

平成28年5月10日

## 平成28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 [%]
<b>営業収益</b>	<b>1,567,969</b>	<b>1,529,036</b>	<b>38,933</b>	<b>2.5%</b>
賃貸	509,178	464,842	44,336	
分譲	391,577	425,442	△ 33,864	
マネジメント	334,652	317,818	16,834	
三井ホーム	247,455	242,150	5,304	
その他	85,104	78,782	6,322	
賃貸	124,112	107,863	16,249	
分譲	44,525	45,493	△ 968	
マネジメント	52,446	49,317	3,128	
三井ホーム	4,724	4,017	707	
その他	7,163	5,186	1,976	
消去他	△ 30,490	△ 25,804	△ 4,686	
<b>営業利益</b>	<b>202,482</b>	<b>186,074</b>	<b>16,407</b>	<b>8.8%</b>
営業外損益	△ 19,961	△ 22,701	2,740	
持分法損益	5,564	2,378	3,185	
純金利負担	△ 24,704	△ 25,657	953	
その他	△ 821	577	△ 1,398	
<b>経常利益</b>	<b>182,521</b>	<b>163,373</b>	<b>19,148</b>	<b>11.7%</b>
特別損益	△ 1,203	3,467	△ 4,671	
特別利益	2,690	5,603	△ 2,913	
特別損失	△ 3,893	△ 2,136	△ 1,757	
税金等調整前当期純利益	181,317	166,840	14,477	
法人税等	△ 62,011	△ 61,692	△ 318	
当期純利益	119,306	105,147	14,158	
非支配株主に帰属する当期純利益	△ 1,583	△ 4,962	3,378	
<b>親会社株主に帰属する当期純利益</b>	<b>117,722</b>	<b>100,185</b>	<b>17,537</b>	<b>17.5%</b>

当期は、「賃貸」セグメントにおける、商業施設の新規開業、前期に竣工・開業したオフィスや商業施設の通期稼働、既存物件の増収効果等により、売上高は1兆5,679億円、前期比389億円(2.5%)の増収、営業利益は2,024億円、同比164億円(8.8%)の増益、経常利益は1,825億円、同比191億円(11.7%)の増益、親会社株主に帰属する当期純利益は1,177億円、同比175億円(17.5%)の増益。

期末の1株当たりの配当金は期初公表の14円から2円増配し、16円(年30円)を予定しております。

公表との差異

	当期	公表 (H27.5.11公表)	公表との差異	
営業収益	1,567,969	1,610,000	△ 42,031	97.4%
営業利益	202,482	195,000	7,482	103.8%
経常利益	182,521	171,000	11,521	106.7%
親会社株主に帰属する当期純利益	117,722	107,000	10,722	110.0%

特別損益

[特別利益]	
投資有価証券売却益	2,690
合計	2,690

[特別損失]	
固定資産除却損	△ 3,893
合計	△ 3,893

連結包括利益計算書

	当期	前期
当期純利益	119,306	105,147
その他の包括利益	△ 39,865	185,594
その他有価証券評価差額金	△ 28,942	143,935
繰延ヘッジ損益	130	△ 36
土地再評価差額金	7,885	14,812
為替換算調整勘定	△ 1,808	14,413
退職給付に係る調整額	△ 11,202	5,603
持分法適用会社に対する持分相当額	△ 5,926	6,865
包括利益	79,441	290,742
(うち親会社株主に係る包括利益)	(78,383)	(285,293)
(うち非支配株主に係る包括利益)	(1,058)	(5,449)

※ 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	509,178	+44,336	営業利益	124,112	+16,249

「ららぽーと富士見」、「EXPOCITY」をはじめとする商業施設の新規開業による収益寄与、オフィス・商業施設の通期稼働効果ならびに既存物件の増収効果等があり、セグメント全体では前期に比べ443億円の増収、同比162億円の増益。

