

平成24年5月9日

平成24年3月期決算短信 補足説明資料

【連 結】

- ・ 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
- ・ 決算推移表 P. 4

【単 体】

- ・ 比較損益総括表・比較貸借対照表 P. 5

【業績予想】

- ・ 連結業績予想 P. 6

連結損益計算書

[単位:百万円]

	当期	前期	増減	増減率 [%]
営業収益	1,338,102	1,405,269	△ 67,167	△ 4.8%
賃貸	420,528	423,468	△ 2,940	
分譲	321,352	405,242	△ 83,890	
マネジメント	286,638	277,946	8,692	
三井ホーム	207,568	205,130	2,437	
その他	102,014	93,481	8,533	
賃貸	95,699	88,929	6,770	
分譲	15,734	16,193	△ 459	
マネジメント	34,363	32,121	2,242	
三井ホーム	4,187	3,764	422	
その他	△ 806	1,001	△ 1,808	
消去他	△ 23,140	△ 21,917	△ 1,223	
営業利益	126,038	120,092	5,945	5.0%
営業外損益	△ 23,528	△ 23,888	359	
持分法損益	3,701	688	3,013	
純金利負担	△ 26,507	△ 27,247	739	
その他	△ 722	2,670	△ 3,393	
経常利益	102,509	96,204	6,304	6.6%
特別損益	△ 8,008	△ 12,515	4,506	
特別利益	-	20,964	△ 20,964	
特別損失	△ 8,008	△ 33,480	25,471	
税前当期純利益	94,500	83,688	10,811	
法人税等	△ 43,790	△ 32,978	△ 10,811	
少数株主損益調整前当期純利益	50,709	50,709	△ 0	
少数損益	△ 580	△ 800	220	
当期純利益	50,129	49,909	220	0.4%

当期の売上高は、個人向け住宅分譲において東日本大震災による工期の見直しで計上戸数が減少したこと等により、前期比671億円(△4.8%)減収し、1兆3,381億円。
 営業利益は、オフィスビル、商業施設の通期稼働効果、個人向け住宅分譲の利益率改善等により、同比59億円(5.0%)増益し、1,260億円。
 経常利益は、営業利益の増益により、1,025億円と、同比63億円(6.6%)増益。
 当期純利益は、税制改正による法人税率変更に伴う繰延税金資産の取り崩し影響等により法人税等が増加したことなどにより、501億円と前期比2億円(0.4%)の増益。

※ 収益は外部顧客からの売上高

公表との差異

	当期	公表 (H23.10.31公表)	公表との差異	
営業収益	1,338,102	1,360,000	△ 21,898	98.4%
営業利益	126,038	122,000	4,038	103.3%
経常利益	102,509	100,000	2,509	102.5%
当期純利益	50,129	48,000	2,129	104.4%

特別損益

[特別損失]		
固定資産除却損	△ 5,634	三井不動産ほか
投資有価証券評価損	△ 1,256	三井不動産ほか
災害損失引当金繰入額	△ 759	三井不動産レジデンシャルほか
災害損失	△ 358	三井不動産ほか
合計	△ 8,008	

連結包括利益計算書

[単位:百万円]

	当期	前期
少数株主損益調整前当期純利益	50,709	50,709
その他の包括利益	27,335	△ 18,137
その他有価証券評価差額金	8,348	△ 9,831
繰延ヘッジ損益	△ 531	188
土地再評価差額金	23,502	42
為替換算調整勘定	△ 2,775	△ 7,223
持分法適用会社に対する持分相当額	△ 1,209	△ 1,314
包括利益	78,045	32,572
(うち親会社株主に係る包括利益)	(77,551)	(31,693)
(うち少数株主に係る包括利益)	(493)	(878)

賃 貸		当期	対前期	当期	対前期
営業収益	420,528	△2,940	営業利益	95,699	+6,770

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の通期稼働による収益貢献および当期に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などの収益寄与に加え、商業施設における店舗売上が好調に推移したことから、前期比29億円の減収、営業利益は67億円の増益。

(参考) 単体業績 (売上)
 ・新規(名古屋三井ビルディング新館、三井アウトレットパーク倉敷など) 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、100億円増収、既存物件は116億円減収、異動・終了物件では1億円増収。
 (空室率)
 ・首都圏オフィスビルの空室率は、4.4%。

