

平成27年5月11日

平成27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

連結損益計算書

	当期	前期	増減	増減率 [%]
営業収益	1,529,036	1,515,252	13,784	0.9%
賃貸	464,842	449,699	15,143	
分譲	425,442	409,466	15,976	
マネジメント	317,818	314,230	3,587	
三井ホーム	242,150	237,068	5,082	
その他	78,782	104,787	△ 26,005	
賃貸	107,863	109,205	△ 1,342	
分譲	45,493	27,099	18,394	
マネジメント	49,317	49,945	△ 627	
三井ホーム	4,017	4,192	△ 175	
その他	5,186	3,071	2,115	
消去他	△ 25,804	△ 20,947	△ 4,857	
営業利益	186,074	172,567	13,506	7.8%
営業外損益	△ 22,701	△ 27,980	5,278	
持分法損益	2,378	1,420	958	
純金利負担	△ 25,657	△ 30,281	4,623	
その他	577	881	△ 303	
経常利益	163,373	144,587	18,785	13.0%
特別損益	3,467	△ 17,876	21,344	
特別利益	5,603	13,189	△ 7,586	
特別損失	△ 2,136	△ 31,066	28,930	
税前当期純利益	166,840	126,710	40,130	
法人税等	△ 61,692	△ 47,034	△ 14,658	
少数株主損益調整前当期純利益	105,147	79,676	25,471	
少数株主損益	△ 4,962	△ 2,832	△ 2,129	
当期純利益	100,185	76,843	23,341	30.4%

当期は、「賃貸事業」において商業施設事業が好調に推移したことや、「分譲事業」における個人向け住宅分譲の利益率の上昇、投資家向け分譲等の伸長などにより、売上高は1兆5,290億円、前期比137億円(0.9%)の増収、営業利益は1,860億円、同比135億円(7.8%)の増益、経常利益は1,633億円、同比187億円(13.0%)の増益、当期純利益は1,001億円、同比233億円(30.4%)の増益。売上・営業利益・経常利益・当期純利益ともに過去最高を更新いたしました。

期末の1株当たりの配当金は期初公表の11円から3円増配し、14円(年25円)を予定しております。

公表との差異

	当期	公表 (H26.5.12公表)	公表との差異	
営業収益	1,529,036	1,540,000	△ 10,964	99.3%
営業利益	186,074	183,000	3,074	101.7%
経常利益	163,373	156,000	7,373	104.7%
当期純利益	100,185	90,000	10,185	111.3%

特別損益

[特別利益]	
関係会社株式売却益	5,603
合計	5,603

[特別損失]	
固定資産除却損	△ 2,136
合計	△ 2,136

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	105,147	79,676
その他の包括利益	185,594	38,406
その他有価証券評価差額金	143,935	8,360
繰延ヘッジ損益	△ 36	248
土地再評価差額金	14,812	△ 1,203
為替換算調整勘定	14,413	20,563
退職給付に係る調整額	5,603	-
持分法適用会社に対する持分相当額	6,865	10,438
包括利益	290,742	118,082
(うち親会社株主に係る包括利益)	(285,293)	(115,501)
(うち少数株主に係る包括利益)	(5,449)	(2,581)

※ 収益は外部顧客からの売上高

貸 貸		当期	対前期	当期	対前期	
営業収益		464,842	+15,143	営業利益	107,863	△1,342

オフィス、商業施設の新規・通期稼働や、商業施設の増床・リニューアル効果等による収益寄与の一方で、「飯田橋グラン・ブルーム」等の新規稼働に伴う償却費の増加や再開発に伴う稼働終了等により減益し、セグメント全体では前期に比べ151億円の増収、同比13億円の減益。

当社の首都圏オフィス空室率(単体)は、3.2%。

(参考)単体業績
 ・新規(飯田橋グラン・ブルーム、ららぽーと和泉等)および通期(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):前期比172億円増収
 ・既存物件:同比14億円増収
 ・異動・終了物件:同比53億円減収