当社の首都圏オフィス空室率(単体)は2.6%。

当期における主要な新規・通期稼働物件	
・新規稼働(当期稼働物件)	・通期稼働(前期稼働物件)
大崎ブライタワ	ゲートスクエア ※千葉県柏市
大崎ブライコア	飯田橋グラン・ブルーム
ららぽーと富士見	札幌三井JPビルディング(赤れんがテラス)
ららぽーと海老名	ららぽーと和泉
ららぽーと立川立飛	ららテラス武蔵小杉
EXPOCITY	御徒町吉池本店ビル
三井アウトレットパーク北陸小矢部	新宿中村屋ビル
三井アウトレットパーク	新川崎スクエア
クアラルンプール国際空港セパン	8-10 Moorgate ※ロンドン市
※マレーシアセランゴール州セパン	1200 17th Street ※ワシントン・コロンビア特別区
	70 Mark Lane ※ロンドン市

(参考)単体業績

- ・新規および通期: 前期比406億円増収
- ・既存物件: 同比87億円増収
- ・異動・終了物件: 同比96億円減収

<賃貸>		当期	前期	増減
オフィス・商業施設	収益	291,674	283,459	8,214
	オフィス	203,360	171,052	32,308
	商業施設			
	貸付面積(千㎡)	4,823	4,473	350
	オフィス	1,622	1,598	24
	商業施設	1,177	1,142	35
その他	収益	14,144	10,331	3,812
収益合計		509,178	464,842	44,336

空室率推移		16/3	15/12	15/9	15/6	15/3	14/3
連結オフィス・商業	2.2%	2.6%	3.3%	3.4%	3.2%	3.5%	
単体オフィス首都圏	2.6%	3.4%	3.8%	4.0%	3.2%	3.3%	

(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	133	133	102	102	31	31
貸付面積(千㎡)	2,578	2,508	2,248	2,181	330	327
賃貸収益	262,245	258,093	241,144	238,137	21,100	19,956
空室率	2.7%	3.3%	2.6%	3.2%	3.1%	4.1%

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	78	72	54	50	24	22
貸付面積(千㎡)	1,969	1,695	1,294	1,111	675	583
賃貸収益	201,371	169,894	141,301	120,102	60,069	49,791
空室率	0.8%	0.8%	0.8%	0.8%	0.7%	0.7%

分譲		当期	対前期	当期	対前期
営業収益	391,577	△33,864	営業利益	44,525	△968

個人向け住宅分譲において、計上戸数が減少したこと等により減収減益となった一方で、投資家向け分譲等は、高利益率物件の売却等により増益となり、セグメント全体では前期に比べ338億円の減収、同比9億円の減益。

<分譲>		当期	前期	増減
中高層分譲	収益	253,438	249,528	3,909
	戸数(戸)	4,391	4,858	△467
	戸当たり単価(万円)	5,772	5,136	636
戸建分譲	収益	41,845	48,598	△6,752
	戸数(戸)	751	899	△148
	戸当たり単価(万円)	5,572	5,406	166
住宅分譲合計(個人顧客向け)	収益	295,284	298,126	△2,842
	戸数(戸)	5,142	5,757	△615
	戸当たり単価(万円)	5,743	5,179	564
投資家向け分譲等	収益	96,293	127,315	△31,022
	営業利益	20,591	18,763	1,828
収益合計		391,577	425,442	△33,864

住宅分譲(個人顧客向け)完成在庫推移		(戸)					
	16/3	15/12	15/9	15/6	15/3	14/3	
中高層分譲	88	103	79	56	83	170	
戸建分譲	127	101	88	69	100	65	
合計	215	204	167	125	183	235	

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	4,351	4,344	8,695	4,391	4,304	4,387	
戸建分譲	71	714	785	751	34	738	
合計	4,422	5,058	9,480	5,142	4,338	5,125	

マネジメント		当期	対前期	当期	対前期
営業収益	334,652	+16,834	営業利益	52,446	+3,128

プロパティマネジメントにおいて、管理受託件数の増加等により増収となったことや、仲介・アセットマネジメント等において、リハウス事業(個人向け仲介事業)の仲介件数の増加や成約単価の上昇があり、セグメント全体では前期に比べ168億円の増収、同比31億円の増益。

<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	247,183	235,289	11,893
	営業利益	29,956	28,502	1,453
仲介・アセットマネジメント等	収益	87,469	82,528	4,940
	営業利益	22,490	20,815	1,675
収益合計		334,652	317,818	16,834

	当期	前期	増減
リパーク台数(台)	191,450	166,752	24,698
仲介件数 ※	37,811	37,147	664
販売受託件数	2,833	2,586	247

