

平成21年7月30日

平成22年3月期第1四半期決算短信 補足説明資料

- ・ 連結比較損益総括表 P. 1
- ・ 連結セグメント損益総括表 P. 2
- ・ 連結比較貸借対照表 P. 3

三井不動産株式会社

連結損益計算書

[単位:百万円]

	当第1四半期	前年同期	増減
営業収益	311,476	283,170	28,306
賃貸	137,135	128,860	8,274
分譲	86,821	61,350	25,471
完成工事	17,697	18,408	△ 710
仲介・コンサル	14,797	16,568	△ 1,771
管理受託	23,853	24,699	△ 846
部材商品	17,167	17,925	△ 757
施設営業	11,033	12,733	△ 1,700
その他	2,971	2,624	347
賃貸	25,528	24,543	985
分譲	15,578	6,461	9,116
完成工事	△ 5,158	△ 6,356	1,197
仲介・コンサル	1,421	2,542	△ 1,121
管理受託	3,800	4,062	△ 262
部材商品	467	440	27
施設営業	△ 1,437	△ 63	△ 1,374
その他	1,151	852	298
消去他	△ 5,721	△ 5,449	△ 272
営業利益	35,628	27,033	8,594
営業外損益	△ 6,728	△ 4,723	△ 2,005
持分法損益	520	1,592	△ 1,071
純金利負担	△ 7,734	△ 7,000	△ 734
その他	485	684	△ 198
経常利益	28,899	22,310	6,589
特別損益	-	△ 4,066	4,066
特別利益	-	-	-
特別損失	-	△ 4,066	4,066
税前四半期純利益	28,899	18,243	10,655
法人税等	△ 14,331	△ 13,660	△ 670
少数損益	1,538	1,901	△ 362
四半期純利益	16,105	6,483	9,622

当第1四半期の売上高は3,114億円となり、対前年同期比で10.0%増収。
 営業利益は356億円と同比31.8%の増益。
 経常利益は、同比29.5%の増益。
 四半期純利益は、同比148.4%の増益となりました。

公表（進捗率）

	当第1四半期	通期予想 (H21.4.30公表)	進捗率
営業収益	311,476	1,420,000	21.9%
営業利益	35,628	150,000	23.8%
経常利益	28,899	125,000	23.1%
当期純利益	16,105	67,000	24.0%

※ 収益は外部顧客からの売上高

[単位:百万円]

賃貸

	当第1四半期	対前年同期	当第1四半期	対前年同期
営業収益	137,135	+8,274	営業利益	25,528 +985

売上は、三井不動産の前期に竣工稼働した青山OM-SQUAREや、当期新規開業したららぽーと磐田など新規および通期稼働物件が収益寄与したこと等により、82億円増収。
営業利益は、増収に伴い9億円増益。
(為替: 当第1四半期98.23円/ドル、前年同期100.19円/ドル)

(参考) 単体業績

- (売上)
・新規(ららぽーと磐田、東五反田スクエア、アルパーク北棟等)、および通期(青山OM-SQUARE、神宮前M-SQUARE、三井アウトレットパーク仙台港、ララガーデン川口等)により、36億円増収、既存物件により22億円増収、異動・終了物件では9億円増収。
- (利益)
・概ね予定どおり進捗し、微増益。
・利益率は△1.2PT。
(前期18.8%⇒当期17.7%)
(空室率)
・首都圏オフィスビルの空室率は、3.1%。

<賃貸>		当第1四半期	前年同期	増減
オフィス・商業施設	収益	77,532	73,275	4,256
	オフィス	29,603	26,091	3,511
	商業施設	4,306	4,150	156
	貸付面積(千㎡)	2,158	2,051	107
	所有	2,148	2,099	49
	転賃	20,156	19,398	758
住宅賃貸	収益	76,448	69,942	6,506
	貸付戸数(戸)	313	269	44
	所有	76,135	69,673	6,462
	転賃	9,843	10,095	△252
リパーク・その他	管理台数(台)	115,019	120,295	△5,276
収益合計	137,135	128,860	8,274	

