

平成22年4月30日

## 平成22年3月期決算短信 補足説明資料

### 【 連 結 】

- ・ 比較損益総括表 P. 1
- ・ セグメント損益総括表 P. 2
- ・ 比較貸借対照表 P. 3
- ・ 決算推移表 P. 4

### 【 単 体 】

- ・ 比較損益総括表・比較貸借対照表 P. 5

### 【業績予想】

- ・ 連結業績予想 P. 6

<参考資料>セグメント変更概念図

三井不動産株式会社

連結損益計算書

[単位:百万円]

	当期	前期	増減
<b>営業収益</b>	<b>1,384,806</b>	<b>1,418,945</b>	<b>△ 34,139</b>
賃貸	546,762	529,755	17,006
分譲	392,087	396,239	△ 4,151
完成工事	159,802	182,074	△ 22,272
仲介・コンサル	62,584	75,194	△ 12,609
管理受託	100,536	102,491	△ 1,955
部材商品	63,017	69,114	△ 6,096
施設営業	48,518	52,318	△ 3,799
その他	11,497	11,756	△ 259
賃貸	99,787	99,529	258
分譲	12,085	48,611	△ 36,525
完成工事	2,203	2,731	△ 527
仲介・コンサル	7,491	18,151	△ 10,659
管理受託	15,972	15,573	398
部材商品	985	1,423	△ 438
施設営業	△ 3,554	△ 791	△ 2,763
その他	5,017	4,611	406
消去他	△ 19,403	△ 18,291	△ 1,111
<b>営業利益</b>	<b>120,585</b>	<b>171,547</b>	<b>△ 50,962</b>
営業外損益	△ 26,683	△ 25,457	△ 1,226
持分法損益	2,027	5,981	△ 3,954
純金利負担	△ 29,243	△ 29,247	3
その他	532	△ 2,191	2,723
<b>経常利益</b>	<b>93,901</b>	<b>146,090</b>	<b>△ 52,188</b>
特別損益	3,789	△ 30,108	33,897
特別利益	26,339	-	26,339
特別損失	△ 22,550	△ 30,108	7,557
税前当期純利益	97,690	115,981	△ 18,291
法人税等	△ 36,574	△ 30,844	△ 5,730
少数損益	△ 1,031	△ 1,565	533
<b>当期純利益</b>	<b>60,084</b>	<b>83,572</b>	<b>△ 23,488</b>
(連単倍率)	(1.21)	(2.01)	(△ 0.80)

公表との差異

	当期	公表 (H21.10.29公表)	公表との差異	
営業収益	1,384,806	1,410,000	△ 25,194	98.2%
営業利益	120,585	120,000	585	100.5%
経常利益	93,901	93,000	901	101.0%
当期純利益	60,084	50,000	10,084	120.2%

特別損益

[特別利益]		
投資有価証券売却益	25,713	三井不動産ほか
その他	626	三井不動産販売ほか
合計	26,339	

[特別損失]		
減損損失	△ 18,938	三井不動産ほか
その他	△ 3,612	三井ホームほか
合計	△ 22,550	

当期の売上高は1兆3,848億円となり、対前期比で2.4%減収。  
 営業利益は1,205億円と同比29.7%の減益。  
 経常利益は、同比35.7%の減益。  
 当期純利益は、同比28.1%の減益となりました。

※ 収益は外部顧客からの売上高

賃 貸	当期		対前期	
	当期	対前期	当期	対前期
営業収益	546,762	+17,006	営業利益	99,787 +258

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、前期に竣工稼働した神宮前M-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、170億円増収。営業利益はほぼ前期並み。  
(為替: 当期92.10円/ドル、前期91.03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、ララガーデン長町等)、および通期(神宮前M-SQUARE、青山OM-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、197億円増収、既存物件は82億円減収、異動・終了物件では22億円増収。
- (空室率)
  - ・首都圏オフィスビルの空室率は、3.9%。

<賃貸>			当期	前期	増減
オフィス・商業施設	収益	オフィス	305,454	303,467	1,987
		商業施設	122,471	107,375	15,095
	貸付面積(千㎡)	所有	4,448	4,193	255
		転賃	2,288	2,093	195
住宅賃貸	収益	所有	2,160	2,100	60
		転賃	80,611	78,462	2,148
	貸付戸数(戸)	所有	81,572	75,356	6,216
		転賃	455	314	141
リパーク・その他	収益	81,117	75,042	6,075	
	管理台数(台)	38,225	40,449	△2,224	
収益合計	管理台数(台)	120,710	118,357	2,353	
収益合計		546,762	529,755	17,006	

