

平成26年5月12日

平成26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

	当期	前期	増減	増減率 [%]
営業収益	1,515,252	1,445,644	69,608	4.8%
賃貸	449,699	441,712	7,987	
分譲	409,466	393,454	16,011	
マネジメント	314,230	297,934	16,296	
三井ホーム	237,068	209,028	28,039	
その他	104,787	103,514	1,273	
賃貸	109,205	104,352	4,853	
分譲	27,099	23,059	4,040	
マネジメント	49,945	41,579	8,366	
三井ホーム	4,192	566	3,625	
その他	3,071	△ 85	3,157	
消去他	△ 20,947	△ 21,287	339	
営業利益	172,567	148,184	24,382	16.5%
営業外損益	△ 27,980	△ 25,118	△ 2,861	
持分法損益	1,420	2,850	△ 1,430	
純金利負担	△ 30,281	△ 29,061	△ 1,219	
その他	881	1,092	△ 211	
経常利益	144,587	123,066	21,521	17.5%
特別損益	△ 17,876	△ 12,120	△ 5,756	
特別利益	13,189	8,670	4,519	
特別損失	△ 31,066	△ 20,791	△ 10,275	
税前当期純利益	126,710	110,945	15,764	
法人税等	△ 47,034	△ 50,382	3,348	
少数株主損益調整前当期純利益	79,676	60,563	19,113	
少数損益	△ 2,832	△ 1,112	△ 1,720	
当期純利益	76,843	59,451	17,392	29.3%

当期は、個人向け住宅分譲における計上戸数の増加ならびにリハウス事業における仲介件数の増加等により、売上高は1兆5,152億円、前期比696億円(4.8%)の増収、営業利益は1,725億円、同比243億円(16.5%)の増益、経常利益は1,445億円、同比215億円(17.5%)の増益、当期純利益は768億円、同比173億円(29.3%)の増益となりました。

公表との差異

	当期	公表 (H25.5.9公表)	公表との差異	
営業収益	1,515,252	1,530,000	△ 14,748	99.0%
営業利益	172,567	160,000	12,567	107.9%
経常利益	144,587	132,000	12,587	109.5%
当期純利益	76,843	65,000	11,843	118.2%

特別損益

[特別利益]

固定資産売却益	13,189
合計	13,189

[特別損失]

減損損失	△ 11,556
固定資産売却損	△ 9,109
固定資産除却損	△ 8,272
子会社整理損	△ 2,127
合計	△ 31,066

連結包括利益計算書

	当期	前期
少数株主損益調整前当期純利益	79,676	60,563
その他の包括利益	38,406	66,803
その他有価証券評価差額金	8,360	52,279
繰延ヘッジ損益	248	△ 226
土地再評価差額金	△ 1,203	25
為替換算調整勘定	20,563	8,872
持分法適用会社に対する持分相当額	10,438	5,852
包括利益	118,082	127,366
(うち親会社株主に係る包括利益)	(115,501)	(125,991)
(うち少数株主に係る包括利益)	(2,581)	(1,375)

※ 収益は外部顧客からの売上高

賃貸		当期	対前期	当期	対前期
営業収益	449,699	+7,987	営業利益	109,205	+4,853

前期に竣工した「日本橋アステラス三井ビルディング」の通期稼働による収益寄与、「ラゾーナ川崎プラザ」など商業施設の大規模リニューアル効果に加え、三井不動産アメリカグループにおける為替影響等による収益寄与もあり、セグメント全体では前期に比べ79億円の増収、48億円の増益。
東京都心部のオフィス賃貸市況は空室率の低下傾向が継続しており、当社の首都圏オフィス空室率(単体)は3.3%。

(参考)単体業績
・新規および通期(日本橋アステラス三井ビルディング等): 前期比42億円増収
・既存物件(ラゾーナ川崎プラザ等): 同比37億円増収
・異動・終了物件: 同比29億円減収

<賃貸>			当期	前期	増減
オフィス・商業施設	収益	オフィス	284,530	286,934	△ 2,404
		商業施設	157,887	148,620	9,266
	貸付面積(千㎡)		4,452	4,594	△ 142
	オフィス	所有	1,550	1,662	△ 111
	商業施設	所有	1,201	1,228	△ 27
その他	収益		7,282	6,156	1,125
収益合計			449,699	441,712	7,987