空室率推移

	09/6	09/3	08/3	07/3	06/3	05/3	04/3
連結オフィス・商業	2.7%	2.2%	1.3%	1.4%	1.4%	2.8%	5.0%
単体オフィス首都圏	3.1%	2.5%	1.3%	1.6%	1.0%	3.0%	4.4%

(参考) 単体・賃貸総括表

オフィス	総計		首都圏		地方	
	当第1四半期	前年同期	当第1四半期	前年同期	当第1四半期	前年同期
棟数	206	218	175	184	31	34
貸付面積(千㎡)	2,574	2,585	2,290	2,284	284	301
賃貸収益	72,244	68,733	66,984	63,448	5,259	5,285
空室率	3.6%	2.0%	3.1%	1.4%	7.1%	6.4%

商業施設	総計		首都圏		地方	
	当第1四半期	前年同期	当第1四半期	前年同期	当第1四半期	前年同期
棟数	62	56	40	38	22	18
貸付面積(千㎡)	1,507	1,341	944	877	563	464
賃貸収益	28,958	25,210	20,916	19,564	8,041	5,646
空室率	1.3%	0.4%	1.4%	0.4%	1.1%	0.4%

分譲

	当第1四半期	対前年同期	当第1四半期	対前年同期
営業収益	86,821	+25,471	営業利益	15,578 +9,116

個人顧客向け住宅分譲において、大型物件の竣工があり、増収増益。投資家向け分譲等では、SPCからの分譲配当が寄与し増益。全体では254億円の増収、営業利益は91億円の増益。完成在庫は、新規物件の竣工もあり、前期末から139戸増の1,058戸となった。

<分譲>		当第1四半期	前年同期	増減
戸建	収益	4,490	3,606	883
	戸数(戸)	90	72	18
	戸当たり単価(万円)	4,990	5,010	△20
中高層	収益	76,334	51,529	24,804
	戸数(戸)	1,265	840	425
	戸当たり単価(万円)	6,034	6,134	△100
住宅合計	収益	80,825	55,136	25,688
	戸数(戸)	1,355	912	443
	戸当たり単価(万円)	5,965	6,046	△81
	営業利益率(%)	17.2%	12.6%	4.6pt
投資家向け分譲等	収益	5,996	6,213	△216
収益合計	86,821	61,350	25,471	

住宅完成在庫推移

	09/6	09/3	08/3	07/3	06/3	05/3	04/3
戸建	81	93	115	109	20	55	25
中高層	977	826	453	267	235	490	455
合計	1,058	919	568	376	255	545	480

※ 06/3期までは5戸単位で表示。07/3以降は実数。

住宅契約戸数

	前期末	期中契約	契約	売上計上	当期末	期中
	契約済み		累計		契約済み	新規発売
戸建	53	154	207	90	117	142
中高層	2,126	940	3,066	1,265	1,801	994
合計	2,179	1,094	3,273	1,355	1,918	1,136

完成工事

	当第1四半期	対前年同期	当第1四半期	対前年同期
営業収益	17,697	△710	営業利益	△5,158 +1,197

三井ホームにおいて、前年同期に比べ期首受注工事残高および期中受注高が少なかったことにより、売上は7億円減収したものの、営業利益はコストダウン推進の効果などにより11億円の改善。

<完成工事>	当第1四半期	前年同期	増減
受注工事高	36,899	40,227	△3,328

仲介・コンサル

	当第1四半期	対前年同期	当第1四半期	対前年同期
営業収益	14,797	△1,771	営業利益	1,421 △1,121

個人向け仲介業において、取扱件数は増加したものの、取扱単価の下落により減収したことに加え、法人向け仲介事業において、取引の低調な状況が継続しており、全体で17億円減収、営業利益は11億円の減益。

<仲介・コンサル>		当第1四半期	前年同期	増減
仲介	収益	11,585	12,833	△1,248
	件数	7,646	7,622	24
販売受託	収益	1,024	1,793	△768
	件数	553	724	△171
コンサル	収益	2,187	1,941	245
収益合計	14,797	16,568	△1,771	

