

平成22年2月4日

平成22年3月期第3四半期決算短信 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（累計）

[単位:百万円]

	当第3四半期	前年同期	増減
営業収益	1,005,136	943,537	61,599
賃貸	411,959	398,321	13,638
分譲	288,321	198,913	89,407
完成工事	91,557	110,465	△ 18,908
仲介・コンサル	45,236	56,165	△ 10,929
管理受託	74,707	76,393	△ 1,685
部材商品	48,197	53,351	△ 5,153
施設営業	36,383	41,231	△ 4,848
その他	8,773	8,693	79
賃貸	78,254	78,396	△ 142
分譲	29,365	34,759	△ 5,394
完成工事	△ 4,755	△ 4,224	△ 531
仲介・コンサル	5,330	14,122	△ 8,791
管理受託	11,998	12,148	△ 149
部材商品	1,106	1,269	△ 162
施設営業	△ 2,458	508	△ 2,967
その他	4,097	3,397	700
消去他	△ 15,495	△ 14,493	△ 1,001
営業利益	107,442	125,885	△ 18,442
営業外損益	△ 20,475	△ 15,901	△ 4,574
持分法損益	2,335	6,973	△ 4,638
純金利負担	△ 22,215	△ 22,123	△ 91
その他	△ 595	△ 751	155
経常利益	86,966	109,983	△ 23,016
特別損益	-	△ 22,116	22,116
特別利益	-	-	-
特別損失	-	△ 22,116	22,116
税前四半期純利益	86,966	87,866	△ 900
法人税等	△ 37,340	△ 36,083	△ 1,257
少数損益	1,252	1,145	107
四半期純利益	50,878	52,928	△ 2,050

当第3四半期の売上高は1兆51億円となり、対前年同期比で6.5%増収。
 営業利益は1,074億円と同比14.7%の減益。
 経常利益は、同比20.9%の減益。
 四半期純利益は、同比3.9%の減益となりました。

当第3四半期の業績は、平成21年10月29日に公表いたしました
 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、
 概ね予定どおりに推移しております。

公表（進捗率）

	当第3四半期	通期予想 (H21.10.29公表)	進捗率
営業収益	1,005,136	1,410,000	71.3%
営業利益	107,442	120,000	89.5%
経常利益	86,966	93,000	93.5%
当期純利益	50,878	50,000	101.8%

※ 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3四半期	対前年同期	当第3四半期	対前年同期
営業収益	411,959	+13,638	営業利益	78,254 △142

売上は、三井不動産の当期新規開業したらばーと新三郷、ららぽーと磐田や、前期に竣工稼働した青山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、136億円増収。営業利益はほぼ前年同期並み。
(為替: 当第3四半期90.21円/ドル、前年同期103.57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湾、ララガーデン川口等)により、144億円増収、既存物件は45億円減収、異動・終了物件では27億円増収。
(空室率)
・首都圏オフィスビルの空室率は、3.7%

<賃貸>		当第3四半期	前年同期	増減
オフィス・商業施設	収益	230,671	229,005	1,665
	貸付面積(千㎡)	4,362	4,133	229
	所有	2,171	2,064	107
	転貸	2,191	2,069	122
住宅賃貸	収益	59,945	58,439	1,506
	貸付戸数(戸)	78,337	75,172	3,165
	所有	382	275	107
	転貸	77,955	74,897	3,058
リパーク・その他	収益	29,963	30,422	△458
	管理台数(台)	115,644	120,598	△4,954
収益合計	411,959	398,321	13,638	

空室率推移	09/12	09/9	09/6	09/3	08/12
連結オフィス・商業	2.7%	2.8%	2.7%	2.2%	2.1%
単体オフィス首都圏	3.7%	3.6%	3.1%	2.5%	2.5%

	08/3	07/3	06/3	05/3	04/3
連結オフィス・商業	1.3%	1.4%	1.4%	2.8%	5.0%
単体オフィス首都圏	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3四半期	前年同期	当第3四半期	前年同期	当第3四半期	前年同期
棟数	196	209	165	176	31	33
貸付面積(千㎡)	2,546	2,540	2,259	2,244	287	297
賃貸収益	215,189	213,038	199,541	197,121	15,647	15,917
空室率	4.0%	3.1%	3.7%	2.5%	6.2%	7.0%

商業施設	総計		首都圏		地方	
	当第3四半期	前年同期	当第3四半期	前年同期	当第3四半期	前年同期
棟数	65	59	42	39	23	20
貸付面積(千㎡)	1,594	1,369	1,010	902	584	467
賃貸収益	89,058	77,403	64,566	58,509	24,491	18,893
空室率	0.6%	0.5%	0.5%	0.5%	0.6%	0.5%

