

平成24年11月1日

平成25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

三井不動産株式会社

連結損益計算書(累計)

	当第2四半期	前年同期	増減	増減率 [%]
営業収益	615,709	573,483	42,226	7.4%
賃貸	218,151	207,674	10,476	
分譲	124,217	96,737	27,480	
マネジメント	143,469	137,026	6,443	
三井ホーム	77,627	82,056	△ 4,429	
その他	52,243	49,988	2,255	
賃貸	54,681	49,112	5,569	
分譲	6,765	△ 790	7,555	
マネジメント	17,857	14,554	3,302	
三井ホーム	△ 7,586	△ 3,619	△ 3,966	
その他	45	△ 725	771	
消去他	△ 10,582	△ 11,492	910	
営業利益	61,181	47,037	14,143	30.1%
営業外損益	△ 14,089	△ 11,109	△ 2,980	
持分法損益	1,028	2,274	△ 1,245	
純金利負担	△ 14,556	△ 13,417	△ 1,139	
その他	△ 561	34	△ 596	
経常利益	47,091	35,928	11,163	31.1%
特別損益	△ 2,630	△ 3,028	397	
特別利益	-	-	-	
特別損失	△ 2,630	△ 3,028	397	
税前四半期純利益	44,460	32,900	11,560	
法人税等	△ 19,469	△ 17,741	△ 1,728	
少数株主損益調整前四半期純利益	24,991	15,158	9,832	
少数損益	1,887	1,454	433	
四半期純利益	26,878	16,613	10,265	61.8%

公表(進捗率)

	当第2四半期	通期予想 (H24.5.9公表)	進捗率
営業収益	615,709	1,460,000	42.2%
営業利益	61,181	135,000	45.3%
経常利益	47,091	109,000	43.2%
当期純利益	26,878	55,000	48.9%

特別損益

[特別損失]

固定資産除却損	△ 1,483	三井不動産ほか
投資有価証券評価損	△ 1,147	三井不動産
合計	△ 2,630	

連結包括利益計算書(累計)

	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	24,991	15,158
その他の包括利益	1,370	△ 2,926
その他有価証券評価差額金	△ 91	△ 3,385
繰延ヘッジ損益	△ 113	△ 143
為替換算調整勘定	541	△ 200
持分法適用会社に対する持分相当額	1,034	803
四半期包括利益	26,361	12,232
(うち親会社株主に係る包括利益)	(28,196)	(13,614)
(うち少数株主に係る包括利益)	(△ 1,834)	(△ 1,381)

当第2四半期の売上高は6,157億円、対前年同期比で422億円(7.4%)増収。
 営業利益は611億円、同比141億円(30.1%)の増益。
 経常利益は470億円、同比111億円(31.1%)の増益。
 四半期純利益は268億円、同比102億円(61.8%)の増益となりました。

なお、第1四半期より、SPC連結に関する会計基準の変更を早期適用し、当社が出資するSPC26社を新たに連結対象としております。

当第2四半期の業績は、平成24年5月9日に公表いたしました通期の売上高、営業利益、経常利益、当期純利益の見通しに対し、概ね予定どおり推移しており、当該予想数値の変更はありません。

※ 収益は外部顧客からの売上高
 ※ 期間は全て累計で表示

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	218,151	+10,476	営業利益	54,681	+5,569

当期に稼働した「三井アウトレットパーク木更津」、「ダイバーシティ東京」の収益寄与、前期に竣工した「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」などの通期稼働による収益貢献に加え、「東京ミッドタウン」を保有するSPCを連結したことなどによる収益寄与があり、前年同期に比べ104億円増収、営業利益は55億円の増益。東京都心部のオフィス賃貸市況は空室率の低下など回復傾向が見られ、当社の首都圏オフィスビル空室率(単体)は、5.0%(6月末:5.3%)。

(参考)単体業績
新規(三井アウトレットパーク木更津、ダイバーシティ東京) および通期(名古屋三井ビルディング新館、横浜三井ビルディング、三井アウトレットパーク倉敷、ギンザコマツなど)により、118億円増収、既存物件は15億円増収、異動・終了物件では16億円減収。

<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	142,461	142,440	20
		商業施設	72,737	62,548	10,189
		貸付面積(千㎡)	4,706	4,490	216
		オフィス	1,698	1,274	424
		商業施設	1,242	1,517	△276
		商業施設	477	642	△165
その他	収益	2,952	2,685	267	
収益合計		218,151	207,674	10,476	

空室率推移						
	12/9	12/6	12/3	11/3	10/3	09/3
連結オフィス・商業	3.6%	3.7%	2.9%	3.5%	3.1%	2.2%
単体オフィス首都圏	5.0%	5.3%	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	170	172	138	141	32	31
貸付面積(千㎡)	2,536	2,500	2,238	2,219	298	280
賃貸収益	133,488	133,398	123,921	124,430	9,566	8,967
空室率	5.1%	4.3%	5.0%	3.8%	6.1%	7.7%