	14/3	13/12	13/9	13/6	13/3	12/3
連結オフィス・商業	3.5%	3.5%	3.4%	3.2%	3.3%	2.9%
単体オフィス首都圏	3.3%	4.1%	4.5%	3.8%	3.8%	4.4%

(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	142	156	112	124	30	32
貸付面積(千㎡)	2,472	2,486	2,175	2,187	297	300
賃貸収益	259,338	265,274	240,582	246,090	18,756	19,184
空室率	3.5%	4.0%	3.3%	3.8%	4.3%	5.3%

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	45	45	24	24
貸付面積(千㎡)	1,681	1,700	1,055	1,094	626	605
賃貸収益	157,716	148,025	111,702	105,592	46,014	42,432
空室率	1.6%	1.3%	2.1%	1.7%	0.9%	0.5%

分譲		当期	対前期	当期	対前期
営業収益	409,466	+16,011	営業利益	27,099	+4,040

個人向け住宅分譲において、計上戸数の増加により、前期に比べ625億円の増収、同比74億円の増益。
投資家向け分譲等では、日本アコモデーションファンド投資法人への賃貸住宅の売却等があった一方で、前期の大型物件の売却による反動もあり、前期比464億円の減収、同比34億円の減益。
セグメント全体では前期に比べ160億円の増収、同比40億円の増益。

<分譲>		当期	前期	増減
中高層分譲	収益	295,482	236,174	59,307
	戸数(戸)	6,557	4,956	1,601
	戸当たり単価(万円)	4,506	4,765	△259
戸建分譲	収益	49,689	46,487	3,201
	戸数(戸)	916	795	121
	戸当たり単価(万円)	5,425	5,848	△423
住宅分譲合計 (個人顧客向け)	収益	345,172	282,662	62,509
	戸数(戸)	7,473	5,751	1,722
	戸当たり単価(万円)	4,619	4,915	△296
投資家向け分譲等	収益	64,294	110,792	△46,497
	営業利益	4,317	7,758	△3,440
収益合計		409,466	393,454	16,011

	14/3	13/12	13/9	13/6	13/3	12/3
中高層分譲	170	128	98	135	223	380
戸建分譲	65	39	53	40	57	24
合計	235	167	151	175	280	404

	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	4,109	7,590	11,699	6,557	5,142	7,556
戸建分譲	73	950	1,023	916	107	978
合計	4,182	8,540	12,722	7,473	5,249	8,534

マネジメント		当期	対前期	当期	対前期
営業収益	314,230	+16,296	営業利益	49,945	+8,366

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等により増収増益、仲介・アセットマネジメント等においても好調な既存住宅マーケットを受け、リハウス事業における仲介件数が増加したこと等により増収増益し、セグメント全体では前期に比べ162億円の増収、同比83億円の増益。

<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	225,438	218,911	6,527
	営業利益	27,819	26,427	1,391
仲介・アセットマネジメント等	収益	88,791	79,023	9,768
	営業利益	22,126	15,151	6,974
収益合計		314,230	297,934	16,296

	当期	前期	増減
リパーク台数(台)	154,643	143,450	11,193
仲介件数 ※	42,418	38,769	3,649
販売受託件数	2,917	1,859	1,058

※ 仲介件数は外部顧客からの件数 (参考) 消去前仲介件数: 42,550件

三井ホーム		当期	対前期	当期	対前期
営業収益	237,068	+28,039	営業利益	4,192	+3,625

新築事業およびリフォーム・リニューアル事業において、期首受注残高が前期を上回っていたことに加え、当期受注が増加したこともあり、全体では前期に比べ280億円の増収、同比36億円の増益。

<三井ホーム>		当期	前期	増減
新築	収益	173,188	156,330	16,857
	受注工事高	171,139	155,621	15,518
リフォーム・リニューアル	収益	29,673	21,634	8,038
	受注工事高	34,234	26,290	7,944
賃貸管理	収益	20,059	18,904	1,154
住宅関連部資材販売	収益	14,148	12,159	1,989
収益合計		237,068	209,028	28,039

※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	104,787	+1,273	営業利益	3,071	+3,157