※ 仲介件数は外部顧客からの件数  
(参考)三井不動産リアルティグループの消去前仲介件数:37,827件(増減+671件)

三井ホーム		当期	対前期	当期	対前期
営業収益	247,455	+5,304	営業利益	4,724	+707

新築事業において、期首受注残高が前期を下回っていた一方、リフォーム・リニューアル事業および賃貸管理事業において増収したこと、販売費及び一般管理費の減少もあり、前期に比べ53億円の増収、同比7億円の増益。

<三井ホーム>		当期	前期	増減
新築	収益	174,980	178,172	△3,192
	受注工事高	153,030	152,706	323
リフォーム・リニューアル	収益	33,957	27,215	6,741
	受注工事高	40,735	34,963	5,771
賃貸管理	収益	22,763	21,454	1,309
住宅関連部資材販売	収益	15,754	15,307	446
収益合計		247,455	242,150	5,304

※ 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	85,104	+6,322	営業利益	7,163	+1,976

施設営業におけるホテル事業が牽引し、セグメント全体では、前期に比べ63億円の増収、同比19億円の増益。

<その他>		当期	前期	増減
施設営業	収益	57,189	51,974	5,214
その他		27,915	26,808	1,107
収益合計		85,104	78,782	6,322

※ 収益は外部顧客からの売上高

(参考) 単体・営業損益

	当期	前期	増減	
営業収益	賃貸事業	490,109	450,352	39,756
	分譲事業(業務施設等)	25,006	54,498	△29,492
	その他	53,154	42,591	10,562
	合計	568,270	547,443	20,827
粗利益率(%)	賃貸事業	18.2	17.0	1.3pt
	分譲事業(業務施設等)	16.4	14.0	2.4pt
	その他	65.9	55.7	10.2pt
	営業利益	102,687	86,458	16,229

[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	458,468	394,477	63,991
三井不動産	317,885	316,718	1,167
SPC合計	247,199	267,743	△ 20,544
その他・消去等	144,191	52,140	92,050
合計	1,167,745	1,031,080	136,665

	期首残高	新規投資※	原価回収	その他	期末残高
当期	1,031,080	514,530	△ 302,037	△ 75,828	1,167,745
前期	961,449	453,225	△ 332,356	△ 51,238	1,031,080

(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855億円〕

※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	2,295,118	2,163,558	131,560
SPC合計	232,020	222,485	9,534
三井不動産アメリカG	219,708	210,941	8,767
英国三井不動産G	77,171	68,704	8,467
三井ホームG	27,754	28,554	△ 799
その他・消去等	117,201	94,390	22,811
合計	2,968,975	2,788,633	180,341

(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	2,788,633	207,172	△ 67,460	40,629	2,968,975
前期	2,526,139	274,812	△ 61,242	48,923	2,788,633

※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〕

三井不動産における「EXPOCITY」「ららぽーと海老名」「日本橋室町三丁目地区第一種市街地再開発事業」、三井不動産アメリカGにおける「(仮称)55ハドソンヤード」への新規投資等があり、連結全体では前期末比1,803億円増加し、2兆9,689億円となった。

(為替: 当期末120.61円/ドル、前期末120.55円/ドル  
当期末178.78円/ポンド、前期末187.03円/ポンド)

〔有利子負債〕

	当期	前期	増減
三井不動産	1,703,906	1,558,709	145,197
SPC合計	377,693	380,598	△ 2,905
三井不動産レジデンシャル	341,494	293,167	48,327
三井不動産アメリカG	178,008	124,526	53,482
子会社貸付金	△ 538,587	△ 493,406	△ 45,181
その他・消去等	163,721	112,555	51,166
合計	2,226,236	1,976,150	250,086
(うちノンリコース債務)	322,080	271,592	50,487

〔有利子負債〕

営業活動によるキャッシュ・イン321億円、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2,397億円、配当金の支払によるキャッシュ・アウト276億円等により、有利子負債は連結全体で前期末比2,500億円増加し、2兆2,262億円となった。