空室率推移	10/03	09/12	09/9	09/6	09/3
連結オフィス・商業	3.1%	2.7%	2.8%	2.7%	2.2%
単体オフィス首都圏	3.9%	3.7%	3.6%	3.1%	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	
	当期	前期	当期	前期	当期	前期
棟数	192	206	161	175	31	31
貸付面積(千㎡)	2,532	2,569	2,249	2,282	284	287
賃貸収益	283,948	284,614	263,287	263,351	20,660	21,263
空室率	4.2%	3.0%	3.9%	2.5%	7.1%	6.6%

商業施設	総計		首都圏		地方	
	当期	前期	当期	前期	当期	前期
棟数	65	60	42	40	23	20
貸付面積(千㎡)	1,587	1,400	1,004	899	584	501
賃貸収益	118,823	103,191	86,163	77,705	32,659	25,486
空室率	1.1%	0.8%	1.3%	0.9%	0.7%	0.7%

分 譲	当期		対前期	
	当期	対前期	当期	対前期
営業収益	392,087	△4,151	営業利益	12,085 △36,525

個人顧客向け住宅分譲において、大規模物件の竣工があったが、計上戸数の減少や収益性の低下などにより減収減益。投資家向け分譲等では、賃貸住宅の譲渡による損失計上や分譲配当の減少などにより、減収減益。全体では41億円の減収、営業利益は365億円の減益。  
※分譲セグメント全体の棚卸資産評価減合計は△197億円。  
(うち個人顧客向け住宅分譲△121億円、投資家向け分譲等△76億円)

<分譲>		当期	前期	増減
戸建	収益	44,472	30,191	14,281
	戸数(戸)	829	572	257
	戸当たり単価(万円)	5,365	5,278	87
中高層	収益	256,495	274,904	△18,409
	戸数(戸)	4,651	5,206	△555
	戸当たり単価(万円)	5,515	5,281	234
住宅合計	収益	300,967	305,095	△4,127
	戸数(戸)	5,480	5,778	△298
	戸当たり単価(万円)	5,492	5,280	212
投資家向け分譲等	営業利益率(%)	3.8%	6.7%	△2.9pt
収益合計	収益	91,119	91,143	△24
収益合計		392,087	396,239	△4,151

住宅完成在庫推移 (戸)

	10/03	09/3	08/3	07/3	06/3	05/3	04/3
戸建	40	93	115	109	20	55	25
中高層	872	826	453	267	235	490	455
合計	912	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 (戸)		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	916	969	829	140	868
中高層		2,126	3,889	6,015	4,651	1,364	3,621
合計		2,179	4,805	6,984	5,480	1,504	4,489

完成工事

完成工事	当期		対前期	
	当期	対前期	当期	対前期
営業収益	159,802	△22,272	営業利益	2,203 △527

三井ホームにおいて、前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222億円減収、営業利益は5億円の減益。

<完成工事>	当期	前期	増減
受注工事高	165,454	172,156	△6,701

仲介・コンサル

仲介・コンサル	当期		対前期	
	当期	対前期	当期	対前期
営業収益	62,584	△12,609	営業利益	7,491 △10,659

仲介事業において個人向け仲介は取引件数が前期を上回り好調に推移したものの、法人向け仲介では取引の低調な市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126億円減収、営業利益は106億円の減益。

<仲介・コンサル>		当期	前期	増減
仲介	収益	49,032	52,799	△3,767
	件数	31,887	30,338	1,549
販売受託	収益	4,682	7,000	△2,318
	件数	2,780	3,143	△363
コンサル	収益	8,870	15,394	△6,523
収益合計		62,584	75,194	△12,609

管理受託	当期		対前期	
	当期	対前期	当期	対前期
営業収益	100,536	△1,955	営業利益	15,972 +398

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、工事受注の減少により減収。全体では、19億円の減収、営業利益は微増。

<管理受託>	当期	前期	増減
運営管理受託	79,254	77,151	2,102
管理工事受託	21,281	25,339	△4,057
収益合計	100,536	102,491	△1,955

