

平成22年10月29日

平成23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

<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（累計）

[単位:百万円]

	当第2四半期	前年同期	増減
営業収益	662,094	665,708	△ 3,613
賃貸	213,368	217,174	△ 3,806
分譲	180,991	190,556	△ 9,564
マネジメント	135,219	131,141	4,078
三井ホーム	84,461	77,178	7,283
その他	48,053	49,657	△ 1,603
賃貸	48,556	50,565	△ 2,008
分譲	8,928	36,126	△ 27,197
マネジメント	16,152	15,390	761
三井ホーム	△ 3,089	△ 4,830	1,740
その他	537	97	440
消去他	△ 11,100	△ 10,569	△ 531
営業利益	59,985	86,780	△ 26,794
営業外損益	△ 12,094	△ 13,839	1,744
持分法損益	511	1,758	△ 1,246
純金利負担	△ 14,069	△ 15,114	1,045
その他	1,462	△ 483	1,945
経常利益	47,890	72,941	△ 25,050
特別損益	△ 2,004	-	△ 2,004
特別利益	-	-	-
特別損失	△ 2,004	-	△ 2,004
税前四半期純利益	45,886	72,941	△ 27,054
法人税等	△ 22,441	△ 31,335	8,894
少数損益前四半期純利益	23,445	-	-
少数損益	854	1,293	△ 438
四半期純利益	24,299	42,898	△ 18,598

公表（進捗率）

	当第2四半期	通期予想 (H22.4.30公表)	進捗率
営業収益	662,094	1,440,000	46.0%
営業利益	59,985	121,000	49.6%
経常利益	47,890	95,000	50.4%
当期純利益	24,299	50,000	48.6%

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	△ 578	三井ホームほか
合計	△ 2,004	

※ 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2四半期の売上高は6,620億円となり、対前年同期比で0.5%減収。
営業利益は、個人顧客向け住宅分譲事業において前年同期には高収益の大規模物件の計上が多かったことなどにより、599億円と同比30.9%の減益。
経常利益は、同比34.3%の減益。
四半期純利益は、同比43.4%の減益となりました。

※ 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	213,368	△3,806	営業利益	48,556	△2,008

売上は、三井不動産の今期に新規稼働、開業した三井住友銀行本店ビルディング、三井アウトレットパーク 滋賀竜王、前期に開業したらぼーと新三郷など、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38億円減収、営業利益は20億円の減収。(為替:当第2四半期88.48円/ドル、前年同期96.01円/ドル)

(参考)単体業績(売上)
 ・新規(三井住友銀行本店ビルディング、三井アウトレットパーク 滋賀竜王等)、および通期(らぼーと新三郷、ララガーデン長町等)により、102億円増収、既存物件は94億円減収、異動・終了物件では38億円減収。(空室率)
 ・首都圏オフィスビルの空室率は、4.0%。

<賃貸>			当第2四半期	前年同期	増減
オフィス・商業施設	収益	オフィス	147,197	154,649	△ 7,451
		商業施設	63,199	59,628	3,570
	貸付面積(千㎡)		4,489	4,314	175
	オフィス	所有	1,283	1,170	113
		転賃	1,556	1,573	△16
商業施設	所有	1,012	988	24	
	転賃	638	583	54	
その他	収益	2,971	2,896	75	
収益合計		213,368	217,174	△ 3,806	

空室率推移						
	10/9	10/6	10/3	09/09	09/3	
連結オフィス・商業	3.2%	3.3%	3.1%	2.8%	2.2%	
単体オフィス首都圏	4.0%	4.1%	3.9%	3.6%	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	190	200	159	169	31	31
貸付面積(千㎡)	2,559	2,560	2,287	2,275	272	285
賃貸収益	137,697	144,773	127,793	134,276	9,904	10,497
空室率	4.4%	4.0%	4.0%	3.6%	7.5%	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	68	63	43	41	25	22
貸付面積(千㎡)	1,648	1,569	1,016	1,006	632	564
賃貸収益	61,869	58,398	43,091	42,338	18,777	16,060
空室率	0.6%	0.9%	0.5%	0.8%	0.7%	0.9%

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	180,991	△9,564	営業利益	8,928	△27,197