〔連結貸借対照表〕

	当期	前期	増減		当期	前期	増減
流動資産	1,520,585	1,374,892	145,692	流動負債	840,656	672,430	168,225
現金・預金	111,156	107,151	4,005	支払手形及び買掛金	95,876	98,247	△ 2,371
受取手形及び売掛金	36,093	34,760	1,333	短期借入金	240,979	209,527	31,451
有価証券	142	12,303	△ 12,161	コマーシャルペーパー	109,000	-	109,000
販売用不動産・前渡金	1,167,745	1,031,080	136,665	短期償還社債	54,842	37,517	17,325
未成工事支出金	23,803	22,583	1,220	未払法人税等	27,495	32,133	△ 4,638
その他のたな卸資産	4,822	4,991	△ 168	未成工事受入金	18,489	18,130	358
短期貸付金	8,898	10,682	△ 1,784	完成工事補償引当金	1,244	1,299	△ 54
営業出資金	10,159	9,692	467	債務保証損失引当金	115	53	62
繰延税金資産(流動)	22,894	23,619	△ 725	繰延税金負債(流動)	1,170	1,212	△ 41
その他の流動資産	135,195	118,381	16,814	その他流動負債	291,443	274,309	17,133
貸倒引当金	△ 327	△ 353	26	固定負債	2,544,579	2,472,633	71,945
有形固定資産	2,902,171	2,721,519	180,652	社債	304,055	342,587	△ 38,531
建物及び構築物	772,014	712,910	59,104	長期借入金	1,517,358	1,386,517	130,841
機械装置・運搬具	32,367	32,680	△ 313	預り敷金・保証金	373,084	365,297	7,786
土地	1,896,767	1,829,026	67,741	役員退職慰労引当金	689	733	△ 43
建設仮勘定	162,357	110,960	51,397	退職給付に係る負債	40,109	31,191	8,918
その他	38,664	35,942	2,722	繰延税金負債(固定)	124,538	151,848	△ 27,309
無形固定資産	66,803	67,113	△ 310	再評価に係る繰延税金負債	139,830	147,959	△ 8,128
有形・無形固定資産	2,968,975	2,788,633	180,341	その他固定負債	44,911	46,498	△ 1,586
投資その他資産	884,716	913,621	△ 28,905	有利子負債	2,226,236	1,976,150	250,086
投資有価証券	667,832	700,697	△ 32,865	うちノンリコース債務	322,080	271,592	50,487
長期貸付金	7,193	11,931	△ 4,738	余剰敷金・保証金	239,170	237,319	1,850
差入敷金・保証金	133,913	127,978	5,935	負債計	3,385,235	3,145,064	240,171
退職給付に係る資産	2,186	7,882	△ 5,696	資本金	339,766	339,766	-
繰延税金資産(固定)	12,109	10,336	1,772	資本剰余金	413,694	413,797	△ 103
再評価に係る繰延税金資産	2	3	△ 0	利益剰余金	640,204	549,660	90,544
その他投資その他資産	64,020	57,404	6,615	自己株式	△ 6,241	△ 6,065	△ 176
貸倒引当金	△ 2,542	△ 2,613	71	土地再評価差額金	305,633	298,230	7,402
資産計	5,374,277	5,077,148	297,128	有価証券評価差額金	226,169	255,074	△ 28,904
				繰延ヘッジ損益	△ 693	△ 879	185
				為替換算調整勘定	12,143	19,553	△ 7,409
				退職給付に係る調整累計額	△ 8,372	2,784	△ 11,156
				新株予約権	1,031	914	117
				非支配株主持分	65,704	59,247	6,457
				純資産計	1,989,041	1,932,084	56,957
				〔D/Eレシオ〕	(1.16)	(1.06)	(0.10)
				〔自己資本比率〕	(35.8%)	(36.9%)	(△1.1PT)
				負債・純資産計	5,374,277	5,077,148	297,128

〔賃貸等不動産〕

	当期末	前期末	増減
連結貸借対照表計上額	2,648,353	2,489,932	158,420
時価	4,560,531	4,054,375	506,155
差額	1,912,177	1,564,443	347,734

