平成25年5月９日

平成25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

三井不動産株式会社

［単位：百万円］

連結損益計算書

		当期	前期	増減	増減率［%］
営業収益		1,445,644	1,338,102	107,541	8.0%
	賃貸	441,712	420,528	21,184	
	分譲	393,454	321,352	72,102	
	マネジメント	297,934	286,638	11,295	
	三井ホーム	209,028	207,568	1,460	
	その他	103,514	102,014	1,499	
	賃貸	104,352	95,699	8,652	
	分譲	23,059	15,734	7,324	
	マネジメント	41,579	34,363	7,215	
	三井ホーム	566	4,187	△ 3,620	
	その他	△ 85	△ 806	721	
	消去他	△ 21,287	△ 23,140	1,853	
営業利益		148,184	126,038	22,146	17.6%
営業外損益		△ 25,118	△ 23,528	△ 1,589	
	持分法損益	2,850	3,701	△ 850	
	純金利負担	△ 29,061	△ 26,507	△ 2,554	
	その他	1,092	△ 722	1,815	
経常利益		123,066	102,509	20,557	20.1%
特別損益		△ 12,120	△ 8,008	△ 4,112	
	特別利益	8,670	－	8,670	
	特別損失	△ 20,791	△ 8,008	△ 12,782	
税前当期純利益		110,945	94,500	16,445	
法人税等		△ 50,382	△ 43,790	△ 6,591	
少数株主損益調整前当期純利益		60,563	50,709	9,853	
少数損益		△ 1,112	△ 580	△ 531	
当期純利益		59,451	50,129	9,321	18.6%

当期は「賃貸」「分譲」「マネジメント」の主要3セグメントにおいて増収増益となったことにより、
売上高は1兆4,456億円、対前期比で1,075億円（8.0%）増収。
営業利益は1,481億円、同比221億円（17.6%）の増益。
経常利益は1,230億円、同比205億円（20.1%）の増益。
当期純利益は594億円、同比93億円（18.6%）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SPC（当期末では31社）を新たに連結対象としております。

※　収益は外部顧客からの売上高

公表との差異

	当期	公表（H24.5.9公表）	公表との差異	
営業収益	1,445,644	1,460,000	△ 14,356	99.0%
営業利益	148,184	135,000	13,184	109.8%
経常利益	123,066	109,000	14,066	112.9%
当期純利益	59,451	55,000	4,451	108.1%

特別損益

［特別利益］

投資有価証券売却益	3,442
固定資産売却益	2,859
関係会社株式売却益	2,368
合計	8,670

［特別損失］

固定資産売却損	△ 8,806
減損損失	△ 7,769
固定資産除却損	△ 4,215
合計	△ 20,791

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		60,563	50,709
その他の包括利益		66,803	27,335
	その他有価証券評価差額金	52,279	8,348
	繰延ヘッジ損益	△ 226	△ 531
	土地再評価差額金	25	23,502
	為替換算調整勘定	8,872	△ 2,775
	持分法適用会社に対する持分相当額	5,852	△ 1,209
包括利益		127,366	78,045
（うち親会社株主に係る包括利益）		(125,991)	(77,551)
（うち少数株主に係る包括利益）		(1,375)	(493)

［単位：百万円］

賃貸

	当期	対前期		当期	対前期
営業収益	441,712	+21,184	営業利益	104,352	+8,652

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「横浜三井ビルディング」、「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」などを保有するSPCを連結したことによる
収益寄与があり、セグメント全体では前期比211億円の増収、同比86億円の増益。

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進み、当社の首都圏
オフィスビル空室率（単体）は3.8%となった。（前期末：4.4%）

（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
（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、前期比198億円増収、既存物件は同比41億円増収、異動・終了物件では
同比54億円減収。