管理受託

	当第1四半期	対前年同期	当第1四半期	対前年同期
営業収益	23,853	△846	営業利益	3,800 △262

運営管理受託は、受託物件の増加により増収。管理工事受託については、前年同期に大型の工事受注があったため減収。全体では、8億円の減収、営業利益は減収に伴い微減益。

<管理受託>	当第1四半期	前年同期	増減
運営管理受託	19,131	18,932	198
管理工事受託	4,722	5,767	△1,045
収益合計	23,853	24,699	△846

部材商品

	当第1四半期	対前年同期	当第1四半期	対前年同期
営業収益	17,167	△757	営業利益	467 +27

<部材商品販売>	当第1四半期	前年同期	増減
住宅部資材販売	5,152	5,525	△373
その他商品販売	12,014	12,399	△384
収益合計	17,167	17,925	△757

施設営業

	当第1四半期	対前年同期	当第1四半期	対前年同期
営業収益	11,033	△1,700	営業利益	△1,437 △1,374

主にホテル事業およびリゾート事業において、稼働率が低下したことなどにより、全体で17億円減収、営業利益は13億円の減益。

<施設営業>	当第1四半期	前年同期	増減
ホテル施設	8,225	9,768	△1,543
その他施設	2,807	2,964	△157
収益合計	11,033	12,733	△1,700

(参考) 単体・営業損益

		当第1四半期	前年同期	増減
営業収益	賃貸事業	105,026	98,246	6,780
	分譲事業(業務施設等)	752	1,749	△997
	その他	10,866	8,689	2,177
	合計	116,645	108,684	7,960
粗利益率(%)	賃貸事業	17.7	18.8	△1.2pt
	分譲事業(業務施設等)	△148.7	△14.9	-
	その他	55.8	40.6	15.2pt
	営業利益	18,139	16,767	1,372

※ 収益は外部顧客からの売上高

【販売用不動産】
三井不動産の建築投資等により、
連結全体では341億円増加し、7,936億円となった。

〔販売用不動産(前渡金含む)〕

	当第1四半期末	前期末	増減
三井不動産レジデンシャル	416,865	407,550	9,315
三井不動産	292,522	267,146	25,376
三井不動産アメリカG	58,511	54,136	4,374
その他・消去等	25,774	30,657	△ 4,883
合計	793,674	759,489	34,184

	期首残高	新規投資	原価回収	振替他	期末残高
当第1四半期	759,489	87,755	△ 56,332	2,761	793,674
前年同期	660,486	104,188	△ 43,285	△ 9,731	711,658

(参考)三井不動産レジデンシャルにおける用地取得関係費〔当第1四半期 172億円〕

【有形・無形固定資産】
三井不動産の建築投資等により、
連結全体では90億円増加し、2兆568億円となった。

〔有形・無形固定資産〕

	当第1四半期末	前期末	増減
三井不動産	1,847,670	1,842,876	4,793
三井不動産アメリカG	69,480	64,856	4,623
三井ホームG	28,362	28,912	△ 549
その他・消去等	111,297	111,070	227
合計	2,056,811	2,047,715	9,095

(再評価差額を含む)

	期首残高	資本的支出	減価償却	売却・振替他	期末残高
当第1四半期	2,047,715	16,555	△ 12,184	4,724	2,056,811
前年同期	1,961,811	61,332	△ 11,484	△ 19,823	1,991,834

〔有利子負債〕

	当第1四半期末	前期末	増減
三井不動産	1,762,394	1,638,014	124,380
三井不動産レジデンシャル	328,500	238,000	90,500
三井不動産アメリカG	85,853	76,880	8,972
子会社貸付金	△ 409,004	△ 323,001	△ 86,003
その他・消去等	100,517	103,665	△ 3,148
合計	1,868,260	1,733,559	134,700

〔連結貸借対照表〕

[単位:百万円]