部材商品

部材商品	当期		対前期	
	当期	対前期	当期	対前期
営業収益	63,017	△6,096	営業利益	985 △438

<部材商品販売>	当期	前期	増減
住宅部資材販売	21,190	24,791	△3,601
その他商品販売	41,827	44,322	△2,495
収益合計	63,017	69,114	△6,096

施設営業

施設営業	当期		対前期	
	当期	対前期	当期	対前期
営業収益	48,518	△3,799	営業利益	△3,554 △2,763

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37億円減収、営業利益は27億円の減益。

<施設営業>	当期	前期	増減
ホテル施設	36,747	40,029	△3,281
その他施設	11,770	12,288	△518
収益合計	48,518	52,318	△3,799

※ 収益は外部顧客からの売上高

(参考) 単体・営業損益

		当期	前期	増減
営業収益	賃貸事業	419,237	405,443	13,794
	分譲事業(業務施設等)	45,638	44,760	877
	その他	56,501	71,927	△15,425
	合計	521,377	522,130	△753
粗利益率(%)	賃貸事業	16.9	18.1	△1.2pt
	分譲事業(業務施設等)	△36.2	1.0	△37.2pt
	その他	59.4	68.6	△9.2pt
営業利益		67,092	103,705	△36,613

【販売用不動産】  
三井不動産で原価回収が進んだこと、および振替による減少等により、連結全体では769億円減少し、6,825億円となった。

〔販売用不動産(前渡金含む)〕

	当期	前期	増減
三井不動産レジデンシャル	401,267	407,550	△ 6,282
三井不動産	264,517	267,146	△ 2,628
三井不動産アメリカG	602	54,136	△ 53,534
その他・消去等	16,149	30,657	△ 14,507
合計	682,536	759,489	△ 76,953

	期首残高	新規投資	原価回収	振替他	期末残高
当期	759,489	306,458	△ 300,603	△ 82,808	682,536
前期	660,486	412,743	△ 273,633	△ 40,107	759,489

(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〔当期 1,074億円〕

【有形・無形固定資産】  
当期は大規模な新規投資がなかったものの、三井不動産の建築投資および振替による増加等により、連結全体では581億円増加し、2兆1,058億円となった。

〔有形・無形固定資産〕

	当期	前期	増減
三井不動産	1,830,416	1,842,876	△ 12,460
三井不動産アメリカG	122,582	64,856	57,726
三井ホームG	27,513	28,912	△ 1,399
その他・消去等	125,310	111,070	14,239
合計	2,105,822	2,047,715	58,106

(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
当期	2,047,715	61,971	△ 50,286	46,421	2,105,822
前期	1,961,811	165,023	△ 48,890	△ 30,228	2,047,715

【有利子負債】  
当期の新規投資は減少したものの、三井不動産レジデンシャルにおける経過勘定の変動等により、連結全体では131億円増加し、1兆7,467億円となった。

〔有利子負債〕

	当期	前期	増減
三井不動産	1,654,444	1,638,014	16,429
三井不動産レジデンシャル	323,000	238,000	85,000
三井不動産アメリカG	69,433	76,880	△ 7,447
子会社貸付金	△ 408,570	△ 323,001	△ 85,568
その他・消去等	108,412	103,665	4,746
合計	1,746,719	1,733,559	13,160

