

平成23年10月31日

平成24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
・連結業績予想	P. 4

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	573,483	662,094	△ 88,611
賃貸	207,674	213,368	△ 5,693
分譲	96,737	180,991	△ 84,254
マネジメント	137,026	135,219	1,806
三井ホーム	82,056	84,461	△ 2,404
その他	49,988	48,053	1,934
賃貸	49,112	48,556	555
分譲	△ 790	8,928	△ 9,719
マネジメント	14,554	16,152	△ 1,598
三井ホーム	△ 3,619	△ 3,089	△ 529
その他	△ 725	537	△ 1,263
消去他	△ 11,492	△ 11,100	△ 392
営業利益	47,037	59,985	△ 12,947
営業外損益	△ 11,109	△ 12,094	985
持分法損益	2,274	511	1,762
純金利負担	△ 13,417	△ 14,069	651
その他	34	1,462	△ 1,428
経常利益	35,928	47,890	△ 11,961
特別損益	△ 3,028	△ 2,004	△ 1,024
特別利益	-	-	-
特別損失	△ 3,028	△ 2,004	△ 1,024
税前四半期純利益	32,900	45,886	△ 12,986
法人税等	△ 17,741	△ 22,441	4,699
少数株主損益調整前四半期純利益	15,158	23,445	△ 8,286
少数損益	1,454	854	599
四半期純利益	16,613	24,299	△ 7,686

公表（進捗率）

	当第2四半期	通期予想 (H23.10.31公表)	進捗率
営業収益	573,483	1,360,000	42.2%
営業利益	47,037	122,000	38.6%
経常利益	35,928	100,000	35.9%
当期純利益	16,613	48,000	34.6%

特別損益

[特別損失]

投資有価証券評価損	△ 2,619	三井不動産ほか
災害による損失	△ 408	三井不動産ほか
合計	△ 3,028	

連結包括利益計算書

[単位:百万円]

	当第2四半期	前年同期
少数株主損益調整前四半期純利益	15,158	23,445
その他の包括利益	△ 2,926	△ 3,663
その他有価証券評価差額金	△ 3,385	542
繰延ヘッジ損益	△ 143	△ 567
為替換算調整勘定	△ 200	△ 2,558
持分法適用会社に対する持分相当額	803	△ 1,080
四半期包括利益	12,232	19,781
(うち親会社株主に係る包括利益)	(13,614)	(20,619)
(うち少数株主に係る包括利益)	(△ 1,381)	(△ 838)

当第2四半期の売上高は5,734億円となり、対前年同期比で13.4%減収。
 営業利益は470億円と同比21.6%の減益。
 経常利益は、同比25.0%の減益。
 四半期純利益は、同比31.6%の減益となりました。

※当第2四半期の業績は、主に分譲セグメントにおける収益計上時期が前期に比べ下期に集中する計画のため、減収減益となりましたが、今般、震災後の事業環境および各セグメントにおける進捗状況等を踏まえ、期初公表の連結通期業績予想を精査した結果、通期の利益見通しを上方修正しました。

※ 収益は外部顧客からの売上高
 ※ 期間は全て累計で表示

[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	207,674	△5,693	営業利益	49,112	+555

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56億円減収、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、60億円増収、既存物件は96億円減収、異動・終了物件では12億円減収。
 (空室率)
 ・首都圏オフィスビルの空室率は、3.8%。

<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	142,440	147,197	△ 4,757
		商業施設	62,548	63,199	△ 650
	貸付面積(千㎡)		4,490	4,489	0
		所有	1,274	1,283	△9
		転賃	1,517	1,556	△39
商業施設	所有	1,056	1,012	44	
	転賃	642	638	4	
	収益	2,685	2,971	△ 285	
収益合計		207,674	213,368	△ 5,693	

空室率推移							
	11/9	11/6	11/3	10/3	09/3	08/3	
連結オフィス・商業	2.8%	3.3%	3.5%	3.1%	2.2%	1.3%	
単体オフィス首都圏	3.8%	4.4%	4.0%	3.9%	2.5%	1.3%	

(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	172	190	141	159	31	31
貸付面積(千㎡)	2,500	2,559	2,219	2,287	280	272
賃貸収益	133,398	137,697	124,430	127,793	8,967	9,904
空室率	4.3%	4.4%	3.8%	4.0%	7.7%	7.5%

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	68	43	43	25	25
貸付面積(千㎡)	1,696	1,648	1,056	1,016	639	632
賃貸収益	61,574	61,869	43,382	43,091	18,192	18,777
空室率	0.4%	0.6%	0.4%	0.5%	0.6%	0.7%

