



2012年3月期第2四半期
決算説明会資料

2011年11月2日

目次

1. 2012年3月期 第2四半期決算概要	
1-1 連結P/L概要(全体)	2
1-2 連結売上高・営業利益内訳(セグメント別)	3
1-3 連結P/L・セグメント別概要 <賃貸>	4
1-4 参考:単体業績概要 <賃貸>	5
1-5 連結P/L・セグメント別概要 <分譲>	6
1-6 連結P/L・セグメント別概要 <分譲> (個人向け住宅分譲)	7
1-7 連結P/L・セグメント別概要 <マネジメント>	8
1-8 連結P/L・セグメント別概要 <三井ホーム>	9
1-9 連結P/L・セグメント別概要 <その他>	10
1-10 連結B/S概要	11
1-11 連結B/S資産(販売用不動産・前渡金)	12
1-12 連結B/S資産(有形・無形固定資産)	13
1-13 連結B/S負債(有利子負債)	14
2. 2012年3月期 業績予想	
2-1 連結P/L	15
2-2 財政状態、住宅分譲事業(参考)	16
補足資料	
補足資料 SPC投資とオフバランス負債	17
Disclaimer	18

1. 2012年3月期第2四半期決算概要

1. 2012年3月期第2四半期決算概要

1-1 連結P/L概要 (全体)

(単位: 億円)

	当第2四半期	前年同期	増減	通期予想 (2011年10月公表)	進捗率
売上高	5,734	6,620	△ 886	13,600	42.2%
営業利益	470	599	△ 129	1,220	38.6%
営業外損益	△ 111	△ 120	9	△ 220	—
持分法損益	22	5	17	—	—
純金利負担	△ 134	△ 140	6	△ 270	—
その他	0	14	△ 14	50	—
経常利益	359	478	△ 119	1,000	35.9%
特別損益	△ 30	△ 20	△ 10	△ 100	—
特別利益	—	—	—	—	—
特別損失	△ 30	△ 20	△ 10	—	—
法人税等	△ 177	△ 224	46	△ 410	—
少数損益	14	8	5	△ 10	—
当期純利益	166	242	△ 76	480	34.6%

◆特別損失

投資有価証券評価損	△ 26	三井不動産ほか
災害による損失	△ 4	三井不動産ほか
	△ 30	

中間配当については、期初公表どおり一株あたり11円(前年同期11円)。

1. 2012年3月期第2四半期決算概要

1-2 連結売上高・営業利益内訳 (セグメント別)

(単位: 億円)

	当第2四半期	前年同期	増減	通期予想 (2011年10月公表)	進捗率
売上高	5,734	6,620	△ 886	13,600	42.2%
賃貸	2,076	2,133	△ 56	4,180	49.7%
分譲	967	1,809	△ 842	3,390	28.5%
マネジメント	1,370	1,352	18	2,810	48.8%
三井ホーム	820	844	△ 24	2,150	38.2%
その他	499	480	19	1,070	46.7%
営業利益	470	599	△ 129	1,220	38.6%
賃貸	491	485	5	920	53.4%
分譲	△ 7	89	△ 97	180	—
マネジメント	145	161	△ 15	320	45.5%
三井ホーム	△ 36	△ 30	△ 5	48	—
その他	△ 7	5	△ 12	△ 20	—
消去他	△ 114	△ 111	△ 3	△ 228	—

1. 2012年3月期第2四半期決算概要

1-3 連結P/L・セグメント別概要 <賃貸>

◆ 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、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」など通期物件の収益寄与などがあり、前年同期に比べ56億円減収、営業利益は5億円の増益。

(単位:億円)

	当第2四半期	前年同期	増減
売上高	2,076	2,133	△ 56
オフィス	1,424	1,471	△ 47
商業施設	625	631	△ 6
その他	26	29	△ 2
営業利益	491	485	5

◆ 当第2四半期の新規稼働物件(オフィス)、開業物件(商業施設)



