

平成23年2月4日

平成23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

<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3四半期	前年同期	増減
営業収益	987,388	1,005,136	△ 17,748
賃貸	320,505	324,307	△ 3,801
分譲	259,150	283,936	△ 24,786
マネジメント	203,532	198,644	4,887
三井ホーム	132,040	124,401	7,639
その他	72,159	73,847	△ 1,687
賃貸	71,521	74,655	△ 3,133
分譲	10,762	29,774	△ 19,012
マネジメント	23,341	22,531	810
三井ホーム	△ 3,218	△ 4,552	1,334
その他	1,498	936	562
消去他	△ 16,828	△ 15,902	△ 926
営業利益	87,076	107,442	△ 20,365
営業外損益	△ 16,328	△ 20,475	4,147
持分法損益	1,000	2,335	△ 1,334
純金利負担	△ 20,868	△ 22,215	1,346
その他	3,539	△ 595	4,135
経常利益	70,748	86,966	△ 16,218
特別損益	△ 9,027	-	△ 9,027
特別利益	-	-	-
特別損失	△ 9,027	-	△ 9,027
税前四半期純利益	61,721	86,966	△ 25,245
法人税等	△ 28,800	△ 37,340	8,540
少数損益前四半期純利益	32,920	-	-
少数損益	871	1,252	△ 380
四半期純利益	33,792	50,878	△ 17,085

公表（進捗率）

	当第3四半期	通期予想 (H22.4.30公表)	進捗率
営業収益	987,388	1,440,000	68.6%
営業利益	87,076	121,000	72.0%
経常利益	70,748	95,000	74.5%
当期純利益	33,792	50,000	67.6%

特別損益

[特別損失]

固定資産除却損	△ 7,287	三井不動産ほか
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	△ 314	
合計	△ 9,027	

※ 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3四半期の売上高は9,873億円となり、対前年同期比で1.8%減収。
営業利益は870億円と同比19.0%の減益。
経常利益は、同比18.6%の減益。
四半期純利益は、同比33.6%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3四半期	対前年同期	当第3四半期	対前年同期
営業収益	320,505	△3,801	営業利益	71,521	△3,133

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一方で、既存オフィスビルにおける空室率の上昇や、日比谷三井ビルディングの建替えに向けた稼働停止などもあり、前年同期に比べ38億円減収、営業利益は31億円の減収。
(為替: 当第3四半期83.82円/ドル、前年同期90.21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、157億円増収、既存物件は122億円減収、異動・終了物件では60億円減収。
(空室率)
・首都圏オフィスビルの空室率は、4.9%。

<賃貸>		当第3四半期	前年同期	増減
オフィス・商業施設	収益	219,985	228,863	△ 8,877
	オフィス商業施設	95,978	90,964	5,013
	貸付面積(千㎡)	4,453	4,322	131
	オフィス	1,260	1,158	102
	商業施設	1,529	1,568	△39
その他	収益	4,540	4,479	61
	収益合計	320,505	324,307	△ 3,801

空室率推移					
	10/12	10/9	10/6	10/3	09/3
連結オフィス・商業	3.6%	3.2%	3.3%	3.1%	2.2%
単体オフィス首都圏	4.9%	4.0%	4.1%	3.9%	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	186	196	155	165	31	31
貸付面積(千㎡)	2,508	2,546	2,238	2,259	270	287
賃貸収益	206,996	215,189	192,258	199,541	14,737	15,647
空室率	5.3%	4.0%	4.9%	3.7%	7.9%	6.2%

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	70	65	44	42	26	23
貸付面積(千㎡)	1,662	1,594	1,029	1,010	633	584
賃貸収益	94,039	89,058	65,677	64,566	28,361	24,491
空室率	0.5%	0.6%	0.4%	0.5%	0.8%	0.6%

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	259,150	△24,786	営業利益	10,762	△19,012

個人顧客向け住宅分譲において、計上戸数の増加により増収したものの、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。投資家向け分譲等では、前年同期に比べて物件売却およびSPCからの分譲配当の減少などにより減収減益。全体では247億円の減収、営業利益は190億円の減収。

