平成24年8月1日

平成25年3月期第1四半期決算短信　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

［単位：百万円］

		当第1四半期	前年同期	増減	増減率［%］
営業収益		279,902	279,153	748	0.3%
	賃貸	108,065	101,766	6,299	
	分譲	51,234	57,075	△ 5,840	
	マネジメント	71,348	67,378	3,969	
	三井ホーム	23,554	28,976	△ 5,422	
	その他	25,699	23,955	1,743	
	賃貸	27,364	24,262	3,102	
	分譲	2,697	3,305	△ 607	
	マネジメント	7,765	6,069	1,695	
	三井ホーム	△ 8,147	△ 5,127	△ 3,019	
	その他	△ 48	△ 784	736	
	消去他	△ 5,088	△ 5,756	667	
営業利益		24,544	21,969	2,575	11.7%
営業外損益		△ 7,716	△ 5,781	△ 1,935	
	持分法損益	550	282	267	
	純金利負担	△ 7,291	△ 6,709	△ 581	
	その他	△ 975	645	△ 1,621	
経常利益		16,827	16,188	639	4.0%
特別損益		△ 1,524	△ 1,618	94	
	特別利益	－	－	－	
	特別損失	△ 1,524	△ 1,618	94	
税前四半期純利益		15,303	14,569	733	
法人税等		△ 8,842	△ 10,048	1,205	
少数株主損益調整前四半期純利益		6,460	4,520	1,939	
少数損益		2,613	1,950	662	
四半期純利益		9,074	6,471	2,602	40.2%

当第1四半期の売上高は2,799億円となり、対前年同期比で7億円（0.3%）増収。
営業利益は245億円と、同比25億円（11.7%）の増益。
経常利益は168億円と、同比6億円（4.0%）の増益。
四半期純利益は90億円と、同比26億円（40.2%）の増益となりました。

なお、当第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、当社が出資する特別目的会社（以下、SPC）26社を新たに連結対象としております。

当第1四半期の売上高、営業利益、経常利益、当期純利益における通期予想（平成24年5月9日公表）に対する進捗率は、概ね15～20%程度となっておりますが、これは主として分譲事業および三井ホーム事業の季節変動要因に起因するもので、計画に対して予定どおり進捗しております。

※　収益は外部顧客からの売上高

公表（進捗率）

	当第1四半期	通期予想（H24.5.9公表）	進捗率
営業収益	279,902	1,460,000	19.2%
営業利益	24,544	135,000	18.2%
経常利益	16,827	109,000	15.4%
当期純利益	9,074	55,000	16.5%

特別損益

［特別損失］

投資有価証券評価損	△ 1,524	三井不動産
合計	△ 1,524	

連結包括利益計算書

［単位：百万円］

		当第1四半期	前年同期
少数株主損益調整前四半期純利益		6,460	4,520
その他の包括利益		△ 1,973	△ 2,898
	その他有価証券評価差額金	△ 8,759	△ 5,565
	繰延ヘッジ損益	△ 111	23
	為替換算調整勘定	4,075	1,527
	持分法適用会社に対する持分相当額	2,821	1,116
四半期包括利益		4,487	1,622
（うち親会社株主に係る包括利益）		(6,987)	(3,513)
（うち少数株主に係る包括利益）		(△ 2,500)	(△ 1,891)

［単位：百万円］

賃　貸

	当第1四半期	対前年同期		当第1四半期	対前年同期
営業収益	108,065	+6,299	営業利益	27,364	+3,102

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」の収益寄与や、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」などの通期稼働物件の収益貢献に加え、「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62億円増収、営業利益は31億円の増益。

（参考）単体業績
（売上）
・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、60億円増収、
既存物件は16億円増収、異動・終了物件では5億円減収。
（空室率）
・首都圏オフィスビルの空室率は、5.3%。