名古屋三井ビルディング新館

- 愛知県名古屋市
- 2011年6月竣工



三井アウトレットパーク
ジャズドリーム長島(第4期)

- 三重県桑名市
- 2011年9月開業

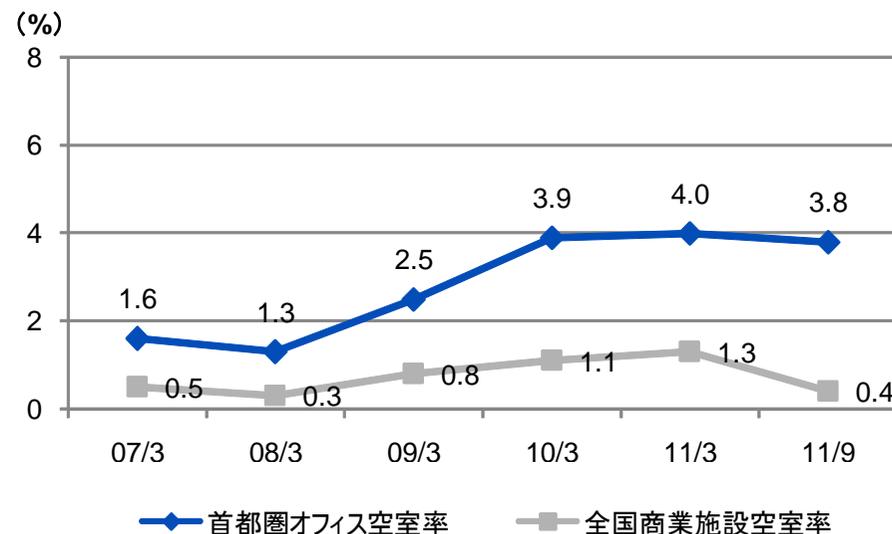
1. 2012年3月期第2四半期決算概要

参考:単体業績

1-4 参考:単体業績概要 <賃貸>

◆参考:空室率推移(単体)

	2011年9月末	2011年3月末
オフィス(総計)	4.3%	4.4%
首都圏	3.8%	4.0%
地方	7.7%	7.6%
商業施設(総計)	0.4%	1.3%
首都圏	0.4%	1.0%
地方	0.6%	2.0%



◆参考:売上高前年同期増減分析(単体)

	(単位:億円)			(単位:億円)	
	当第2四半期	前年同期	増減	増減分析	
売上高	2,032	2,080	△ 48	増減計	△ 48
オフィス	1,333	1,376	△ 42	新規・通期	60
商業施設	615	618	△ 2	既存	△ 96
その他	82	84	△ 2	異動・終了	△ 12

1. 2012年3月期第2四半期決算概要

1-5 連結P/L・セグメント別概要 <分譲>

◆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下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下期に予定されていることにより、減収減益。全体では842億円の減収、営業利益は97億円の減益。

(単位:億円)

	当第2四半期	前年同期	増減
売上高	967	1,809	△ 842
個人向け住宅分譲	868	1,443	△574
中高層	639	1,212	△572
戸建	228	231	△2
投資家向け分譲等	98	366	△267
営業利益	△ 7	89	△ 97
個人向け住宅分譲	△24	56	△80
営業利益率	△2.8%	3.9%	—
投資家向け分譲等	16	32	△16

◆当第2四半期の計上物件



パークシティ南千里丘
■大阪府摂津市



パークシティ柏の葉キャンパス二番街
■千葉県柏市

1. 2012年3月期第2四半期決算概要

1-6 連結P/L・セグメント別概要 <分譲> (個人向け住宅分譲)

◆ 個人向け住宅分譲の状況

(単位:戸)

