

平成17年2月10日

各位

三井不動産株式会社

平成17年3月期第3四半期決算のお知らせ

三井不動産株式会社は、本日、平成17年3月期第3四半期決算を確定しましたのでお知らせいたします。なお、本日東京証券取引所に提出いたしました「第3四半期財務・業績の概況」(連結・個別)も併せてご参照ください。

◆ 連結業績概要(単位:百万円)

	当第3四半期 (平成16.4.1~ 平成16.12.31)	通期予想 (平成16.10.29時点)	進捗率	前期実績 (平成15.4.1~ 平成16.3.31)
売上高	700,745	1,105,000	63.4%	1,102,844
営業利益	63,989	114,000	56.1%	109,246
経常利益	51,042	93,000	54.9%	87,236
当期純利益	7,617	24,000	31.7%	14,454

	当第3四半期 (平成16.4.1~ 平成16.12.31)	前第3四半期 (平成15.4.1~ 平成15.12.31)	増減
売上高	700,745	745,955	45,209
営業利益	63,989	74,157	10,168
経常利益	51,042	59,321	8,279
当期純利益	7,617	38,099	30,481

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。

◆ 連結業績予想

上述のとおり、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)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。

◆ 主要セグメントの業績概況（単位：百万円）

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。

< 賃貸 >

	当第3四半期 (平成 16.4.1~ 平成 16.12.31)	通期予想 (平成 16.10.29 時点)	進捗率	前期実績 (平成 15.4.1~ 平成 16.3.31)
売上高	256,130	342,000	74.9%	332,380
営業利益	48,052	61,000	78.8%	63,016

	当第3四半期 (平成 16.4.1~ 平成 16.12.31)	前第3四半期 (平成 15.4.1~ 平成 15.12.31)	増減
売上高	256,130	250,394	5,736
営業利益	48,052	51,403	3,351

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。

・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	東京都中央区	平成 16 年 1 月竣工	オフィスビル
（COREDO 日本橋	東京都中央区	平成 16 年 3 月開業	商業施設）
LALA ガーデンつくば	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

・期末空室率推移（%）

	04/12	04/9	04/6	04/3	03/3	02/3
オフィス・商業施設(連結)	4.1	5.2	5.0	5.0	6.0	4.1
首都圏オフィス(単体)	4.1	4.8	4.5	4.4	5.4	2.4

(ご参考)

・連結売上高の内訳(百万円)

	当第3四半期	前第3四半期	増減
	(平成16.4.1~ 平成16.12.31)	(平成15.4.1~ 平成15.12.31)	
オフィス	162,421	163,748	1,327
商業施設	36,424	32,170	4,253
住宅	38,043	36,816	1,227
リパーク・その他	19,240	17,658	1,581
合計	256,130	250,394	5,736

・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)		185,089
粗利益(百万円)		33,751
粗利益率(%)		18.2
貸付面積(千㎡)		3,140
延床面積(千㎡)	所有	2,474
	転貸	2,656
	合計	5,130
棟数(棟)	所有	120
	転貸	197
	合計	317
空室率(%)		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)	133,535	15,624	149,160	21,585	11,098	32,684
貸付面積(千㎡)	1,903	297	2,200	549	312	861
棟数(棟)	227	39	266	34	15	49
空室率(%)	4.1	6.4	4.4	0.5	7.5	3.2

(注)平成17年3月に全館リニューアルオープン(昨年秋一部オープン済み)を予定しているアムスクエア(三重県四日市市、商業施設)を除く商業施設の空室率は、地方0.2%、合計0.4%となります。

< 分譲 >

	当第3四半期 (平成 16.4.1~ 平成 16.12.31)	通期予想 (平成 16.10.29 時点)	進捗率	前期実績 (平成 15.4.1~ 平成 16.3.31)
売上高	144,262	332,000	43.5%	350,761
営業利益	11,083	36,000	30.8%	32,936

	当第3四半期 (平成 16.4.1~ 平成 16.12.31)	前第3四半期 (平成 15.4.1~ 平成 15.12.31)	増減
売上高	144,262	199,754	55,491
営業利益	11,083	18,283	7,199

