

平成22年7月29日

## 平成23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

<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]

	当第1四半期	前年同期	増減
営業収益	282,856	311,476	△ 28,620
賃貸	103,872	107,956	△ 4,084
分譲	59,146	85,698	△ 26,551
マネジメント	66,959	64,847	2,111
三井ホーム	28,739	28,190	549
その他	24,138	24,784	△ 646
賃貸	23,737	24,387	△ 649
分譲	△ 1,910	15,803	△ 17,713
マネジメント	7,445	6,873	571
三井ホーム	△ 5,457	△ 5,671	214
その他	413	△ 50	464
消去他	△ 5,871	△ 5,714	△ 156
営業利益	18,358	35,628	△ 17,269
営業外損益	△ 5,347	△ 6,728	1,381
持分法損益	14	520	△ 505
純金利負担	△ 7,109	△ 7,734	625
その他	1,747	485	1,261
経常利益	13,010	28,899	△ 15,888
特別損益	△ 1,755	-	△ 1,755
特別利益	-	-	-
特別損失	△ 1,755	-	△ 1,755
税前四半期純利益	11,255	28,899	△ 17,644
法人税等	△ 8,370	△ 14,331	5,961
少数損益前四半期純利益	2,884	-	-
少数損益	1,602	1,538	63
四半期純利益	4,486	16,105	△ 11,619

公表（進捗率）

	当第1四半期	通期予想 (H22.4.30公表)	進捗率
営業収益	282,856	1,440,000	19.6%
営業利益	18,358	121,000	15.2%
経常利益	13,010	95,000	13.7%
当期純利益	4,486	50,000	9.0%

特別損益

[特別損失]

資産除去債務会計基準の適用に伴う影響額 ※	△ 1,425	三井不動産ほか
その他	△ 330	三井ホームほか
合計	△ 1,755	

※ 当第1四半期から「資産除去債務に関する会計基準／適用指針」を適用したことに伴い、過年度分の影響額について一括して特別損失に計上しております。

当第1四半期の売上高は2,828億円となり、対前年同期比で9.2%減収。  
営業利益は183億円と同比48.5%の減益。  
経常利益は、同比55.0%の減益。  
当期純利益は、同比72.1%の減益となりました。

※当第1四半期の業績は、期初(平成22年4月30日)に公表いたしました  
第2四半期連結累計期間、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、当該予想数値の変更はありません。

※ 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	103,872	△4,084	営業利益	23,737	△649

売上は、三井不動産の前年に開業したらぼーと新三郷や、今期に新規開業した三井アウトレットパーク 札幌北広島など、新規および通期稼働物件の収益寄与があったものの、既存オフィスビルにおける空室率上昇の影響などもあり、前年同期に比べ40億円減収、営業利益は6億円の減益。(為替: 当第1四半期93.04円/ドル、前年同期98.23円/ドル)

(参考) 単体業績 (売上)

- ・新規(三井アウトレットパーク 札幌北広島、銀座トレシヤス等)、および通期(ららぼーと新三郷、ララガーデン長町、東五反田スクエア等)により、38億円増収、既存物件は54億円減収、異動・終了物件では22億円減収。(空室率)
- ・首都圏オフィスビルの空室率は、4.1%。

<賃貸>			当第1四半期	前年同期	増減
オフィス・商業施設	収益	オフィス	71,691	76,900	△ 5,208
		商業施設	30,674	29,462	1,212
	貸付面積(千㎡)		4,407	4,265	142
	オフィス	所有	1,245	1,169	75
		転賃	1,541	1,586	△46
商業施設	所有	1,034	985	48	
	転賃	588	524	64	
その他	収益	1,506	1,594	△ 87	
収益合計		103,872	107,956	△ 4,084	

空室率推移

	10/6	10/3	09/3	08/3
連結オフィス・商業	3.3%	3.1%	2.2%	1.3%
単体オフィス首都圏	4.1%	3.9%	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	191	206	160	175	31	31
貸付面積(千㎡)	2,507	2,574	2,233	2,290	274	284
賃貸収益	66,985	72,244	62,058	66,984	4,927	5,259
空室率	4.5%	3.6%	4.1%	3.1%	7.4%	7.1%

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	67	62	43	40	24	22
貸付面積(千㎡)	1,620	1,507	1,015	944	605	563
賃貸収益	30,108	28,958	21,419	20,916	8,689	8,041
空室率	0.7%	1.3%	0.6%	1.4%	0.7%	1.1%

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	59,146	△26,551	営業利益	△1,910	△17,713