〔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	339,766	413,797	549,660	△ 6,065	1,297,159	634,924	1,932,084
配当金	-	-	△ 27,668	-	△ 27,668	-	△ 27,668
親会社株主に帰属する当期純利益	-	-	117,722	-	117,722	-	117,722
土地再評価差額金取崩額	-	-	493	-	493	-	493
持分法適用除外による増加	-	-	1	-	1	-	1
自己株式の取得	-	-	-	△ 236	△ 236	-	△ 236
自己株式の処分	-	-	-	60	55	-	55
利益剰余金から資本剰余金への振替	-	4	△ 4	-	-	-	-
非支配株主との取引にかかる持分変動	-	△ 103	-	-	△ 103	-	△ 103
株主資本項目以外の増減(純額)	-	-	-	-	-	△ 33,308	△ 33,308
当期増減	-	△ 103	90,544	△ 176	90,265	△ 33,308	56,957
当期残高	339,766	413,694	640,204	△ 6,241	1,387,425	601,616	1,989,041

[単位:百万円]

年度		07	08	09
P L	売上高	1,360,023	1,418,945	1,384,806
	営業利益	179,282	171,547	120,585
	経常利益	162,835	146,090	93,901
	親会社株主に帰属する当期純利益	87,378	83,572	60,084
セグメント売上	賃貸	477,227	538,456	554,921
	分譲	382,266	396,249	392,100
	完成工事	194,336	187,029	166,497
	仲介・販売受託・コンサル	88,465	78,567	65,769
	管理受託	131,037	138,194	138,131
	部材・商品等販売	108,970	105,542	95,523
	施設営業	50,060	52,779	48,918
	その他	20,907	21,930	21,420
	売上高計	1,360,023	1,418,945	1,384,806
セグメント利益	賃貸	90,666	99,529	99,787
	分譲	57,809	48,611	12,085
	完成工事	1,900	2,731	2,203
	仲介・販売受託・コンサル	26,595	18,151	7,491
	管理受託	15,496	15,573	15,972
	部材・商品等販売	1,170	1,423	985
	施設営業	269	△ 791	△ 3,554
	その他	3,903	4,611	5,017
	営業利益計	179,282	171,547	120,585
B S	総資産	3,634,489	3,758,386	3,710,423
	販売用不動産	660,486	759,489	682,536
	有形無形固定資産	1,961,811	2,047,715	2,105,822
	資本的支出	340,462	165,023	61,971
	減価償却費	44,304	48,890	50,286
	有利子負債	1,550,420	1,733,559	1,746,719
	利益剰余金	278,748	332,333	301,653
C F	自己資本	971,309	978,666	1,007,811
	営業CF	97,762	△ 40,996	84,389
	投資CF	△ 392,160	△ 141,633	△ 64,834
	財務CF	276,136	182,215	△ 19,762
指標	営業CF+投資CF	△ 294,397	△ 182,630	19,554
	ROA	5.53%	5.06%	3.41%
	ROE	9.12%	8.57%	6.05%
	D/Eレシオ(倍)	1.60	1.77	1.73
範囲	自己資本比率	26.7%	26.0%	27.2%
	連結子会社数	139社	133社	130社
	持分法適用会社数	44社	45社	42社

	09	10	11	12	13	14	15
売上高	1,384,806	1,405,269	1,338,102	1,445,644	1,515,252	1,529,036	1,567,969
営業利益	120,585	120,092	126,038	148,184	172,567	186,074	202,482
経常利益	93,901	96,204	102,509	123,066	144,587	163,373	182,521
親会社株主に帰属する当期純利益	60,084	49,909	50,129	59,451	76,843	100,185	117,722
賃貸	447,813	439,317	436,208	458,356	466,759	464,842	509,178
分譲	386,269	405,242	321,352	393,534	409,466	425,442	391,577
マネジメント	307,664	319,114	329,101	348,596	372,526	317,818	334,652
三井ホーム	209,924	214,130	216,838	218,387	247,233	242,150	247,455
その他	102,019	97,032	105,397	107,245	109,267	78,782	85,104
売上高計	1,384,806	1,405,269	1,338,102	1,445,644	1,515,252	1,529,036	1,567,969

賃貸	95,553	88,929	95,699	104,352	109,205	107,863	124,112
分譲	12,492	16,193	15,734	23,059	27,099	45,493	44,525
マネジメント	29,714	32,121	34,363	41,579	49,945	49,317	52,446
三井ホーム	3,640	3,764	4,187	566	4,192	4,017	4,724
その他	226	1,001	△ 806	△ 85	3,071	5,186	7,163
営業利益計	120,585	120,092	126,038	148,184	172,567	186,074	202,482