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。）

（ご参考）

・連結売上高の内訳（百万円）

	当第3四半期 (平成 16.4.1~ 平成 16.12.31)		前第3四半期 (平成 15.4.1~ 平成 15.12.31)		増減
マンション	75,928	(1,637 戸)	138,160	(2,694 戸)	62,231 (1,057 戸)
戸建	24,534	(512 戸)	30,067	(610 戸)	5,533 (98 戸)
その他	43,799		31,526		12,273
合計	144,262		199,754		55,491

・単体の住宅分譲の期末完成在庫推移（戸）

	04/12	04/9	04/6	04/3	03/3	02/3
マンション	245	210	285	455	485	175
戸建	65	40	30	25	120	45
合計	310	250	315	480	605	220

・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)	123,864	100,105
粗利益率	(%)	9.8	11.4

住宅分譲事業

		住宅合計	マンション	戸建
売上高	(百万円)	100,105	75,928	24,177
期首契約済み	(戸)	2,839	2,663	176
期中契約	(戸)	3,925	3,447	478
計上戸数	(戸)	2,143	1,637	506
期末契約済み	(戸)	4,621	4,473	148
完成在庫	(戸)	310	245	65
新規発売	(戸)	3,963	3,425	538

(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。

< 完成工事 >

	当第3四半期 (平成 16.4.1~ 平成 16.12.31)	通期予想 (平成 16.10.29 時点)	進捗率	前期実績 (平成 15.4.1~ 平成 16.3.31)
売上高	118,117	184,000	64.2%	180,502
営業利益	3,061	3,000	-	1,332

	当第3四半期 (平成 16.4.1~ 平成 16.12.31)	前第3四半期 (平成 15.4.1~ 平成 15.12.31)	増減
売上高	118,117	122,191	4,073
営業利益	3,061	1,809	1,252

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。

< 仲介・販売受託・コンサルティング >

	当第3四半期 (平成 16.4.1~ 平成 16.12.31)	通期予想 (平成 16.10.29 時点)	進捗率	前期実績 (平成 15.4.1~ 平成 16.3.31)
売上高	40,521	57,000	71.1%	53,585
営業利益	8,758	17,000	51.5%	14,078

	当第3四半期 (平成 16.4.1~ 平成 16.12.31)	前第3四半期 (平成 15.4.1~ 平成 15.12.31)	増減
売上高	40,521	37,595	2,925
営業利益	8,758	7,811	946

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。

(ご参考)

・連結売上高の内訳(百万円)

	当第3四半期 (平成 16.4.1~ 平成 16.12.31)	前第3四半期 (平成 15.4.1~ 平成 15.12.31)	増減
仲介	29,956	28,492	1,463
販売受託	4,275	5,567	1,292
コンサルティング	6,289	3,535	2,753
合計	40,521	37,595	2,925

・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)	22,393	4,631
取扱高 (百万円)	715,512	211,847

(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ります。

< 管理受託 >

	当第3四半期 (平成 16.4.1~ 平成 16.12.31)	通期予想 (平成 16.10.29 時点)	進捗率	前期実績 (平成 15.4.1~ 平成 16.3.31)
売上高	56,792	78,000	72.8%	77,481
営業利益	8,429	11,000	76.6%	10,844

	当第3四半期 (平成 16.4.1~ 平成 16.12.31)	前第3四半期 (平成 15.4.1~ 平成 15.12.31)	増減
売上高	56,792	55,133	1,659
営業利益	8,429	8,028	401

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。

(ご参考)

・連結売上高の内訳(百万円)

	当第3四半期 (平成 16.4.1~ 平成 16.12.31)	前第3四半期 (平成 15.4.1~ 平成 15.12.31)	増減
運営管理受託	41,355	38,163	3,191
管理工事受託	15,437	16,969	1,531
合計	56,792	55,133	1,659

< 住宅部材・商品等販売 >

主に、ユニリピ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。

< 施設営業 >

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。

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。

[連結損益計算書]

[単位 : 百万円]