個人顧客向け住宅分譲において、前年同期には高収益の大規模物件の計上が多かったことなどにより減収減益。投資家向け分譲等では、商業施設、オフィスビルの売却等により増収した一方、SPCからの分譲配当の減少などにより減益。全体では95億円の減収、営業利益は271億円の減益。

<分譲>		当第2四半期	前年同期	増減
中高層分譲	収益	121,202	146,661	△25,458
	戸数(戸)	2,319	2,485	△166
	戸当たり単価(万円)	5,226	5,902	△676
戸建分譲	収益	23,143	16,853	6,289
	戸数(戸)	444	317	127
	戸当たり単価(万円)	5,212	5,316	△104
住宅分譲合計(個人顧客向け)	収益	144,345	163,514	△19,168
	戸数(戸)	2,763	2,802	△39
	戸当たり単価(万円)	5,224	5,836	△612
	営業利益	5,641	22,804	△17,163
投資家向け分譲等	収益	36,646	27,042	9,604
	営業利益	3,287	13,322	△10,034
収益合計		180,991	190,556	△ 9,564

個人顧客向け住宅分譲完成在庫推移 (戸)										
	10/9	10/6	10/3	09/3	08/3	07/3	06/3	05/3		
中高層分譲	886	808	872	826	453	267	235	490		
戸建分譲	26	29	40	93	115	109	20	55		
合計	912	837	912	919	568	376	255	545		

※ 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 (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
中高層分譲	1,364	3,207	4,571	2,319	2,252	3,274
戸建分譲	140	401	541	444	97	394
合計	1,504	3,608	5,112	2,763	2,349	3,668

マネジメント		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	135,219	+4,078	営業利益	16,152	+761

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40億円増収、営業利益は7億円の増益。

<マネジメント>		当第2四半期	前年同期	増減
プロパティマネジメント	収益	100,686	98,378	2,308
	営業利益	11,467	10,796	670
仲介・アセットマネジメント等	収益	34,533	32,763	1,770
	営業利益	4,685	4,593	91
収益合計		135,219	131,141	4,078

	当第2四半期	前年同期	増減
リパーク台数(台)	123,144	114,196	8,948
仲介件数	16,451	15,424	1,027
販売受託件数	1,291	1,205	86

三井ホーム		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	84,461	+7,283	営業利益	△3,089	+1,740

新築事業において、前年同期に比べ期首受注残の工事進捗が堅調に推移したことに加え、原価低減により利益率が改善したことなどにより全体では72億円増収、営業利益は増収に伴い17億円の改善。

<三井ホーム>		当第2四半期	前年同期	増減
新築	収益	59,985	53,650	6,334
	受注工事高	69,236	70,960	△1,724
リフォーム・リニューアル	収益	12,135	12,441	△305
	受注工事高	16,195	15,158	1,036
賃貸管理	収益	8,487	7,799	688
その他	収益	3,853	3,286	566
収益合計		84,461	77,178	7,283

※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		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	48,053	△1,603	営業利益	537	+440

施設営業において、2ホテルの新規開業および稼働率の改善などにより増収となった一方、商品販売などにおいて減収。全体では16億円減収、営業利益は4億円の増益。

<その他>		当第2四半期	前年同期	増減
施設営業	収益	25,173	23,802	1,370
商品販売		21,145	22,475	△1,329
その他		1,735	3,379	△1,644
収益合計		48,053	49,657	△1,603

※ 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2四半期	前年同期	増減
営業収益	賃貸事業	208,041	211,166	△3,124
	分譲事業(業務施設等)	30,798	4,364	26,433
	その他	18,756	37,494	△18,738
	合計	257,596	253,025	4,570
粗利益率(%)	賃貸事業	17.7	18.1	△0.4pt
	分譲事業(業務施設等)	2.7	△155.1	-
	その他	51.4	74.4	△23.0pt
	営業利益	37,020	49,057	△12,037

【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112億円増加し、6,937億円となった。

〔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	425,267	401,267	23,999
三井不動産	252,759	264,517	△ 11,757
その他・消去等	15,748	16,751	△ 1,002
合計	693,776	682,536	11,239

	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	682,536	161,883	△ 146,562	△ 4,081	693,776
前年同期	759,489	144,515	△ 123,324	△ 3,109	777,570

(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 591億円〕

【有形・無形固定資産】
三井不動産における三井住友銀行本店ビルディング、
三井アウトレットパーク 滋賀竜王などへの建築投資等により、
連結全体では280億円増加し、2兆1,339億円となった。