分譲

	当第3四半期	対前年同期	当第3四半期	対前年同期
営業収益	288,321	+89,407	営業利益	29,365 △5,394

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。一方、投資家向け分譲等では、賃貸住宅の譲渡により増収した一方、棚卸資産の評価減などにより減益。全体では894億円の増収、営業利益は53億円の減益。
※分譲セグメント全体の棚卸資産評価減合計は△67億円。
(うち個人顧客向け住宅分譲△7億円、投資家向け分譲等△60億円)

<分譲>		当第3四半期	前年同期	増減
戸建	収益	27,052	14,455	12,597
	戸数(戸)	504	275	229
	戸当たり単価(万円)	5,368	5,256	112
中高層	収益	183,451	142,480	40,970
	戸数(戸)	3,164	2,638	526
	戸当たり単価(万円)	5,798	5,401	397
住宅合計	収益	210,504	156,935	53,568
	戸数(戸)	3,668	2,913	755
	戸当たり単価(万円)	5,739	5,387	352
	営業利益率(%)	10.4%	7.9%	2.5pt
投資家向け分譲等	収益	77,817	41,977	35,839
収益合計	288,321	198,913	89,407	

住宅完成在庫推移 (戸)	09/12	09/9	09/3	08/3	07/3	06/3	05/3
戸建	65	46	93	115	109	20	55
中高層	837	885	826	453	267	235	490
合計	902	931	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 (戸)	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	651	704	504	200	626
中高層	2,126	2,875	5,001	3,164	1,837	2,753
合計	2,179	3,526	5,705	3,668	2,037	3,379

完成工事

	当第3四半期	対前年同期	当第3四半期	対前年同期
営業収益	91,557	△18,908	営業利益	△4,755 △531

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189億円減収、営業利益は5億円の減益。

<完成工事>	当第3四半期	前年同期	増減
受注工事高	120,915	128,579	△7,664

仲介・コンサル

	当第3四半期	対前年同期	当第3四半期	対前年同期
営業収益	45,236	△10,929	営業利益	5,330 △8,791

仲介事業において個人向け仲介は取引件数が前年同期を上回ったものの、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や、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などにより減収し、全体で109億円減収、営業利益は87億円の減益。

<仲介・コンサル>		当第3四半期	前年同期	増減
仲介	収益	35,528	39,607	△4,078
	件数	23,278	22,386	892
販売受託	収益	3,446	4,632	△1,186
	件数	1,942	1,910	32
コンサル	収益	6,261	11,926	△5,664
収益合計	45,236	56,165	△10,929	

管理受託

	当第3四半期	対前年同期	当第3四半期	対前年同期
営業収益	74,707	△1,685	営業利益	11,998 △149

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、16億円の減収、営業利益は微減益。

<管理受託>	当第3四半期	前年同期	増減
運営管理受託	59,275	58,255	1,019
管理工事受託	15,432	18,137	△2,705
収益合計	74,707	76,393	△1,685

部材商品

	当第3四半期	対前年同期	当第3四半期	対前年同期
営業収益	48,197	△5,153	営業利益	1,106 △162

<部材商品販売>	当第3四半期	前年同期	増減
住宅部資材販売	15,636	19,081	△3,444
その他商品販売	32,561	34,270	△1,709
収益合計	48,197	53,351	△5,153

施設営業

	当第3四半期	対前年同期	当第3四半期	対前年同期
営業収益	36,383	△4,848	営業利益	△2,458 △2,967

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48億円減収、営業利益は29億円の減益。

<施設営業>	当第3四半期	前年同期	増減
ホテル施設	27,079	31,467	△4,388
その他施設	9,304	9,764	△459
収益合計	36,383	41,231	△4,848

※ 収益は外部顧客からの売上高
※ 期間はすべて累計で表示

(参考) 単体・営業損益

	当第3四半期	前年同期	増減	
営業収益	賃貸事業	316,662	303,962	12,700
	分譲事業(業務施設等)	34,477	8,343	26,134
	その他	45,289	57,438	△12,149
	合計	396,429	369,744	26,685
粗利益率(%)	賃貸事業	18.0	19.2	△1.2pt
	分譲事業(業務施設等)	△34.8	△20.9	△13.9pt
	その他	68.5	73.3	△4.8pt
	営業利益	60,481	84,339	△23,857

【販売用不動産】
三井不動産で原価回収が進んだこと等により、連結全体では184億円減少し、7,410億円となった。

〔販売用不動産(前渡金含む)〕

	当第3四半期末	前期末	増減
三井不動産レジデンシャル	415,678	407,550	8,128
三井不動産	255,389	267,146	△ 11,756
三井不動産アメリカG	54,305	54,136	168
その他・消去等	15,689	30,657	△ 14,967
合計	741,062	759,489	△ 18,427

	期首残高	新規投資	原価回収	振替他	期末残高
当第3四半期	759,489	217,568	△ 210,736	△ 25,258	741,062
前年同期	660,486	304,287	△ 129,297	△ 11,520	823,956