施設営業において、ホテル事業が国内外で好調に推移した一方、前期にキャニオの株式を売却したこと等により減収し、減収増益。
セグメント全体では、前期比12億円の増収、31億円の増益。

<その他> 収益		当期	前期	増減
施設営業		49,781	50,672	△890
商品販売		35,856	38,197	△2,340
その他		19,149	14,645	4,504
収益合計		104,787	103,514	1,273

※ 収益は外部顧客からの売上高

		当期	前期	増減
営業収益	賃貸事業	437,023	431,844	5,179
	分譲事業(業務施設等)	33,122	62,778	△29,656
	その他	35,524	41,950	△6,426
	合計	505,670	536,573	△30,903
粗利益率 (%)	賃貸事業	17.3	16.9	0.4pt
	分譲事業(業務施設等)	8.5	4.5	3.9pt
	その他	51.9	55.6	△3.7pt
	営業利益	77,388	78,650	△1,262

[単位:百万円]

〔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	362,501	393,896	△ 31,395
三井不動産	295,776	269,115	26,660
SPC合計	251,740	236,728	15,011
その他・消去等	51,430	15,481	35,949
合計	961,449	915,222	46,226

	期首残高	新規投資※	原価回収	その他	期末残高
当期	915,222	374,952	△ 324,827	△ 3,898	961,449
前期	842,835	386,207	△ 323,718	9,898	915,222

(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 1,066億円〕

※新規投資には、子会社への出資に伴う販売用不動産の増加を含む

〔有形・無形固定資産〕

	当期	前期	増減
三井不動産	2,025,638	1,994,149	31,489
SPC合計	194,319	214,282	△ 19,963
三井不動産アメリカG	138,361	145,106	△ 6,745
英国三井不動産G	48,789	34,712	14,076
三井ホームG	28,828	27,513	1,314
その他・消去等	90,202	88,212	1,989
合計	2,526,139	2,503,977	22,162

(再評価差額を含む)

	期首残高	新規投資※	減価償却	その他	期末残高
当期	2,503,977	149,525	△ 56,030	△ 71,333	2,526,139
前期	2,545,610	96,897	△ 59,022	△ 79,508	2,503,977

※新規投資には、資本的支出および子会社への出資に伴う有形・無形固定資産の増加を含む

〔有形・無形固定資産〕

三井不動産の「(仮称)日本橋室町三丁目地区市街地再開発計画」、英国三井不動産グループの新規投資、三井不動産アメリカグループ等において為替による増加があった一方、三井不動産、三井不動産アメリカグループ、SPCにおいて物件売却等もあり、連結全体では前期末比221億円増加し、2兆5,261億円となった。(為替:当期末105.39円/ドル、前期末86.58円/ドル)

〔有利子負債〕

	当期	前期	増減
三井不動産	1,703,310	1,796,931	△ 93,620
SPC合計	349,807	340,195	9,612
三井不動産レジデンシャル	206,144	313,229	△ 107,084
三井不動産アメリカG	58,256	78,967	△ 20,710
子会社貸付金	△ 414,939	△ 531,974	117,034
その他・消去等	137,492	122,876	14,615
合計	2,040,071	2,120,225	△ 80,153
(うちノンリコース債務)	236,266	236,137	128

〔有利子負債〕

営業活動によるキャッシュ・イン1,899億円、投資活動によるキャッシュ・アウト440億円、配当金の支払によるキャッシュ・アウト193億円、現金および現金同等物の増加257億円、為替による増加189億円等により、有利子負債は連結全体で前期末比801億円減少し、2兆400億円となった。