〔連結貸借対照表〕

	当期	前期	増減		当期	前期	増減
流動資産	987,573	1,127,472	△ 139,899	流動負債	593,355	624,517	△ 31,162
現金・預金	63,291	63,098	192	支払手形及び買掛金	76,749	125,037	△ 48,287
受取手形及び売掛金	24,478	31,451	△ 6,973	短期借入金	279,403	173,213	106,189
有価証券	243	125	117	コマーシャルペーパー	24,000	13,000	11,000
販売用不動産・前渡金	682,536	759,489	△ 76,953	短期償還社債	10,000	40,000	△ 30,000
未成工事支出金	8,336	7,196	1,139	未払法人税等	6,806	17,755	△ 10,948
その他のたな卸資産	8,330	10,033	△ 1,703	未成工事受入金	12,650	11,541	1,109
短期貸付金	9,321	8,949	372	完成工事補償引当金	1,593	1,477	116
営業出資金	73,412	89,776	△ 16,363	債務保証損失引当金	229	232	△ 2
繰延税金資産(流動)	43,770	53,160	△ 9,389	繰延税金負債(流動)	455	696	△ 241
その他の流動資産	75,155	106,522	△ 31,367	その他流動負債	181,467	241,563	△ 60,096
貸倒引当金	△ 1,302	△ 2,331	1,028	固定負債	2,087,841	2,134,009	△ 46,167
有形固定資産	2,074,946	2,018,583	56,363	社債	235,000	205,000	30,000
建物及び構築物	537,952	519,610	18,342	長期借入金	1,198,316	1,302,345	△ 104,029
機械装置・運搬具	7,231	7,851	△ 619	預り敷金・保証金	366,770	370,694	△ 3,924
土地	1,466,951	1,441,255	25,696	退職給付引当金	31,528	29,484	2,044
建設仮勘定	33,845	18,366	15,478	役員退職慰労引当金	1,086	1,494	△ 407
その他	28,964	31,500	△ 2,535	繰延税金負債(固定)	26,374	3,129	23,245
無形固定資産	30,875	29,132	1,743	再評価に係る繰延税金負債	192,238	185,316	6,921
有形・無形固定資産	2,105,822	2,047,715	58,106	その他固定負債	36,526	36,545	△ 18
投資その他資産	617,027	583,198	33,829	有利子負債	1,746,719	1,733,559	13,160
投資有価証券	392,744	343,523	49,220	余剰敷金・保証金	190,995	189,824	1,171
長期貸付金	2,217	2,348	△ 130	負債計	2,681,197	2,758,526	△ 77,329
差入敷金・保証金	175,774	180,870	△ 5,095	資本金	174,296	174,296	-
繰延税金資産(固定)	11,493	15,556	△ 4,062	資本剰余金	248,320	248,332	△ 11
再評価に係る繰延税金資産	1,405	2,279	△ 874	利益剰余金	301,653	332,333	△ 30,680
その他投資その他資産	40,529	47,142	△ 6,612	自己株式	△ 5,189	△ 5,002	△ 187
貸倒引当金	△ 7,137	△ 8,522	1,384	土地再評価差額金	271,337	263,063	8,273
資産計	3,710,423	3,758,386	△ 47,963	有価証券評価差額金	51,913	1,793	50,120
				繰延ヘッジ損益	△ 588	△ 459	△ 128
				為替換算調整勘定	△ 33,931	△ 35,690	1,758
				新株予約権	378	220	157
				少数株主持分	21,036	20,973	62
				純資産計	1,029,226	999,860	29,366
				〔D/Eレシオ〕	(1.73)	(1.77)	(△ 0.04)
				〔自己資本比率〕	(27.2%)	(26.0%)	(1.2PT)
				負債・純資産計	3,710,423	3,758,386	△ 47,963

(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〔当期 649億円〕←〔前期 415億円〕

〔連結株主資本等変動計算書〕

	資本金	資本剰余金	利益剰余金	自己株式	株主資本計	その他計	純資産計
当期末期首残高	174,296	248,332	332,333	△ 5,002	749,959	249,900	999,860
配当金			△ 19,329		△ 19,329		△ 19,329
当期純利益			60,084		60,084		60,084
土地再評価差額金取崩額			△ 8,992		△ 8,992		△ 8,992
持分法適用除外による減少			△ 62,442		△ 62,442		△ 62,442
自己株式の取得				△ 274	△ 274		△ 274
自己株式の処分		△ 11		87	76		76
株主資本項目以外の増減(純額)						60,245	60,245
当期増減	-	△ 11	△ 30,680	△ 187	△ 30,878	60,245	29,366
当期末残高	174,296	248,320	301,653	△ 5,189	719,080	310,145	1,029,226

※当第1四半期末において、(株)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。

当期末より賃貸等不動産の時価を開示しております。

〔賃貸等不動産〕

当期末の連結貸借対照表計上額	1,845,886
当期末の時価	2,599,877
差額	753,991

[単位:百万円]