＜賃貸＞			当期	前期	増減
オフィス・商業施設	収益	オフィス	286,934	283,614	3,320
		商業施設	148,620	131,560	17,060
	貸付面積（千㎡）		4,594	4,531	63
	オフィス	所有	1,662	1,303	359
		転貸	1,199	1,533	△ 334
	商業施設	所有	1,228	1,042	186
		転貸	505	654	△ 149
その他	収益		6,156	5,353	802
収益合計			441,712	420,528	21,184

空室率推移

	13/3	12/12	12/9	12/6	12/3	11/3
連結ｵﾌｨｽ・商業	3.3%	3.4%	3.6%	3.7%	2.9%	3.5%
単体ｵﾌｨｽ首都圏	3.8%	4.1%	5.0%	5.3%	4.4%	4.0%

（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	156	168	124	137	32	31
貸付面積（千㎡）	2,486	2,545	2,187	2,248	300	297
賃貸収益	265,274	266,836	246,090	248,094	19,184	18,742
空室率	4.0%	4.6%	3.8%	4.4%	5.3%	6.4%

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	43	24	26
貸付面積（千㎡）	1,700	1,693	1,094	1,032	605	661
賃貸収益	148,025	129,235	105,592	90,196	42,432	39,039
空室率	1.3%	0.4%	1.7%	0.4%	0.5%	0.4%

分　譲

	当期	対前期		当期	対前期
営業収益	393,454	+72,102	営業利益	23,059	+7,324

個人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、
前期比254億円の増収、同比50億円の増益。
投資家向け分譲等においても、日本ビルファンド投資法人などへの物件売却によって
前期比466億円の増収、同比22億円の増益。
セグメント全体では、前期比721億円の増収、同比73億円の増益。

＜分譲＞			当期	前期	増減
住宅分譲合計（個人顧客向け）	中高層分譲	収益	236,174	213,839	22,334
		戸数（戸）	4,956	4,512	444
		戸当たり単価（万円）	4,765	4,739	26
	戸建分譲	収益	46,487	43,403	3,084
		戸数（戸）	795	804	△9
		戸当たり単価（万円）	5,848	5,398	450
		収益	282,662	257,243	25,419
		戸数（戸）	5,751	5,316	435
		戸当たり単価（万円）	4,915	4,839	76
		営業利益	15,300	10,264	5,036
投資家向け分譲等		収益	110,792	64,108	46,683
		営業利益	7,758	5,470	2,288
収益合計			393,454	321,352	72,102

住宅分譲（個人顧客向け）完成在庫推移　（戸）

	13/3	12/12	12/9	12/6	12/3	11/3
中高層分譲	223	299	431	454	380	638
戸建分譲	57	29	35	35	24	46
合計	280	328	466	489	404	684

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	6,678	9,065	4,956	4,109	6,460
戸建分譲	113	755	868	795	73	769
合計	2,500	7,433	9,933	5,751	4,182	7,229

マネジメント

	当期	対前期		当期	対前期
営業収益	297,934	+11,295	営業利益	41,579	+7,215

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もリハウス事業における仲介件数の増加などにより増収増益。
セグメント全体では、前期比112億円の増収、同比72億円の増益。

＜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	218,911	212,878	6,032
	営業利益	26,427	23,776	2,651
仲介・ｱｾｯﾄﾏﾈｼﾞﾒﾝﾄ等	収益	79,023	73,760	5,263
	営業利益	15,151	10,587	4,563
収益合計		297,934	286,638	11,295

	当期	前期	増減
リパーク台数（台）	143,450	133,039	10,411
仲介件数	38,769	34,992	3,777
販売受託件数	1,859	2,451	△592

三井ホーム

	当期	対前期		当期	対前期
営業収益	209,028	+1,460	営業利益	566	△3,620

新築事業において、期首受注残高が前年を下回っていたことや、
着工・工事進捗の遅れなどにより売上棟数が減少したことに加え、
外注費の上昇などにより減収減益。
リフォーム・リニューアル事業、その他事業により増収し、
セグメント全体では、前期比14億円の増収、同比36億円の減益。