総資産	3,710,423	3,780,699	3,868,411	4,390,074	4,548,822	5,077,148	5,374,277
販売用不動産	682,536	634,479	642,809	915,222	961,449	1,031,080	1,167,745
有形無形固定資産	2,105,822	2,252,287	2,304,809	2,503,977	2,526,139	2,788,633	2,968,975
資本的支出	61,971	229,394	111,755	72,355	148,255	273,487	207,172
減価償却費	50,286	52,954	53,231	59,022	56,030	61,242	67,460
有利子負債	1,746,719	1,740,048	1,743,411	2,120,225	2,040,071	1,976,150	2,226,236
利益剰余金	301,653	332,335	363,877	402,224	454,750	549,660	640,204
自己資本	1,007,811	1,019,941	1,078,182	1,181,174	1,274,355	1,871,922	1,922,305
営業CF	84,389	185,055	148,161	99,684	189,903	30,343	32,154
投資CF	△ 64,834	△ 170,552	△ 124,353	△ 71,132	△ 44,056	△ 261,640	△ 239,719
財務CF	△ 19,762	△ 20,400	△ 18,649	△ 7,944	△ 123,713	221,508	201,110
営業CF+投資CF	19,554	14,502	23,807	28,552	145,847	△ 231,296	△ 207,564
ROA	3.41%	3.39%	3.55%	3.66%	4.07%	4.10%	4.13%
ROE	6.05%	4.92%	4.78%	5.27%	6.26%	6.37%	6.20%
D/Eレシオ(倍)	1.73	1.71	1.62	1.80	1.60	1.06	1.16
自己資本比率	27.2%	27.0%	27.9%	26.9%	28.0%	36.9%	35.8%
連結子会社数	130社	135社	140社	174社	181社	201社	211社
持分法適用会社数	42社	44社	45社	47社	52社	56社	64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: 親会社株主に帰属する当期純利益/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。

[損益計算書] [単位:百万円]

	当期	前期	増減	増減率[%]
営業収益	568,270	547,443	20,827	3.8
賃貸事業	490,109	450,352	39,756	8.8
分譲事業	25,006	54,498	△ 29,492	△ 54.1
その他の事業	53,154	42,591	10,562	24.8
粗利益率[%]	22.6	19.7	2.9PT	
賃貸事業	18.2	17.0	1.3PT	
分譲事業	16.4	14.0	2.4PT	
その他の事業	65.9	55.7	10.2PT	
販売費・一般管理費	25,800	21,354	4,445	20.8
営業利益	102,687	86,458	16,229	18.8
営業外損益	16,704	16,556	147	
うち純金利負担	△ 17,214	△ 18,396	1,182	
受取利息	3,972	3,924	47	
支払利息	△ 21,186	△ 22,321	1,134	
経常利益	119,391	103,015	16,376	15.9
特別損益	4,531	1,354	3,176	
特別利益	4,531	5,989	△ 1,458	
特別損失	—	△ 4,635	4,635	
税前当期純利益	123,923	104,370	19,553	18.7
法人税・住民税・事業税	△ 32,910	△ 25,800	△ 7,110	
法人税等調整額	1,709	△ 2,492	4,201	
当期純利益	92,722	76,077	16,644	21.9

[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	52,066	21,103	30,962	有利子負債	1,703,906	1,558,709	145,197
販売用四勘定	317,885	316,718	1,167	預り敷金・保証金	357,188	350,388	6,799
営業出資金	8,407	9,692	△ 1,284	繰延税金負債	103,750	127,469	△ 23,719
繰延税金資産	9,698	8,929	769	再評価に係る繰延税金負債	139,600	147,402	△ 7,802
その他流動資産	281,072	279,469	1,603	その他負債	346,655	351,611	△ 4,955
流動資産計	669,129	635,912	33,216	負債計	2,651,100	2,535,579	115,520
土地	1,568,868	1,516,019	52,848	資本金	339,766	339,766	—
その他有形・無形固定資産	726,250	647,539	78,711	資本剰余金	413,742	413,742	—
投資有価証券	491,435	527,814	△ 36,378	利益剰余金	354,565	289,430	65,134
関係会社株式・社債・出資金	513,788	532,757	△ 18,968	自己株式	△ 6,231	△ 6,055	△ 176
差入敷金・保証金	121,460	116,005	5,454	有価証券評価差額金	223,608	254,367	△ 30,758
その他投資	202,536	159,557	42,979	土地再評価差額金	315,883	307,858	8,025
固定資産計	3,624,339	3,499,692	124,646	新株予約権	1,031	914	117
資産計	4,293,468	4,135,605	157,863	純資産計	1,642,367	1,600,025	42,342
				負債・純資産計	4,293,468	4,135,605	157,863

