

平成21年10月29日

平成22年3月期第2四半期決算短信 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
- ・ 連結業績予想 P. 4

三井不動産株式会社

連結損益計算書（累計）

[単位:百万円]

	当第2四半期	前年同期	増減
営業収益	665,708	614,532	51,175
賃貸	275,448	263,384	12,063
分譲	192,859	124,100	68,758
完成工事	56,181	69,122	△ 12,940
仲介・コンサル	30,272	40,115	△ 9,843
管理受託	48,503	49,340	△ 836
部材商品	32,660	35,707	△ 3,046
施設営業	23,793	27,146	△ 3,353
その他	5,989	5,615	374
賃貸	53,016	51,948	1,067
分譲	35,845	10,458	25,386
完成工事	△ 4,871	△ 4,426	△ 445
仲介・コンサル	4,092	11,817	△ 7,725
管理受託	7,811	7,968	△ 156
部材商品	556	745	△ 188
施設営業	△ 2,221	192	△ 2,413
その他	2,678	1,868	809
消去他	△ 10,127	△ 9,623	△ 504
営業利益	86,780	70,950	15,829
営業外損益	△ 13,839	△ 11,138	△ 2,700
持分法損益	1,758	3,665	△ 1,906
純金利負担	△ 15,114	△ 14,515	△ 599
その他	△ 483	△ 288	△ 194
経常利益	72,941	59,811	13,129
特別損益	-	△ 6,773	6,773
特別利益	-	-	-
特別損失	-	△ 6,773	6,773
税前四半期純利益	72,941	53,038	19,902
法人税等	△ 31,335	△ 22,085	△ 9,249
少数損益	1,293	1,116	176
四半期純利益	42,898	32,068	10,830

当第2四半期の売上高は6,657億円となり、対前年同期比で8.3%増収。
 営業利益は867億円と同比22.3%の増益。
 経常利益は、同比22.0%の増益。
 四半期純利益は、同比33.8%の増益となりました。

公表（進捗率）

	当第2四半期	通期予想 (H21.10.29公表)	進捗率
営業収益	665,708	1,410,000	47.2%
営業利益	86,780	120,000	72.3%
経常利益	72,941	93,000	78.4%
当期純利益	42,898	50,000	85.8%

※ 収益は外部顧客からの売上高
 ※ 期間はすべて累計で表示

[単位: 百万円]

賃貸

	当第2四半期	対前年同期	当第2四半期	対前年同期	
営業収益	275,448	+12,063	営業利益	53,016	+1,067

売上は、三井不動産の当期新規開業したらば一と新三郷、ららぽーと磐田や、前期に竣工移動した青山OM-SQUARE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、120億円増収。営業利益は、増収に伴い10億円増益。
(為替: 当第2四半期96.01円/ドル、前年同期106.42円/ドル)

(参考) 単体業績

- (売上)
- ・新規(ららぽーと新三郷、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北、ララガーデン川口等)により、89億円増収、既存物件はほぼ前年並み、異動・終了物件では16億円増収。
- (利益)
- ・概ね予定どおり進捗し、微増益。利益率は△0.8PT。
(前期18.9%⇒当期18.1%)
- (空室率)
- ・首都圏オフィスビルの空室率は、3.6%。

<賃貸>		当第2四半期	前年同期	増減
オフィス・商業施設	収益	155,889	151,708	4,180
	商業施設	59,906	52,814	7,092
	貸付面積(千㎡)	4,355	4,148	207
	所有	2,162	2,066	96
	転賃	2,193	2,082	111
住宅賃貸	収益	39,751	38,750	1,001
	貸付戸数(戸)	75,697	73,239	2,458
	所有	321	279	42
	転賃	75,376	72,960	2,416
リパーク・その他	収益	19,899	20,110	△211
	管理台数(台)	114,196	120,918	△6,722
収益合計	275,448	263,384	12,063	

空室率推移

	09/9	09/6	09/3	08/3
連結オフィス・商業	2.8%	2.7%	2.2%	1.3%
単体オフィス首都圏	3.6%	3.1%	2.5%	1.3%

	07/3	06/3	05/3	04/3
連結オフィス・商業	1.4%	1.4%	2.8%	5.0%
単体オフィス首都圏	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2四半期	前年同期	当第2四半期	前年同期	当第2四半期	前年同期
棟数	200	213	169	179	31	34
貸付面積(千㎡)	2,560	2,564	2,275	2,267	285	297
賃貸収益	144,773	140,732	134,276	130,203	10,497	10,528
空室率	4.0%	2.3%	3.6%	1.6%	7.0%	7.0%

商業施設	総計		首都圏		地方	
	当第2四半期	前年同期	当第2四半期	前年同期	当第2四半期	前年同期
棟数	63	58	41	38	22	20
貸付面積(千㎡)	1,569	1,359	1,006	874	564	485
賃貸収益	58,398	50,888	42,338	38,686	16,060	12,201
空室率	0.9%	0.6%	0.8%	0.8%	0.9%	0.4%

