

平成24年2月3日

## 平成24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

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
<b>営業収益</b>	<b>890,791</b>	<b>987,388</b>	<b>△ 96,596</b>
賃貸	314,531	320,505	△ 5,973
分譲	155,755	259,150	△ 103,394
マネジメント	209,329	203,532	5,797
三井ホーム	134,585	132,040	2,545
その他	76,588	72,159	4,429
賃貸	74,363	71,521	2,842
分譲	△ 267	10,762	△ 11,029
マネジメント	23,277	23,341	△ 64
三井ホーム	△ 2,688	△ 3,218	530
その他	△ 276	1,498	△ 1,774
消去他	△ 17,043	△ 16,828	△ 215
<b>営業利益</b>	<b>77,364</b>	<b>87,076</b>	<b>△ 9,711</b>
営業外損益	△ 16,518	△ 16,328	△ 190
持分法損益	1,937	1,000	937
純金利負担	△ 19,977	△ 20,868	890
その他	1,521	3,539	△ 2,018
<b>経常利益</b>	<b>60,846</b>	<b>70,748</b>	<b>△ 9,902</b>
特別損益	△ 3,348	△ 9,027	5,679
特別利益	-	-	-
特別損失	△ 3,348	△ 9,027	5,679
税前四半期純利益	57,498	61,721	△ 4,223
法人税等	△ 31,219	△ 28,800	△ 2,419
少数株主損益調整前四半期純利益	26,278	32,920	△ 6,642
少数損益	1,473	871	601
<b>四半期純利益</b>	<b>27,751</b>	<b>33,792</b>	<b>△ 6,040</b>

当第3四半期の売上高は8,907億円となり、対前年同期比で9.8%減収。  
 営業利益は773億円と同比11.2%の減益。  
 経常利益は、同比14.0%の減益。  
 前年同期に比べて特別損失が減少した一方、税制改正による法人税率変更の影響により法人税等が増加したことにより、  
 四半期純利益は、同比17.9%の減益となりました。

当第3四半期の業績は、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第4四半期に集中する計画となっているため、  
 減収減益となりましたが、通期予想に対して順調に進捗しております。

※ 収益は外部顧客からの売上高  
 ※ 期間は全て累計で表示

公表（進捗率）

	当第3四半期	通期予想 (H23.10.31公表)	進捗率
営業収益	890,791	1,360,000	65.5%
営業利益	77,364	122,000	63.4%
経常利益	60,846	100,000	60.8%
当期純利益	27,751	48,000	57.8%

特別損益

[特別損失]

投資有価証券評価損	△ 1,551	三井不動産ほか
固定資産除却損	△ 1,389	三井不動産ほか
災害による損失	△ 406	三井不動産ほか
合計	△ 3,348	

連結包括利益計算書

[単位:百万円]

	当第3四半期	前年同期
少数株主損益調整前四半期純利益	26,278	32,920
その他の包括利益	15,342	△ 2,394
その他有価証券評価差額金	△ 3,034	4,780
繰延ヘッジ損益	△ 411	△ 571
土地再評価差額金	23,942	-
為替換算調整勘定	△ 3,573	△ 5,600
持分法適用会社に対する持分相当額	△ 1,580	△ 1,002
<b>四半期包括利益</b>	<b>41,620</b>	<b>30,526</b>
(うち親会社株主に係る包括利益)	(43,193)	(31,379)
(うち少数株主に係る包括利益)	(△ 1,572)	(△ 852)

[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	314,531	△5,973	営業利益	74,363	+2,842

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、当期新規稼働した名古屋三井ビルディング新館や三井アウトレットパーク倉敷、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の通期稼働による収益寄与もあり、前年同期に比べ59億円減収、営業利益は28億円の増益。

(参考) 単体業績  
(売上)  
・新規(三井アウトレットパーク倉敷、名古屋三井ビルディング新館など) 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、81億円増収、既存物件は115億円減収、異動・終了物件では6億円減収。  
(空室率)  
・首都圏オフィスビルの空室率は、3.8%。

<賃貸>			当第3四半期	前年同期	増減
オフィス・商業施設	収益	オフィス	212,882	219,985	△ 7,103
		商業施設	97,647	95,978	1,668
	貸付面積(千㎡)	オフィス	4,543	4,453	90
		商業施設	1,295	1,260	35
	その他	収益	4,002	4,540	△ 538
		収益合計	314,531	320,505	△ 5,973

空室率推移							
	11/12	11/9	11/6	11/3	10/3	09/3	
連結オフィス・商業	2.7%	2.8%	3.3%	3.5%	3.1%	2.2%	
単体オフィス首都圏	3.8%	3.8%	4.4%	4.0%	3.9%	2.5%	