<賃貸>			当期	前期	増減
オフィス・商業施設	収益	オフィス	283,614	291,721	△ 8,107
		商業施設	131,560	125,810	5,749
	貸付面積(千㎡)	オフィス	4,531	4,383	149
		商業施設	1,303	1,240	63
	その他	所有	1,533	1,531	2
		転貸	1,042	971	70
その他	収益	5,353	5,936	△ 582	
収益合計		420,528	423,468	△ 2,940	

空室率推移						
	12/03	11/12	11/09	11/06	11/03	10/03
連結オフィス・商業	2.9%	2.7%	2.8%	3.3%	3.5%	3.1%
単体オフィス首都圏	4.4%	3.8%	3.8%	4.4%	4.0%	3.9%

(参考) 単体・賃貸総括表

オフィス	総計		首都圏		地方	
	当期	前期	当期	前期	当期	前期
棟数	168	179	137	149	31	30
貸付面積(千㎡)	2,545	2,496	2,248	2,225	297	271
賃貸収益	266,836	274,915	248,094	255,471	18,742	19,443
空室率	4.6%	4.4%	4.4%	4.0%	6.4%	7.6%

商業施設	総計		首都圏		地方	
	当期	前期	当期	前期	当期	前期
棟数	69	69	43	44	26	25
貸付面積(千㎡)	1,693	1,609	1,032	1,022	661	587
賃貸収益	129,235	123,114	90,196	85,577	39,039	37,537
空室率	0.4%	1.3%	0.4%	1.0%	0.4%	2.0%

分 譲		当期	対前期	当期	対前期
営業収益	321,352	△83,890	営業利益	15,734	△459

個人顧客向け住宅分譲において、震災の影響による工期の見直しで計上戸数が前期に比べて減少したこと等により減収したものの、営業利益率の改善により増益。投資家向け分譲等においては、日本ビルファンド投資法人や三井不動産プライベートリート投資法人等への物件売却があったものの、前期に比べ減収減益。全体では838億円の減収、営業利益は4億円の減益。

<分譲>		当期	前期	増減
中高層分譲	収益	213,839	266,051	△52,211
	戸数(戸)	4,512	5,455	△943
	戸当たり単価(万円)	4,739	4,877	△138
戸建分譲	収益	43,403	50,285	△6,882
	戸数(戸)	804	925	△121
	戸当たり単価(万円)	5,398	5,436	△38
住宅分譲合計 (個人顧客向け)	収益	257,243	316,336	△59,093
	戸数(戸)	5,316	6,380	△1,064
	戸当たり単価(万円)	4,839	4,958	△119
投資家向け分譲等	収益	64,108	88,905	△24,797
	営業利益	5,470	6,458	△988
収益合計		321,352	405,242	△ 83,890

個人顧客向け住宅分譲完成在庫推移 (戸)						
	12/03	11/12	11/09	11/06	11/03	10/3
中高層分譲	380	308	383	474	638	872
戸建分譲	24	26	35	22	46	40
合計	404	334	418	496	684	912

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	5,362	6,899	4,512	2,387	5,296
戸建分譲	196	721	917	804	113	722
合計	1,733	6,083	7,816	5,316	2,500	6,018

マネジメント		当期	対前期	当期	対前期
営業収益	286,638	+8,692	営業利益	34,363	+2,242

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増益。仲介・アセットマネジメント等において、リハウス事業における仲介件数の増加、ファンド組成に伴うアセットマネジメントフィーの計上などにより増収増益。全体では86億円増収、営業利益は22億円増益。

<マネジメント>		当期	前期	増減
プロパティマネジメント	収益	212,878	206,085	6,792
	営業利益	23,776	21,905	1,870
仲介・アセットマネジメント等	収益	73,760	71,860	1,899
	営業利益	10,587	10,215	371
収益合計		286,638	277,946	8,692

	当期	前期	増減
リパーク台数(台)	133,039	124,379	8,660
仲介件数	34,992	34,369	623
販売受託件数	2,451	2,532	△81

三井ホーム		当期	対前期	当期	対前期
営業収益	207,568	+2,437	営業利益	4,187	+422

新築事業において、期首受注残高が多かったこと、棟単価の上昇等により増収。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㈱(注)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24億円増収、4億円増益。