〔連結貸借対照表〕

	当期	前期	増減		当期	前期	増減
流動資産	1,316,170	1,202,853	113,316	流動負債	846,312	652,122	194,190
現金・預金	127,882	102,234	25,648	支払手形及び買掛金	130,695	100,705	29,990
受取手形及び売掛金	34,399	29,266	5,133	短期借入金	284,048	199,299	84,749
有価証券	243	24	218	コマーシャルペーパー	-	27,000	△ 27,000
販売用不動産・前渡金	961,449	915,222	46,226	短期償還社債	50,100	40,133	9,967
未成工事支出金	17,445	11,601	5,844	未払法人税等	22,374	26,699	△ 4,324
その他のたな卸資産	10,503	9,096	1,407	未成工事受入金	22,887	15,755	7,132
短期貸付金	10,205	11,278	△ 1,073	完成工事補償引当金	1,294	1,196	98
営業出資金	12,065	10,966	1,098	債務保証損失引当金	76	110	△ 33
繰延税金資産(流動)	28,617	23,917	4,700	繰延税金負債(流動)	2,113	354	1,758
その他	113,687	90,046	23,641	その他	332,722	240,868	91,853
貸倒引当金	△ 330	△ 800	470				
				固定負債	2,377,089	2,504,871	△ 127,781
有形固定資産	2,467,642	2,464,041	3,601	社債	296,585	340,095	△ 43,510
建物及び構築物	621,300	633,845	△ 12,545	長期借入金	1,409,338	1,513,697	△ 104,359
機械装置・運搬具	15,002	10,069	4,933	預り敷金・保証金	345,617	344,923	693
土地	1,743,527	1,753,208	△ 9,680	役員退職慰労引当金	794	999	△ 204
建設仮勘定	55,575	34,682	20,893	退職給付引当金	-	34,323	△ 34,323
その他	32,236	32,236	0	退職給付に係る負債	37,405	-	37,405
無形固定資産	58,497	39,936	18,561	繰延税金負債(固定)	79,761	67,683	12,077
				再評価に係る繰延税金負債	170,148	166,957	3,191
有形・無形固定資産	2,526,139	2,503,977	22,162	その他	37,439	36,190	1,248
投資その他資産	706,511	683,243	23,268	有利子負債	2,040,071	2,120,225	△ 80,153
投資有価証券	495,726	465,879	29,846	うちノンリコース債務	236,266	236,137	128
長期貸付金	13,419	10,278	3,140	余剰敷金・保証金	209,846	196,187	13,659
差入敷金・保証金	135,770	148,736	△ 12,965	負債計	3,223,401	3,156,993	66,408
退職給付に係る資産	80	-	80	資本金	174,296	174,296	-
繰延税金資産(固定)	13,287	11,936	1,351	資本剰余金	248,293	248,299	△ 5
再評価に係る繰延税金資産	3	1,233	△ 1,230	利益剰余金	454,750	402,224	52,525
その他	51,303	51,390	△ 87	自己株式	△ 5,926	△ 5,533	△ 392
貸倒引当金	△ 3,077	△ 6,211	3,133	土地再評価差額金	296,703	292,384	4,318
				有価証券評価差額金	111,120	102,693	8,426
資産計	4,548,822	4,390,074	158,747	繰延ヘッジ損益	△ 840	△ 1,094	254
				為替換算調整勘定	△ 1,442	△ 32,096	30,653
				退職給付に係る調整累計額	△ 2,601	-	△ 2,601
				新株予約権	823	728	95
				少数株主持分	50,241	51,177	△ 936
				純資産計	1,325,420	1,233,081	92,339
				〔D/Eレシオ〕	(1.60)	(1.80)	(△ 0.19)
				〔自己資本比率〕	(28.0%)	(26.9%)	(1.1PT)
				負債・純資産計	4,548,822	4,390,074	158,747

〔賃貸等不動産〕

当期末の連結貸借対照表計上額	2,256,785
当期末の時価	3,472,694
差額	1,215,908

〔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	248,299	402,224	△ 5,533	819,286	413,794	1,233,081
配当金			△ 19,321		△ 19,321		△ 19,321
当期純利益			76,843		76,843		76,843
土地再評価差額金取崩額			△ 4,996		△ 4,996		△ 4,996
自己株式の取得				△ 497	△ 497		△ 497
自己株式の処分				105	99		99
株主資本項目以外の増減(純額)						40,211	40,211
当期増減	-	△ 5	52,525	△ 392	52,127	40,211	92,339
当期残高	174,296	248,293	454,750	△ 5,926	871,413	454,006	1,325,420

[単位:百万円]