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	96,737	△84,254	営業利益	△790	△9,719

個人顧客向け住宅分譲において、新規発売物件を中心に堅調な販売状況が続いているものの、当期の計上予定物件の竣工引き渡し時期が下期に集中している計画であることにより、減収減益。投資家向け分譲等においても、当期の主な物件の売却時期が下期に予定されていることにより、減収減益。全体では84億円の減収、営業利益は97億円の減益。

<分譲>		当第2四半期	前年同期	増減
中高層分譲	収益	63,991	121,202	△57,210
	戸数(戸)	1,430	2,319	△889
	戸当たり単価(万円)	4,475	5,226	△751
戸建分譲	収益	22,889	23,143	△253
	戸数(戸)	425	444	△19
	戸当たり単価(万円)	5,386	5,212	174
住宅分譲合計(個人顧客向け)	収益	86,881	144,345	△57,463
	戸数(戸)	1,855	2,763	△908
	戸当たり単価(万円)	4,684	5,224	△540
投資家向け分譲等	収益	9,855	36,646	△26,790
	営業利益	1,667	3,287	△1,620
収益合計		96,737	180,991	△ 84,254

個人顧客向け住宅分譲完成在庫推移 (戸)						
	11/9	11/6	11/3	10/3	09/3	08/3
中高層分譲	383	474	638	872	826	453
戸建分譲	35	22	46	40	93	115
合計	418	496	684	912	919	568

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	2,793	4,330	1,430	2,900	2,758
戸建分譲	196	309	505	425	80	298
合計	1,733	3,102	4,835	1,855	2,980	3,056

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	137,026	+1,806	営業利益	14,554	△1,598

プロパティマネジメントにおいて、リパーク事業で管理台数が増加したことや受託物件の増加により増収。仲介・アセットマネジメント等では、仲介ではリハウス事業を中心に増収したものの、前年同期にあった開発プロジェクトのデベロップメントマネジメントや、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18億円増収、営業利益は15億円の減益。

<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	103,579	100,686	2,893
	営業利益	11,610	11,467	143
仲介・アセットマネジメント等	収益	33,446	34,533	△1,087
	営業利益	2,943	4,685	△1,741
収益合計		137,026	135,219	1,806

	当第2四半期	前年同期	増減
リパーク台数(台)	130,056	123,144	6,912
仲介件数	16,886	16,451	435
販売受託件数	520	1,291	△771

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	82,056	△2,404	営業利益	△3,619	△529

新築事業において、建築請負は増収したが、インテリア商品販売などで減収し、広告宣伝費等の販管費の増加もあり、減益。リフォーム・リニューアル事業において、三井ホームモデリング(株)が当セグメントから移動したことの影響で減収となったことなどにより、全体では24億円減収、5億円減益。

<三井ホーム>		当第2四半期	前年同期	増減
新築	収益	59,557	59,985	△427
	受注工事高	73,294	69,236	4,057
リフォーム・リニューアル	収益	7,999	12,135	△4,135
	受注工事高	12,078	16,195	△4,116
賃貸管理	収益	8,815	8,487	327
その他	収益	5,684	3,853	1,831
収益合計		82,056	84,461	△2,404

※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	49,988	+1,934	営業利益	△725	△1,263

三井ホームモデリング(株)が当セグメントに移動したことにより増収となった一方、施設営業において、ホテル・リゾート施設の売上が震災などの影響で減収したことなどにより、全体では19億円の増収、12億円の減益。

<その他>		当第2四半期	前年同期	増減
施設営業	収益	23,534	25,173	△1,638
商品販売		20,829	21,145	△315
その他		5,623	1,735	3,888
収益合計		49,988	48,053	1,934

※ 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	203,218	208,041	△4,823
	分譲事業(業務施設等)	1,588	30,798	△29,209
	その他	14,256	18,756	△4,499
	合計	219,063	257,596	△38,532
粗利率率(%)	賃貸事業	18.9	17.7	1.2pt
	分譲事業(業務施設等)	△55.3	2.7	-
	その他	49.4	51.4	△2.0pt
営業利益		33,861	37,020	△3,158

【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158億円増加し、6,503億円となった。

〔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	405,577	406,054	△ 477
三井不動産	222,127	207,461	14,666
その他・消去等	22,649	20,962	1,686
合計	650,355	634,479	15,875

	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	634,479	94,810	△ 79,299	365	650,355
前年同期	682,536	161,883	△ 146,562	△ 4,081	693,776