	当第1四半期末	前期末	増減		当第1四半期末	前期末	増減
流動資産	1,141,308	1,127,472	13,836	流動負債	651,362	624,517	26,845
現金・預金	62,837	63,098	△ 261	支払手形及び買掛金	70,178	125,037	△ 54,858
受取手形及び売掛金	21,837	31,451	△ 9,614	短期借入金	175,368	173,213	2,155
有価証券	272	125	146	コマーシャルペーパー	171,000	13,000	158,000
販売用不動産・前渡金	793,674	759,489	34,184	短期償還社債	30,000	40,000	△ 10,000
未成工事支出金	15,892	7,196	8,696	未払法人税等	8,964	17,755	△ 8,790
その他のたな卸資産	10,008	10,033	△ 25	未成工事受入金	15,558	11,541	4,017
短期貸付金	11,730	8,949	2,781	完成工事補償引当金	1,402	1,477	△ 74
営業出資金	87,231	89,776	△ 2,544	債務保証損失引当金	255	232	23
繰延税金資産(流動)	55,749	53,160	2,588	繰延税金負債(流動)	696	696	△ 0
その他の流動資産	84,388	106,522	△ 22,134	その他流動負債	177,937	241,563	△ 63,626
貸倒引当金	△ 2,312	△ 2,331	18	固定負債	2,173,616	2,134,009	39,607
有形固定資産	2,027,669	2,018,583	9,085	社債	215,000	205,000	10,000
建物及び構築物	524,228	519,610	4,618	長期借入金	1,276,891	1,302,345	△ 25,454
機械装置・運搬具	7,903	7,851	52	預り敷金・保証金	378,366	370,694	7,672
土地	1,444,425	1,441,255	3,170	退職給付引当金	30,735	29,484	1,250
建設仮勘定	20,253	18,366	1,887	役員退職慰労引当金	1,064	1,494	△ 429
その他	30,858	31,500	△ 642	繰延税金負債(固定)	48,474	3,129	45,345
無形固定資産	29,142	29,132	9	再評価に係る繰延税金負債	185,316	185,316	-
有形・無形固定資産	2,056,811	2,047,715	9,095	その他固定負債	37,767	36,545	1,221
投資その他資産	641,731	583,198	58,533	有利子負債	1,868,260	1,733,559	134,700
投資有価証券	397,899	343,523	54,375	余剰敷金・保証金	195,468	189,824	5,644
長期貸付金	2,319	2,348	△ 28	負債計	2,824,979	2,758,526	66,452
差入敷金・保証金	182,898	180,870	2,028	資本金	174,296	174,296	-
繰延税金資産(固定)	15,975	15,556	418	資本剰余金	248,329	248,332	△ 2
再評価に係る繰延税金資産	2,279	2,279	-	利益剰余金	277,028	332,333	△ 55,304
その他投資その他資産	49,096	47,142	1,954	自己株式	△ 5,033	△ 5,002	△ 30
貸倒引当金	△ 8,737	△ 8,522	△ 215	土地再評価差額金	262,366	263,063	△ 697
資産計	3,839,851	3,758,386	81,465	有価証券評価差額金	70,391	1,793	68,598
				繰延ヘッジ損益	△ 738	△ 459	△ 279
				為替換算調整勘定	△ 30,749	△ 35,690	4,941
				新株予約権	255	220	35
				少数株主持分	18,726	20,973	△ 2,246
				純資産計	1,014,872	999,860	15,012
				〔D/Eレシオ〕	(1.88)	(1.77)	(0.10)
				〔自己資本比率〕	(25.9%)	(26.0%)	(△0.1PT)
				負債・純資産計	3,839,851	3,758,386	81,465

(参考)投資有価証券に含まれる匿名組合および特定目的会社への出資〔当第1四半期 414億円〕←〔前期 415億円〕

【有利子負債】
販売用不動産、有形固定資産の新規投資や、
三井不動産レジデンシャルにおける前期竣工したマンションの建築費の支払い、
および販売受託物件の売買取金預り金の支払いなど季節要因により、
連結全体では1,347億円増加し、1兆8,682億円となった。

※ 当第1四半期末において、㈱オリエンタルランドを持分法適用の範囲から除外しております。