<三井ホーム>		当期	前期	増減
新築	収益	160,316	152,816	7,499
	受注工事高	144,573	142,753	1,819
リフォーム・リニューアル	収益	18,414	26,901	△8,486
	受注工事高	22,791	31,235	△8,443
賃貸管理	収益	17,891	17,223	668
その他	収益	10,945	8,189	2,756
収益合計		207,568	205,130	2,437

※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		当期	対前期	当期	対前期
営業収益	102,014	+8,533	営業利益	△806	△1,808

三井ホームリモデリング㈱(注)が当セグメントに移動したこと等により、全体では85億円の増収、18億円の減益。

<その他>		当期	前期	増減
施設営業	収益	49,079	49,923	△843
商品販売	収益	40,003	40,272	△269
その他	収益	12,931	3,284	9,646
収益合計		102,014	93,481	8,533

※ 収益は外部顧客からの売上高
 (注) 平成24年4月1日より、三井不動産リフォーム㈱に商号変更しております。

(参考) 単体・営業損益

		当期	前期	増減
営業収益	賃貸事業	413,291	414,813	△1,522
	分譲事業(業務施設等)	50,328	79,126	△28,797
	その他	28,418	34,689	△6,270
	合計	492,038	528,629	△36,590
粗利益率 (%)	賃貸事業	18.3	16.2	2.1pt
	分譲事業(業務施設等)	8.0	6.8	1.2pt
	その他	44.5	42.0	2.5pt
営業利益		70,456	66,214	4,241

〔販売用不動産(前渡金含む)〕

	当期	前期	増減
三井不動産レジデンシャル	407,233	406,054	1,178
三井不動産	211,016	207,461	3,554
その他・消去等	24,559	20,962	3,597
合計	642,809	634,479	8,329

	期首残高	新規投資	原価回収	振替他	期末残高
当期	634,479	284,263	△ 258,365	△ 17,568	642,809
前期	682,536	300,967	△ 334,730	△ 14,294	634,479

(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〔当期 1,061億円〕

〔有形・無形固定資産〕

	当期	前期	増減
三井不動産	2,050,214	1,999,812	50,402
三井不動産アメリカG	101,896	106,588	△ 4,691
英国三井不動産G	27,184	20,008	7,175
三井ホームG	25,613	26,266	△ 652
その他・消去等	99,900	99,611	288
合計	2,304,809	2,252,287	52,521

(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
当期	2,252,287	111,755	△ 53,231	△ 6,002	2,304,809
前期	2,105,822	229,394	△ 52,954	△ 29,976	2,252,287

【有形・無形固定資産】

三井不動産における横浜三井ビルディング、三井アウトレットパーク木更津への建築投資などや、英国三井不動産Gにおけるオフィスビルへの新規投資などにより、連結全体では525億円増加し、2兆3,048億円となった。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: 当期末77.74円/ドル、前期末81.49円/ドル)

〔有利子負債〕

	当期	前期	増減
三井不動産	1,670,126	1,661,332	8,793
三井不動産レジデンシャル	299,400	316,000	△ 16,600
三井不動産アメリカG	57,437	58,981	△ 1,543
子会社貸付金	△ 396,664	△ 409,304	12,640
その他・消去等	113,111	113,038	73
合計	1,743,411	1,740,048	3,363

【有利子負債】

有形・無形固定資産の新規投資等による投資キャッシュ・アウト1,243億円に対して、営業活動によるキャッシュ・イン1,481億円、配当金等の支払によるキャッシュ・アウト193億円等の結果、連結全体では33億円増加し、1兆7,434億円となった。