<分譲>		当第3四半期	前年同期	増減
中高層分譲	収益	180,232	183,451	△3,218
	戸数(戸)	3,466	3,164	302
	戸当たり単価(万円)	5,200	5,798	△598
戸建分譲	収益	39,035	27,052	11,982
	戸数(戸)	721	504	217
	戸当たり単価(万円)	5,414	5,368	46
住宅分譲合計 (個人顧客向け)	収益	219,267	210,504	8,763
	戸数(戸)	4,187	3,668	519
	戸当たり単価(万円)	5,237	5,739	△502
投資家向け分譲等	収益	39,882	73,432	△33,549
	営業利益	2,924	7,937	△5,013
収益合計		259,150	283,936	△ 24,786

個人顧客向け住宅分譲完成在庫推移 (戸)									
	10/12	10/9	10/3	09/3	08/3	07/3	06/3	05/3	
中高層分譲	760	886	872	826	453	267	235	490	
戸建分譲	49	26	40	93	115	109	20	55	
合計	809	912	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	4,637	6,001	3,466	2,535	4,459
戸建分譲	140	758	898	721	177	765
合計	1,504	5,395	6,899	4,187	2,712	5,224

マネジメント		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	203,532	+4,887	営業利益	23,341	+810

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し、全体では48億円増収、営業利益は8億円の増益。

<マネジメント>		当第3四半期	前年同期	増減
プロパティマネジメント	収益	152,921	149,788	3,132
	営業利益	17,384	16,534	850
仲介・アセットマネジメント等	収益	50,610	48,855	1,755
	営業利益	5,956	5,996	△39
収益合計		203,532	198,644	4,887

	当第3四半期	前年同期	増減
リパーク台数(台)	124,231	115,644	8,587
仲介件数	24,999	23,278	1,721
販売受託件数	1,664	1,942	△278

三井ホーム		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	132,040	+7,639	営業利益	△3,218	+1,334

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76億円増収、営業利益は増収に伴い13億円の改善。

<三井ホーム>		当第3四半期	前年同期	増減
新築	収益	93,898	88,118	5,779
	受注工事高	102,313	100,134	2,179
リフォーム・リニューアル	収益	19,527	19,408	119
	受注工事高	23,864	22,698	1,165
賃貸管理	収益	12,633	11,769	863
その他	収益	5,980	5,103	876
収益合計		132,040	124,401	7,639

※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3四半期	対前年同期	当第3四半期	対前年同期
営業収益	72,159	△1,687	営業利益	1,498	+562

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、商品販売において減収。全体では16億円減収、営業利益は5億円の増益。

<その他>		当第3四半期	前年同期	増減
施設営業	収益	38,628	36,402	2,226
商品販売	収益	31,026	32,561	△1,535
その他	収益	2,504	4,883	△2,378
収益合計		72,159	73,847	△1,687

※ 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	314,032	316,662	△2,630
	分譲事業(業務施設等)	31,029	34,477	△3,448
	その他	26,223	45,289	△19,065
	合計	371,284	396,429	△25,144
粗利益率 (%)	賃貸事業	17.7	18.0	△0.3pt
	分譲事業(業務施設等)	0.6	△34.8	-
	その他	47.6	68.5	△20.9pt
	営業利益	52,519	60,481	△7,961

【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33億円増加し、6,858億円となった。

〔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	417,398	401,267	16,130
三井不動産	252,948	264,517	△ 11,568
その他・消去等	15,539	16,751	△ 1,211
合計	685,887	682,536	3,350

	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	682,536	220,399	△ 211,631	△ 5,417	685,887
前年同期	759,489	217,568	△ 210,736	△ 25,258	741,062

(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 828億円〕

【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、
室町東三井ビルディング、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472億円増加し、2兆1,531億円となった。
なお、三井不動産アメリカGの減少は、主に為替の影響。

〔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	1,893,028	1,830,416	62,611
三井不動産アメリカG	109,868	122,582	△ 12,714
三井ホームG	27,302	27,513	△ 210
その他・消去等	122,911	125,310	△ 2,398
合計	2,153,110	2,105,822	47,287