	当第3四半期	前第3四半期	増減	通期予想 (H16.10.29時点)	前期
営業収益	700,745	745,955	45,209	1,105,000	1,102,844
(連単倍率)	(2.05)	(1.88)	(0.17)	(1.86)	(1.79)
賃貸	256,130	250,394	5,736	342,000	332,380
分譲	144,262	199,754	55,491	332,000	350,761
完成工事	118,117	122,191	4,073	184,000	180,502
仲介・ｺﾝｶﾞ	40,521	37,595	2,925	57,000	53,585
管理受託	56,792	55,133	1,659	78,000	77,481
部材商品	49,405	46,308	3,096	65,000	61,768
施設営業	30,111	28,591	1,519	39,000	37,629
その他	5,404	5,986	582	8,000	8,734
賃貸	48,052	51,403	3,351	61,000	63,016
分譲	11,083	18,283	7,199	36,000	32,936
完成工事	3,061	1,809	1,252	3,000	1,332
仲介・ｺﾝｶﾞ	8,758	7,811	946	17,000	14,078
管理受託	8,429	8,028	401	11,000	10,844
部材商品	355	559	204	0	151
施設営業	1,525	136	1,662	1,000	527
その他	1,357	1,614	256	1,000	2,591
消去他	12,510	11,597	912	16,000	15,177
営業利益	63,989	74,157	10,168	114,000	109,246
(連単倍率)	(1.59)	(1.69)	(0.10)	(1.63)	(1.66)
営業外損益	12,947	14,836	1,888	21,000	22,009
持分法損益	3,591	3,978	386	-	3,534
純金利負担	14,891	16,472	1,580	20,500	21,537
その他	1,647	2,343	695	500	4,006
経常利益	51,042	59,321	8,279	93,000	87,236
(連単倍率)	(1.53)	(1.84)	(0.31)	(1.65)	(1.39)
特別損益	30,958	952	31,911	41,000	63,589
特別利益	4,183	3,517	665	-	5,665
特別損失	35,142	2,564	32,577	-	69,254
税前当第3四半期(当期)純利益	20,083	60,274	40,190	52,000	23,647
法人税等	12,909	22,188	9,279	26,500	8,857
少数損益	443	13	430	1,500	335
第3四半期(当期)純利益	7,617	38,099	30,481	24,000	14,454
(連単倍率)	(1.69)	(1.89)	(0.20)	(1.85)	(2.19)

連結財務諸表

平成17年3月期第3四半期決算

[連結貸借対照表]

[単位：百万円]

	当第3四半期	前期	増減		当第3四半期	前期	増減
流動資産	671,239	671,847	608	流動負債	599,238	615,292	16,053
現金・預金	83,182	142,018	58,835	支払手形・買掛金	66,032	117,965	51,933
受取手形及び売掛金	22,658	28,477	5,819	短期借入金	199,823	228,209	28,386
有価証券	314	105	208	コーポレート・バ-	147,000	37,000	110,000
販売用不動産・前渡金	381,833	343,573	38,260	短期償還社債	-	10,000	10,000
未成工事支出金	20,948	8,211	12,736	未払法人税等	4,411	16,975	12,563
その他のたな卸資産	10,904	8,586	2,317	未成工事受入金	22,971	16,604	6,367
短期貸付金	9,540	14,020	4,479	完成工事補償引当金	1,808	1,929	120
繰延税金資産(流動)	59,998	56,329	3,669	債務保証損失引当金	176	309	132
その他の流動資産	81,858	70,524	11,334	繰延税金負債(流動)	0	0	-
				その他流動負債	157,015	186,298	29,283
有形固定資産	1,604,428	1,620,778	16,350	固定負債	1,629,945	1,626,151	3,793
建物及び構築物	463,053	476,521	13,467	社債	235,000	215,000	20,000
機械装置・運搬具	4,869	5,058	188	長期借入金	810,223	831,291	21,068
土地	1,083,456	1,087,266	3,809	預り敷金・保証金	289,236	291,322	2,085
建設仮勘定	29,833	18,860	10,973	退職給付引当金	27,276	23,420	3,856
その他	23,214	33,072	9,858	役員退職慰労引当金	1,792	1,682	109
無形固定資産	29,621	34,675	5,053	繰延税金負債(固定)	51,403	46,099	5,303
有形・無形固定資産	1,634,049	1,655,454	21,404	再評価に係る繰延税金負債	151,018	151,018	-
				その他固定負債	63,993	66,316	2,323
投資その他資産	594,214	589,280	4,934	(余剰敷金・保証金)	87,179	89,476	2,296
投資有価証券	273,604	262,763	10,841	(有利子負債)	1,392,046	1,321,501	70,545
長期貸付金	11,251	10,390	860	[有利子負債連単倍率]	(1.08)	(1.10)	(0.02)
差入敷金・保証金	202,056	201,845	211	負債計	2,229,183	2,241,443	12,260
繰延税金資産(固定)	11,529	11,984	454	少数株主持分	15,140	15,973	833
再評価に係る繰延税金資産	32,273	33,305	1,031	資本金	134,433	134,433	-
その他	82,859	88,143	5,284	資本剰余金	205,828	205,823	5
貸倒引当金	19,360	19,151	208	利益剰余金	134,904	167,890	32,985
繰延資産	0	0	0	土地再評価差額金	182,402	158,227	24,174
				有価証券評価差額金	27,833	26,317	1,516
[総資産連単倍率]	(1.11)	(1.12)	(0.01)	為替換算調整勘定	28,938	32,545	3,607
				自己株式	1,282	979	302
資産計	2,899,504	2,916,582	17,078	資本計	655,180	659,165	3,984
				負債・少数株主持分・資本計	2,899,504	2,916,582	17,078

