,498	(17,954)	137,543
II. 資産、減価償却費及び資本的支出											
資産	1,918,066	555,232	54,673	61,457	50,380	52,236	83,505	26,976	2,802,529	183,972	2,986,501
減価償却費	29,046	499	2,270	850	844	967	2,282	2,642	39,402	756	40,159
資本的支出	78,115	289	3,128	1,051	973	408	3,470	3,648	91,085	1,667	92,753

- (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、次のとおり分類しました。
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4,487百万円であり、親会社の一般管理部門に係る費用です。
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4,416百万円であり、親会社の一般管理部門に係る費用です。
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18,779百万円であり、親会社の一般管理部門に係る費用です。



平成 19年 3月期

第 1 四半期財務・業績の概況（個別）

平成 18年 7月 31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

- ①会計処理の方法における簡便な方法の採用の有無 : 無
 ②最近事業年度からの会計処理の方法の変更の有無 : 無
 ③公認会計士及び監査法人の関与の状況 : 関与あり

2. 平成19年3月期第1四半期の財務・業績の概況（平成 18年 4月 1日 ~ 平成 18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	%
19年3月期第1四半期	127,021	6.0	23,233	39.6	23,075	29.7
18年3月期第1四半期	119,864	5.2	16,644	10.2	17,789	25.4
(参考)18年3月期	629,318		84,766		74,638	

	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	自己資本 第1四半期 (当期)純利益率	総資産 経常利益率	売上高 経常利益率
	百万円	%	円 銭	円 銭	%	%	%
19年3月期第1四半期	16,476	53.2	18.73	—	2.0	0.8	18.2
18年3月期第1四半期	10,752	31.2	13.08	12.25	1.6	0.7	14.8
(参考)18年3月期	29,461		35.10	—	3.9	2.8	11.9

(注)①期中平均株式数 19年3月期第1四半期 879,609,233 株 18年3月期第1四半期 821,991,408 株

②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。

(注)18年3月期第1四半期および18年3月期の数値につきましては、従来の「株主資本第1四半期(当期)純利益率」を「自己資本第1四半期(当期)純利益率」の欄に、「総資本経常利益率」を「総資産経常利益率」の欄に記載しております。

(2) 財政状態の変動状況

	総 資 産		純 資 産		自己資本比率	1株当たり純資産
	百万円	百万円	百万円	百万円	%	円 銭
19年3月期第1四半期	2,730,608		824,453		30.2	937.31
18年3月期第1四半期	2,581,481		695,757		27.0	846.45
(参考)18年3月期	2,711,431		821,814		30.3	934.08

(注)①期末発行済株式数 19年3月期第1四半期 879,592,899 株 18年3月期第1四半期 821,976,163 株

②期末自己株式の数 19年3月期第1四半期 1,831,828 株 18年3月期第1四半期 1,414,221 株

(注)18年3月期第1四半期および18年3月期の数値につきましては、従来の「株主資本」を「純資産」の欄に、「株主資本比率」を「自己資本比率」の欄に、「1株当たり株主資本」を「1株当たり純資産」の欄に記載しております。

3. 平成19年3月期の業績予想（平成 18年 4月 1日 ~ 平成 19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		円 銭
				中間	期末	
	百万円	百万円	百万円	円 銭	円 銭	円 銭
中間期	264,000	41,000	25,000	5.00	—	—
通 期	462,000	59,000	41,000	—	5.00	10.00

(参考) 1株当たり予想当期純利益(通期) 46円61銭

(注)平成18年5月23日、当社および三井不動産販売株式会社は、三井不動産販売株式会社のビル賃貸関連事業等を当社に承継する分割契約書を締結いたしました。これに伴い、「事業分離等に関する会計基準」および「企業結合に係る会計基準」に基づき、当該分割に伴う抱合株式消滅差益約170億円を特別利益として計上することにより、単体の当期純利益を修正いたしました。なお、連結業績に与える影響はありません。