年度		05	06	07	08	09
P L	売上高	1,159,280	1,229,193	1,360,023	1,418,945	1,384,806
	営業利益	137,543	161,842	179,282	171,547	120,585
	経常利益	118,970	142,324	162,835	146,090	93,901
	当期純利益	56,541	75,213	87,378	83,572	60,084
セ グ メ ン ト 売 上	賃貸	369,918	404,469	477,227	538,456	554,921
	分譲	336,930	341,637	382,266	396,249	392,100
	完成工事	195,258	199,866	194,336	187,029	166,497
	仲介・販売受託・コンサル	78,012	81,995	88,465	78,567	65,769
	管理受託	112,649	122,793	131,037	138,194	138,131
	部材・商品等販売	99,558	106,522	108,970	105,542	95,523
	施設営業	39,273	40,533	50,060	52,779	48,918
	その他	17,682	19,275	20,907	21,930	21,420
	売上高計	1,159,280	1,229,193	1,360,023	1,418,945	1,384,806
セ グ メ ン ト 利 益	賃貸	67,929	81,350	90,666	99,529	99,787
	分譲	44,654	49,239	57,809	48,611	12,085
	完成工事	2,351	2,718	1,900	2,731	2,203
	仲介・販売受託・コンサル	22,592	26,049	26,595	18,151	7,491
	管理受託	12,746	14,308	15,496	15,573	15,972
	部材・商品等販売	831	855	1,170	1,423	985
	施設営業	1,921	1,754	269	△ 791	△ 3,554
	その他	2,470	2,811	3,903	4,611	5,017
	営業利益計	137,543	161,842	179,282	171,547	120,585
B S	総資産	2,986,501	3,294,190	3,634,489	3,758,386	3,710,423
	販売用不動産	424,921	552,134	660,486	759,489	682,536
	有形無形固定資産	1,674,277	1,716,832	1,961,811	2,047,715	2,105,822
	資本的支出	92,753	220,357	340,462	165,023	61,971
	減価償却費	40,159	40,122	44,304	48,890	50,286
	有利子負債	1,199,291	1,258,426	1,550,420	1,733,559	1,746,719
	利益剰余金	199,706	218,682	278,748	332,333	301,653
C F	自己資本	858,363	944,195	971,309	978,666	1,007,811
	営業CF	22,510	57,969	97,762	△ 40,996	84,389
	投資CF	△ 60,833	△ 77,006	△ 392,160	△ 141,633	△ 64,834
	財務CF	△ 12,445	38,085	276,136	182,215	△ 19,762
指 標	営業CF+投資CF	△ 38,323	△ 19,037	△ 294,397	△ 182,630	19,554
	ROA	4.92%	5.50%	5.53%	5.06%	3.41%
	ROE	7.31%	8.35%	9.12%	8.57%	6.05%
	D/Eレシオ(倍)	1.40	1.33	1.60	1.77	1.73
範 囲	自己資本比率	28.7%	28.7%	26.7%	26.0%	27.2%
	連結子会社数	120社	132社	139社	133社	130社
	持分法適用会社数	46社	49社	44社	45社	42社

	09	10	11	12	13
売上高	1,384,806	1,405,269	1,338,102	1,445,644	1,515,252
営業利益	120,585	120,092	126,038	148,184	172,567
経常利益	93,901	96,204	102,509	123,066	144,587
当期純利益	60,084	49,909	50,129	59,451	76,843
賃貸	447,813	439,317	436,208	458,356	466,759
分譲	386,269	405,242	321,352	393,534	409,466
マネジメント	307,664	319,114	329,101	348,596	372,526
三井ホーム	209,924	214,130	216,838	218,387	247,233
その他	102,019	97,032	105,397	107,245	109,267
売上高計	1,384,806	1,405,269	1,338,102	1,445,644	1,515,252

賃貸	95,553	88,929	95,699	104,352	109,205
分譲	12,492	16,193	15,734	23,059	27,099
マネジメント	29,714	32,121	34,363	41,579	49,945
三井ホーム	3,640	3,764	4,187	566	4,192
その他	226	1,001	△ 806	△ 85	3,071
営業利益計	120,585	120,092	126,038	148,184	172,567