(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	172	186	141	155	31	31
貸付面積(千㎡)	2,518	2,508	2,238	2,238	280	270
賃貸収益	200,921	206,996	186,928	192,258	13,992	14,737
空室率	4.1%	5.3%	3.8%	4.9%	6.7%	7.9%

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	69	70	43	44	26	26
貸付面積(千㎡)	1,729	1,662	1,068	1,029	661	633
賃貸収益	96,179	94,039	67,477	65,677	28,702	28,361
空室率	0.3%	0.5%	0.3%	0.4%	0.4%	0.8%

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	155,755	△103,394	営業利益	△267	△11,029

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第4四半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第4四半期に予定されていることにより、減収減益。全体では1,033億円の減収、営業利益は110億円の減益。

<分譲>		当第3四半期	前年同期	増減
中高層分譲	収益	103,671	180,232	△76,561
	戸数(戸)	2,092	3,466	△1,374
	戸当たり単価(万円)	4,956	5,200	△244
戸建分譲	収益	33,877	39,035	△5,157
	戸数(戸)	628	721	△93
	戸当たり単価(万円)	5,394	5,414	△20
住宅分譲合計 (個人顧客向け)	収益	137,548	219,267	△81,719
	戸数(戸)	2,720	4,187	△1,467
	戸当たり単価(万円)	5,057	5,237	△180
	営業利益	△2,263	7,837	△10,101
投資家向け分譲等	収益	18,207	39,882	△21,674
	営業利益	1,995	2,924	△928
収益合計		155,755	259,150	△ 103,394

個人顧客向け住宅分譲完成在庫推移 (戸)						
	11/12	11/9	11/6	11/3	10/3	09/3
中高層分譲	308	383	474	638	872	826
戸建分譲	26	35	22	46	40	93
合計	334	418	496	684	912	919

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	4,296	5,833	2,092	3,741	4,334
戸建分譲	196	555	751	628	123	553
合計	1,733	4,851	6,584	2,720	3,864	4,887

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	209,329	+5,797	営業利益	23,277	△64

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フィーの減少などもあり、減益。全体では57億円増収、営業利益は微減益。

<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	158,235	152,921	5,314
	営業利益	18,129	17,384	744
仲介・アセットマネジメント等	収益	51,093	50,610	482
	営業利益	5,147	5,956	△809
収益合計		209,329	203,532	5,797

	当第3四半期	前年同期	増減
リパーク台数(台)	130,921	124,231	6,690
仲介件数	25,659	24,999	660
販売受託件数	1,200	1,664	△464

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	134,585	+2,545	営業利益	△2,688	+530

新築事業において、期首受注残高が前年を上回っていたことなどにより増収。リフォーム・リニューアル事業において、三井ホームリモデリング㈱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ものの、全体では25億円増収、5億円の営業利益の改善。

<三井ホーム>		当第3四半期	前年同期	増減
新築	収益	100,856	93,898	6,957
	受注工事高	103,103	102,313	790
リフォーム・リニューアル	収益	12,629	19,527	△6,897
	受注工事高	17,162	23,864	△6,702
賃貸管理	収益	13,193	12,633	559
その他	収益	7,906	5,980	1,925
収益合計		134,585	132,040	2,545

※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	76,588	+4,429	営業利益	△276	△1,774

三井ホームリモデリング㈱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特に第1四半期において震災などの影響で減収したことなどにより、全体では44億円の増収、17億円の減益。

<その他>		当第3四半期	前年同期	増減
施設営業	収益	36,781	38,628	△1,846
商品販売	収益	30,711	31,026	△314
その他	収益	9,095	2,504	6,590
収益合計		76,588	72,159	4,429

※ 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	310,035	314,032	△3,997
	分譲事業(業務施設等)	6,150	31,029	△24,878
	その他	20,921	26,223	△5,301
	合計	337,107	371,284	△34,177
粗利益率 (%)	賃貸事業	19.3	17.7	1.6pt
	分譲事業(業務施設等)	△20.8	0.6	-
	その他	48.0	47.6	0.4pt
営業利益		52,607	52,519	87

〔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	428,507	406,054	22,452
三井不動産	243,071	207,461	35,610
その他・消去等	22,175	20,962	1,212
合計	693,754	634,479	59,275

	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	634,479	187,898	△ 127,847	△ 775	693,754
前年同期	682,536	220,399	△ 211,631	△ 5,417	685,887

(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 783億円〕

〔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	2,016,473	1,999,812	16,660
三井不動産アメリカG	99,950	106,588	△ 6,637
三井ホームG	25,765	26,266	△ 500
英国三井不動産G	20,144	20,008	136
その他・消去等	99,744	99,611	132
合計	2,262,079	2,252,287	9,791