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

区 分	前 期 (平成18. 3. 31)		当第1四半期 (平成18. 6. 30)		増 減		前第1四半期 (平成17. 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	%
I. 流動資産								
現金及び預金	31,852		34,899		3,047		39,427	
売掛金	7,881		3,917		△ 3,964		4,552	
販売用不動産	109,446		94,572		△ 14,874		119,457	
仕掛不動産勘定	174,546		221,936		47,390		129,940	
開発用土地	78,685		88,469		9,784		94,522	
前渡金	24,802		22,977		△ 1,825		18,202	
短期貸付金	128,645		106,657		△ 21,987		87,308	
営業出資金	84,991		85,036		44		101,961	
繰延税金資産	39,147		39,147		—		41,558	
その他の流動資産	58,909		46,085		△ 12,823		31,966	
貸倒引当金	△ 16		△ 11		5		△ 377	
流動資産計	738,892	27.3	743,689	27.2	4,796	0.6	668,520	25.9
II. 固定資産								
1. 有形固定資産								
建物	352,842		319,222		△ 33,619		289,316	
土地	860,968		884,481		23,512		850,324	
建設仮勘定	9,529		14,708		5,178		35,185	
その他の有形固定資産	16,982		16,250		△ 731		15,575	
有形固定資産計	1,240,323	45.7	1,234,664	45.2	△ 5,659	△ 0.5	1,190,401	46.2
2. 無形固定資産	21,668	0.8	15,604	0.6	△ 6,063	△ 28.0	21,824	0.8
3. 投資その他の資産								
投資有価証券	227,074		216,321		△ 10,753		156,181	
関係会社株式	196,172		214,122		17,949		190,828	
出資金	—		—		—		0	
関係会社出資金	5		5		—		5	
長期貸付金	8,861		9,772		910		10,051	
関係会社長期貸付金	97,358		102,672		5,314		148,970	
差入敷金・保証金	184,951		188,031		3,080		196,358	
その他の投資その他の資産	26,109		23,085		△ 3,023		25,650	
貸倒引当金	△ 29,986		△ 17,360		12,626		△ 27,311	
投資その他の資産計	710,547	26.2	736,650	27.0	26,103	3.7	700,735	27.1
固定資産計	1,972,539	72.7	1,986,919	72.8	14,380	0.7	1,912,961	74.1
資産合計	2,711,431	100.0	2,730,608	100.0	19,177	0.7	2,581,481	100.0

第1四半期比較貸借対照表

区 分	前 期 (平成18.3.31)		当第1四半期 (平成18.6.30)		増 減		前第1四半期 (平成17.6.30)	
	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	%
I. 流動負債								
買掛金	62,879		9,138		△ 53,740		10,255	
短期借入金	183,440		205,274		21,834		223,809	
コマーシャルペーパー	36,000		146,000		110,000		137,000	
短期償還社債	30,000		20,000		△ 10,000		10,000	
未払金	12,120		3,995		△ 8,124		4,675	
未払法人税等	9,336		4,495		△ 4,840		8,816	
未払費用	7,468		9,460		1,991		9,418	
前受金	33,026		43,202		10,175		38,644	
預り金	147,443		78,791		△ 68,652		70,160	
その他の流動負債	7,279		10,429		3,149		9,199	
流動負債計	528,995	19.5	530,788	19.4	1,792	0.3	521,980	20.2
II. 固定負債								
社債	155,000		155,000		—		145,000	
転換社債型新株予約権付社債	—		—		—		80,000	
長期借入金	706,363		718,589		12,226		657,415	
預り敷金・保証金	269,925		281,908		11,982		266,775	
繰延税金負債	24,002		17,714		△ 6,288		7,739	
再評価に係る繰延税金負債	163,001		163,001		—		157,995	
退職給付引当金	12,675		13,439		764		12,984	
役員退職慰労引当金	1,323		1,370		46		1,185	
その他の固定負債	28,330		24,343		△ 3,986		34,648	
固定負債計	1,360,621	50.2	1,375,366	50.4	14,745	1.1	1,363,743	52.8
負債合計	1,889,617	69.7	1,906,155	69.8	16,537	0.9	1,885,723	73.0
(資本の部)								
I. 資本金	174,296	6.4	—	—	—	—	134,433	5.2
II. 資本剰余金								
1. 資本準備金	248,272		—		—		205,823	
2. その他資本剰余金	14		—		—		8	
資本剰余金計	248,286	9.1	—	—	—	—	205,831	8.0
III. 利益剰余金								
1. 利益準備金	13,688		—		—		13,688	
2. 代替資産積立金	48,454		—		—		48,454	
3. 別途積立金	16,790		—		—		16,790	
4. 第1四半期(当期)未処分利益	22,887		—		—		15,593	
利益剰余金計	101,821	3.8	—	—	—	—	94,528	3.7
IV. 土地再評価差額金	237,887	8.8	—	—	—	—	230,582	9.0
V. その他有価証券評価差額金	61,656	2.3	—	—	—	—	31,779	1.2
VI. 自己株式	△ 2,134	△ 0.1	—	—	—	—	△ 1,396	△ 0.1
資本合計	821,814	30.3	—	—	—	—	695,757	27.0
負債・資本合計	2,711,431	100.0	—	—	—	—	2,581,481	100.0