分譲

	当第2四半期	対前年同期	当第2四半期	対前年同期	
営業収益	192,859	+68,758	営業利益	35,845	+25,386

個人顧客向け住宅分譲において、大規模物件の竣工があり、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687億円の増収、営業利益は253億円の増益。
※分譲セグメント全体の棚卸資産評価減合計は△47億円。
(うち個人顧客向け住宅分譲△2億円、投資家向け分譲等△45億円)

<分譲>		当第2四半期	前年同期	増減
戸建	収益	16,853	11,366	5,486
	戸数(戸)	317	219	98
	戸当たり単価(万円)	5,316	5,190	126
中高層	収益	146,661	93,352	53,308
	戸数(戸)	2,485	1,630	855
	戸当たり単価(万円)	5,902	5,727	175
住宅合計	収益	163,514	104,719	58,794
	戸数(戸)	2,802	1,849	953
	戸当たり単価(万円)	5,836	5,664	172
	営業利益率(%)	13.9%	7.1%	6.8pt
投資家向け分譲等	収益	29,345	19,381	9,963
収益合計	192,859	124,100	68,758	

住宅完成在庫推移

	09/9	09/6	09/3	08/3	07/3	06/3	05/3
戸建	46	81	93	115	109	20	55
中高層	885	977	826	453	267	235	490
合計	931	1,058	919	568	376	255	545

※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

	前期末契約済み	期中契約	契約累計	売上計上	当期末契約済み	期中新規発売
戸建	53	334	387	317	70	289
中高層	2,126	1,787	3,913	2,485	1,428	1,724
合計	2,179	2,121	4,300	2,802	1,498	2,013

完成工事

	当第2四半期	対前年同期	当第2四半期	対前年同期	
営業収益	56,181	△12,940	営業利益	△4,871	△445

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129億円減収、営業利益は4億円の減益。

<完成工事>	当第2四半期	前年同期	増減
受注工事高	84,305	92,324	△8,018

仲介・コンサル

	当第2四半期	対前年同期	当第2四半期	対前年同期	
営業収益	30,272	△9,843	営業利益	4,092	△7,725

コンサルティング事業において前年同期に大型のインセンティブフィーの計上があったことに加え、仲介事業において個人向け仲介は回復基調にあるものの、法人向け仲介では取引の低調な状況が継続していること等により減収し、全体で98億円減収、営業利益は77億円の減益。

<仲介・コンサル>		当第2四半期	前年同期	増減
仲介	収益	23,484	26,570	△3,086
	件数	15,424	15,346	78
販売受託	収益	2,341	3,450	△1,108
	件数	1,205	1,265	△60
コンサル	収益	4,446	10,095	△5,649
収益合計	30,272	40,115	△9,843	

管理受託

	当第2四半期	対前年同期	当第2四半期	対前年同期	
営業収益	48,503	△836	営業利益	7,811	△156

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2四半期	前年同期	増減
運営管理受託	38,879	38,209	669
管理工事受託	9,624	11,130	△1,506
収益合計	48,503	49,340	△836

部材商品

	当第2四半期	対前年同期	当第2四半期	対前年同期	
営業収益	32,660	△3,046	営業利益	556	△188

<部材商品販売>	当第2四半期	前年同期	増減
住宅部資材販売	10,185	12,426	△2,241
その他商品販売	22,475	23,280	△805
収益合計	32,660	35,707	△3,046

施設営業

	当第2四半期	対前年同期	当第2四半期	対前年同期	
営業収益	23,793	△3,353	営業利益	△2,221	△2,413

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33億円減収、営業利益は24億円の減益。

<施設営業>	当第2四半期	前年同期	増減
ホテル施設	17,613	20,693	△3,080
その他施設	6,179	6,453	△273
収益合計	23,793	27,146	△3,353

(参考) 単体・営業損益

	当第2四半期	前年同期	増減	
営業収益	賃貸事業	211,166	200,494	10,671
	分譲事業(業務施設等)	4,364	8,144	△3,780
	その他	37,494	28,243	9,250
	合計	253,025	236,882	16,142
粗利益率(%)	賃貸事業	18.1	18.9	△0.8pt
	分譲事業(業務施設等)	△155.1	△8.9	
	その他	74.4	62.9	11.5pt
営業利益	49,057	45,195	3,862	

※ 収益は外部顧客からの売上高
※ 期間はすべて累計で表示

【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180億円増加し、7,775億円となった。

〔販売用不動産(前渡金含む)〕

	当第2四半期末	前期末	増減
三井不動産レジデンシャル	405,091	407,550	△ 2,458
三井不動産	288,137	267,146	20,991
三井不動産アメリカG	57,623	54,136	3,486
その他・消去等	26,718	30,657	△ 3,938
合計	777,570	759,489	18,080