＜三井ホーム＞		当期	前期	増減
新築	収益	156,330	160,316	△3,985
	受注工事高	155,621	144,573	11,048
リフォーム・リニューアル	収益	21,634	18,414	3,219
	受注工事高	26,290	22,791	3,498
賃貸管理	収益	18,904	17,891	1,012
その他	収益	12,159	10,945	1,213
収益合計		209,028	207,568	1,460

※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	103,514	+1,499	営業利益	△85	+721

施設営業において、ホテル事業が好調に推移しており、増収増益。
セグメント全体では前期比14億円の増収、営業利益は同比7億円増益。

＜その他＞ 収益	当期	前期	増減
施設営業	50,672	49,079	1,592
商品販売	38,197	40,003	△1,806
その他	14,645	12,931	1,713
収益合計	103,514	102,014	1,499

※ 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	431,844	413,291	18,552
	分譲事業（業務施設等）	62,778	50,328	12,450
	その他	41,950	28,418	13,531
	合計	536,573	492,038	44,534
粗利益率（%）	賃貸事業	16.9	18.3	△1.4pt
	分譲事業（業務施設等）	4.5	8.0	△3.5pt
	その他	55.6	44.5	11.1pt
営業利益		78,650	70,456	8,194

［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	393,896	407,233	△ 13,336
三井不動産	269,115	211,016	58,099
SPC合計	236,728	－	236,728
その他・消去等	15,481	24,559	△ 9,078
合計	915,222	642,809	272,412

	期首残高※	新規投資	原価回収	その他	期末残高
当期	842,835	386,207	△ 323,718	9,898	915,222
前期	634,479	284,263	△ 258,365	△ 17,568	642,809

※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 〔当期 960億円〕

〔有形・無形固定資産〕

	当期	前期	増減
三井不動産	1,994,149	2,050,214	△ 56,065
SPC合計	214,282	－	214,282
三井不動産アメリカG	145,106	101,896	43,210
英国三井不動産G	34,712	27,184	7,528
三井ホームG	27,513	25,613	1,900
その他・消去等	88,212	99,900	△ 11,687
合計	2,503,977	2,304,809	199,168

（再評価差額を含む）

	期首残高※	資本的支出	減価償却	その他	期末残高
当期	2,545,610	72,355	△ 59,022	△ 54,966	2,503,977
前期	2,252,287	111,755	△ 53,231	△ 6,002	2,304,809

※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の新規投資、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1,991億円増加し、2兆5,039億円となった。

〔有利子負債〕

	当期	前期	増減
三井不動産	1,796,931	1,670,126	126,804
SPC合計	340,195	－	340,195
三井不動産レジデンシャル	313,229	299,400	13,829
三井不動産アメリカG	78,967	57,437	21,529
子会社貸付金	△ 531,974	△ 396,664	△ 135,310
その他・消去等	122,876	113,111	9,765
合計	2,120,225	1,743,411	376,814
（うちノンリコース債務）	236,137	9,013	227,124

【有利子負債】
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711億円、配当金等の支払によるキャッシュ・アウト202億円や、現金および現金同等物の増加に加え、当期からSPCを連結したことによる増加3,401億円に対して、営業活動によるキャッシュ・イン996億円などもあり、連結全体で前期末比3,768億円増加し、2兆1,202億円となった。