〔連結貸借対照表〕

	当期	前期	増減		当期	前期	増減
流動資産	941,729	929,166	12,563	流動負債	692,309	655,820	36,489
現金・預金	62,274	57,223	5,050	支払手形及び買掛金	101,321	87,137	14,183
受取手形及び売掛金	26,538	24,041	2,496	短期借入金	254,922	272,711	△ 17,789
有価証券	14	-	14	コマーシャルペーパー	37,000	24,000	13,000
販売用不動産・前渡金	642,809	634,479	8,329	短期償還社債	5,000	-	5,000
未成工事支出金	9,235	11,227	△ 1,992	未払法人税等	11,650	24,250	△ 12,599
その他のたな卸資産	8,667	8,923	△ 255	未成工事受入金	12,996	13,758	△ 761
短期貸付金	9,620	11,510	△ 1,890	完成工事補償引当金	1,351	1,403	△ 51
営業出資金	57,568	65,738	△ 8,170	債務保証損失引当金	180	224	△ 44
繰延税金資産(流動)	34,544	46,946	△ 12,402	繰延税金負債(流動)	396	486	△ 89
その他の流動資産	91,335	70,320	21,014	災害損失引当金	1,692	3,570	△ 1,877
貸倒引当金	△ 878	△ 1,245	366	その他流動負債	265,797	228,277	37,519
有形固定資産	2,269,956	2,221,843	48,113	固定負債	2,075,694	2,082,493	△ 6,798
建物及び構築物	583,815	561,701	22,114	社債	300,000	285,000	15,000
機械装置・運搬具	8,667	8,215	452	長期借入金	1,146,489	1,158,336	△ 11,847
土地	1,614,433	1,588,268	26,165	預り敷金・保証金	353,837	354,858	△ 1,021
建設仮勘定	31,430	34,611	△ 3,181	退職給付引当金	33,001	31,493	1,508
その他	31,609	29,047	2,561	役員退職慰労引当金	957	1,185	△ 228
無形固定資産	34,852	30,443	4,408	繰延税金負債(固定)	32,470	20,048	12,422
有形・無形固定資産	2,304,809	2,252,287	52,521	再評価に係る繰延税金負債	168,130	192,373	△ 24,243
投資その他資産	621,872	599,246	22,626	その他固定負債	40,808	39,197	1,610
投資有価証券	397,647	377,519	20,128	有利子負債	1,743,411	1,740,048	3,363
長期貸付金	5,489	1,990	3,499	余剰敷金・保証金	192,991	183,301	9,689
差入敷金・保証金	160,846	171,556	△ 10,710	負債計	2,768,004	2,738,314	29,690
繰延税金資産(固定)	9,760	10,103	△ 343	資本金	174,296	174,296	-
再評価に係る繰延税金資産	1,233	1,451	△ 217	資本剰余金	248,296	248,309	△ 13
その他投資その他資産	53,424	43,542	9,882	利益剰余金	363,877	332,335	31,541
貸倒引当金	△ 6,529	△ 6,917	388	自己株式	△ 5,385	△ 5,396	10
資産計	3,868,411	3,780,699	87,711	土地再評価差額金	294,109	271,242	22,867
				有価証券評価差額金	50,355	41,994	8,360
				繰延ヘッジ損益	△ 869	△ 371	△ 497
				為替換算調整勘定	△ 46,496	△ 42,469	△ 4,027
				新株予約権	587	520	67
				少数株主持分	21,636	21,924	△ 287
				純資産計	1,100,407	1,042,385	58,021
				〔D/Eレシオ〕	(1.62)	(1.71)	(△ 0.09)
				〔自己資本比率〕	(27.9%)	(27.0%)	(0.9PT)
				負債・純資産計	3,868,411	3,780,699	87,711

(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〔当期末 665億円〕←〔前期末 661億円〕

〔賃貸等不動産〕

当期末の連結貸借対照表計上額	2,049,666
当期末の時価	2,860,072
差額	810,405

〔連結株主資本等変動計算書〕

	資本金	資本剰余金	利益剰余金	自己株式	株主資本計	その他計	純資産計
当期期首残高	174,296	248,309	332,335	△ 5,396	749,545	292,840	1,042,385
配当金			△ 19,323		△ 19,323		△ 19,323
当期純利益			50,129		50,129		50,129
土地再評価差額金取崩額			718		718		718
持分法適用除外による増加			17		17		17
自己株式の取得				△ 98	△ 98		△ 98
自己株式の処分		△ 13		109	96		96
株主資本項目以外の増減(純額)						26,482	26,482
当期増減	-	△ 13	31,541	10	31,539	26,482	58,021
当期残高	174,296	248,296	363,877	△ 5,385	781,084	319,322	1,100,407

[単位:百万円]