	当第2四半期	前年同期	増減
期首契約済戸数	1,733	1,504	229
中高層	1,537	1,364	173
戸建	196	140	56
期中契約戸数	3,102	3,608	△506
中高層	2,793	3,207	△414
戸建	309	401	△92
計上戸数	1,855	2,763	△908
中高層	1,430	2,319	△889
戸建	425	444	△19
期末契約済戸数	2,980	2,349	631
中高層	2,900	2,252	648
戸建	80	97	△17
期末完成在庫戸数	418	912	△494
中高層	383	886	△503
戸建	35	26	9
戸当たり単価 (万円)	4,684	5,224	△540
中高層	4,475	5,226	△751
戸建	5,386	5,212	174

1. 2012年3月期第2四半期決算概要

1-7 連結P/L・セグメント別概要 <マネジメント>

◆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や、他社分譲マンションの販売受託事業で取扱件数が減少したことなどにより、減収減益。全体では18億円増収、営業利益は15億円の減益。

(単位:億円)

	当第2四半期	前年同期	増減
売上高	1,370	1,352	18
プロパティマネジメント	1,035	1,006	28
仲介・アセットマネジメント等	334	345	△10
営業利益	145	161	△15
プロパティマネジメント	116	114	1
仲介・アセットマネジメント等	29	46	△17

◆営業情報

	当第2四半期	前年同期	増減
リパーク台数(台)	130,056	123,144	6,912
仲介件数(件)	16,886	16,451	435
販売受託件数(件)	520	1,291	△771

1. 2012年3月期第2四半期決算概要

1-8 連結P/L・セグメント別概要 <三井ホーム>

◆新築事業において、建築請負は増収したが、インテリア商品販売などで減収し、広告宣伝費等の販管費の増加もあり、減益。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(株)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ことなどにより、全体では24億円減収、5億円減益

(単位:億円)

	当第2四半期	前年同期	増減
売上高	820	844	△24
新築	595	599	△4
リフォーム・リニューアル	79	121	△41
賃貸管理	88	84	3
その他	56	38	18
営業利益	△36	△30	△5

※ 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。

◆受注工事高内訳

(単位:億円)

	当第2四半期	前年同期	増減
新築	732	692	40
リフォーム・リニューアル	120	161	△41

1. 2012年3月期第2四半期決算概要

1-9 連結P/L・セグメント別概要 <その他>

◆三井ホームリモデリング(株)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震災などの影響により減収したことなどにより、全体では19億円の増収、12億円の減益。

(単位:億円)

	当第2四半期	前年同期	増減
売上高	499	480	19
施設営業	235	251	△16
商品販売	208	211	△3
その他	56	17	38
営業利益	△7	5	△12

1. 2012年3月期第2四半期決算概要

1-10 連結B/S概要

(単位:億円)

	当第2四半期末	前期末	増減
流動資産	9,479	9,291	187
現金・預金	618	572	46
販売用不動産・前渡金	6,503	6,344	158
営業出資金	536	657	△ 120
その他流動資産	1,820	1,717	102
固定資産	28,582	28,515	67
有形・無形固定資産	22,675	22,522	152
投資有価証券	3,698	3,775	△ 76
うち、SPC出資金	604	661	△ 57
差入敷金・保証金	1,648	1,715	△ 66
その他固定資産	560	501	59
資産計	38,061	37,806	254

	当第2四半期末	前期末	増減
流動負債	7,286	6,558	727
支払手形及び買掛金	580	871	△ 290
短期借入金(※)	2,752	2,727	25
コマーシャルペーパー(※)	1,390	240	1,150
短期償還社債(※)	50	-	50
その他流動負債	2,513	2,719	△ 206
固定負債	20,335	20,824	△ 489
社債(※)	3,000	2,850	150
長期借入金(※)	10,887	11,583	△ 695
預り敷金・保証金	3,563	3,548	14
その他固定負債	2,884	2,842	41
有利子負債(※)	18,079	17,400	679
純資産	10,440	10,423	16
負債・純資産計	38,061	37,806	254