個人顧客向け住宅分譲において、前年同期の計上戸数が例年に比べ多かったことの反動に加え、収益性の高い大規模物件の比率が低下したため減収減益。投資家向け分譲等では、販売用オフィスビルの売却等により増収した一方、分譲配当の減少などにより減益。全体では265億円の減収、営業利益は177億円の減益。

<分譲>		当第1四半期	前年同期	増減
中高層分譲	収益	37,220	76,334	△39,113
	戸数(戸)	713	1,265	△552
	戸当たり単価(万円)	5,218	6,034	△816
戸建分譲	収益	8,628	4,490	4,137
	戸数(戸)	172	90	82
	戸当たり単価(万円)	5,016	4,990	26
住宅分譲合計 (個人顧客向け)	収益	45,849	80,825	△34,976
	戸数(戸)	885	1,355	△470
	戸当たり単価(万円)	5,179	5,965	△786
投資家向け分譲等	収益	13,297	4,872	8,424
	営業利益	325	1,907	△1,582
収益合計		59,146	85,698	△ 26,551

個人顧客向け住宅分譲完成在庫推移

	10/6	10/3	09/3	08/3	07/3	06/3	05/3	04/3
中高層分譲	808	872	826	453	267	235	490	455
戸建分譲	29	40	93	115	109	20	55	25
合計	837	912	919	568	376	255	545	480

※ 06/3期までは5戸単位で表示。07/3期以降は実数。

個人顧客向け住宅分譲契約戸数

	前期末 契約済み	期中契約 累計	売上計上	当期末 契約済み	期中 新規発売
中高層分譲	1,364	1,640	713	2,291	1,752
戸建分譲	140	209	172	177	196
合計	1,504	1,849	885	2,468	1,948

マネジメント

マネジメント		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	66,959	+2,111	営業利益	7,445	+571

プロパティマネジメントにおいて、受託物件の増加等により増収増益。仲介・アセットマネジメント等では、主に個人向け仲介事業で、取扱件数が前年同期に比べ増加したことなどにより増収増益。全体では21億円増収、営業利益は5億円の増益。

<マネジメント>		当第1四半期	前年同期	増減
プロパティマネジメント	収益	50,292	48,796	1,495
	営業利益	5,634	5,279	355
仲介・アセットマネジメント等	収益	16,666	16,050	616
	営業利益	1,810	1,594	216
収益合計		66,959	64,847	2,111

	当第1四半期	前年同期	増減
リパーク台数(台)	122,381	115,019	7,362
仲介件数	8,034	7,646	388
販売受託件数	716	553	163

三井ホーム		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	28,739	+549	営業利益	△5,457	+214

新築事業、リフォーム・リニューアル事業において、前年同期に比べ期首受注工事残高が多かったこと等により、全体では5億円増収、営業利益は増収に伴い2億円の改善。

<三井ホーム>		当第1四半期	前年同期	増減
新築	収益	17,527	17,260	267
	受注工事高	29,678	31,176	△1,497
リフォーム・リニューアル	収益	5,316	5,546	△230
	受注工事高	6,704	6,723	△19
賃貸管理	収益	4,182	3,872	310
その他	収益	1,714	1,511	203
収益合計		28,739	28,190	549

※上記の収益は三井ホームの連結売上高から三井不動産グループへの売上を消去しているため、三井ホームの開示数字とは異なります。

その他

その他		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	24,138	△646	営業利益	413	+464

施設営業において、前期に開業した三井ガーデンホテル仙台の収益寄与に加え、既存ホテルにおける稼働率の改善などによって増収となった一方、商品販売などにおいて減収。全体では6億円減収、営業利益は4億円の増益。

<その他>	収益	当第1四半期	前年同期	増減
施設営業		11,804	11,037	767
商品販売		11,259	12,014	△755
その他		1,073	1,732	△658
収益合計		24,138	24,784	△646

※ 収益は外部顧客からの売上高

(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	101,164	105,026	△3,862
	分譲事業(業務施設等)	11,740	752	10,988
	その他	7,369	10,866	△3,496
	合計	120,274	116,645	3,628
粗利益率 (%)	賃貸事業	17.9	17.7	0.2pt
	分譲事業(業務施設等)	1.5	△148.7	-
	その他	41.8	55.8	△14.0pt
	営業利益	15,947	18,139	△2,192

【販売用不動産】  
三井不動産レジデンシャルにおいて  
新規投資が原価回収を上回ったこと等により、  
連結全体では344億円増加し、7,169億円となった。