(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 418億円〕

【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、三井アウトレットパーク ジャズドリーム長島への建築投資等により、連結全体では152億円増加し、2兆2,675億円となった。
なお、三井不動産アメリカGの減少は、主に為替の影響。
(為替：当第2四半期末80.73円/ドル、前期末81.49円/ドル)

〔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	2,015,614	1,999,812	15,802
三井不動産アメリカG	105,095	106,588	△ 1,492
三井ホームG	26,048	26,266	△ 218
その他・消去等	120,749	119,620	1,129
合計	2,267,507	2,252,287	15,220

(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	2,252,287	46,512	△ 25,739	△ 5,551	2,267,507
前年同期	2,105,822	62,779	△ 25,162	△ 9,525	2,133,913

〔有利子負債〕

	当第2四半期末	前期末	増減
三井不動産	1,736,279	1,661,332	74,946
三井不動産レジデンシャル	362,500	316,000	46,500
三井不動産アメリカG	51,821	58,981	△ 7,159
子会社貸付金	△ 456,982	△ 409,304	△ 47,678
その他・消去等	114,337	113,038	1,299
合計	1,807,955	1,740,048	67,907

〔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	947,904	929,166	18,737	流動負債	728,613	655,820	72,792
現金・預金	61,890	57,223	4,667	支払手形及び買掛金	58,077	87,137	△ 29,060
受取手形及び売掛金	23,338	24,041	△ 703	短期借入金	275,213	272,711	2,501
有価証券	9	-	9	コマーシャルペーパー	139,000	24,000	115,000
販売用不動産・前渡金	650,355	634,479	15,875	短期償還社債	5,000	-	5,000
未成工事支出金	17,830	11,227	6,602	未払法人税等	16,488	24,250	△ 7,762
その他のたな卸資産	9,271	8,923	348	未成工事受入金	19,367	13,758	5,609
短期貸付金	9,212	11,510	△ 2,298	完成工事補償引当金	1,292	1,403	△ 111
営業出資金	53,643	65,738	△ 12,094	債務保証損失引当金	200	224	△ 24
繰延税金資産(流動)	50,123	46,946	3,177	繰延税金負債(流動)	486	486	-
その他の流動資産	73,338	70,320	3,018	災害損失引当金	1,662	3,570	△ 1,908
貸倒引当金	△ 1,110	△ 1,245	135	その他流動負債	211,826	228,277	△ 16,451
有形固定資産	2,238,137	2,221,843	16,293	固定負債	2,033,518	2,082,493	△ 48,974
建物及び構築物	558,818	561,701	△ 2,883	社債	300,000	285,000	15,000
機械装置・運搬具	7,965	8,215	△ 249	長期借入金	1,088,742	1,158,336	△ 69,594
土地	1,603,848	1,588,268	15,579	預り敷金・保証金	356,331	354,858	1,473
建設仮勘定	38,001	34,611	3,390	退職給付引当金	34,118	31,493	2,624
その他	29,503	29,047	456	役員退職慰労引当金	921	1,185	△ 264
無形固定資産	29,370	30,443	△ 1,073	繰延税金負債(固定)	19,240	20,048	△ 808
有形・無形固定資産	2,267,507	2,252,287	15,220	再評価に係る繰延税金負債	192,373	192,373	-
投資その他資産	590,780	599,246	△ 8,465	その他固定負債	41,791	39,197	2,593
投資有価証券	369,825	377,519	△ 7,694	有利子負債	1,807,955	1,740,048	67,907
長期貸付金	2,365	1,990	375	余剰敷金・保証金	191,455	183,301	8,153
差入敷金・保証金	164,876	171,556	△ 6,680	負債計	2,762,132	2,738,314	23,818
繰延税金資産(固定)	10,184	10,103	81	資本金	174,296	174,296	-
再評価に係る繰延税金資産	1,451	1,451	-	資本剰余金	248,306	248,309	△ 3
その他投資その他資産	48,979	43,542	5,437	利益剰余金	339,549	332,335	7,213
貸倒引当金	△ 6,902	△ 6,917	15	自己株式	△ 5,423	△ 5,396	△ 27
資産計	3,806,192	3,780,699	25,492	土地再評価差額金	270,979	271,242	△ 262
				有価証券評価差額金	38,611	41,994	△ 3,382
				繰延ヘッジ損益	△ 506	△ 371	△ 134
				為替換算調整勘定	△ 41,950	△ 42,469	518
				新株予約権	582	520	61
				少数株主持分	19,615	21,924	△ 2,309
				純資産計	1,044,060	1,042,385	1,674
				〔D/Eレシオ〕	(1.77)	(1.71)	(0.06)
				〔自己資本比率〕	(26.9%)	(27.0%)	(△0.1PT)
				負債・純資産計	3,806,192	3,780,699	25,492