(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	2,105,822	110,715	△ 38,811	△ 24,615	2,153,110
前年同期	2,047,715	49,360	△ 37,350	11,988	2,071,714

〔有利子負債〕

	当第3四半期末	前期末	増減
三井不動産	1,741,116	1,654,444	86,672
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	64,433	69,433	△ 4,999
子会社貸付金	△ 449,868	△ 408,570	△ 41,298
その他・消去等	109,594	108,412	1,182
合計	1,826,276	1,746,719	79,557

〔連結貸借対照表〕

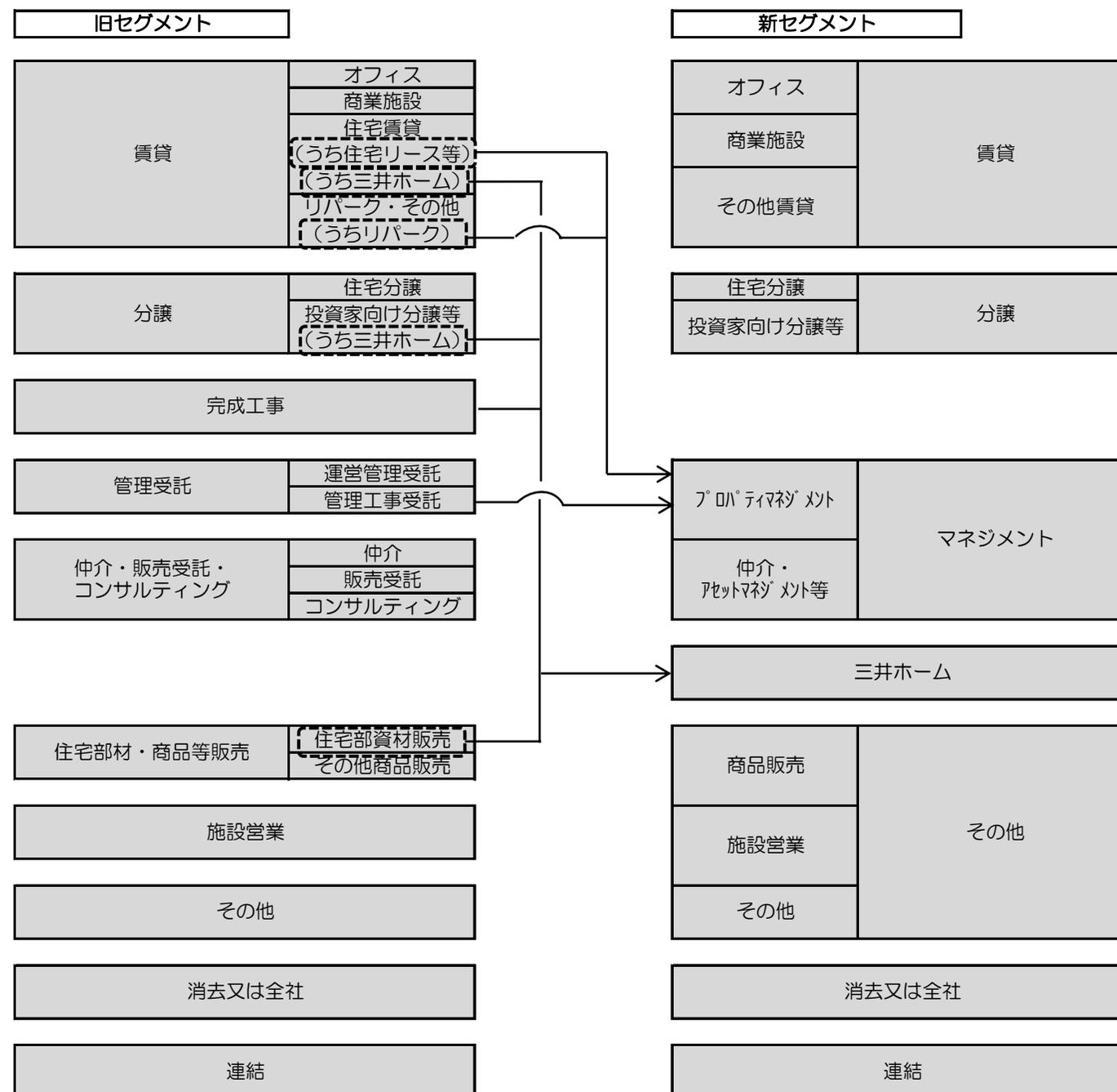
[単位:百万円]

