

平成23年7月28日

平成24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

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	279,153	282,856	△ 3,702
賃貸	101,766	103,872	△ 2,106
分譲	57,075	59,146	△ 2,071
マネジメント	67,378	66,959	419
三井ホーム	28,976	28,739	237
その他	23,955	24,138	△ 182
賃貸	24,262	23,737	524
分譲	3,305	△ 1,910	5,215
マネジメント	6,069	7,445	△ 1,375
三井ホーム	△ 5,127	△ 5,457	329
その他	△ 784	413	△ 1,198
消去他	△ 5,756	△ 5,871	115
営業利益	21,969	18,358	3,610
営業外損益	△ 5,781	△ 5,347	△ 433
持分法損益	282	14	268
純金利負担	△ 6,709	△ 7,109	399
その他	645	1,747	△ 1,101
経常利益	16,188	13,010	3,177
特別損益	△ 1,618	△ 1,755	136
特別利益	-	-	-
特別損失	△ 1,618	△ 1,755	136
税前四半期純利益	14,569	11,255	3,314
法人税等	△ 10,048	△ 8,370	△ 1,677
少数株主損益調整前四半期純利益	4,520	2,884	1,636
少数損益	1,950	1,602	348
四半期純利益	6,471	4,486	1,985

当第1四半期の売上高は2,791億円となり、対前年同期比で△1.3%減収。
 営業利益は219億円で同比19.7%の増益。
 経常利益は、同比24.4%の増益。
 四半期純利益は、同比44.2%の増益となりました。

公表（進捗率）

	当第1四半期	通期予想 (H23.4.28公表)	進捗率
営業収益	279,153	1,400,000	19.9%
営業利益	21,969	115,000	19.1%
経常利益	16,188	92,000	17.6%
当期純利益	6,471	47,000	13.8%

特別損益

[特別損失]		
投資有価証券評価損	△ 1,277	三井不動産ほか
災害による損失	△ 341	三井不動産ほか
合計	△ 1,618	

連結包括利益計算書

[単位:百万円]

	当第1四半期	前年同期
少数株主損益調整前四半期純利益	4,520	2,884
その他の包括利益	△ 2,898	714
その他有価証券評価差額金	△ 5,565	△ 122
繰延ヘッジ損益	23	△ 101
為替換算調整勘定	1,527	640
持分法適用会社に対する持分相当額	1,116	297
四半期包括利益	1,622	3,598
(うち親会社株主に係る包括利益)	(3,513)	(5,144)
(うち少数株主に係る包括利益)	(△ 1,891)	(△ 1,546)

※ 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	101,766	△2,106	営業利益	24,262	+524

売上は、前期に建替に向けて稼働停止した日比谷三井ビルディングや、既存オフィスビルによる減収影響があったものの、前期に竣工した三井住友銀行本店ビルディングや三井アウトレットパーク 滋賀竜王など通期物件の収益寄与などがあり、前年同期に比べ21億円減収、営業利益は5億円の増益。

(参考)単体業績
(売上)
・新規(名古屋三井ビルディング 新館)および通期(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)により、49億円増収、既存物件は55億円減収、異動・終了物件では8億円減収。
(空室率)
・首都圏オフィスビルの空室率は、4.4%。

＜賃貸＞		当第1四半期	前年同期	増減
オフィス・商業施設	収益	69,998	71,691	△ 1,692
	オフィス 商業施設	30,355	30,674	△ 318
	貸付面積(千㎡)	4,432	4,407	25
	オフィス 所有	1,258	1,245	14
	商業施設 所有	1,019	1,034	△ 15
その他	収益	1,411	1,506	△ 94
収益合計		101,766	103,872	△ 2,106

空室率推移						
	11/6	11/3	10/3	09/3	08/3	07/3
連結オフィス・商業	3.3%	3.5%	3.1%	2.2%	1.3%	1.4%
単体オフィス首都圏	4.4%	4.0%	3.9%	2.5%	1.3%	1.6%

(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	176	191	145	160	31	31
貸付面積(千㎡)	2,487	2,507	2,208	2,233	279	274
賃貸収益	65,877	66,985	61,437	62,058	4,440	4,927
空室率	4.9%	4.5%	4.4%	4.1%	8.3%	7.4%

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	69	67	44	43	25	24
貸付面積(千㎡)	1,659	1,620	1,027	1,015	632	605
賃貸収益	30,053	30,108	21,361	21,419	8,691	8,689
空室率	0.5%	0.7%	0.5%	0.6%	0.6%	0.7%

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	57,075	△2,071	営業利益	3,305	+5,215