(※)有利子負債:短期借入金+コマーシャルペーパー+短期償還社債+社債+長期借入金

	当第2四半期末	前期末	増減
D/Eレシオ(倍)	1.77	1.71	0.06
自己資本比率	26.9%	27.0%	△ 0.1pt

1. 2012年3月期第2四半期決算概要

1-11 連結B/S資産(販売用不動産・前渡金)

◆三井不動産の建築投資等により、連結全体では158億円増加し、6,503億円となった。

(単位: 億円)

	当第2四半期末	前期末	増減
販売用不動産・前渡金	6,503	6,344	158
三井不動産レジデンシャル(※)	4,055	4,060	△ 4
三井不動産	2,221	2,074	146
その他・消去他	226	209	16

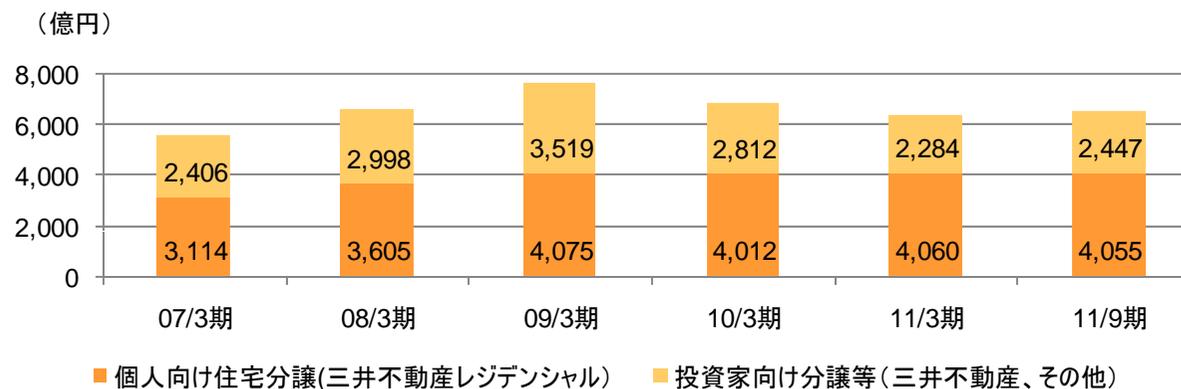
※三井不動産レジデンシャルにおける
用地取得関係費 当第2四半期418億円

◆新規投資、原価回収他

(単位: 億円)

	当第2四半期	前年同期
期首残高	6,344	6,825
新規投資	948	1,618
原価回収	△ 792	△ 1,465
振替他	3	△ 40
期末残高	6,503	6,937

◆残高推移



1. 2012年3月期第2四半期決算概要

1-12 連結B/S資産(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ジャズドリーム長島」への建築投資等により、連結全体では152億円増加し、2兆2,675億円となった。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2四半期末80.73円/ドル、前期末81.49円/ドル)

(単位:億円)

	当第2四半期末	前期末	増減
有形・無形固定資産	22,675	22,522	152
三井不動産	20,156	19,998	158
三井不動産アメリカグループ	1,050	1,065	△ 14
三井ホームグループ	260	262	△ 2
その他・消去他	1,207	1,196	11

◆資本的支出、減価償却他

(単位:億円)

	当第2四半期	前年同期
期首残高	22,522	21,058
資本的支出	465	627
減価償却	△ 257	△ 251
売却・振替他	△ 55	△ 95
期末残高	22,675	21,339