〔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	1,866,578	1,830,416	36,162
三井不動産アメリカG	116,540	122,582	△ 6,042
三井ホームG	27,661	27,513	148
その他・消去等	123,132	125,310	△ 2,177
合計	2,133,913	2,105,822	28,090

(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	2,105,822	62,779	△ 25,162	△ 9,525	2,133,913
前年同期	2,047,715	36,306	△ 24,665	4,285	2,063,642

〔有利子負債〕

	当第2四半期末	前期末	増減
三井不動産	1,711,187	1,654,444	56,743
三井不動産レジデンシャル	361,000	323,000	38,000
三井不動産アメリカG	67,247	69,433	△ 2,185
子会社貸付金	△ 449,043	△ 408,570	△ 40,473
その他・消去等	109,846	108,412	1,433
合計	1,800,238	1,746,719	53,519

〔連結貸借対照表〕

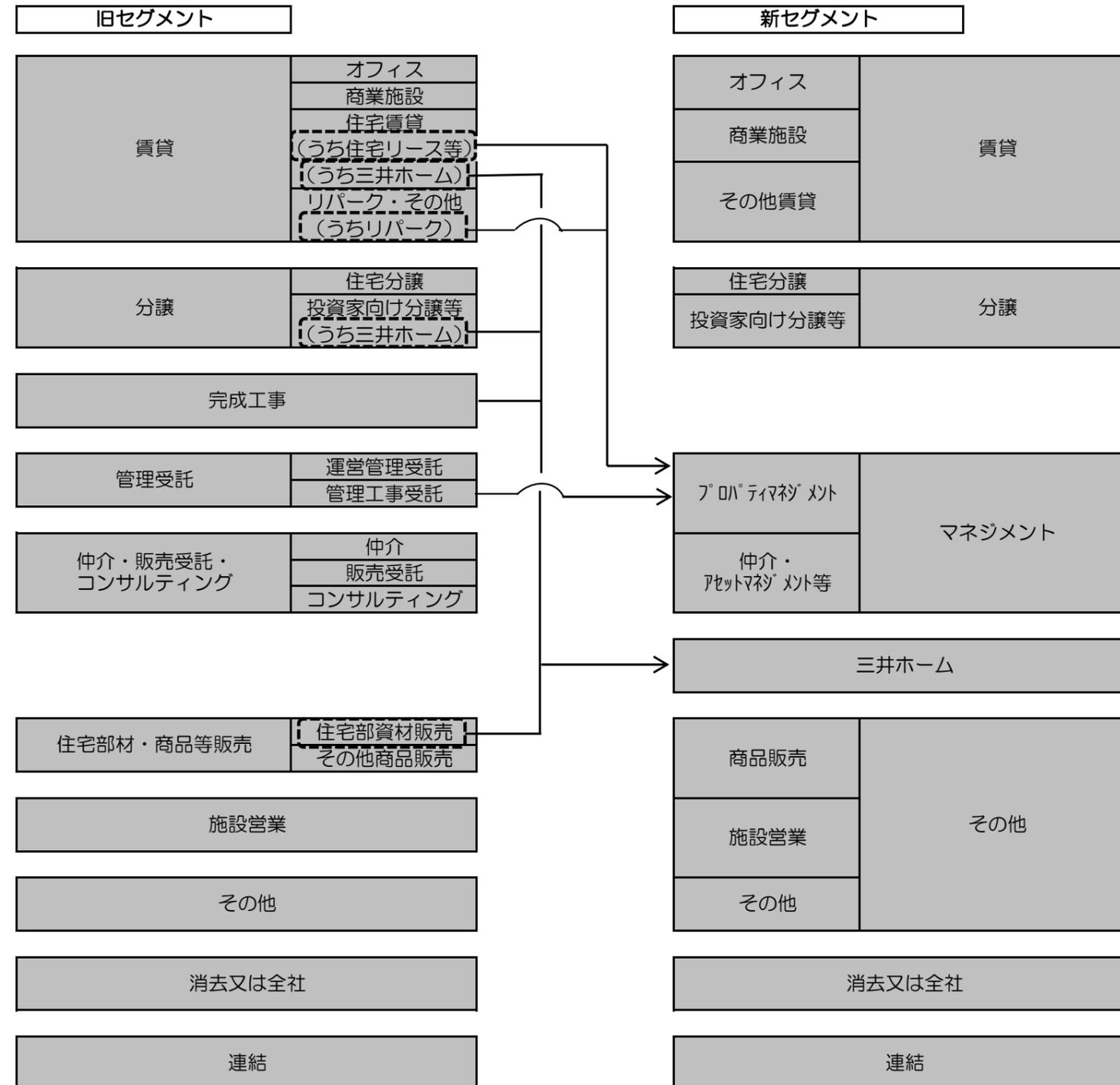
[単位:百万円]