〔連結貸借対照表〕

	当期	前期	増減		当期	前期	増減
流動資産	1,202,853	941,729	261,124	流動負債	652,122	692,309	△ 40,187
現金・預金	102,234	62,274	39,960	支払手形及び買掛金	100,705	101,321	△ 615
受取手形及び売掛金	29,266	26,538	2,727	短期借入金	199,299	254,922	△ 55,623
有価証券	24	14	9	ｺﾏｰｼｬﾙﾍﾟｰﾊﾟｰ	27,000	37,000	△ 10,000
販売用不動産・前渡金	915,222	642,809	272,412	短期償還社債	40,133	5,000	35,133
未成工事支出金	11,601	9,235	2,365	未払法人税等	26,699	11,650	15,048
その他のたな卸資産	9,096	8,667	428	未成工事受入金	15,755	12,996	2,758
短期貸付金	11,278	9,620	1,658	完成工事補償引当金	1,196	1,351	△ 154
営業出資金	10,966	57,568	△ 46,602	債務保証損失引当金	110	180	△ 70
繰延税金資産(流動)	23,917	34,544	△ 10,626	繰延税金負債(流動)	354	396	△ 41
その他の流動資産	90,046	91,335	△ 1,288	災害損失引当金	254	1,692	△ 1,438
貸倒引当金	△ 800	△ 878	78	その他流動負債	240,614	265,797	△ 25,183
				固定負債	2,504,871	2,075,694	429,176
				社債	340,095	300,000	40,095
有形固定資産	2,464,041	2,269,956	194,084	長期借入金	1,513,697	1,146,489	367,208
建物及び構築物	633,845	583,815	50,029	預り敷金・保証金	344,923	353,837	△ 8,913
機械装置・運搬具	10,069	8,667	1,401	退職給付引当金	34,323	33,001	1,321
土地	1,753,208	1,614,433	138,774	役員退職慰労引当金	999	957	41
建設仮勘定	34,682	31,430	3,251	繰延税金負債(固定)	67,683	32,470	35,212
その他	32,236	31,609	627	再評価に係る繰延税金負債	166,957	168,130	△ 1,173
				その他固定負債	36,190	40,808	△ 4,617
無形固定資産	39,936	34,852	5,083				
				有利子負債	2,120,225	1,743,411	376,814
有形・無形固定資産	2,503,977	2,304,809	199,168	うちノンリコース債務	236,137	9,013	227,124
				余剰敷金・保証金	196,187	192,991	3,196
投資その他資産	683,243	621,872	61,370	負債計	3,156,993	2,768,004	388,988
投資有価証券	465,879	397,647	68,231	資本金	174,296	174,296	－
長期貸付金	10,278	5,489	4,789	資本剰余金	248,299	248,296	2
差入敷金・保証金	148,736	160,846	△ 12,110	利益剰余金	402,224	363,877	38,347
繰延税金資産(固定)	11,936	9,760	2,175	自己株式	△ 5,533	△ 5,385	△ 147
再評価に係る繰延税金資産	1,233	1,233	－	土地再評価差額金	292,384	294,109	△ 1,724
その他投資その他資産	51,390	53,424	△ 2,033	有価証券評価差額金	102,693	50,355	52,338
貸倒引当金	△ 6,211	△ 6,529	317	繰延ヘッジ損益	△ 1,094	△ 869	△ 225
				為替換算調整勘定	△ 32,096	△ 46,496	14,400
				新株予約権	728	587	140
				少数株主持分	51,177	21,636	29,541
				純資産計	1,233,081	1,100,407	132,674
				〔D／Eレシオ〕	(1.80)	(1.62)	(0.18)
				〔自己資本比率〕	(26.9%)	(27.9%)	(△1.0PT)
資産計	4,390,074	3,868,411	521,662	負債・純資産計	4,390,074	3,868,411	521,662

〔賃貸等不動産〕

当期末の連結貸借対照表計上額	2,247,555
当期末の時価	3,168,023
差額	920,468

〔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	248,296	360,346	△ 5,385	777,553	339,604	1,117,157
配当金			△ 19,323		△ 19,323		△ 19,323
当期純利益			59,451		59,451		59,451
土地再評価差額金取崩額			1,750		1,750		1,750
自己株式の取得				△ 175	△ 175		△ 175
自己株式の処分		2		27	30		30
株主資本項目以外の増減(純額)						74,190	74,190
当期増減	－	2	41,877	△ 147	41,732	74,190	115,923
当期残高	174,296	248,299	402,224	△ 5,533	819,286	413,794	1,233,081