◆残高推移



1. 2012年3月期第2四半期決算概要

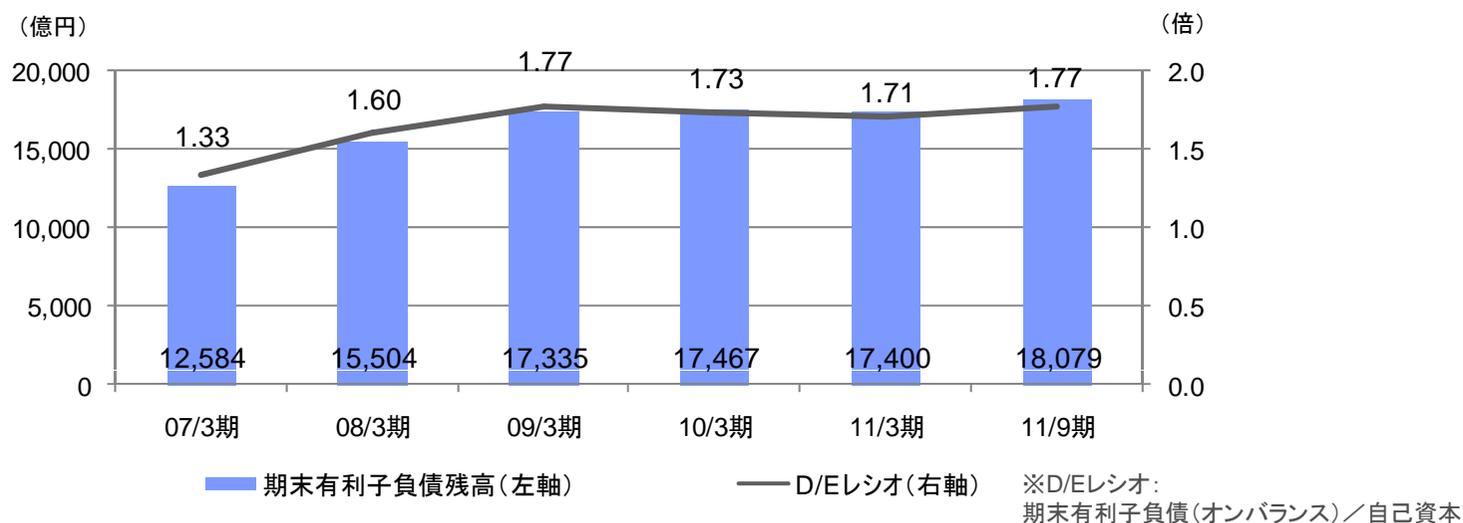
1-13 連結B/S負債(有利子負債)

◆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および販売受託物件の売買代金預り金の支払いなど季節要因により、連結全体では679億円増加し、1兆8,079億円となった。

(単位:億円)

	当第2四半期末	前期末	増減
有利子負債	18,079	17,400	679
三井不動産	17,362	16,613	749
三井不動産レジデンシャル	3,625	3,160	465
三井不動産アメリカグループ	518	589	△ 71
子会社貸付金	△ 4,569	△ 4,093	△ 476
その他・消去他	1,143	1,130	12

◆ 有利子負債残高、D/Eレシオ推移



2. 2012年3月期 業績予想

2. 2012年3月期 業績予想

2-1 連結P/L

(単位:億円)

	通期予想		差異	<参考> 前期
	今回予想 (2011年10月公表)	前回予想 (2011年4月公表)		
売上高	13,600	14,000	△ 400	14,052
賃貸	4,180	4,240	△ 60	4,234
分譲	3,390	3,700	△ 310	4,052
マネジメント	2,810	2,760	50	2,779
三井ホーム	2,150	2,260	△ 110	2,051
その他	1,070	1,040	30	934
営業利益	1,220	1,150	70	1,200
賃貸	920	890	30	889
分譲	180	170	10	161
マネジメント	320	310	10	321
三井ホーム	48	48	—	37
その他	△ 20	△ 40	20	10
消去他	△ 228	△ 228	—	△ 219
営業外損益	△ 220	△ 230	10	△ 238
純金利負担	△ 270	△ 290	20	△ 272
その他	50	60	△ 10	33
経常利益	1,000	920	80	962
特別損益	△ 100	△ 100	—	△ 125
税前当期純利益	900	820	80	836
法人税等	△ 410	△ 340	△ 70	△ 329
少数損益	△ 10	△ 10	—	△ 8
当期純利益	480	470	10	499