年度		00	01	02	03	04	05	06	07	08	09
P L	売上高	1,193,080	1,152,483	1,082,397	1,102,844	1,111,359	1,159,280	1,229,193	1,360,023	1,418,945	1,384,806
	営業利益	108,334	102,950	103,295	109,246	115,764	137,543	161,842	179,282	171,547	120,585
	経常利益	73,420	72,800	76,514	87,236	94,637	118,970	142,324	162,835	146,090	93,901
	当期純利益	26,112	29,806	25,553	14,454	28,693	56,541	75,213	87,378	83,572	60,084
セ グ メ ン ト 売 上	賃貸	336,025	337,397	335,396	337,709	349,689	369,918	404,469	477,227	538,456	554,921
	分譲	328,281	336,641	335,341	350,761	334,472	336,930	341,637	382,266	396,249	392,100
	完成工事	300,112	247,700	192,394	187,753	189,778	195,258	199,866	194,336	187,029	166,497
	仲介・販売受託・コンサル	50,590	55,179	56,602	65,241	70,802	78,012	81,995	88,465	78,567	65,769
	管理受託	93,966	86,401	87,143	98,203	97,555	112,649	122,793	131,037	138,194	138,131
	部材・商品等販売	103,401	100,938	97,864	94,231	99,848	99,558	106,522	108,970	105,542	95,523
	施設営業	47,387	45,558	41,143	38,015	38,981	39,273	40,533	50,060	52,779	48,918
	その他	30,254	28,529	22,090	19,589	17,702	17,682	19,275	20,907	21,930	21,420
	売上高計	1,193,080	1,152,483	1,082,397	1,102,844	1,111,359	1,159,280	1,229,193	1,360,023	1,418,945	1,384,806
セ グ メ ン ト 利 益	賃貸	68,550	71,718	66,563	63,016	62,520	67,929	81,350	90,666	99,529	99,787
	分譲	20,606	26,668	32,589	32,936	35,153	44,654	49,239	57,809	48,611	12,085
	完成工事	6,718	△ 5,228	326	1,332	2,359	2,351	2,718	1,900	2,731	2,203
	仲介・販売受託・コンサル	13,607	17,541	10,997	14,078	18,607	22,592	26,049	26,595	18,151	7,491
	管理受託	7,298	7,665	7,713	10,844	10,767	12,746	14,308	15,496	15,573	15,972
	部材・商品等販売	834	1,342	104	151	187	831	855	1,170	1,423	985
	施設営業	△ 55	△ 4,271	△ 3,356	△ 527	1,386	1,921	1,754	269	△ 791	△ 3,554
	その他	3,807	858	2,534	2,591	1,849	2,470	2,811	3,903	4,611	5,017
営業利益計	108,334	102,950	103,295	109,246	115,764	137,543	161,842	179,282	171,547	120,585	
B S	総資産	2,846,467	3,028,969	2,929,069	2,916,582	2,928,199	2,986,501	3,294,190	3,634,489	3,758,386	3,710,423
	販売用不動産	453,053	459,840	408,994	343,573	375,219	424,921	552,134	660,486	759,489	682,536
	有形無形固定資産	1,456,692	1,698,841	1,687,115	1,655,454	1,645,205	1,674,277	1,716,832	1,961,811	2,047,715	2,105,822
	資本的支出	67,478	62,101	61,159	35,838	78,898	92,753	220,357	340,462	165,023	61,971
	減価償却費	44,418	66,017	39,781	40,415	38,512	40,159	40,122	44,304	48,890	50,286
	有利子負債	1,554,360	1,460,526	1,397,211	1,321,501	1,279,049	1,199,291	1,258,426	1,550,420	1,733,559	1,746,719
	利益剰余金	98,643	137,026	155,390	167,890	155,097	199,706	218,682	278,748	332,333	301,653
自己資本	411,097	609,536	628,434	659,165	687,717	858,363	944,195	971,309	978,666	1,007,811	
C F	営業CF	173,664	142,121	118,484	141,600	100,135	22,510	57,969	97,762	△ 40,996	84,389
	投資CF	△ 32,088	△ 81,658	△ 60,751	△ 21,122	△ 76,870	△ 60,833	△ 77,006	△ 392,160	△ 141,633	△ 64,834
	財務CF	△ 150,001	△ 103,298	△ 59,897	△ 92,509	△ 52,081	△ 12,445	38,085	276,136	182,215	△ 19,762
	営業CF+投資CF	141,575	60,463	57,733	120,477	23,265	△ 38,323	△ 19,037	△ 294,397	△ 182,630	19,554
指 標	ROA	3.98%	3.86%	3.78%	4.06%	4.30%	4.92%	5.50%	5.53%	5.06%	3.41%
	ROE	6.48%	5.84%	4.13%	2.25%	4.26%	7.31%	8.35%	9.12%	8.57%	6.05%
	D/Eレシオ(倍)	3.78	2.40	2.22	2.00	1.86	1.40	1.33	1.60	1.77	1.73
	自己資本比率	14.5%	20.1%	21.5%	22.6%	23.5%	28.7%	28.7%	26.7%	26.0%	27.2%
範 囲	連結子会社数	150社	143社	131社	127社	121社	120社	132社	139社	133社	130社
	持分法適用会社数	65社	60社	57社	52社	45社	46社	49社	44社	45社	42社