個人顧客向け住宅分譲において、計上戸数の増加および利益率の改善などにより、前年同期比で60億円の増収、31億円の増益。投資家向け分譲等では、前年同期の販売用オフィスビルの売却等の反動により減収した一方、SPCからの分譲配当の計上などもあり、増益。全体では20億円の減収、営業利益は52億円の増益。

＜分譲＞		当第1四半期	前年同期	増減
中高層分譲	収益	40,192	37,220	2,971
	戸数(戸)	894	713	181
	戸当たり単価(万円)	4,496	5,218	△ 722
戸建分譲	収益	11,746	8,628	3,117
	戸数(戸)	225	172	53
	戸当たり単価(万円)	5,220	5,016	204
住宅分譲合計 (個人顧客向け)	収益	51,938	45,849	6,089
	戸数(戸)	1,119	885	234
	戸当たり単価(万円)	4,642	5,179	△ 537
投資家向け分譲等	収益	939	△ 2,235	3,174
	営業利益	5,137	13,297	△ 8,160
収益合計		57,075	59,146	△ 2,071

個人顧客向け住宅分譲完成在庫推移 (戸)						
	11/6	11/3	10/3	09/3	08/3	07/3
中高層分譲	474	638	872	826	453	267
戸建分譲	22	46	40	93	115	109
合計	496	684	912	919	568	376

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	1,537	1,431	2,968	894	2,074	1,532
戸建分譲	196	112	308	225	83	88
合計	1,733	1,543	3,276	1,119	2,157	1,620

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	67,378	+419	営業利益	6,069	△ 1,375

プロパティマネジメントにおいて、リパーク事業における管理台数の増加などにより増収増益。仲介・アセットマネジメント等では、他社分譲マンションの販売受託事業で取扱件数が減少したことなどにより、減収減益。全体では4億円増収、営業利益は13億円の減益。

＜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	51,842	50,292	1,550
	営業利益	5,693	5,634	59
仲介・アセットマネジメント等	収益	15,535	16,666	△ 1,130
	営業利益	376	1,810	△ 1,434
収益合計		67,378	66,959	419

	当第1四半期	前年同期	増減
リパーク台数(台)	127,824	122,381	5,443
仲介件数	8,222	8,034	188
販売受託件数	221	716	△ 495

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	28,976	+237	営業利益	△ 5,127	+329

新築事業において、東日本大震災の影響により、前期から引渡時期のずれ込みが生じ、期首受注残高が増加したことなどにより、全体では2億円増収、営業利益は3億円の改善。

＜三井ホーム＞		当第1四半期	前年同期	増減
新築	収益	18,554	17,527	1,026
	受注工事高	32,619	29,678	2,940
リフォーム・リニューアル	収益	3,320	5,316	△ 1,995
	受注工事高	5,574	6,704	△ 1,129
賃貸管理	収益	4,386	4,182	203
その他	収益	2,716	1,714	1,002
収益合計		28,976	28,739	237

※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1四半期	対前年同期	当第1四半期	対前年同期
営業収益	23,955	△ 182	営業利益	△ 784	△ 1,198

施設営業において、ホテル・リゾート施設の売上が震災の影響により減収したことなどにより、全体では1億円減収、営業利益は11億円の減益。
なお、本セグメントにはグループ内のリフォーム事業再編に伴い、当第1四半期より三井ホームリモデリング(株)が含まれております。

＜その他＞ 収益		当第1四半期	前年同期	増減
施設営業		10,531	11,804	△ 1,273
商品販売		11,001	11,259	△ 257
その他		2,422	1,073	1,348
収益合計		23,955	24,138	△ 182

※ 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	99,697	101,164	△ 1,466
	分譲事業(業務施設等)	128	11,740	△ 11,611
	その他	8,305	7,369	935
	合計	108,131	120,274	△ 12,142
粗利率率 (%)	賃貸事業	19.3	17.9	1.3pt
	分譲事業(業務施設等)	△ 407.6	1.5	-
	その他	57.1	41.8	15.3pt
営業利益		18,061	15,947	2,114

【販売用不動産】
三井不動産の建築投資等により、連結全体では61億円増加し、6,406億円となった。

〔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	406,879	406,054	824
三井不動産	212,821	207,461	5,359
その他・消去等	20,974	20,962	11
合計	640,674	634,479	6,195

	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	634,479	51,782	△ 44,122	△ 1,464	640,674
前年同期	682,536	87,400	△ 50,363	△ 2,622	716,951

(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 275億円〕

【有形・無形固定資産】
三井不動産における名古屋三井ビルディング 新館などへの建築投資等により、連結全体では39億円増加し、2兆2,562億円となった。
なお、三井不動産アメリカGの増加は、主に為替の影響。
(為替：当第1四半期末83.15円/ドル、前期末81.49円/ドル)