＜賃貸＞			当第1四半期	前年同期	増減
オフィス・商業施設	収益	オフィス	70,773	69,998	774
		商業施設	35,879	30,355	5,524
	貸付面積（千㎡）		4,760	4,432	328
	オフィス	所有	1,713	1,258	454
		転貸	1,231	1,513	△281
	商業施設	所有	1,337	1,019	319
		転貸	478	642	△164
その他	収益		1,412	1,411	0
収益合計			108,065	101,766	6,299

空室率推移

	12/6	12/3	11/3	10/3	09/3	08/3
連結オフィス・商業	3.7%	2.9%	3.5%	3.1%	2.2%	1.3%
単体オフィス首都圏	5.3%	4.4%	4.0%	3.9%	2.5%	1.3%

（参考） 単体・賃貸総括表

	総計		首都圏		地方	
オフィス	当第1四半期	前年同期	当第1四半期	前年同期	当第1四半期	前年同期
棟数	171	176	139	145	32	31
貸付面積（千㎡）	2,529	2,487	2,235	2,208	295	279
賃貸収益	66,551	65,877	61,826	61,437	4,724	4,440
空室率	5.5%	4.9%	5.3%	4.4%	7.2%	8.3%

	総計		首都圏		地方	
商業施設	当第1四半期	前年同期	当第1四半期	前年同期	当第1四半期	前年同期
棟数	72	69	46	44	26	25
貸付面積（千㎡）	1,778	1,659	1,116	1,027	662	632
賃貸収益	35,867	30,053	25,900	21,361	9,966	8,691
空室率	0.3%	0.5%	0.3%	0.5%	0.3%	0.6%

分　譲

	当第1四半期	対前年同期		当第1四半期	対前年同期
営業収益	51,234	△5,840	営業利益	2,697	△607

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が第2四半期以降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は、増収・微減益。
全体では58億円の減収、営業利益は6億円の減益。

＜分譲＞		当第1四半期	前年同期	増減
住宅分譲合計（個人顧客向け） 中高層分譲	収益	35,120	40,192	△5,072
	戸数（戸）	717	894	△177
	戸当たり単価（万円）	4,898	4,496	402
住宅分譲合計（個人顧客向け） 戸建分譲	収益	8,657	11,746	△3,088
	戸数（戸）	163	225	△62
	戸当たり単価（万円）	5,312	5,220	92
住宅分譲合計（個人顧客向け）	収益	43,778	51,938	△8,160
	戸数（戸）	880	1,119	△239
	戸当たり単価（万円）	4,975	4,642	333
	営業利益	530	939	△408
投資家向け分譲等	収益	7,456	5,137	2,319
	営業利益	2,166	2,366	△199
収益合計		51,234	57,075	△ 5,840

住宅分譲（個人顧客向け）完成在庫推移　（戸）

	12/6	12/3	11/3	10/3	09/3	08/3
中高層分譲	454	380	638	872	826	453
戸建分譲	35	24	46	40	93	115
合計	489	404	684	912	919	568

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	1,181	3,568	717	2,851	1,448
戸建分譲	113	105	218	163	55	104
合計	2,500	1,286	3,786	880	2,906	1,552

マネジメント

	当第1四半期	対前年同期		当第1四半期	対前年同期
営業収益	71,348	+3,969	営業利益	7,765	+1,695

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、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39億円増収、営業利益は16億円増益。

＜マネジメント＞		当第1四半期	前年同期	増減
プロパティマネジメント	収益	54,738	51,842	2,895
	営業利益	6,231	5,693	537
仲介・ｱｾｯﾄﾏﾈｼﾞﾒﾝﾄ等	収益	16,610	15,535	1,074
	営業利益	1,534	376	1,158
収益合計		71,348	67,378	3,969

	当第1四半期	前年同期	増減
リパーク台数（台）	136,068	127,824	8,244
仲介件数	9,223	8,222	1,001
販売受託件数	319	221	98