第1四半期比較貸借対照表

区 分	前 期 (平成18.3.31)		当第1四半期 (平成18.6.30)		増 減		前第1四半期 (平成17.6.30)	
	金額	構成比	金額	構成比	金額	前期比	金額	構成比
(純資産の部)								
I. 株主資本								
1. 資本金	—	—	174,296	6.4	—	—	—	—
2. 資本剰余金								
資本準備金	—	—	248,272		—	—	—	—
その他資本剰余金	—	—	17		—	—	—	—
資本剰余金計	—	—	248,289	9.1	—	—	—	—
3. 利益剰余金								
(1) 利益準備金	—	—	13,688		—	—	—	—
(2) その他利益剰余金								
代替資産積立金	—	—	43,592		—	—	—	—
別途積立金	—	—	16,790		—	—	—	—
繰越利益剰余金	—	—	△ 6,881		—	—	—	—
利益剰余金計	—	—	67,190	2.5	—	—	—	—
4. 自己株式	—	—	△ 2,233	△ 0.1	—	—	—	—
株主資本計	—	—	487,543	17.9	—	—	—	—
II. 評価・換算差額等								
1. その他有価証券評価差額金	—	—	52,465	1.9	—	—	—	—
2. 繰延ヘッジ損益	—	—	14	0.0	—	—	—	—
3. 土地再評価差額金	—	—	284,430	10.4	—	—	—	—
評価・換算差額等計	—	—	336,910	12.3	—	—	—	—
純資産合計	—	—	824,453	30.2	—	—	—	—
負債・純資産合計	—	—	2,730,608	100.0	—	—	—	—

第1四半期比較損益計算書

区 分	前第1四半期 (自平成17.4.1 至平成17.6.30)		当第1四半期 (自平成18.4.1 至平成18.6.30)		増 減		前 期 (自平成17.4.1 至平成18.3.31)	
	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	%
I. 営 業 収 益								
賃貸事業収益	64,131		66,165		2,033		258,599	
分譲事業収益	47,334		49,726		2,391		318,679	
その他の事業収益	8,397		11,129		2,732		52,039	
営業収益計	119,864	100.0	127,021	100.0	7,157	6.0	629,318	100.0
II. 営 業 原 価								
賃貸事業費用	50,836		53,037		2,200		215,125	
分譲事業原価	40,863		39,483		△ 1,379		264,537	
その他の事業原価	4,344		4,529		185		26,349	
営業原価計	96,044	80.1	97,050	76.4	1,006	1.0	506,011	80.4
営業総利益	23,819	19.9	29,971	23.6	6,151	25.8	123,306	19.6
III. 販 売 費 及 び 一 般 管 理 費	7,174	6.0	6,738	5.3	△ 436	△ 6.1	38,539	6.1
営業利益	16,644	13.9	23,233	18.3	6,588	39.6	84,766	13.5
IV. 営 業 外 収 益								
受取利息	815		741		△ 73		3,034	
受取配当金	2,627		3,199		571		5,288	
その他の	1,870		216		△ 1,654		2,461	
営業外収益計	5,314	4.4	4,157	3.3	△ 1,156	△ 21.8	10,784	1.7
V. 営 業 外 費 用								
支払利息	3,145		3,017		△ 128		11,821	
社債利息	797		915		118		3,253	
商業ペーパー利息	1		22		21		22	
その他の	225		359		134		5,815	
営業外費用計	4,168	3.5	4,314	3.4	145	3.5	20,913	3.3
経常利益	17,789	14.8	23,075	18.2	5,285	29.7	74,638	11.9
VI. 特 別 利 益	—	—	9,054	7.1	9,054	—	8,344	1.3
VII. 特 別 損 失	—	—	9,800	7.7	9,800	—	33,712	5.4
税引前第1四半期(当期)純利益	17,789	14.8	22,330	17.6	4,540	25.5	49,270	7.8
法人税、住民税及び事業税	7,037	5.8	5,854	4.6	△ 1,183	△ 16.8	16,600	2.6
法人税等調整額	—	—	—	—	—	—	3,208	0.5
第1四半期(当期)純利益	10,752	9.0	16,476	13.0	5,723	53.2	29,461	4.7

[連結損益計算書]

[単位：百万円]