	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	1,001,125	987,573	13,551	流動負債	663,323	593,355	69,968
現金・預金	62,801	63,291	△ 490	支払手形及び買掛金	55,979	76,749	△ 20,770
受取手形及び売掛金	21,901	24,478	△ 2,576	短期借入金	280,319	279,403	915
有価証券	50	243	△ 193	コマーシャルペーパー	132,000	24,000	108,000
販売用不動産・前渡金	693,776	682,536	11,239	短期償還社債	-	10,000	△ 10,000
未成工事支出金	13,445	8,336	5,109	未払法人税等	20,143	6,806	13,337
その他のたな卸資産	9,152	8,330	822	未成工事受入金	16,893	12,650	4,243
短期貸付金	9,902	9,321	581	完成工事補償引当金	1,435	1,593	△ 158
営業出資金	72,929	73,412	△ 482	債務保証損失引当金	251	229	22
繰延税金資産(流動)	45,672	43,770	1,901	繰延税金負債(流動)	455	455	0
その他の流動資産	72,680	75,155	△ 2,475	その他流動負債	155,845	181,467	△ 25,621
貸倒引当金	△ 1,187	△ 1,302	115	固定負債	2,051,597	2,087,841	△ 36,244
有形固定資産	2,104,042	2,074,946	29,095	社債	265,000	235,000	30,000
建物及び構築物	567,583	537,952	29,631	長期借入金	1,122,919	1,198,316	△ 75,396
機械装置・運搬具	7,982	7,231	750	預り敷金・保証金	370,457	366,770	3,687
土地	1,472,608	1,466,951	5,657	退職給付引当金	34,143	31,528	2,614
建設仮勘定	25,172	33,845	△ 8,673	役員退職慰労引当金	1,128	1,086	41
その他	30,694	28,964	1,729	繰延税金負債(固定)	27,275	26,374	900
無形固定資産	29,871	30,875	△ 1,004	再評価に係る繰延税金負債	192,238	192,238	-
有形・無形固定資産	2,133,913	2,105,822	28,090	その他固定負債	38,434	36,526	1,907
投資その他資産	618,480	617,027	1,452	有利子負債	1,800,238	1,746,719	53,519
投資有価証券	392,280	392,744	△ 464	余剰敷金・保証金	193,693	190,995	2,697
長期貸付金	2,058	2,217	△ 159	負債計	2,714,921	2,681,197	33,724
差入敷金・保証金	176,764	175,774	990	資本金	174,296	174,296	-
繰延税金資産(固定)	11,635	11,493	142	資本剰余金	248,310	248,320	△ 9
再評価に係る繰延税金資産	1,405	1,405	-	利益剰余金	316,824	301,653	15,170
その他投資その他資産	41,564	40,529	1,034	自己株式	△ 5,216	△ 5,189	△ 26
貸倒引当金	△ 7,229	△ 7,137	△ 91	土地再評価差額金	270,782	271,337	△ 554
資産計	3,753,518	3,710,423	43,095	有価証券評価差額金	52,408	51,913	494
				繰延ヘッジ損益	△ 1,134	△ 588	△ 546
				為替換算調整勘定	△ 37,560	△ 33,931	△ 3,628
				新株予約権	448	378	70
				少数株主持分	19,437	21,036	△ 1,598
				純資産計	1,038,597	1,029,226	9,370
				〔D/Eレシオ〕	(1.77)	(1.73)	(0.03)
				〔自己資本比率〕	(27.1%)	(27.2%)	(△0.1PT)
				負債・純資産計	3,753,518	3,710,423	43,095

(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2四半期末 635億円〕←〔前期末 649億円〕

【有利子負債】
三井不動産における有形・無形固定資産の増加や、
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535億円増加し、1兆8,002億円となった。

〈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。