総資産	3,710,423	3,780,699	3,868,411	4,390,074	4,548,822
販売用不動産	682,536	634,479	642,809	915,222	961,449
有形無形固定資産	2,105,822	2,252,287	2,304,809	2,503,977	2,526,139
資本的支出	61,971	229,394	111,755	72,355	148,255
減価償却費	50,286	52,954	53,231	59,022	56,030
有利子負債	1,746,719	1,740,048	1,743,411	2,120,225	2,040,071
利益剰余金	301,653	332,335	363,877	402,224	454,750
自己資本	1,007,811	1,019,941	1,078,182	1,181,174	1,274,355
営業CF	84,389	185,055	148,161	99,684	189,903
投資CF	△ 64,834	△ 170,552	△ 124,353	△ 71,132	△ 44,056
財務CF	△ 19,762	△ 20,400	△ 18,649	△ 7,944	△ 123,713
営業CF+投資CF	19,554	14,502	23,807	28,552	145,847
ROA	3.41%	3.39%	3.55%	3.66%	4.07%
ROE	6.05%	4.92%	4.78%	5.27%	6.26%
D/Eレシオ(倍)	1.73	1.71	1.62	1.80	1.60
自己資本比率	27.2%	27.0%	27.9%	26.9%	28.0%
連結子会社数	130社	135社	140社	174社	181社
持分法適用会社数	42社	44社	45社	47社	52社

*セグメント売上、利益: セグメント情報における売上(外部売上+セグメント間の内部売上)、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+NR短期借入金+CP+短期償還社債+NR短期償還社債
 +社債+NR社債+長期借入金+NR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

※2010年度よりセグメントを変更しております。
 ※2012年度より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SPCを新たに連結対象としております。

単体比較損益総括表・単体比較貸借対照表

	当期	前期	増減	増減率[%]
営業収益	505,670	536,573	△ 30,903	△ 5.8
賃貸事業	437,023	431,844	5,179	1.2
分譲事業	33,122	62,778	△ 29,656	△ 47.2
その他の事業	35,524	41,950	△ 6,426	△ 15.3
粗利益率[%]	19.1	18.5	0.6PT	
賃貸事業	17.3	16.9	0.4PT	
分譲事業	8.5	4.5	4.0PT	
その他の事業	51.9	55.6	△ 3.7PT	
販売費・一般管理費	19,436	20,569	△ 1,132	△ 5.5
営業利益	77,388	78,650	△ 1,262	△ 1.6
営業外損益	11,073	△ 2,364	13,438	
うち純金利負担	△ 19,599	△ 18,914	△ 684	
受取利息	4,987	5,283	△ 295	
支払利息	△ 24,586	△ 24,198	△ 388	
経常利益	88,462	76,286	12,175	16.0
特別損益	△ 16,111	△ 11,632	△ 4,478	
特別利益	8,796	9,133	△ 336	
特別損失	△ 24,907	△ 20,765	△ 4,141	
税前当期純利益	72,351	64,654	7,696	11.9
法人税・住民税・事業税	△ 11,490	△ 17,720	6,230	
法人税等調整額	△ 2,900	△ 10,050	7,149	
当期純利益	57,960	36,884	21,076	57.1

	当期	前期	増減		当期	前期	増減
現金・預金	42,625	25,775	16,850	有利子負債	1,703,310	1,796,931	△ 93,620
販売用四勘定	295,776	269,115	26,660	預り敷金・保証金	329,365	328,989	375
営業出資金	12,065	10,966	1,098	繰延税金負債	60,053	53,109	6,943
繰延税金資産	11,413	8,351	3,062	再評価に係る繰延税金負債	169,350	165,670	3,679
その他流動資産	214,120	279,587	△ 65,466	その他負債	356,575	328,116	28,458
流動資産計	576,001	593,795	△ 17,794	負債計	2,618,654	2,672,817	△ 54,163
土地	1,496,376	1,491,109	5,267	資本金	174,296	174,296	—
その他有形・無形固定資産	529,261	503,040	26,221	資本剰余金	248,285	248,291	△ 5
投資有価証券	336,397	322,883	13,513	利益剰余金	220,949	188,056	32,892
関係会社株式・社債・出資金	482,661	484,456	△ 1,795	自己株式	△ 5,883	△ 5,490	△ 392
差入敷金・保証金	122,143	134,282	△ 12,138	有価証券評価差額金	110,594	102,169	8,425
その他投資	130,921	151,598	△ 20,677	繰延ヘッジ損益	0	2	△ 1
				土地再評価差額金	306,041	300,295	5,746
固定資産計	3,097,762	3,087,370	10,391	新株予約権	823	728	95
資産計	3,673,763	3,681,166	△ 7,403	純資産計	1,055,108	1,008,349	46,759
				負債・純資産計	3,673,763	3,681,166	△ 7,403