(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3四半期 713億円〕

【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239億円増加し、2兆717億円となった。

〔有形・無形固定資産〕

	当第3四半期末	前期末	増減
三井不動産	1,858,434	1,842,876	15,557
三井不動産アメリカG	62,917	64,856	△ 1,938
三井ホームG	27,855	28,912	△ 1,056
その他・消去等	122,507	111,070	11,436
合計	2,071,714	2,047,715	23,998

(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3四半期	2,047,715	49,360	△ 37,350	11,988	2,071,714
前年同期	1,961,811	94,691	△ 35,554	△ 21,120	1,999,827

〔有利子負債〕

	当第3四半期末	前期末	増減
三井不動産	1,710,626	1,638,014	72,612
三井不動産レジデンシャル	325,500	238,000	87,500
三井不動産アメリカG	71,893	76,880	△ 4,987
子会社貸付金	△ 405,558	△ 323,001	△ 82,556
その他・消去等	102,635	103,665	△ 1,030
合計	1,805,097	1,733,559	71,538

〔連結貸借対照表〕

[単位:百万円]

	当第3四半期末	前期末	増減		当第3四半期末	前期末	増減
流動資産	1,073,663	1,127,472	△ 53,809	流動負債	641,672	624,517	17,155
現金・預金	61,794	63,098	△ 1,304	支払手形及び買掛金	69,157	125,037	△ 55,879
受取手形及び売掛金	24,033	31,451	△ 7,417	短期借入金	230,742	173,213	57,528
有価証券	258	125	132	コマーシャルペーパー	118,000	13,000	105,000
販売用不動産・前渡金	741,062	759,489	△ 18,427	短期償還社債	10,000	40,000	△ 30,000
未成工事支出金	21,806	7,196	14,609	未払法人税等	19,504	17,755	1,748
その他のたな卸資産	9,753	10,033	△ 280	未成工事受入金	18,684	11,541	7,143
短期貸付金	11,604	8,949	2,655	完成工事補償引当金	1,314	1,477	△ 162
営業出資金	77,362	89,776	△ 12,414	債務保証損失引当金	239	232	7
繰延税金資産(流動)	55,916	53,160	2,755	繰延税金負債(流動)	696	696	-
その他の流動資産	71,292	106,522	△ 35,229	その他流動負債	173,333	241,563	△ 68,230
貸倒引当金	△ 1,219	△ 2,331	1,111	固定負債	2,117,987	2,134,009	△ 16,021
有形固定資産	2,040,102	2,018,583	21,518	社債	225,000	205,000	20,000
建物及び構築物	516,005	519,610	△ 3,604	長期借入金	1,221,354	1,302,345	△ 80,990
機械装置・運搬具	7,624	7,851	△ 227	預り敷金・保証金	375,106	370,694	4,411
土地	1,455,464	1,441,255	14,209	退職給付引当金	33,785	29,484	4,301
建設仮勘定	31,276	18,366	12,909	役員退職慰労引当金	1,120	1,494	△ 373
その他	29,732	31,500	△ 1,768	繰延税金負債(固定)	44,469	3,129	41,340
無形固定資産	31,612	29,132	2,479	再評価に係る繰延税金負債	185,316	185,316	-
有形・無形固定資産	2,071,714	2,047,715	23,998	その他固定負債	31,834	36,545	△ 4,711
投資その他資産	641,794	583,198	58,595	有利子負債	1,805,097	1,733,559	71,538
投資有価証券	402,645	343,523	59,121	余剰敷金・保証金	195,453	189,824	5,629
長期貸付金	2,247	2,348	△ 100	負債計	2,759,660	2,758,526	1,133
差入敷金・保証金	179,652	180,870	△ 1,217	資本金	174,296	174,296	-
繰延税金資産(固定)	15,324	15,556	△ 232	資本剰余金	248,321	248,332	△ 10
再評価に係る繰延税金資産	2,279	2,279	-	利益剰余金	303,340	332,333	△ 28,993
その他投資その他資産	47,827	47,142	685	自己株式	△ 5,129	△ 5,002	△ 126
貸倒引当金	△ 8,182	△ 8,522	340	土地再評価差額金	261,162	263,063	△ 1,901
資産計	3,787,172	3,758,386	28,785	有価証券評価差額金	63,042	1,793	61,249
				繰延ヘッジ損益	△ 822	△ 459	△ 363
				為替換算調整勘定	△ 35,749	△ 35,690	△ 59
				新株予約権	337	220	116
				少数株主持分	18,713	20,973	△ 2,259
				純資産計	1,027,511	999,860	27,651
				〔D/Eレシオ〕	(1.79)	(1.77)	(0.02)
				〔自己資本比率〕	(26.6%)	(26.0%)	(0.6PT)
				負債・純資産計	3,787,172	3,758,386	28,785

(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3四半期 586億円〕←〔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期中の経過勘定の変動により、連結全体では715億円増加し、1兆8,050億円となった。

※ 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。