\*セグメント売上、利益: セグメント情報における売上高、営業利益  
 \*販売用不動産: 販売用不動産+仕掛販売用不動産+開発用土地+前渡金  
 \*有利子負債: 短期借入金+CP+短期償還社債+社債+長期借入金  
 \*自己資本: (~05年度)2006年5月1日の会社法施行前における株主資本

\*ROA: (営業利益+営業外収益)/総資産期首期末平均残高  
 \*ROE: 当期純利益/自己資本期首期末平均残高  
 \*D/Eレシオ: 有利子負債/自己資本

[損益計算書] [単位:百万円]

	当期	前期	増減	増減率[%]
営業収益	521,377	522,130	△ 753	△ 0.1
賃貸事業	419,237	405,443	13,794	3.4
分譲事業	45,638	44,760	877	2.0
その他の事業	56,501	71,927	△ 15,425	△ 21.4
粗利益率[%]	16.8	23.6	△ 6.8PT	
賃貸事業	16.9	18.1	△ 1.2PT	
分譲事業	△ 36.2	1.0	△ 37.2PT	
その他の事業	59.4	68.6	△ 9.2PT	
販売費・一般管理費	20,741	19,278	1,462	7.6
営業利益	67,092	103,705	△ 36,613	△ 35.3
営業外損益	△ 844	7,878	△ 8,723	
うち純金利負担	△ 19,832	△ 19,490	△ 341	
受取利息	5,696	6,016	△ 320	
支払利息	△ 25,529	△ 25,507	△ 21	
経常利益	66,247	111,584	△ 45,336	△ 40.6
特別損益	1,948	△ 43,639	45,588	
特別利益	25,708	9,098	16,610	
特別損失	△ 23,760	△ 52,738	28,978	
税前当期純利益	68,196	67,944	251	0.4
法人・住民・事業税	△ 7,460	△ 380	△ 7,080	
法人税等調整額	△ 11,019	△ 25,962	14,942	
当期純利益	49,716	41,601	8,114	19.5

[貸借対照表] [単位:百万円]

	当期	前期	増減		当期	前期	増減
現金・預金	37,186	35,222	1,963	有利子負債	1,654,444	1,638,014	16,429
販売用四勘定	264,517	267,146	△ 2,628	預り敷金・保証金	354,427	358,658	△ 4,231
営業出資金	74,451	90,815	△ 16,363	繰延税金負債	21,127	—	21,127
繰延税金資産	20,035	33,473	△ 13,438	再評価に係る繰延税金負債	188,850	180,308	8,541
その他流動資産	178,651	158,091	20,560	その他負債	236,238	235,215	1,023
流動資産計	574,842	584,748	△ 9,906	負債計	2,455,088	2,412,196	42,891
土地	1,364,386	1,374,103	△ 9,716	資本金	174,296	174,296	—
その他有形・無形固定資産	466,029	468,773	△ 2,743	資本剰余金	248,312	248,324	△ 11
投資有価証券	272,991	165,021	107,970	利益剰余金	130,607	111,577	19,030
関係会社株式・出資金	226,437	226,779	△ 341	自己株式	△ 5,147	△ 4,960	△ 187
差入敷金・保証金	162,406	167,969	△ 5,562	有価証券評価差額金	51,829	2,019	49,809
繰延税金資産	—	2,040	△ 2,040	繰延ヘッジ損益	7	9	△ 1
その他投資	264,774	219,388	45,386	土地再評価差額金	276,496	265,140	11,356
固定資産計	2,757,027	2,624,076	132,951	新株予約権	378	220	157
資産計	3,331,869	3,208,824	123,045	純資産計	876,781	796,627	80,153
				負債・純資産計	3,331,869	3,208,824	123,045

[販売用四勘定増減明細]

前期末	新規投資	原価回収	振替他	当期末
267,146	53,361	△ 51,828	△ 4,161	264,517

[有形・無形固定資産増減明細]