三井ホーム

	当第1四半期	対前年同期		当第1四半期	対前年同期
営業収益	23,554	△5,422	営業利益	△8,147	△3,019

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たため、減収減益。
全体では54億円の減収、営業利益は30億円の減益。

＜三井ホーム＞		当第1四半期	前年同期	増減
新築	収益	12,819	18,554	△5,734
	受注工事高	31,597	32,619	△1,021
リフォーム・リニューアル	収益	3,414	3,320	94
	受注工事高	5,637	5,574	63
賃貸管理	収益	4,555	4,386	169
その他	収益	2,764	2,716	48
収益合計		23,554	28,976	△5,422

※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1四半期	対前年同期		当第1四半期	対前年同期
営業収益	25,699	+1,743	営業利益	△48	+736

施設営業において、ホテル事業が好調に推移しており、また前年同期は震災による売上減があったことから、増収。
全体では17億円の増収、営業利益は7億円改善。

＜その他＞ 収益	当第1四半期	前年同期	増減
施設営業	11,979	10,531	1,447
商品販売	10,800	11,001	△201
その他	2,919	2,422	497
収益合計	25,699	23,955	1,743

※ 収益は外部顧客からの売上高

（参考） 単体・営業損益

		当第1四半期	前年同期	増減
営業収益	賃貸事業	106,853	99,697	7,156
	分譲事業（業務施設等）	8,193	128	8,064
	その他	5,887	8,305	△2,418
	合計	120,934	108,131	12,802
粗利益率（%）	賃貸事業	19.7	19.3	0.5pt
	分譲事業（業務施設等）	36.2	△407.6	－
	その他	35.4	57.1	△21.7pt
営業利益		20,972	18,061	2,911

〔販売用不動産(前渡金含む)〕

	当第1四半期末	前期末	増減
三井不動産レジデンシャル	417,033	407,233	9,800
SPC合計	237,701	－	237,701
三井不動産	212,495	211,016	1,479
その他・消去等	14,472	24,559	△ 10,087
合計	881,703	642,809	238,894

	期首残高※	新規投資	原価回収	その他	当期末残高
当第1四半期末	842,835	83,591	△ 39,032	△ 5,690	881,703
前年同期	634,479	51,782	△ 44,122	△ 1,464	640,674

※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１四半期 240億円〕

〔有形・無形固定資産〕

	当第1四半期末	前期末	増減
三井不動産	2,058,416	2,050,214	8,201
SPC合計	234,255	－	234,255
三井不動産アメリカG	134,217	101,896	32,321
英国三井不動産G	30,604	27,184	3,420
三井ホームG	26,204	25,613	591
その他・消去等	106,048	99,900	6,148
合計	2,589,747	2,304,809	284,938

（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1四半期末	2,545,610	23,899	△ 14,395	34,632	2,589,747
前年同期	2,252,287	14,735	△ 12,646	1,832	2,256,208

※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発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におけるオフィスビルの取得などに加え、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2,849億円増加し、2兆5,897億円となった。

〔有利子負債〕

	当第1四半期末	前期末	増減
三井不動産	1,778,645	1,670,126	108,518
三井不動産レジデンシャル	358,500	299,400	59,100
SPC合計	353,843	－	353,843
三井不動産アメリカG	73,500	57,437	16,062
子会社貸付金	△ 457,577	△ 396,664	△ 60,913
その他・消去等	115,260	113,111	2,149
合計	2,222,172	1,743,411	478,760
（うちノンリコース債務）	376,343	9,013	367,330

【有利子負債】
販売用不動産の新規投資や、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設費の支払いなどの季節要因による営業活動のキャッシュ・アウト618億円や、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441億円に加え、当期からSPCを連結したことによる増加3,538億円などもあり、連結全体では前期末比4,787億円増加し、2兆2,221億円となった。