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	71	68	46	43	25	25
貸付面積(千㎡)	1,728	1,696	1,114	1,056	614	639
賃貸収益	72,402	61,574	51,712	43,382	20,690	18,192
空室率	0.4%	0.4%	0.5%	0.4%	0.4%	0.6%

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	124,217	+27,480	営業利益	6,765	+7,555

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により、増収増益。投資家向け分譲等においては、増収微減益。全体では274億円の増収、営業利益は75億円の増益。マンション分譲は、引き続き堅調な販売状況が継続しており、当第2四半期末での契約進捗率は当期計上4,900戸に対して76%。

<分譲>		当第2四半期	前年同期	増減
中高層分譲	収益	94,498	63,991	30,506
	戸数(戸)	1,835	1,430	405
	戸当たり単価(万円)	5,150	4,475	675
戸建分譲	収益	19,484	22,889	△3,405
	戸数(戸)	330	425	△95
	戸当たり単価(万円)	5,904	5,386	518
住宅分譲合計(個人顧客向け)	収益	113,983	86,881	27,101
	戸数(戸)	2,165	1,855	310
	戸当たり単価(万円)	5,265	4,684	581
投資家向け分譲等	収益	10,234	9,855	378
	営業利益	1,557	1,667	△109
収益合計		124,217	96,737	27,480

住宅分譲(個人顧客向け)完成在庫推移 (戸)						
	12/9	12/6	12/3	11/3	10/3	09/3
中高層分譲	431	454	380	638	872	826
戸建分譲	35	35	24	46	40	93
合計	466	489	404	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	2,387	2,748	5,135	1,835	3,300	2,950
戸建分譲	113	270	383	330	53	272
合計	2,500	3,018	5,518	2,165	3,353	3,222

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	143,469	+6,443	営業利益	17,857	+3,302

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、商業施設の受託件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において、リハウス事業における仲介件数の増加等により増収増益。全体では64億円増収、営業利益は33億円増益。

<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	108,721	103,579	5,141
	営業利益	13,550	11,610	1,939
仲介・アセットマネジメント等	収益	34,748	33,446	1,302
	営業利益	4,306	2,943	1,363
収益合計		143,469	137,026	6,443

	当第2四半期	前年同期	増減
リパーク台数(台)	138,537	130,056	8,481
仲介件数	18,315	16,886	1,429
販売受託件数	719	520	199

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	77,627	△4,429	営業利益	△7,586	△3,966

新築事業において、期首の工事中受注残高が前年同期を下回っていたことにより売上棟数が減少し、減収減益。全体では44億円の減収、営業利益は39億円の悪化。なお、当セグメントは、建築請負工事において建物の完成引渡し、第4四半期に集中するため、営業損失となっている。

<三井ホーム>		当第2四半期	前年同期	増減
新築	収益	54,170	59,557	△5,387
	受注工事高	75,227	73,294	1,933
リフォーム・リニューアル	収益	8,687	7,999	687
	受注工事高	11,873	12,078	△205
賃貸管理	収益	9,144	8,815	329
その他	収益	5,625	5,684	△59
収益合計		77,627	82,056	△4,429

※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	52,243	+2,255	営業利益	45	+771

施設営業において、ホテル事業が好調に推移しており、増収。全体では22億円の増収、営業利益は7億円増益。

<その他> 収益		当第2四半期	前年同期	増減
施設営業		25,295	23,534	1,760
商品販売		20,204	20,829	△625
その他		6,743	5,623	1,120
収益合計		52,243	49,988	2,255

※ 収益は外部顧客からの売上高
※ 期間は全て累計で表示

(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	215,014	203,218	11,796
	分譲事業(業務施設等)	9,504	1,588	7,915
	その他	12,782	14,256	△1,474
	合計	237,301	219,063	18,237
粗利益率(%)	賃貸事業	18.5	18.9	△0.4pt
	分譲事業(業務施設等)	25.9	△55.3	-
	その他	38.0	49.4	△11.4pt
	営業利益	37,181	33,861	3,319

[単位:百万円]

〔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	405,600	407,233	△ 1,632
SPC合計	238,267	-	238,267
三井不動産	225,108	211,016	14,092
その他・消去等	13,790	24,559	△ 10,769
合計	882,767	642,809	239,957

	期首残高※	新規投資	原価回収	その他	当期末残高
当第2四半期	842,835	145,487	△ 97,153	△ 8,401	882,767
前年同期	634,479	94,810	△ 79,299	365	650,355

※SPC連結に伴い、当期の期首残高は前期末残高より200,025百万円増加しております。
 (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 345億円〕

〔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	2,044,698	2,050,214	△ 5,516
SPC合計	233,416	-	233,416
三井不動産アメリカG	130,149	101,896	28,252
英国三井不動産G	29,120	27,184	1,936
三井ホームG	27,647	25,613	2,033
その他・消去等	105,699	99,900	5,799
合計	2,570,731	2,304,809	265,922

(再評価差額を含む)