【前回予想(2011年4月28日公表)との差異】

今般、震災後の事業環境および各セグメントにおける進捗状況等を踏まえ、期初に策定した連結通期業績予想を以下の通り修正する。

「賃貸セグメント」は、利益において主に商業施設賃貸事業における営業状況を反映し、セグメント全体で売上は60億円減、利益は30億円増を見込む。

「分譲セグメント」は、主に住宅分譲事業において震災による工期影響や契約進捗等の精査により計上戸数を見直す一方、堅調な販売状況をうけた利益率の改善により、売上は310億円減、利益は10億円増を見込む。

「マネジメントセグメント」は、プロパティマネジメントにおいて主に工事管理の受託見直しを変更し、売上は50億円増、利益は10億円増を見込む。

「三井ホームセグメント」は、受注高の見直しにより、売上110億円減を見込む。

「その他セグメント」は、主にホテル・リゾート事業において稼働率の回復を織り込み、売上は30億円増、利益は20億円増を見込む。

結果、売上は前回公表から400億円減の1兆3,600億円、営業利益は70億円増の1,220億円、経常利益は80億円増の1,000億円、当期純利益は10億円増の480億円を見込む。

2. 2012年3月期 業績予想

2-2 財政状態、住宅分譲事業(参考)

◆ 財政状態

(単位:億円)

	今回予想	通期予想	差異	<参考>
	(2011年10月公表)	前回予想 (2011年4月公表)		前期
販売用不動産・前渡金				
新規投資	2,900	3,000	△ 100	3,009
原価回収	2,600	2,800	△ 200	3,347
有形・無形固定資産				
新規投資	1,300	1,300	—	2,293
減価償却費	550	550	—	529
有利子負債	18,200	18,200	—	17,400

◆ 住宅分譲事業(参考)

(単位:億円)

	今回予想	通期予想	差異	<参考>
	(2011年10月公表)	前回予想 (2011年4月公表)		前期
営業収益	2,750	2,980	△ 230	3,163
中高層	2,270	2,470	△ 200	2,660
戸建	480	510	△ 30	502
営業利益率(%)	3.8%	3.2%	0.6pt	3.1%
				(単位:戸)
計上戸数	5,700	5,900	△ 200	6,380
中高層	4,800	5,000	△ 200	5,455
戸建	900	900	—	925

補足資料

補足資料

SPC投資とオフバランス負債(2012年3月期第2四半期)

総エクスポージャー : 4,810億円

(単位: 億円)

流動型 2,050億円

Assets	4,810	Debt	3,670
バリューアップ型	520	オフバランス負債	3,670
開発型	1,530		
保有型	2,760		
		Equity	1,140
		オンバランス投資	1,140

営業出資金 540

+

投資有価証券 600

- 上の表の金額は、個々のヴィークルにおける当社のエクイティシェアに対応する「アセット」、「デット」、「エクイティ」のそれぞれの合計額を表す。
- 07/3期の決算短信から開示した「一定の特別目的会社に係る開示に関する適用指針」での開示基準と異なる。
- 数字は全て10億円単位の概数である。
- アセットにおける「バリューアップ型」、「開発型」、「保有型」の区分は当社独自の基準による。

免責事項

本資料には、将来の業績に関する記述が含まれています。こうした記述は、発表時点で入手可能な情報に基づき当社が判断した予想であり、潜在的なリスクや不確実性を内包するものです。

経済情勢、市場動向、経営環境の変化などにより、予想と異なる可能性があることにご留意ください。

また、本資料の内容については細心の注意を払っておりますが、本資料に関する全ての事項について、新規性、正当性、有用性、特定目的への適合性、機能性、安全性に関し、一切の保証をいたしかねますのでご了承ください。

また、本資料は投資勧誘を目的としたものではありません。

投資に関する決定は、ご利用者自身の判断においておこなわれるようお願い申し上げます。