	当第1四半期	前第1四半期	増減	通期予想 (H18.4.28公表)	前期
営業収益	237,290	222,619	14,670	1,220,000	1,159,280
(連単倍率)	(1.87)	(1.86)	(0.01)	(2.64)	(1.84)
賃貸	93,686	89,092	4,594	388,000	364,339
分譲	58,033	52,701	5,331	355,000	336,917
完成工事	22,002	20,981	1,020	194,000	187,496
仲介・コンサル	14,953	12,676	2,277	74,000	68,748
管理受託	19,756	19,298	458	94,000	90,437
部材商品	16,982	16,783	199	68,000	65,065
施設営業	9,721	9,594	126	40,000	38,976
その他	2,153	1,492	661	7,000	7,297
賃貸	19,568	18,662	906	72,000	67,929
分譲	12,274	5,876	6,398	46,000	44,654
完成工事	△ 6,146	△ 6,077	△ 69	3,000	2,351
仲介・コンサル	3,013	1,508	1,504	23,000	22,592
管理受託	2,951	2,855	95	13,000	12,746
部材商品	249	443	△ 193	1,000	831
施設営業	660	502	158	2,000	1,921
その他	642	396	245	2,000	2,470
消去他	△ 4,967	△ 4,992	25	△ 17,000	△ 17,954
営業利益	28,245	19,174	9,070	145,000	137,543
(連単倍率)	(1.22)	(1.15)	(0.07)	(2.07)	(1.62)
営業外損益	△ 4,172	△ 2,263	△ 1,908	△ 20,000	△ 18,572
持分法損益	183	△ 32	216	-	3,155
純金利負担	△ 4,907	△ 4,937	29	△ 19,500	△ 19,594
その他	551	2,706	△ 2,155	△ 500	△ 2,133
経常利益	24,073	16,911	7,161	125,000	118,970
(連単倍率)	(1.04)	(0.95)	(0.09)	(2.12)	(1.59)
特別損益	△ 951	△ 55	△ 896	△ 23,000	△ 26,008
特別利益	9,217	975	8,241	-	12,111
特別損失	△ 10,169	△ 1,031	△ 9,138	-	△ 38,120
税前第1四半期(当期)純利益	23,121	16,856	6,265	102,000	92,962
法人税等	△ 3,620	△ 7,109	3,489	△ 37,500	△ 35,254
少数損益	1,622	1,613	9	△ 1,500	△ 1,166
第1四半期(当期)純利益	21,123	11,359	9,764	63,000	56,541
(連単倍率)	(1.28)	(1.06)	(0.22)	(1.54)	(1.92)

個別財務諸表

平成19年3月期第1四半期決算

[単体損益計算書]

[単位：百万円]

	当第1四半期	前第1四半期	増減	前期
営業収益	127,021	119,864	7,157	629,318
賃貸事業	66,165	64,131	2,033	258,599
分譲事業	49,726	47,334	2,391	318,679
住宅分譲	27,211	33,458	△ 6,247	216,113
戸建分譲	7,047	11,899	△ 4,851	35,211
中高層分譲	20,164	21,559	△ 1,395	180,902
業務用地等分譲	22,514	13,876	8,638	102,565
その他の事業	11,129	8,397	2,732	52,039
粗利益率 (%)	23.6	19.9	3.7	19.6
賃貸事業	19.8	20.7	△ 0.9	16.8
分譲事業	20.6	13.7	6.9	17.0
住宅分譲	12.2	14.0	△ 1.8	17.6
その他の事業	59.3	48.3	11.0	49.4
販売費・一般管理費	△ 6,738	△ 7,174	436	△ 38,539
営業利益	23,233	16,644	6,588	84,766
営業外損益	△ 157	1,145	△ 1,302	△ 10,128
純金利負担	△ 3,213	△ 3,128	△ 85	△ 12,062
受取利息	741	815	△ 73	3,034
支払利息	△ 3,955	△ 3,943	△ 11	△ 15,097
経常利益	23,075	17,789	5,285	74,638
特別損益	△ 745	-	△ 745	△ 25,367
特別利益	9,054	-	9,054	8,344
特別損失	△ 9,800	-	△ 9,800	△ 33,712
税前第1四半期(当期)純利益	22,330	17,789	4,540	49,270
法人・住民・事業税	△ 5,854	△ 7,037	1,183	△ 16,600
法人税等調整額	-	-	-	△ 3,208
第1四半期(当期)純利益	16,476	10,752	5,723	29,461

[単位：百万円]

	通期予想 (H18. 5. 23公表)
営業収益	462,000
賃貸事業	274,000
分譲事業	133,000
その他の事業	55,000
粗利益率 (%)	19.9
賃貸事業	17.5
分譲事業	13.5
その他の事業	47.5
販売費・一般管理費	△ 22,000
営業利益	70,000
営業外損益	△ 11,000
純金利負担	△ 12,000
経常利益	59,000
特別損益	△ 3,000
税前当期純利益	56,000
法人・住民・事業税	△ 15,000
当期純利益	41,000

〔住宅分譲事業部門の吸収分割について〕

単体通期予想については、2006年10月1日に当社の住宅分譲事業部門を三井不動産レジデンシャル㈱へ吸収分割することに伴い、住宅分譲収益が上半期のみの計上となるため、前期比では大幅な減収減益となっております。