〔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	2,000,576	1,999,812	764
三井不動産アメリカG	108,437	106,588	1,849
三井ホームG	26,142	26,266	△ 123
その他・消去等	121,051	119,620	1,431
合計	2,256,208	2,252,287	3,921

(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	2,252,287	14,735	△ 12,646	1,832	2,256,208
前年同期	2,105,822	23,856	△ 12,079	△ 394	2,117,204

〔有利子負債〕

	当第1四半期末	前期末	増減
三井不動産	1,736,410	1,661,332	75,077
三井不動産レジデンシャル	349,500	316,000	33,500
三井不動産アメリカG	59,017	58,981	35
子会社貸付金	△ 442,849	△ 409,304	△ 33,545
その他・消去等	113,555	113,038	517
合計	1,815,634	1,740,048	75,586

〔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	941,986	929,166	12,819	流動負債	691,778	655,820	35,958
現金・預金	61,606	57,223	4,383	支払手形及び買掛金	51,577	87,137	△ 35,560
受取手形及び売掛金	21,273	24,041	△ 2,767	短期借入金	272,445	272,711	△ 266
販売用不動産・前渡金	640,674	634,479	6,195	コマーシャルペーパー	120,000	24,000	96,000
未成工事支出金	19,482	11,227	8,254	未払法人税等	9,270	24,250	△ 14,979
その他のたな卸資産	9,739	8,923	816	未成工事受入金	18,994	13,758	5,236
短期貸付金	10,032	11,510	△ 1,478	完成工事補償引当金	1,326	1,403	△ 76
営業出資金	59,476	65,738	△ 6,262	債務保証損失引当金	208	224	△ 15
繰延税金資産(流動)	48,467	46,946	1,520	繰延税金負債(流動)	486	486	-
その他の流動資産	72,448	70,320	2,128	災害損失引当金	2,858	3,570	△ 711
貸倒引当金	△ 1,216	△ 1,245	29	その他流動負債	214,610	228,277	△ 13,667
				固定負債	2,062,549	2,082,493	△ 19,943
有形固定資産	2,226,497	2,221,843	4,653	社債	295,000	285,000	10,000
建物及び構築物	560,862	561,701	△ 839	長期借入金	1,128,189	1,158,336	△ 30,147
機械装置・運搬具	8,109	8,215	△ 105	預り敷金・保証金	353,679	354,858	△ 1,178
土地	1,591,686	1,588,268	3,418	退職給付引当金	32,825	31,493	1,332
建設仮勘定	36,715	34,611	2,104	役員退職慰労引当金	871	1,185	△ 313
その他	29,122	29,047	75	繰延税金負債(固定)	16,952	20,048	△ 3,096
無形固定資産	29,711	30,443	△ 732	再評価に係る繰延税金負債	192,373	192,373	-
				その他固定負債	42,658	39,197	3,460
有形・無形固定資産	2,256,208	2,252,287	3,921	有利子負債	1,815,634	1,740,048	75,586
投資その他資産	589,514	599,246	△ 9,731	余剰敷金・保証金	184,528	183,301	1,226
投資有価証券	369,416	377,519	△ 8,103	負債計	2,754,328	2,738,314	16,014
長期貸付金	2,088	1,990	98	資本金	174,296	174,296	-
差入敷金・保証金	169,151	171,556	△ 2,405	資本剰余金	248,309	248,309	△ 0
繰延税金資産(固定)	10,154	10,103	50	利益剰余金	329,197	332,335	△ 3,138
再評価に係る繰延税金資産	1,451	1,451	-	自己株式	△ 5,406	△ 5,396	△ 10
その他投資その他資産	44,185	43,542	643	土地再評価差額金	271,190	271,242	△ 51
貸倒引当金	△ 6,933	△ 6,917	△ 16	有価証券評価差額金	36,437	41,994	△ 5,557
				繰延ヘッジ損益	△ 343	△ 371	27
資産計	3,787,709	3,780,699	7,009	為替換算調整勘定	△ 39,898	△ 42,469	2,571
				新株予約権	556	520	36
				少数株主持分	19,042	21,924	△ 2,882
				純資産計	1,033,380	1,042,385	△ 9,004
				〔D/Eレシオ〕	(1.79)	(1.71)	(0.08)
				〔自己資本比率〕	(26.8%)	(27.0%)	(△ 0.2PT)
				負債・純資産計	3,787,709	3,780,699	7,009

(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 680億円〕←〔前期末 661億円〕

【有利子負債】
販売用不動産、有形固定資産の新規投資や、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季節要因により、連結全体では755億円増加し、1兆8,156億円となった。