〔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	438,810	401,267	37,542
三井不動産	261,316	264,517	△ 3,200
その他・消去等	16,824	16,751	72
合計	716,951	682,536	34,414

	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	682,536	87,400	△ 50,363	△ 2,622	716,951
前年同期	759,489	87,755	△ 56,332	2,761	793,674

(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 274億円〕

【有形・無形固定資産】  
三井不動産における商業施設への建築投資等により、  
連結全体では113億円増加し、2兆1,172億円となった。

〔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	1,840,895	1,830,416	10,479
三井不動産アメリカG	123,108	122,582	525
三井ホームG	27,894	27,513	381
その他・消去等	125,307	125,310	△ 2
合計	2,117,204	2,105,822	11,382

(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	2,105,822	23,856	△ 12,079	△ 394	2,117,204
前年同期	2,047,715	16,555	△ 12,184	4,724	2,056,811

〔有利子負債〕

	当第1四半期末	前期末	増減
三井不動産	1,735,370	1,654,444	80,926
三井不動産レジデンシャル	377,000	323,000	54,000
三井不動産アメリカG	69,045	69,433	△ 387
子会社貸付金	△ 465,610	△ 408,570	△ 57,040
その他・消去等	111,033	108,412	2,620
合計	1,826,839	1,746,719	80,119

〔連結貸借対照表〕

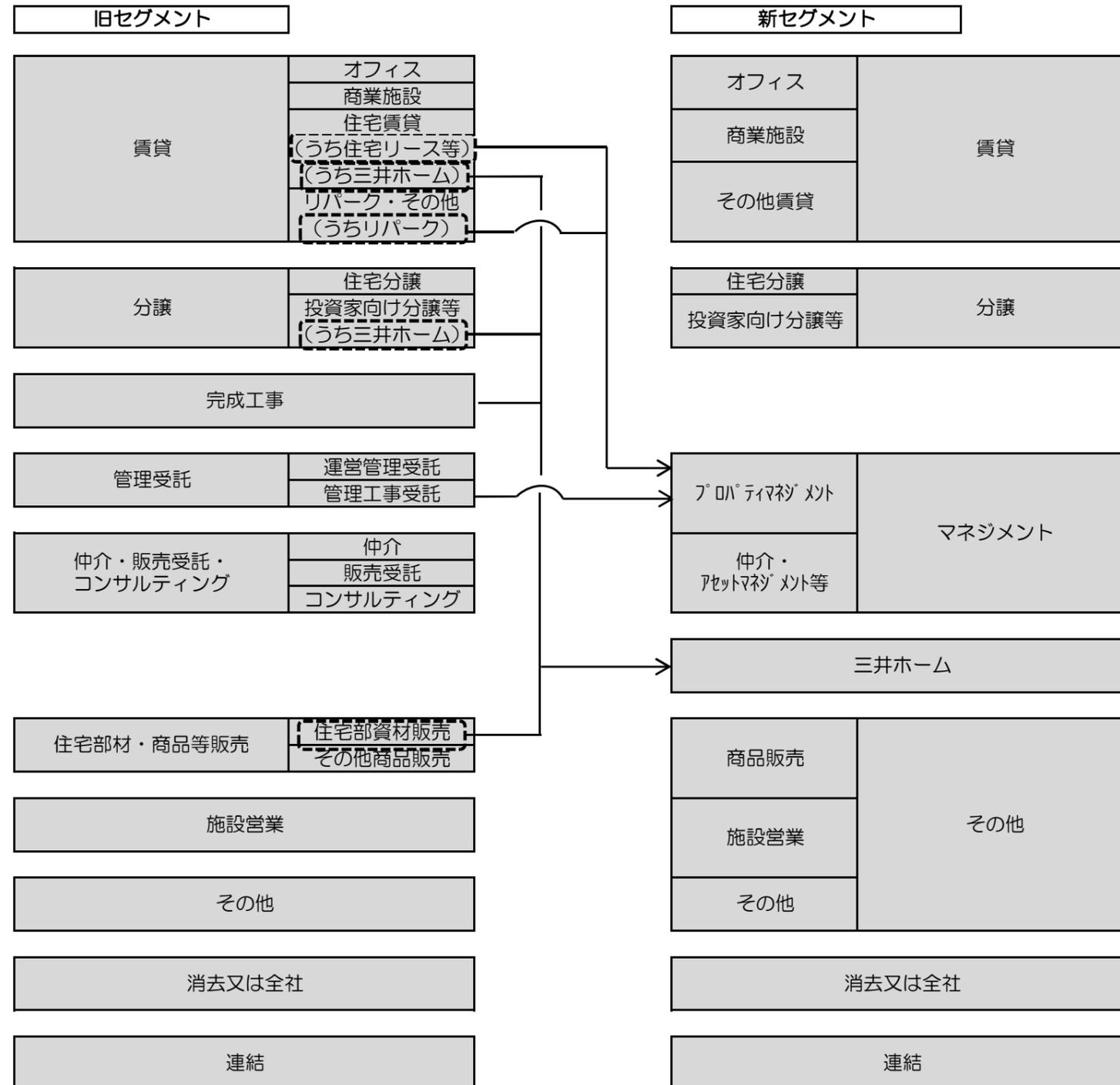
[単位:百万円]