	期首残高	新規投資	原価回収	振替他	期末残高
当第2四半期	759,489	144,515	△ 123,324	△ 3,109	777,570
前年同期	660,486	190,050	△ 91,099	△ 8,639	750,798

(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2四半期 380億円〕

【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159億円増加し、2兆636億円となった。

〔有形・無形固定資産〕

	当第2四半期末	前期末	増減
三井不動産	1,855,084	1,842,876	12,208
三井不動産アメリカG	67,423	64,856	2,566
三井ホームG	28,391	28,912	△ 520
その他・消去等	112,743	111,070	1,672
合計	2,063,642	2,047,715	15,927

(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2四半期	2,047,715	36,306	△ 24,665	4,285	2,063,642
前年同期	1,961,811	81,610	△ 23,371	△ 15,488	2,004,560

〔有利子負債〕

	当第2四半期末	前期末	増減
三井不動産	1,711,925	1,638,014	73,911
三井不動産レジデンシャル	311,500	238,000	73,500
三井不動産アメリカG	74,120	76,880	△ 2,759
子会社貸付金	△ 390,682	△ 323,001	△ 67,680
その他・消去等	102,610	103,665	△ 1,055
合計	1,809,474	1,733,559	75,915

〔連結貸借対照表〕

[単位:百万円]

	当第2四半期末	前期末	増減		当第2四半期末	前期末	増減
流動資産	1,090,968	1,127,472	△ 36,504	流動負債	571,822	624,517	△ 52,695
現金・預金	62,906	63,098	△ 192	支払手形及び買掛金	63,385	125,037	△ 61,652
受取手形及び売掛金	22,383	31,451	△ 9,068	短期借入金	196,299	173,213	23,085
有価証券	258	125	132	コマーシャルペーパー	78,000	13,000	65,000
販売用不動産・前渡金	777,570	759,489	18,080	短期償還社債	20,000	40,000	△ 20,000
未成工事支出金	14,453	7,196	7,256	未払法人税等	26,380	17,755	8,624
その他のたな卸資産	9,059	10,033	△ 974	未成工事受入金	16,749	11,541	5,207
短期貸付金	12,190	8,949	3,241	完成工事補償引当金	1,349	1,477	△ 127
営業出資金	71,472	89,776	△ 18,303	債務保証損失引当金	250	232	18
繰延税金資産(流動)	55,745	53,160	2,585	繰延税金負債(流動)	696	696	-
その他の流動資産	67,179	106,522	△ 39,342	その他流動負債	168,711	241,563	△ 72,851
貸倒引当金	△ 2,250	△ 2,331	80	固定負債	2,194,750	2,134,009	60,741
有形固定資産	2,032,034	2,018,583	13,451	社債	225,000	205,000	20,000
建物及び構築物	525,050	519,610	5,440	長期借入金	1,290,175	1,302,345	△ 12,169
機械装置・運搬具	7,970	7,851	118	預り敷金・保証金	376,047	370,694	5,353
土地	1,445,425	1,441,255	4,170	退職給付引当金	32,246	29,484	2,762
建設仮勘定	22,855	18,366	4,489	役員退職慰労引当金	1,080	1,494	△ 413
その他	30,732	31,500	△ 767	繰延税金負債(固定)	48,251	3,129	45,122
無形固定資産	31,608	29,132	2,475	再評価に係る繰延税金負債	185,316	185,316	-
有形・無形固定資産	2,063,642	2,047,715	15,927	その他固定負債	36,631	36,545	85
投資その他資産	652,768	583,198	69,570	有利子負債	1,809,474	1,733,559	75,915
投資有価証券	412,842	343,523	69,319	余剰敷金・保証金	195,175	189,824	5,351
長期貸付金	2,279	2,348	△ 69	負債計	2,766,572	2,758,526	8,045
差入敷金・保証金	180,871	180,870	1	資本金	174,296	174,296	-
繰延税金資産(固定)	15,460	15,556	△ 96	資本剰余金	248,325	248,332	△ 6
再評価に係る繰延税金資産	2,279	2,279	-	利益剰余金	304,014	332,333	△ 28,319
その他投資その他資産	47,201	47,142	59	自己株式	△ 5,088	△ 5,002	△ 86
貸倒引当金	△ 8,167	△ 8,522	355	土地再評価差額金	262,173	263,063	△ 889
資産計	3,807,379	3,758,386	48,992	有価証券評価差額金	69,609	1,793	67,816
				繰延ヘッジ損益	△ 713	△ 459	△ 254
				為替換算調整勘定	△ 31,095	△ 35,690	4,595
				新株予約権	296	220	75
				少数株主持分	18,988	20,973	△ 1,985
				純資産計	1,040,806	999,860	40,946
				〔D/Eレシオ〕	(1.77)	(1.77)	(0.00)
				〔自己資本比率〕	(26.8%)	(26.0%)	(0.8PT)
				負債・純資産計	3,807,379	3,758,386	48,992