(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 604億円〕←〔前期末 661億円〕

【有利子負債】
販売用不動産、有形・無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679億円増加し、1兆8,079億円となった。

[単位:百万円]

【前回予想(平成23年4月28日公表)との差異】

今般、震災後の事業環境および各セグメントにおける進捗状況等を踏まえ、期初に策定した連結通期業績予想を以下の通り修正する。

- ・「賃貸セグメント」は、利益において主に商業施設賃貸事業における営業状況を反映し、セグメント全体で売上は60億円減、利益は30億円増を見込む。
- ・「分譲セグメント」は、主に住宅分譲事業において震災による工期影響や契約進捗等の精査により計上戸数を見直す一方、堅調な販売状況をうけた利益率の改善により、売上は310億円減、利益は10億円増を見込む。
- ・「マネジメントセグメント」は、プロパティマネジメントにおいて主に工事管理の受託見直しを変更し、売上は50億円増、利益は10億円増を見込む。
- ・「三井ホームセグメント」は、受注高の見直しにより、売上110億円減を見込む。
- ・「その他セグメント」は、主にホテル・リゾート事業において稼働率の回復を織り込み、売上は30億円増、利益は20億円増を見込む。
- ・結果、売上は前回公表から400億円減の1兆3,600億円、営業利益は70億円増の1,220億円、経常利益は80億円増の1,000億円、当期純利益は10億円増の480億円を見込む。

<住宅分譲事業>

	今回予想	前回予想	差異	前期
営業収益	275,000	298,000	△ 23,000	316,336
中高層分譲	227,000	247,000	△ 20,000	266,051
戸建分譲	48,000	51,000	△ 3,000	50,285
営業利益率(%)	3.8	3.2	0.6pt	3.1

<住宅分譲戸数>

通期	今回予想	前回予想	差異	前期
中高層	4,800	5,000	△ 200	5,455
戸建	900	900	-	925
計	5,700	5,900	△ 200	6,380

〔三井ホーム(連結)通期予想〕

	今回予想 (平成23年10月27日)	前回予想 (平成23年4月26日)	差異	前期
売上高	222,000	234,000	△ 12,000	214,130
営業利益	4,800	4,800	-	3,764
経常利益	4,900	4,900	-	3,879
当期純利益	3,600	3,600	-	911

通期予想				<参考>
	今回予想 (平成23年10月31日)	前回予想 (平成23年4月28日)	差異	前期
営業収益	1,360,000	1,400,000	△ 40,000	1,405,269
賃貸	418,000	424,000	△ 6,000	423,468
分譲	339,000	370,000	△ 31,000	405,242
マネジメント	281,000	276,000	5,000	277,946
三井ホーム※	215,000	226,000	△ 11,000	205,130
その他	107,000	104,000	3,000	93,481
賃貸	92,000	89,000	3,000	88,929
分譲	18,000	17,000	1,000	16,193
マネジメント	32,000	31,000	1,000	32,121
三井ホーム	4,800	4,800	-	3,764
その他	△ 2,000	△ 4,000	2,000	1,001
消去他	△ 22,800	△ 22,800	-	△ 21,917
営業利益	122,000	115,000	7,000	120,092
営業外損益	△ 22,000	△ 23,000	1,000	△ 23,888
純金利負担	△ 27,000	△ 29,000	2,000	△ 27,247
その他	5,000	6,000	△ 1,000	3,359
経常利益	100,000	92,000	8,000	96,204
特別損益	△ 10,000	△ 10,000	-	△ 12,515
税前当期純利益	90,000	82,000	8,000	83,688
法人税等	△ 41,000	△ 34,000	△ 7,000	△ 32,978
少数損益	△ 1,000	△ 1,000	-	△ 800
当期純利益	48,000	47,000	1,000	49,909

※ 三井ホームセグメント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。

<有形・無形固定資産>

	今回予想	前回予想	差異	前期
新規投資	130,000	130,000	-	229,394
減価償却費	55,000	55,000	-	52,954

<販売用不動産・前渡金>

	今回予想	前回予想	差異	前期
新規投資	290,000	300,000	△ 10,000	300,967
原価回収	260,000	280,000	△ 20,000	334,730

<有利子負債>

	今回予想	前回予想	差異	前期
有利子負債	1,820,000	1,820,000	-	1,740,048