前期末	新規投資	減価償却	除却・売却	振替他	当期末
1,842,876	46,779	△ 34,955	△ 200	△ 24,084	1,830,416

[単位:百万円]

- 「賃貸セグメント」は、次期に新規稼働する「三井住友銀行本店ビル」等のオフィスビルや、「三井アウトレットパーク札幌北広島」等の商業施設の収益寄与により増収する一方、既存物件における空室影響や、一部の物件で建替に向けたテナント入替の影響等があり、セグメント全体で79億円減収、45億円減益を見込む。
- 「分譲セグメント」は、住宅分譲事業において、計上戸数の増加により増収するものの、収益性の低下により減益を見込む。一方、投資家向け分譲事業においては増収増益を見込み、セグメント全体で337億円の増収、55億円の増益。
- 「マネジメントセグメント」は、個人向け仲介が取引件数の増加など好調な推移となるほか、ららぽーとマネジメント等におけるプロパティマネジメント受託物件の増加、三井不動産販売におけるリパーク事業の事業地の拡大等がある一方、三井不動産レジデンシャルにおける販売受託の減少等もあり、セグメント全体で133億円増収、利益は2億円の微増益を見込む。
- 「その他セグメント」は、ホテル・リゾート事業は厳しい事業環境が続いているものの、損益は改善を見込む。次期は「三井ガーデンホテル札幌」、「三井ガーデンホテル上野」の2ホテルの新規開業を予定。
- 結果、売上は551億円増収の1兆4,400億円、営業利益は4億円増益の1,210億円、経常利益は10億円増益の950億円を見込む。
- 当期純利益は、特別損益△100億円を織り込み、100億円減益の500億円を見込む。

次期より、「セグメント情報等の開示に関する会計基準/適用指針」に則り、マネジメント・アプローチによる新セグメントでの開示としております。

※参考資料として、末尾に当期のセグメント変更概念図を添付しております。

通期予想			
	次期	当期	増減
営業収益	1,440,000	1,384,806	55,194
賃貸	423,000	430,975	△ 7,975
分譲	420,000	386,256	33,744
マネジメント	280,000	266,661	13,339
三井ホーム	217,000	202,865	14,135
その他	100,000	98,047	1,953
賃貸	91,000	95,553	△ 4,553
分譲	18,000	12,492	5,508
マネジメント	30,000	29,714	286
三井ホーム	4,200	3,640	560
その他	0	226	△ 226
消去他	△ 22,200	△ 21,043	△ 1,157
営業利益	121,000	120,585	415
営業外損益	△ 26,000	△ 26,683	683
純金利負担	△ 29,000	△ 29,243	243
その他	3,000	2,559	441
経常利益	95,000	93,901	1,099
特別損益	△ 10,000	3,789	△ 13,789
税前当期純利益	85,000	97,690	△ 12,690
法人税等	△ 34,000	△ 36,574	2,574
少数損益	△ 1,000	△ 1,031	31
当期純利益	50,000	60,084	△ 10,084

第2四半期連結累計期間予想			
	次期第2四半期 連結累計期間	当期第2四半期 連結累計期間	増減
営業収益	670,000	665,708	4,292
営業利益	48,000	86,780	△ 38,780
経常利益	35,000	72,941	△ 37,941
純利益	18,000	42,898	△ 24,898

<住宅分譲事業>

	次期	当期	増減
営業収益	326,000	300,967	25,033
戸建分譲	47,000	44,472	2,528
中高層分譲	279,000	256,495	22,505
営業利益率(%)	2.5	3.8	△ 1.3pt

<住宅分譲戸数>

	通期	次期	当期	増減
戸建		900	829	71
中高層		5,400	4,651	749
計		6,300	5,480	820

	次期第2四半期 連結累計期間	当期第2四半期 連結累計期間	増減
戸建	450	317	133
中高層	2,450	2,485	△ 35
計	2,900	2,802	98

[三井ホーム(連結)通期予想]

	次期	当期	増減
売上高	222,000	209,924	12,076
営業利益	4,200	3,639	561
経常利益	4,300	3,840	460
当期純利益	2,000	1,295	705

※三井ホーム開示数字(4月27日付)