〔単体損益計算書〕

[単位：百万円]

	当第3四半期	前第3四半期	増減	通期予想 (H16.10.29時点)	前期
営業収益	341,600	396,025	54,425	595,000	615,984
賃貸事業	185,089	181,483	3,606	247,000	240,484
分譲事業	123,864	185,292	61,427	305,000	333,901
住宅事業	100,105	168,008	67,902	267,000	293,528
戸建分譲	24,177	29,848	5,670	38,000	39,355
中高層分譲	75,928	138,160	62,231	229,000	254,173
業務用地等分譲	23,758	17,284	6,474	38,000	40,372
その他の事業	32,646	29,249	3,396	43,000	41,599
粗利益率	18.3	18.7	0.4	18.6	18.2
賃貸事業	18.2	20.3	2.1	17.5	18.4
分譲事業	9.8	15.4	5.6	15.0	16.6
住宅分譲	11.4	15.7	4.3	15.5	16.5
その他の事業	50.6	30.4	20.2	51.0	30.5
販売費・一般管理費	22,269	30,251	7,981	40,500	46,233
営業利益計	40,133	43,986	3,852	70,000	65,920
営業外損益	6,836	11,701	4,864	13,500	2,998
純金利負担	9,658	10,588	930	13,000	13,970
受取利息	2,675	3,132	457	-	4,114
支払利息	12,334	13,721	1,387	-	18,084
経常利益	33,296	32,284	1,011	56,500	62,922
特別損益	25,825	2,533	28,359	34,000	59,728
特別利益	3,802	2,533	1,268	-	4,664
特別損失	29,627	-	29,627	-	64,392
税引前第3四半期(当期)純利益	7,471	34,818	27,347	22,500	3,193
法人・住民・事業税	2,955	14,631	11,676	9,500	16,955
法人税等調整額	-	-	-	-	20,366
第3四半期(当期)純利益	4,516	20,187	15,671	13,000	6,605

個別財務諸表

平成17年3月期第3四半期決算

〔単体貸借対照表〕

[単位：百万円]

	当第3四半期	前期	増減		当第3四半期	前期	増減
現金・預金	22,553	69,767	47,213	有利子負債	1,284,904	1,205,530	79,374
販売用四勘定	352,035	301,705	50,329	預り敷金・保証金	268,880	270,229	1,349
営業出資金	38,685	40,160	1,474	繰延税金負債	26,030	25,275	755
繰延税金資産	47,969	47,969	-	再評価に係る繰延税金負債	151,018	151,018	-
その他流動資産	161,789	156,506	5,283	その他負債	208,492	287,180	78,687
流動資産計	623,033	616,108	6,924	負債計	1,939,325	1,939,234	91
土地	869,148	867,472	1,676	資本金	134,433	134,433	-
その他有形・無形固定資産	352,144	343,178	8,966	資本剰余金	205,829	205,824	5
投資有価証券	195,848	188,371	7,477	利益剰余金	75,928	86,282	10,354
関係会社株式・出資金	179,011	181,975	2,964	土地再評価差額金	229,412	220,399	9,012
出資金	25,053	24,729	323	有価証券評価差額金	26,990	25,887	1,102
差入敷金・保証金	198,424	197,100	1,323	自己株式	1,263	967	296
その他投資	167,990	192,156	24,165				
固定資産計	1,987,621	1,994,984	7,362	資本計	671,329	671,859	529
資産計	2,610,654	2,611,093	438	負債・資本計	2,610,654	2,611,093	438