(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	2,252,287	61,957	△ 39,056	△ 13,108	2,262,079
前年同期	2,105,822	110,715	△ 38,811	△ 24,615	2,153,110

【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倉敷への建築投資等により、連結全体では97億円増加し、2兆2,620億円となった。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3四半期末76.65円/ドル、前期末81.49円/ドル)

〔有利子負債〕

	当第3四半期末	前期末	増減
三井不動産	1,758,256	1,661,332	96,923
三井不動産レジデンシャル	381,300	316,000	65,300
三井不動産アメリカG	51,202	58,981	△ 7,778
子会社貸付金	△ 478,067	△ 409,304	△ 68,763
その他・消去等	115,847	113,038	2,809
合計	1,828,539	1,740,048	88,491

【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など期中の経過勘定の変動により、連結全体では884億円増加し、1兆8,285億円となった。

〔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	1,004,759	929,166	75,592	流動負債	792,721	655,820	136,901
現金・預金	61,627	57,223	4,404	支払手形及び買掛金	75,250	87,137	△ 11,887
受取手形及び売掛金	24,611	24,041	569	短期借入金	269,165	272,711	△ 3,546
有価証券	14	-	14	コマーシャルペーパー	174,000	24,000	150,000
販売用不動産・前渡金	693,754	634,479	59,275	短期償還社債	5,000	-	5,000
未成工事支出金	21,251	11,227	10,023	未払法人税等	13,882	24,250	△ 10,367
その他のたな卸資産	9,974	8,923	1,051	未成工事受入金	21,327	13,758	7,569
短期貸付金	8,699	11,510	△ 2,811	完成工事補償引当金	1,338	1,403	△ 64
営業出資金	54,202	65,738	△ 11,536	債務保証損失引当金	189	224	△ 35
繰延税金資産(流動)	49,377	46,946	2,431	繰延税金負債(流動)	444	486	△ 42
その他の流動資産	82,395	70,320	12,075	災害損失引当金	1,271	3,570	△ 2,299
貸倒引当金	△ 1,151	△ 1,245	94	その他流動負債	230,852	228,277	2,574
有形固定資産	2,233,373	2,221,843	11,530	固定負債	1,997,142	2,082,493	△ 85,351
建物及び構築物	555,649	561,701	△ 6,051	社債	300,000	285,000	15,000
機械装置・運搬具	8,022	8,215	△ 192	長期借入金	1,080,374	1,158,336	△ 77,962
土地	1,601,982	1,588,268	13,713	預り敷金・保証金	356,824	354,858	1,966
建設仮勘定	37,861	34,611	3,249	退職給付引当金	35,814	31,493	4,321
その他	29,858	29,047	810	役員退職慰労引当金	960	1,185	△ 224
無形固定資産	28,705	30,443	△ 1,738	繰延税金負債(固定)	14,339	20,048	△ 5,708
有形・無形固定資産	2,262,079	2,252,287	9,791	再評価に係る繰延税金負債	168,251	192,373	△ 24,122
投資その他資産	586,567	599,246	△ 12,678	その他固定負債	40,576	39,197	1,379
投資有価証券	365,026	377,519	△ 12,493	有利子負債	1,828,539	1,740,048	88,491
長期貸付金	5,282	1,990	3,292	余剰敷金・保証金	194,903	183,301	11,601
差入敷金・保証金	161,921	171,556	△ 9,634	負債計	2,789,864	2,738,314	51,550
繰延税金資産(固定)	9,638	10,103	△ 465	資本金	174,296	174,296	-
再評価に係る繰延税金資産	1,270	1,451	△ 180	資本剰余金	248,302	248,309	△ 7
その他投資その他資産	50,372	43,542	6,830	利益剰余金	341,346	332,335	9,011
貸倒引当金	△ 6,944	△ 6,917	△ 27	自己株式	△ 5,434	△ 5,396	△ 37
資産計	3,853,406	3,780,699	72,706	土地再評価差額金	294,686	271,242	23,444
				有価証券評価差額金	38,938	41,994	△ 3,056
				繰延ヘッジ損益	△ 782	△ 371	△ 410
				為替換算調整勘定	△ 47,588	△ 42,469	△ 5,118
				新株予約権	615	520	94
				少数株主持分	19,161	21,924	△ 2,763
				純資産計	1,063,541	1,042,385	21,156
				〔D/Eレシオ〕	(1.75)	(1.71)	(0.05)
				〔自己資本比率〕	(27.1%)	(27.0%)	(0.1PT)
				負債・純資産計	3,853,406	3,780,699	72,706

(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 603億円〕←〔前期末 661億円〕