<有形・無形固定資産>

	次期	当期	増減
新規投資	140,000	61,971	78,029
減価償却費	50,000	50,286	△ 286

◇主な設備投資:三井住友銀行本店ビル、室町東2-2街区

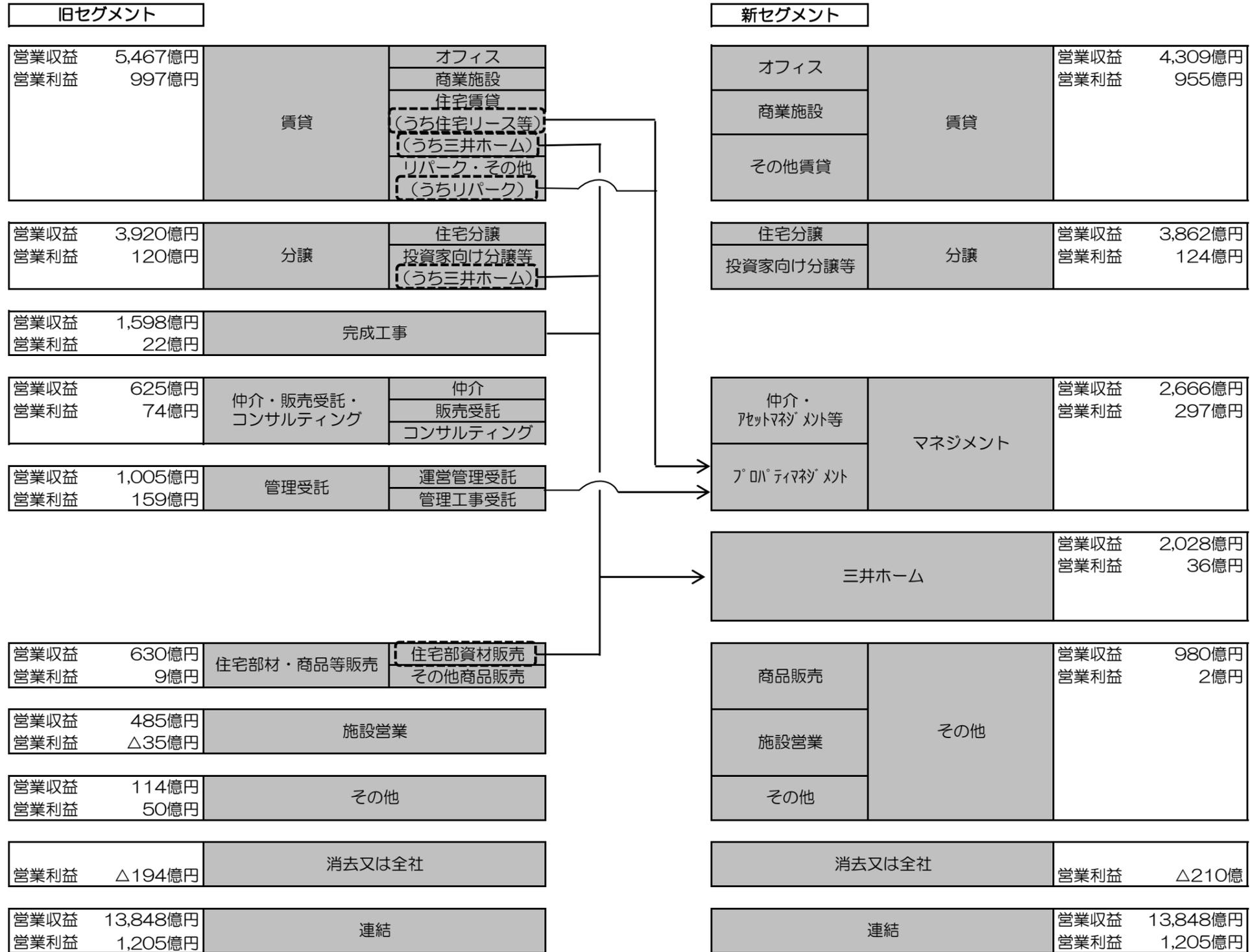
<販売用不動産・前渡金>

	次期	当期	増減
新規投資	330,000	306,458	23,542
原価回収	360,000	300,603	59,397

<有利子負債>

	次期末残高	当期末残高	増減
有利子負債	1,740,000	1,746,719	△ 6,719

〈平成22年3月期 旧セグメントと新セグメントの比較〉



※上記は主要なセグメント変更を図示したものであり、上記以外にもセグメント変更を行ったものがあります。