年度		03	04	05	06	07	08	09
P L	売上高	1,102,844	1,111,359	1,159,280	1,229,193	1,360,023	1,418,945	1,384,806
	営業利益	109,246	115,764	137,543	161,842	179,282	171,547	120,585
	経常利益	87,236	94,637	118,970	142,324	162,835	146,090	93,901
	当期純利益	14,454	28,693	56,541	75,213	87,378	83,572	60,084
セ グ メ ン ト 売 上	賃貸	337,709	349,689	369,918	404,469	477,227	538,456	554,921
	分譲	350,761	334,472	336,930	341,637	382,266	396,249	392,100
	完成工事	187,753	189,778	195,258	199,866	194,336	187,029	166,497
	仲介・販売受託・コンサル	65,241	70,802	78,012	81,995	88,465	78,567	65,769
	管理受託	98,203	97,555	112,649	122,793	131,037	138,194	138,131
	部材・商品等販売	94,231	99,848	99,558	106,522	108,970	105,542	95,523
	施設営業	38,015	38,981	39,273	40,533	50,060	52,779	48,918
	その他	19,589	17,702	17,682	19,275	20,907	21,930	21,420
	売上高計	1,102,844	1,111,359	1,159,280	1,229,193	1,360,023	1,418,945	1,384,806
	セ グ メ ン ト 利 益	賃貸	63,016	62,520	67,929	81,350	90,666	99,529
分譲		32,936	35,153	44,654	49,239	57,809	48,611	12,085
完成工事		1,332	2,359	2,351	2,718	1,900	2,731	2,203
仲介・販売受託・コンサル		14,078	18,607	22,592	26,049	26,595	18,151	7,491
管理受託		10,844	10,767	12,746	14,308	15,496	15,573	15,972
部材・商品等販売		151	187	831	855	1,170	1,423	985
施設営業		△ 527	1,386	1,921	1,754	269	△ 791	△ 3,554
その他		2,591	1,849	2,470	2,811	3,903	4,611	5,017
営業利益計		109,246	115,764	137,543	161,842	179,282	171,547	120,585
B S		総資産	2,916,582	2,928,199	2,986,501	3,294,190	3,634,489	3,758,386
	販売用不動産	343,573	375,219	424,921	552,134	660,486	759,489	682,536
	有形無形固定資産	1,655,454	1,645,205	1,674,277	1,716,832	1,961,811	2,047,715	2,105,822
	資本的支出	35,838	78,898	92,753	220,357	340,462	165,023	61,971
	減価償却費	40,415	38,512	40,159	40,122	44,304	48,890	50,286
	有利子負債	1,321,501	1,279,049	1,199,291	1,258,426	1,550,420	1,733,559	1,746,719
	利益剰余金	167,890	155,097	199,706	218,682	278,748	332,333	301,653
C F	自己資本	659,165	687,717	858,363	944,195	971,309	978,666	1,007,811
	営業CF	141,600	100,135	22,510	57,969	97,762	△ 40,996	84,389
	投資CF	△ 21,122	△ 76,870	△ 60,833	△ 77,006	△ 392,160	△ 141,633	△ 64,834
	財務CF	△ 92,509	△ 52,081	△ 12,445	38,085	276,136	182,215	△ 19,762
指 標	営業CF+投資CF	120,477	23,265	△ 38,323	△ 19,037	△ 294,397	△ 182,630	19,554
	ROA	4.06%	4.30%	4.92%	5.50%	5.53%	5.06%	3.41%
	ROE	2.25%	4.26%	7.31%	8.35%	9.12%	8.57%	6.05%
	D/Eレシオ(倍)	2.00	1.86	1.40	1.33	1.60	1.77	1.73
範 囲	自己資本比率	22.6%	23.5%	28.7%	28.7%	26.7%	26.0%	27.2%
	連結子会社数	127社	121社	120社	132社	139社	133社	130社
	持分法適用会社数	52社	45社	46社	49社	44社	45社	42社

	09	10	11
売上高	1,384,806	1,405,269	1,338,102
営業利益	120,585	120,092	126,038
経常利益	93,901	96,204	102,509
当期純利益	60,084	49,909	50,129
賃貸	447,813	439,317	436,208
分譲	386,269	405,242	321,352
マネジメント	307,664	319,114	329,101
三井ホーム	209,924	214,130	216,838
その他	102,019	97,032	105,397
売上高計	1,384,806	1,405,269	1,338,102

賃貸	95,553	88,929	95,699
分譲	12,492	16,193	15,734
マネジメント	29,714	32,121	34,363
三井ホーム	3,640	3,764	4,187
その他	226	1,001	△ 806
営業利益計	120,585	120,092	126,038