(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2四半期 568億円〕←〔前期 415億円〕

【有利子負債】
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代金預り金の支払いなど季節要因により、
連結全体では759億円増加し、1兆8,094億円となった。

※ 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。

[単位:百万円]

【前回予想(平成21年4月30日公表)との差異】

- ・ 賃貸は、三井不動産のビル賃貸事業において、解約により発生した空室の埋め戻しに時間を要していること等により、売上は60億円減、利益は30億円減を見込む。
- ・ 分譲は、住宅分譲事業において、契約進捗等を勘案し計上戸数を見直したほか、主に地方・郊外物件の販売状況を踏まえ、期末に向けて低価法による評価損を織り込んだ。
また、投資家向け分譲事業において、日本アコモデーションファンド投資法人への資産譲渡による損失、および賃貸住宅資産での低価法による評価損等を織り込んだ。
結果、セグメント全体で、売上は90億円増、利益は240億円減に下方修正する。
- ・ 施設営業は、景気低迷によるホテル・リゾート事業への影響を織り込み、売上は40億円減、利益は20億円減を見込む。
- ・ 結果、売上は前回予想から100億円減の1兆4,100億円、営業利益は300億円減の1,200億円、経常利益は320億円減の930億円へ下方修正する。
- ・ 当期純利益は、170億円減の500億円を見込む。

<住宅分譲事業>

	今回予想	前回予想	差異	前期
営業収益	310,000	348,000	△ 38,000	305,095
戸建分譲	41,000	42,000	△ 1,000	30,191
中高層分譲	269,000	306,000	△ 37,000	274,904
営業利益率(%)	5.5	8.0	△ 2.5	6.7

<住宅分譲戸数>

	今回予想	前回予想	差異	前期
戸建	800	800	-	572
中高層	4,900	5,400	△ 500	5,206
計	5,700	6,200	△ 500	5,778

〔三井ホーム(連結)通期予想〕

	今回予想 (平成21年10月27日)	前回予想 (平成21年4月27日)	差異	前期
売上高	218,000	225,000	△ 7,000	234,779
営業利益	3,000	3,000	-	4,617
経常利益	3,100	3,100	-	4,431
当期純利益	1,200	1,200	-	2,323

通期予想				<参考>
	今回予想 (平成21年10月)	前回予想 (平成21年4月)	差異	前期
営業収益	1,410,000	1,420,000	△ 10,000	1,418,945
賃貸	546,000	552,000	△ 6,000	529,755
分譲	402,000	393,000	9,000	396,239
完成工事	166,000	171,000	△ 5,000	182,074
仲介・コンサル	63,000	63,000	-	75,194
管理受託	105,000	109,000	△ 4,000	102,491
部材商品	67,000	67,000	-	69,114
施設営業	49,000	53,000	△ 4,000	52,318
その他	12,000	12,000	-	11,756
賃貸	94,000	97,000	△ 3,000	99,529
分譲	20,000	44,000	△ 24,000	48,611
完成工事	2,000	2,000	-	2,731
仲介・コンサル	10,000	10,000	-	18,151
管理受託	16,000	16,000	-	15,573
部材商品	1,000	1,000	-	1,423
施設営業	△ 5,000	△ 3,000	△ 2,000	△ 791
その他	3,000	3,000	-	4,611
消去他	△ 21,000	△ 20,000	△ 1,000	△ 18,291
営業利益	120,000	150,000	△ 30,000	171,547
営業外損益	△ 27,000	△ 25,000	△ 2,000	△ 25,457
純金利負担	△ 30,000	△ 30,000	-	△ 29,247
その他	3,000	5,000	△ 2,000	3,789
経常利益	93,000	125,000	△ 32,000	146,090
特別損益	△ 5,000	△ 10,000	5,000	△ 30,108
税前当期純利益	88,000	115,000	△ 27,000	115,981
法人税等	△ 37,000	△ 47,000	10,000	△ 30,844
少数損益	△ 1,000	△ 1,000	-	△ 1,565
当期純利益	50,000	67,000	△ 17,000	83,572

<有形・無形固定資産>

	今回予想	前回予想	差異	前期
新規投資	110,000	110,000	-	165,023
減価償却費	50,000	50,000	-	48,890

<販売用不動産・前渡金>

	今回予想	前回予想	差異	前期
新規投資	330,000	330,000	-	412,743
原価回収	310,000	310,000	-	273,633

<期末有利子負債>

	今回予想	前回予想	差異	前期末残高
有利子負債	1,790,000	1,790,000	-	1,733,559