〔連結貸借対照表〕　［単位：百万円］

	当第1四半期末	前期末	増減
流動資産	1,166,329	941,729	224,599
現金・預金	82,244	62,274	19,970
受取手形及び売掛金	22,884	26,538	△ 3,654
有価証券	24	14	9
販売用不動産・前渡金	881,703	642,809	238,894
未成工事支出金	20,138	9,235	10,902
その他のたな卸資産	9,236	8,667	568
短期貸付金	8,568	9,620	△ 1,052
営業出資金	10,328	57,568	△ 47,240
繰延税金資産(流動)	39,122	34,544	4,578
その他の流動資産	92,935	91,335	1,599
貸倒引当金	△ 857	△ 878	21
有形固定資産	2,548,900	2,269,956	278,943
建物及び構築物	672,359	583,815	88,544
機械装置・運搬具	10,350	8,667	1,683
土地	1,804,155	1,614,433	189,721
建設仮勘定	29,196	31,430	△ 2,234
その他	32,838	31,609	1,229
無形固定資産	40,847	34,852	5,994
有形・無形固定資産	2,589,747	2,304,809	284,938
投資その他資産	561,494	621,872	△ 60,378
投資有価証券	337,939	397,647	△ 59,708
長期貸付金	5,404	5,489	△ 84
差入敷金・保証金	160,124	160,846	△ 721
繰延税金資産(固定)	9,744	9,760	△ 15
再評価に係る繰延税金資産	1,233	1,233	－
その他投資その他資産	53,556	53,424	131
貸倒引当金	△ 6,508	△ 6,529	20
資産計	4,317,571	3,868,411	449,159

	当第1四半期末	前期末	増減
流動負債	853,967	692,309	161,658
支払手形及び買掛金	75,886	101,321	△ 25,434
短期借入金	279,155	254,922	24,233
ｺﾏｰｼｬﾙﾍﾟｰﾊﾟｰ	148,000	37,000	111,000
短期償還社債	81,883	5,000	76,883
未払法人税等	4,099	11,650	△ 7,551
未成工事受入金	20,560	12,996	7,563
完成工事補償引当金	1,188	1,351	△ 162
債務保証損失引当金	127	180	△ 53
繰延税金負債(流動)	396	396	－
災害損失引当金	1,682	1,692	△ 10
その他流動負債	240,989	265,797	△ 24,808
固定負債	2,346,438	2,075,694	270,743
社債	398,393	300,000	98,393
長期借入金	1,314,740	1,146,489	168,251
預り敷金・保証金	355,486	353,837	1,649
退職給付引当金	34,525	33,001	1,523
役員退職慰労引当金	913	957	△ 44
繰延税金負債(固定)	32,509	32,470	38
再評価に係る繰延税金負債	168,130	168,130	－
その他固定負債	41,739	40,808	930
有利子負債	2,222,172	1,743,411	478,760
うちノンリコース債務	376,343	9,013	367,330
余剰敷金・保証金	195,362	192,991	2,371
負債計	3,200,406	2,768,004	432,401
資本金	174,296	174,296	－
資本剰余金	248,296	248,296	△0
利益剰余金	360,936	363,877	△ 2,940
自己株式	△ 5,394	△ 5,385	△ 8
土地再評価差額金	292,952	294,109	△ 1,156
有価証券評価差額金	41,574	50,355	△ 8,780
繰延ヘッジ損益	△ 969	△ 869	△ 99
為替換算調整勘定	△ 39,723	△ 46,496	6,772
新株予約権	620	587	32
少数株主持分	44,575	21,636	22,938
純資産計	1,117,164	1,100,407	16,757
〔D／Eレシオ〕	(2.07)	(1.62)	(0.46)
〔自己資本比率〕	(24.8%)	(27.9%)	(△3.1PT)
負債・純資産計	4,317,571	3,868,411	449,159

〔賃貸等不動産〕

	当第１四半期末	前期末
連結貸借対照表計上額	2,325,641	2,049,666
時価	3,261,078	2,860,072
差額	935,436	810,405

※SPC連結に伴い、当第１四半期末の値を記載しております。