総資産	3,710,423	3,780,699	3,868,411
販売用不動産	682,536	634,479	642,809
有形無形固定資産	2,105,822	2,252,287	2,304,809
資本的支出	61,971	229,394	111,755
減価償却費	50,286	52,954	53,231
有利子負債	1,746,719	1,740,048	1,743,411
利益剰余金	301,653	332,335	363,877
自己資本	1,007,811	1,019,941	1,078,182
営業CF	84,389	185,055	148,161
投資CF	△ 64,834	△ 170,552	△ 124,353
財務CF	△ 19,762	△ 20,400	△ 18,649
営業CF+投資CF	19,554	14,502	23,807
ROA	3.41%	3.39%	3.55%
ROE	6.05%	4.92%	4.78%
D/Eレシオ(倍)	1.73	1.71	1.62
自己資本比率	27.2%	27.0%	27.9%
連結子会社数	130社	135社	140社
持分法適用会社数	42社	44社	45社

※2010年度よりセグメントを変更しております。

*セグメント売上、利益: セグメント情報における売上高、営業利益
 *販売用不動産: 販売用不動産+仕掛販売用不動産+開発用土地+前渡金
 *有利子負債: 短期借入金+CP+短期償還社債+社債+長期借入金
 *自己資本: (～05年度)2006年5月1日の会社法施行前における株主資本
 *ROA: (営業利益+営業外収益)/総資産期首期末平均残高
 *ROE: 当期純利益/自己資本期首期末平均残高
 *D/Eレシオ: 有利子負債/自己資本

[損益計算書] [単位:百万円]

	当期	前期	増減	増減率[%]
営業収益	492,038	528,629	△ 36,590	△ 6.9
賃貸事業	413,291	414,813	△ 1,522	△ 0.4
分譲事業	50,328	79,126	△ 28,797	△ 36.4
その他の事業	28,418	34,689	△ 6,270	△ 18.1
粗利益率[%]	18.7	16.5	2.2PT	
賃貸事業	18.3	16.2	2.1PT	
分譲事業	8.0	6.8	1.2PT	
その他の事業	44.5	42.0	2.5PT	
販売費・一般管理費	21,764	20,858	905	4.3
営業利益	70,456	66,214	4,241	6.4
営業外損益	△ 2,166	△ 760	△ 1,405	
うち純金利負担	△ 18,923	△ 18,624	△ 299	
受取利息	5,559	5,940	△ 381	
支払利息	△ 24,482	△ 24,565	82	
経常利益	68,290	65,454	2,836	4.3
特別損益	△ 11,792	△ 8,588	△ 3,204	
特別利益	0	20,957	△ 20,957	
特別損失	△ 11,792	△ 29,545	17,753	
税前当期純利益	56,497	56,865	△ 368	△ 0.6
法人・住民・事業税	△ 31	△ 22,420	22,388	
過年度法人税等戻入額	851	—	851	
法人税等調整額	△ 21,560	8,584	△ 30,144	
当期純利益	35,756	43,029	△ 7,272	△ 16.9

[貸借対照表] [単位:百万円]

	当期	前期	増減		当期	前期	増減
現金・預金	27,477	33,642	△ 6,164	有利子負債	1,670,126	1,661,332	8,793
販売用四勘定	211,016	207,461	3,554	預り敷金・保証金	342,350	343,163	△ 812
営業出資金	57,568	66,778	△ 9,209	繰延税金負債	23,549	12,293	11,256
繰延税金資産	18,158	27,482	△ 9,324	再評価に係る繰延税金負債	166,264	189,712	△ 23,448
その他流動資産	263,743	194,857	68,886	その他負債	317,423	312,822	4,601
流動資産計	577,964	530,221	47,742	負債計	2,519,714	2,519,324	389
土地	1,523,167	1,492,528	30,638	資本金	174,296	174,296	—
その他有形・無形固定資産	527,047	507,283	19,763	資本剰余金	248,289	248,302	△ 13
投資有価証券	272,079	257,283	14,795	利益剰余金	169,690	153,369	16,321
関係会社株式・出資金	236,842	223,669	13,173	自己株式	△ 5,343	△ 5,353	10
差入敷金・保証金	147,599	158,184	△ 10,585	有価証券評価差額金	50,205	41,855	8,349
繰延税金資産	—	—	—	繰延ヘッジ損益	4	6	△ 1
その他投資	173,819	240,587	△ 66,768	土地再評価差額金	301,074	277,437	23,637
固定資産計	2,880,555	2,879,536	1,018	新株予約権	587	520	67
資産計	3,458,519	3,409,758	48,761	純資産計	938,805	890,434	48,371
				負債・純資産計	3,458,519	3,409,758	48,761