[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
269,115	59,193	△ 24,663	△ 7,869	295,776

[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
1,994,149	105,067	△ 35,863	△ 30,480	△ 7,234	2,025,638

[単位:百万円]

通期予想			
	次期	当期	増減
営業収益	1,540,000	1,515,252	24,748
賃貸	458,000	449,699	8,301
分譲	442,000	409,466	32,534
マネジメント	321,000	314,230	6,770
三井ホーム	239,000	237,068	1,932
その他	80,000	104,787	△ 24,787
賃貸	102,000	109,205	△ 7,205
分譲	46,000	27,099	18,901
マネジメント	50,000	49,945	55
三井ホーム	3,800	4,192	△ 392
その他	4,000	3,071	929
消去他	△ 22,800	△ 20,947	△ 1,853
営業利益	183,000	172,567	10,433
営業外損益	△ 27,000	△ 27,980	980
純金利負担	△ 31,000	△ 30,281	△ 719
その他	4,000	2,301	1,699
経常利益	156,000	144,587	11,413
特別損益	△ 5,000	△ 17,876	12,876
税前当期純利益	151,000	126,710	24,290
法人税等	△ 56,000	△ 47,034	△ 8,966
少数損益	△ 5,000	△ 2,832	△ 2,168
当期純利益	90,000	76,843	13,157

- 「賃貸セグメント」は、当期竣工した「室町古河三井ビルディング(COREDO室町2)」、「室町ちばぎん三井ビルディング(COREDO室町3)」等の通期稼働、次期竣工する「飯田橋グラン・ブルーム」、「(仮称)ららぽーと和泉」等の収益寄与により増収する一方、新規稼働に伴う償却費用の増加、再開発に伴う稼働終了、当期の物件売却等により、セグメント全体で83億円増収、72億円の減益を見込む。
- 「分譲セグメント」のうち、住宅分譲事業は計上戸数の減少により減収するものの、営業利益率の改善等により増益を見込む。投資家向け分譲事業における増収増益を織り込み、分譲セグメント全体で325億円の増収、189億円の増益を見込む。
- 「マネジメントセグメント」は、三井不動産リアルティにおける個人向け仲介事業やリパーク事業が引き続き好調に推移すること等により、セグメント全体で67億円増収、利益は横ばいを見込む。
- 「その他セグメント」は、ユニリビングの株式売却により減収するものの、ホテル事業が引き続き順調に推移すること等により、セグメント全体で減収、増益を見込む。
- 結果、売上高は247億円増収の1兆5,400億円、営業利益は104億円増益の1,830億円、経常利益は114億円増益の1,560億円、当期純利益は131億円増益の900億円。
- 次期の売上高、営業利益ならびに当期純利益は過去最高を更新。

<分譲セグメント内訳>

住宅分譲	次期	当期	増減
営業収益	306,000	345,172	△ 39,172
中高層分譲	257,000	295,482	△ 38,482
戸建分譲	49,000	49,689	△ 689
営業利益	24,500	22,781	1,719
営業利益率(%)	8.0%	6.6%	1.4pt
投資家向け分譲等			
営業収益	136,000	64,294	71,706
営業利益	21,500	4,317	17,183
合計			
営業収益	442,000	409,466	32,534
営業利益	46,000	27,099	18,901

<住宅分譲戸数>

	次期	当期	増減
中高層	5,000	6,557	△ 1,557
戸建	900	916	△ 16
計	5,900	7,473	△ 1,573

[三井ホーム(連結)通期予想]

	次期	当期	増減
営業収益	250,000	247,233	2,766
営業利益	3,800	4,192	△ 392
経常利益	4,100	4,528	△ 428
当期純利益	2,000	1,880	119

※ 三井ホーム開示数字(5月9日付)

<有形・無形固定資産>

	次期	当期	増減
新規投資	220,000	149,525	70,475
減価償却費	60,000	56,030	3,970

<販売用不動産・前渡金>

	次期	当期	増減
新規投資	430,000	374,952	55,048
原価回収	400,000	324,827	75,173

<有利子負債>

	次期末残高	当期末残高	増減
有利子負債	2,230,000	2,040,071	189,929