※期首よりSPC連結に関する会計基準の変更を早期適用したことにより、利益剰余金の当期期首残高が3,530百万円減少し、その他計の当期期首残高が20,281百万円増加している。

［単位：百万円］

	年度	04	05	06	07	08	09
PL	売上高	1,111,359	1,159,280	1,229,193	1,360,023	1,418,945	1,384,806
	営業利益	115,764	137,543	161,842	179,282	171,547	120,585
	経常利益	94,637	118,970	142,324	162,835	146,090	93,901
	当期純利益	28,693	56,541	75,213	87,378	83,572	60,084
セグメント売上	賃貸	349,689	369,918	404,469	477,227	538,456	554,921
	分譲	334,472	336,930	341,637	382,266	396,249	392,100
	完成工事	189,778	195,258	199,866	194,336	187,029	166,497
	仲介・販売受託・コンサル	70,802	78,012	81,995	88,465	78,567	65,769
	管理受託	97,555	112,649	122,793	131,037	138,194	138,131
	部材・商品等販売	99,848	99,558	106,522	108,970	105,542	95,523
	施設営業	38,981	39,273	40,533	50,060	52,779	48,918
	その他	17,702	17,682	19,275	20,907	21,930	21,420
	売上高計	1,111,359	1,159,280	1,229,193	1,360,023	1,418,945	1,384,806
セグメント利益	賃貸	62,520	67,929	81,350	90,666	99,529	99,787
	分譲	35,153	44,654	49,239	57,809	48,611	12,085
	完成工事	2,359	2,351	2,718	1,900	2,731	2,203
	仲介・販売受託・コンサル	18,607	22,592	26,049	26,595	18,151	7,491
	管理受託	10,767	12,746	14,308	15,496	15,573	15,972
	部材・商品等販売	187	831	855	1,170	1,423	985
	施設営業	1,386	1,921	1,754	269	△ 791	△ 3,554
	その他	1,849	2,470	2,811	3,903	4,611	5,017
	営業利益計	115,764	137,543	161,842	179,282	171,547	120,585
BS	総資産	2,928,199	2,986,501	3,294,190	3,634,489	3,758,386	3,710,423
	販売用不動産	375,219	424,921	552,134	660,486	759,489	682,536
	有形無形固定資産	1,645,205	1,674,277	1,716,832	1,961,811	2,047,715	2,105,822
	資本的支出	78,898	92,753	220,357	340,462	165,023	61,971
	減価償却費	38,512	40,159	40,122	44,304	48,890	50,286
	有利子負債	1,279,049	1,199,291	1,258,426	1,550,420	1,733,559	1,746,719
	利益剰余金	155,097	199,706	218,682	278,748	332,333	301,653
	自己資本	687,717	858,363	944,195	971,309	978,666	1,007,811
CF	営業CF	100,135	22,510	57,969	97,762	△ 40,996	84,389
	投資CF	△ 76,870	△ 60,833	△ 77,006	△ 392,160	△ 141,633	△ 64,834
	財務CF	△ 52,081	△ 12,445	38,085	276,136	182,215	△ 19,762
	営業CF+投資CF	23,265	△ 38,323	△ 19,037	△ 294,397	△ 182,630	19,554
指標	ROA	4.30%	4.92%	5.50%	5.53%	5.06%	3.41%
	ROE	4.26%	7.31%	8.35%	9.12%	8.57%	6.05%
	D／Eレシオ(倍)	1.86	1.40	1.33	1.60	1.77	1.73
	自己資本比率	23.5%	28.7%	28.7%	26.7%	26.0%	27.2%
範囲	連結子会社数	121社	120社	132社	139社	133社	130社
	持分法適用会社数	45社	46社	49社	44社	45社	42社