[販売用四勘定増減明細]

前期末	新規投資	原価回収	振替他	当期末
207,461	59,579	△ 41,157	△ 14,866	211,016

[有形・無形固定資産増減明細]

前期末	新規投資	減価償却	除却・売却	振替他	当期末
1,999,812	84,174	△ 37,109	△ 3,753	7,091	2,050,214

[単位:百万円]

通期予想

	次期	当期	増減
営業収益	1,460,000	1,338,102	121,898
賃貸	434,000	420,528	13,472
分譲	405,000	321,352	83,648
マネジメント	294,000	286,638	7,362
三井ホーム	216,000	207,568	8,432
その他	111,000	102,014	8,986
賃貸	98,000	95,699	2,301
分譲	22,000	15,734	6,266
マネジメント	33,000	34,363	△ 1,363
三井ホーム	4,800	4,187	613
その他	0	△ 806	806
消去他	△ 22,800	△ 23,140	340
営業利益	135,000	126,038	8,962
営業外損益	△ 26,000	△ 23,528	△ 2,472
純金利負担	△ 32,000	△ 26,507	△ 5,493
その他	6,000	2,978	3,022
経常利益	109,000	102,509	6,491
特別損益	△ 10,000	△ 8,008	△ 1,992
税前当期純利益	99,000	94,500	4,500
法人税等	△ 43,000	△ 43,790	790
少数損益	△ 1,000	△ 580	△ 420
当期純利益	55,000	50,129	4,871

- ・「賃貸セグメント」は、次期新規開業する「三井アウトレットパーク木更津」や「ダイバーシティ東京」の商業施設の収益寄与等により134億円の増収、23億円の増益を見込む。
- ・「分譲セグメント」は、住宅分譲事業における計上戸数の増加および利益率の改善等により増収・増益、投資家向け分譲事業における増収・増益により、セグメント全体で836億円の増収、62億円の増益を見込む。
- ・「マネジメントセグメント」は、個人向け仲介における取引件数や、プロパティマネジメント受託物件の増加により増収する一方、当期はファンド組成に伴うアセットマネジメントフィー等が計上されたため、セグメント全体で73億円増収、13億円の減益を見込む。
- ・「その他セグメント」は、三井不動産リフォーム(株)における事業拡大やホテル事業において売上が順調に推移すること等により増収、損益の改善を見込む。
- ・結果、売上は1,218億円増収の1兆4,600億円、営業利益は89億円増益の1,350億円、経常利益は64億円増益の1,090億円を見込む。
- ・当期純利益は、特別損益△100億円を織り込み、48億円増益の550億円を見込む。

<住宅分譲事業>

	次期	当期	増減
営業収益	280,000	257,243	22,757
中高層分譲	228,000	213,839	14,161
戸建分譲	52,000	43,403	8,597
営業利益率(%)	5.0	4.0	1.0pt

<住宅分譲戸数>

	次期	当期	増減
中高層	4,900	4,512	388
戸建	900	804	96
計	5,800	5,316	484

[三井ホーム(連結)通期予想]

	次期	当期	増減
売上高	226,000	216,838	9,161
営業利益	4,800	4,187	612
経常利益	4,900	4,338	561
当期純利益	2,400	2,925	△ 526

※ 三井ホーム開示数字(5月8日付)

<有形・無形固定資産>

	次期	当期	増減
新規投資	160,000	111,755	48,245
減価償却費	65,000	53,231	11,769

<販売用不動産・前渡金>

	次期	当期	増減
新規投資	330,000	284,263	45,737
原価回収	350,000	258,365	91,635

<有利子負債>

	次期末残高	当期末残高	増減
有利子負債	2,120,000	1,743,411	376,589

次期より、SPC連結に関する会計基準の変更を早期適用するため、本資料に記載の連結業績予想にはその影響を織り込んでおります。