[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
316,718	111,620	△ 16,948	△ 93,504	317,885

[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
2,163,558	144,997	△ 44,612	△ 1,473	32,648	2,295,118

[単位:百万円]

- ・「賃貸セグメント」は、既存オフィスにおける賃料の上昇等や、当期に竣工・開業したオフィス・商業施設の通期稼働により、セグメント全体で348億円の増収、68億円の増益を見込む。
- ・「分譲セグメント」は、住宅分譲事業の計上戸数の増加、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1,334億円の増収、154億円の増益を見込む。
- ・「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、リパーク事業が引き続き堅調に推移する一方、当期の三井不動産レジデンシャルにおける販売受託の反動等もあり、セグメント全体で53億円の増収、4億円の減益を見込む。
- ・「その他セグメント」は、ホテル事業が引き続き好調に推移する一方、新規ホテルの開業費用等もあり、セグメント全体で増収、微減益を見込む。
- ・結果、売上高は1,820億円増収の1兆7,500億円、営業利益は175億円増益の2,200億円、経常利益は154億円増益の1,980億円、親会社株主に帰属する当期純利益は72億円増益の1,250億円。
- ・次期の1株当たりの配当金は、年32円(中間16円・期末16円)に増配を予定。

通期予想			
	次期	当期	増減
営業収益	1,750,000	1,567,969	182,031
賃貸分譲	544,000	509,178	34,822
マネジメント	525,000	391,577	133,423
三井ホーム	340,000	334,652	5,348
その他	249,000	247,455	1,545
賃貸分譲	92,000	85,104	6,896
分譲	131,000	124,112	6,888
マネジメント	60,000	44,525	15,475
三井ホーム	52,000	52,446	△ 446
その他	4,200	4,724	△ 524
消去他	7,000	7,163	△ 163
	△ 34,200	△ 30,490	△ 3,710
営業利益	220,000	202,482	17,518
営業外損益	△ 22,000	△ 19,961	△ 2,039
純金利負担	△ 26,000	△ 24,704	△ 1,296
その他	4,000	4,743	△ 743
経常利益	198,000	182,521	15,479
特別損益	△ 10,000	△ 1,203	△ 8,797
税前当期純利益	188,000	181,317	6,683
法人税等	△ 60,000	△ 62,011	2,011
当期純利益	128,000	119,306	8,694
非支配株主に帰属する当期純利益	△ 3,000	△ 1,583	△ 1,417
親会社株主に帰属する当期純利益	125,000	117,722	7,278

<分譲セグメント内訳>

住宅分譲	次期	当期	増減
営業収益	333,000	295,284	37,716
中高層分譲	289,000	253,438	35,562
戸建分譲	44,000	41,845	2,155
営業利益	27,000	23,934	3,066
営業利益率(%)	8.1%	8.1%	0.0pt
投資家向け分譲等			
営業収益	192,000	96,293	95,707
営業利益	33,000	20,591	12,409
合計			
営業収益	525,000	391,577	133,423
営業利益	60,000	44,525	15,475

<住宅分譲戸数>

	次期	当期	増減
中高層	5,450	4,391	1,059
戸建	700	751	△ 51
計	6,150	5,142	1,008

[三井ホーム(連結)通期予想]

	次期	当期	増減
営業収益	257,000	256,247	752
営業利益	4,200	4,724	△ 524
経常利益	4,100	4,598	△ 498
親会社株主に帰属する当期純利益	2,200	1,733	466

※ 三井ホーム開示数字(4月27日付)

<有形・無形固定資産>

	次期	当期	増減
新規投資	230,000	207,172	22,828
減価償却費	70,000	67,460	2,540

<販売用不動産・前渡金>

	次期	当期	増減
新規投資	580,000	514,530	65,470
原価回収	400,000	302,037	97,963

<有利子負債>

	次期末残高	当期末残高	増減
有利子負債	2,450,000	2,226,236	223,764