	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	1,017,925	987,573	30,351	流動負債	788,737	593,355	195,381
現金・預金	59,513	63,291	△ 3,778	支払手形及び買掛金	59,590	76,749	△ 17,159
受取手形及び売掛金	23,013	24,478	△ 1,464	短期借入金	303,350	279,403	23,947
有価証券	50	243	△ 193	コマーシャルペーパー	214,000	24,000	190,000
販売用不動産・前渡金	685,887	682,536	3,350	短期償還社債	-	10,000	△ 10,000
未成工事支出金	19,547	8,336	11,211	未払法人税等	20,194	6,806	13,387
その他のたな卸資産	10,007	8,330	1,677	未成工事受入金	20,647	12,650	7,996
短期貸付金	10,708	9,321	1,386	完成工事補償引当金	1,394	1,593	△ 199
営業出資金	86,467	73,412	13,055	債務保証損失引当金	236	229	6
繰延税金資産(流動)	45,899	43,770	2,128	繰延税金負債(流動)	455	455	0
その他の流動資産	78,058	75,155	2,902	その他流動負債	168,869	181,467	△ 12,598
貸倒引当金	△ 1,227	△ 1,302	75	固定負債	1,970,753	2,087,841	△ 117,088
有形固定資産	2,122,002	2,074,946	47,055	社債	265,000	235,000	30,000
建物及び構築物	570,307	537,952	32,354	長期借入金	1,043,926	1,198,316	△ 154,389
機械装置・運搬具	8,346	7,231	1,114	預り敷金・保証金	364,339	366,770	△ 2,430
土地	1,491,239	1,466,951	24,287	退職給付引当金	35,201	31,528	3,672
建設仮勘定	21,747	33,845	△ 12,097	役員退職慰労引当金	1,167	1,086	80
その他	30,360	28,964	1,395	繰延税金負債(固定)	31,056	26,374	4,682
無形固定資産	31,107	30,875	231	再評価に係る繰延税金負債	192,238	192,238	-
有形・無形固定資産	2,153,110	2,105,822	47,287	その他固定負債	37,824	36,526	1,297
投資その他資産	627,815	617,027	10,788	有利子負債	1,826,276	1,746,719	79,557
投資有価証券	402,206	392,744	9,461	余剰敷金・保証金	188,804	190,995	△ 2,190
長期貸付金	2,024	2,217	△ 192	負債計	2,759,490	2,681,197	78,293
差入敷金・保証金	175,534	175,774	△ 240	資本金	174,296	174,296	-
繰延税金資産(固定)	11,614	11,493	120	資本剰余金	248,310	248,320	△ 10
再評価に係る繰延税金資産	1,405	1,405	-	利益剰余金	317,094	301,653	15,440
その他投資その他資産	42,241	40,529	1,711	自己株式	△ 5,350	△ 5,189	△ 160
貸倒引当金	△ 7,210	△ 7,137	△ 72	土地再評価差額金	270,341	271,337	△ 995
				有価証券評価差額金	56,655	51,913	4,741
				繰延ヘッジ損益	△ 1,148	△ 588	△ 560
				為替換算調整勘定	△ 40,525	△ 33,931	△ 6,593
				新株予約権	484	378	106
				少数株主持分	19,202	21,036	△ 1,833
				純資産計	1,039,359	1,029,226	10,133
				〔D/Eレシオ〕	(1.79)	(1.73)	(0.06)
				〔自己資本比率〕	(26.8%)	(27.2%)	(△0.4PT)
資産計	3,798,850	3,710,423	88,427	負債・純資産計	3,798,850	3,710,423	88,427

(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3四半期末 645億円〕←〔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795億円増加し、1兆8,262億円となった。

〈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。