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

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

総資産	3,710,423	3,780,699	3,868,411	4,390,074
販売用不動産	682,536	634,479	642,809	915,222
有形無形固定資産	2,105,822	2,252,287	2,304,809	2,503,977
資本的支出	61,971	229,394	111,755	72,355
減価償却費	50,286	52,954	53,231	59,022
有利子負債	1,746,719	1,740,048	1,743,411	2,120,225
利益剰余金	301,653	332,335	363,877	402,224
自己資本	1,007,811	1,019,941	1,078,182	1,181,174
営業CF	84,389	185,055	148,161	99,684
投資CF	△ 64,834	△ 170,552	△ 124,353	△ 71,132
財務CF	△ 19,762	△ 20,400	△ 18,649	△ 7,944
営業CF+投資CF	19,554	14,502	23,807	28,552
ROA	3.41%	3.39%	3.55%	3.66%
ROE	6.05%	4.92%	4.78%	5.27%
D／Eレシオ(倍)	1.73	1.71	1.62	1.80
自己資本比率	27.2%	27.0%	27.9%	26.9%
連結子会社数	130社	135社	140社	174社
持分法適用会社数	42社	44社	45社	47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(当期末では31社)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	536,573	492,038	44,534	9.1
賃貸事業	431,844	413,291	18,552	4.5
分譲事業	62,778	50,328	12,450	24.7
その他の事業	41,950	28,418	13,531	47.6
粗利益率[%]	18.5	18.7	△0.2PT	
賃貸事業	16.9	18.3	△1.4PT	
分譲事業	4.5	8.0	△3.5PT	
その他の事業	55.6	44.5	11.1PT	
販売費・一般管理費	20,569	21,764	△ 1,195	△ 5.5
営業利益	78,650	70,456	8,194	11.6
営業外損益	△ 2,364	△ 2,166	△ 197	
うち純金利負担	△ 18,914	△ 18,923	9	
受取利息	5,283	5,559	△ 275	
支払利息	△ 24,198	△ 24,482	284	
経常利益	76,286	68,290	7,996	11.7
特別損益	△ 11,632	△ 11,792	160	
特別利益	9,133	0	9,133	
特別損失	△ 20,765	△ 11,792	△ 8,972	
税前当期純利益	64,654	56,497	8,156	14.4
法人税・住民税・事業税	△ 17,720	△ 31	△ 17,688	
過年度法人税等戻入額	－	851	△ 851	
法人税等調整額	△ 10,050	△ 21,560	11,510	
当期純利益	36,884	35,756	1,127	3.2

〔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	25,775	27,477	△ 1,702	有利子負債	1,796,931	1,670,126	126,804
販売用四勘定	269,115	211,016	58,099	預り敷金・保証金	328,989	342,350	△ 13,360
営業出資金	10,966	57,568	△ 46,602	繰延税金負債	53,109	23,549	29,560
繰延税金資産	8,351	18,158	△ 9,807	再評価に係る繰延税金負債	165,670	166,264	△ 593
その他流動資産	279,587	263,743	15,843	その他負債	328,116	317,423	10,692
流動資産計	593,795	577,964	15,831	負債計	2,672,817	2,519,714	153,103
土地	1,491,109	1,523,167	△ 32,058	資本金	174,296	174,296	－
その他有形・無形固定資産	503,040	527,047	△ 24,007	資本剰余金	248,291	248,289	2
投資有価証券	322,883	272,079	50,804	利益剰余金	188,056	169,690	18,365
関係会社株式・社債・出資金	484,456	236,842	119,914	自己株式	△ 5,490	△ 5,343	△ 147
差入敷金・保証金	134,282	147,599	△ 13,316	有価証券評価差額金	102,169	50,205	51,963
繰延税金資産	－	－	－	繰延ヘッジ損益	2	4	△ 2
その他投資	151,598	173,819	△ 22,221	土地再評価差額金	300,295	301,074	△ 779
				新株予約権	728	587	140
固定資産計	3,087,370	2,880,555	206,815	純資産計	1,008,349	938,805	69,543
資産計	**3,681,166**	**3,458,519**	**222,647**	**負債・純資産計**	**3,681,166**	**3,458,519**	**222,647**