	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	1,028,476	987,573	40,902	流動負債	659,580	593,355	66,225
現金・預金	56,608	63,291	△ 6,683	支払手形及び買掛金	49,167	76,749	△ 27,582
受取手形及び売掛金	21,188	24,478	△ 3,289	短期借入金	276,402	279,403	△ 3,000
有価証券	96	243	△ 147	コマーシャルペーパー	121,000	24,000	97,000
販売用不動産・前渡金	716,951	682,536	34,414	短期償還社債	10,000	10,000	-
未成工事支出金	16,594	8,336	8,258	未払法人税等	4,566	6,806	△ 2,240
その他のたな卸資産	9,486	8,330	1,156	未成工事受入金	15,999	12,650	3,348
短期貸付金	10,616	9,321	1,294	完成工事補償引当金	1,414	1,593	△ 178
営業出資金	75,241	73,412	1,829	債務保証損失引当金	262	229	33
繰延税金資産(流動)	47,372	43,770	3,601	繰延税金負債(流動)	455	455	0
その他の流動資産	75,572	75,155	417	その他流動負債	180,312	181,467	△ 1,154
貸倒引当金	△ 1,252	△ 1,302	50	固定負債	2,079,293	2,087,841	△ 8,547
有形固定資産	2,086,760	2,074,946	11,814	社債	245,000	235,000	10,000
建物及び構築物	547,913	537,952	9,960	長期借入金	1,174,436	1,198,316	△ 23,880
機械装置・運搬具	8,036	7,231	804	預り敷金・保証金	368,082	366,770	1,312
土地	1,467,657	1,466,951	705	退職給付引当金	32,968	31,528	1,439
建設仮勘定	32,653	33,845	△ 1,191	役員退職慰労引当金	1,098	1,086	11
その他	30,500	28,964	1,535	繰延税金負債(固定)	26,927	26,374	553
無形固定資産	30,443	30,875	△ 432	再評価に係る繰延税金負債	192,238	192,238	-
有形・無形固定資産	2,117,204	2,105,822	11,382	その他固定負債	38,542	36,526	2,015
投資その他資産	615,630	617,027	△ 1,396	有利子負債	1,826,839	1,746,719	80,119
投資有価証券	392,432	392,744	△ 312	余剰敷金・保証金	193,855	190,995	2,859
長期貸付金	2,185	2,217	△ 31	負債計	2,738,874	2,681,197	57,677
差入敷金・保証金	174,227	175,774	△ 1,547	資本金	174,296	174,296	-
繰延税金資産(固定)	11,637	11,493	143	資本剰余金	248,319	248,320	△ 1
再評価に係る繰延税金資産	1,405	1,405	-	利益剰余金	296,638	301,653	△ 5,015
その他投資その他資産	40,928	40,529	399	自己株式	△ 5,208	△ 5,189	△ 18
貸倒引当金	△ 7,186	△ 7,137	△ 48	土地再評価差額金	271,155	271,337	△ 181
資産計	3,761,311	3,710,423	50,888	有価証券評価差額金	51,752	51,913	△ 161
				繰延ヘッジ損益	△ 674	△ 588	△ 86
				為替換算調整勘定	△ 33,025	△ 33,931	906
				新株予約権	419	378	40
				少数株主持分	18,764	21,036	△ 2,271
				純資産計	1,022,437	1,029,226	△ 6,789
				〔D/Eレシオ〕	(1.82)	(1.73)	(0.09)
				〔自己資本比率〕	(26.7%)	(27.2%)	(△0.5PT)
				負債・純資産計	3,761,311	3,710,423	50,888

(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1四半期末 635億円〕←〔前期末 649億円〕

【有利子負債】  
三井不動産レジデンシャルにおける  
販売用不動産の新規投資や経過勘定の変動等により、  
連結全体では801億円増加し、1兆8,268億円となった。

<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。