	期首残高※	資本的支出	減価償却	その他	当期末残高
当第2四半期	2,545,610	35,777	△ 29,049	18,393	2,570,731
前年同期	2,252,287	46,512	△ 25,739	△ 5,551	2,267,507

※SPC連結に伴い、当期の期首残高は前期末残高より240,801百万円増加しております。

【有形・無形固定資産】

三井不動産における再開案件や商業施設等への新規投資や、三井不動産アメリカGにおけるオフィスの取得などに加え、当期からSPCを連結したことによる増加もあり、連結全体では前期末比2,659億円増加し、2兆5,707億円となった。

〔有利子負債〕

	当第2四半期末	前期末	増減
三井不動産	1,751,054	1,670,126	80,928
SPC合計	359,562	-	359,562
三井不動産レジデンシャル	358,200	299,400	58,800
三井不動産アメリカG	71,961	57,437	14,523
子会社貸付金	△ 457,549	△ 396,664	△ 60,885
その他・消去等	117,026	113,111	3,914
合計	2,200,256	1,743,411	456,844
(うちノンリコース債務)	381,260	9,013	372,247

【有利子負債】

販売用不動産の新規投資が回収を上回ったこと等による営業活動のキャッシュ・アウト336億円や、有形・無形固定資産の新規投資等による投資活動のキャッシュ・アウト565億円に加え、当期からSPCを連結したことによる増加3,595億円などもあり、連結全体では前期末比4,568億円増加し、2兆2,002億円となった。

〔連結貸借対照表〕

	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	1,159,921	941,729	218,191	流動負債	769,403	692,309	77,093
現金・預金	80,279	62,274	18,005	支払手形及び買掛金	64,930	101,321	△ 36,390
受取手形及び売掛金	23,904	26,538	△ 2,633	短期借入金	259,238	254,922	4,315
有価証券	29	14	14	コマーシャルペーパー	99,000	37,000	62,000
販売用不動産・前渡金	882,767	642,809	239,957	短期償還社債	76,883	5,000	71,883
未成工事支出金	17,411	9,235	8,175	未払法人税等	18,744	11,650	7,093
その他のたな卸資産	9,121	8,667	454	未成工事受入金	20,819	12,996	7,822
短期貸付金	8,631	9,620	△ 988	完成工事補償引当金	1,202	1,351	△ 148
営業出資金	10,293	57,568	△ 47,275	債務保証損失引当金	121	180	△ 59
繰延税金資産(流動)	39,208	34,544	4,664	繰延税金負債(流動)	396	396	-
その他の流動資産	89,127	91,335	△ 2,208	災害損失引当金	744	1,692	△ 948
貸倒引当金	△ 853	△ 878	25	その他流動負債	227,323	265,797	△ 38,473
有形固定資産	2,530,913	2,269,956	260,956	固定負債	2,403,071	2,075,694	327,376
建物及び構築物	658,825	583,815	75,009	社債	411,672	300,000	111,672
機械装置・運搬具	10,278	8,667	1,611	長期借入金	1,353,462	1,146,489	206,973
土地	1,797,240	1,614,433	182,806	預り敷金・保証金	354,575	353,837	738
建設仮勘定	31,658	31,430	227	退職給付引当金	36,356	33,001	3,354
その他	32,910	31,609	1,300	役員退職慰労引当金	951	957	△ 5
無形固定資産	39,818	34,852	4,965	繰延税金負債(固定)	37,397	32,470	4,926
有形・無形固定資産	2,570,731	2,304,809	265,922	再評価に係る繰延税金負債	168,130	168,130	-
投資その他資産	583,548	621,872	△ 38,324	その他固定負債	40,524	40,808	△ 284
投資有価証券	359,812	397,647	△ 37,835	有利子負債	2,200,256	1,743,411	456,844
長期貸付金	6,941	5,489	1,452	うちノンリコース債務	381,260	9,013	372,247
差入敷金・保証金	158,589	160,846	△ 2,256	余剰敷金・保証金	195,986	192,991	2,995
繰延税金資産(固定)	9,862	9,760	101	負債計	3,172,474	2,768,004	404,470
再評価に係る繰延税金資産	1,233	1,233	-	資本金	174,296	174,296	-
その他投資その他資産	53,624	53,424	200	資本剰余金	248,297	248,296	0
貸倒引当金	△ 6,515	△ 6,529	13	利益剰余金	378,970	363,877	15,092
資産計	4,314,200	3,868,411	445,788	自己株式	△ 5,425	△ 5,385	△ 39
				土地再評価差額金	292,702	294,109	△ 1,406
				有価証券評価差額金	50,255	50,355	△ 99
				繰延ヘッジ損益	△ 971	△ 869	△ 102
				為替換算調整勘定	△ 44,977	△ 46,496	1,518
				新株予約権	649	587	62
				少数株主持分	47,928	21,636	26,292
				純資産計	1,141,725	1,100,407	41,318
				〔D/Eレシオ〕	(2.01)	(1.62)	(0.40)
				〔自己資本比率〕	(25.3%)	(27.9%)	(△2.6PT)
				負債・純資産計	4,314,200	3,868,411	445,788