〔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
211,016	91,815	△ 54,586	20,869	269,115

〔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
2,050,214	50,055	△ 37,879	△ 34,029	△ 34,211	1,994,149

・「賃貸セグメント」は、当期に実施した「ラゾーナ川崎プラザ」や「アーバンドック ららぽーと豊洲」などの商業施設の大規模リニューアル効果や、当期竣工した「日本橋アステラス三井ビルディング」の通期稼働等により、142億円増収、6億円の増益を見込む。

・「分譲セグメント」は、住宅分譲事業における計上戸数の増加および営業利益率の改善等による増収・増益に加え、投資家向け分譲事業での増益を織り込み、セグメント全体で425億円の増収、79億円の増益を見込む。

・「マネジメントセグメント」は、三井不動産リアルティ㈱におけるリハウス事業およびリパーク事業が好調に推移することなどにより、セグメント全体で110億円増収、4億円の増益を見込む。

・「その他セグメント」は、ホテル事業が引き続き順調に推移することなどにより増収、増益を見込む。

・結果、売上は843億円増収の1兆5,300億円、営業利益は118億円増益の1,600億円、経常利益は89億円増益の1,320億円を見込む。

・当期純利益は、特別損益△200億円を織り込み、55億円増益の650億円を見込む。

［単位：百万円］

通期予想

		次期	当期	増減
営業収益		1,530,000	1,445,644	84,356
	賃貸	456,000	441,712	14,288
	分譲	436,000	393,454	42,546
	マネジメント	309,000	297,934	11,066
	三井ホーム	224,000	209,028	14,972
	その他	105,000	103,514	1,486
	賃貸	105,000	104,352	648
	分譲	31,000	23,059	7,941
	マネジメント	42,000	41,579	421
	三井ホーム	2,000	566	1,434
	その他	1,000	△ 85	1,085
	消去他	△ 21,000	△ 21,287	287
営業利益		160,000	148,184	11,816
営業外損益		△ 28,000	△ 25,118	△ 2,882
	純金利負担	△ 31,000	△ 29,061	△ 1,939
	その他	3,000	3,942	△ 942
経常利益		132,000	123,066	8,934
特別損益		△ 20,000	△ 12,120	△ 7,880
税前当期純利益		112,000	110,945	1,055
法人税等		△ 46,000	△ 50,382	4,382
少数損益		△ 1,000	△ 1,112	112
当期純利益		65,000	59,451	5,549

＜住宅分譲事業＞

	次期	当期	増減
営業収益	336,000	282,662	53,338
中高層分譲	283,000	236,174	46,826
戸建分譲	53,000	46,487	6,513
営業利益率(%)	5.7	5.4	0.3pt

＜住宅分譲戸数＞

	次期	当期	増減
中高層	6,450	4,956	1,494
戸建	950	795	155
計	7,400	5,751	1,649

〔三井ホーム（連結）通期予想〕

	次期	当期	増減
売上高	234,000	218,387	15,612
営業利益	2,000	566	1,433
経常利益	2,300	877	1,422
当期純利益	1,100	648	451

※ 三井ホーム開示数字（5月8日付）

＜有形・無形固定資産＞

	次期	当期	増減
新規投資	200,000	72,355	127,645
減価償却費	60,000	59,022	978

＜販売用不動産・前渡金＞

	次期	当期	増減
新規投資	400,000	386,207	13,793
原価回収	350,000	323,718	26,282

＜有利子負債＞

	次期末残高	当期末残高	増減
有利子負債	2,200,000	2,120,255	79,745