<賃貸>		当期	前期	増減
オフィス・商業施設	収益	283,459	284,530	△1,070
	貸付面積(千㎡)	4,473	4,452	21
	オフィス	1,598	1,550	48
	商業施設	1,239	1,201	38
その他	収益	10,331	7,282	3,049
収益合計		464,842	449,699	15,143

空室率推移	15/3	14/12	14/9	14/6	14/3	13/3
連結オフィス・商業	3.2%	4.2%	4.6%	4.3%	3.5%	3.3%
単体オフィス首都圏	3.2%	5.5%	5.9%	5.8%	3.3%	3.8%

(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	142	102	112	31	30
貸付面積(千㎡)	2,508	2,472	2,181	2,175	327	297
賃貸収益	258,093	259,338	238,137	240,582	19,956	18,756
空室率	3.3%	3.5%	3.2%	3.3%	4.1%	4.3%

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	72	69	50	45	22	24
貸付面積(千㎡)	1,695	1,681	1,111	1,055	583	626
賃貸収益	169,894	157,716	120,102	111,702	49,791	46,014
空室率	0.8%	1.6%	0.8%	2.1%	0.7%	0.9%

分 譲		当期	対前期	当期	対前期	
営業収益		425,442	+15,976	営業利益	45,493	+18,394

個人向け住宅分譲において、計上戸数は減少となった一方で、利益率が上昇したことにより、前期に比べ470億円の減収、同比39億円の増益。投資家向け分譲等は、物件売却の伸長により、前期に比べ630億円の増収、同比144億円の増益。セグメント全体では前期に比べ159億円の増収、同比183億円の増益。

<分譲>		当期	前期	増減
中高層分譲	収益	249,528	295,482	△45,953
	戸数(戸)	4,858	6,557	△1,699
	戸当たり単価(万円)	5,136	4,506	630
戸建分譲	収益	48,598	49,689	△1,091
	戸数(戸)	899	916	△17
	戸当たり単価(万円)	5,406	5,425	△19
住宅分譲合計 (個人顧客向け)	収益	298,126	345,172	△47,045
	戸数(戸)	5,757	7,473	△1,716
	戸当たり単価(万円)	5,179	4,619	560
投資家向け分譲等	収益	127,315	64,294	63,021
	営業利益	18,763	4,317	14,445
収益合計		425,442	409,466	15,976

住宅分譲(個人顧客向け)完成在庫推移	(戸)					
	15/3	14/12	14/9	14/6	14/3	13/3
中高層分譲	83	90	96	111	170	223
戸建分譲	100	82	71	53	65	57
合計	183	172	167	164	235	280

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	5,142	4,067	9,209	4,858	4,351	4,379
戸建分譲	107	863	970	899	71	891
合計	5,249	4,930	10,179	5,757	4,422	5,270

マネジメント		当期	対前期	当期	対前期	
営業収益		317,818	+3,587	営業利益	49,317	△627

プロパティマネジメントにおいて増収増益となった一方で、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)が堅調に推移するものの、前期に比べて取扱件数が減少したことにより減収減益となり、セグメント全体では前期に比べ35億円の増収、同比6億円の減益。

<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	235,289	225,438	9,850
	営業利益	28,502	27,819	683
仲介・アセットマネジメント等	収益	82,528	88,791	△6,262
	営業利益	20,815	22,126	△1,311
収益合計		317,818	314,230	3,587

	当期	前期	増減
リパーク台数(台)	166,752	154,643	12,109
仲介件数 ※	37,147	42,418	△5,271
販売受託件数	2,586	2,917	△331

※ 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:37,156件(増減△5,394件)

[単位:百万円]

三井ホーム		当期	対前期	当期	対前期	
営業収益		242,150	+5,082	営業利益	4,017	△175

新築事業において、期首受注残高が前期を上回っていたこと等により、セグメント全体では前期比50億円の増収となった一方で、利益率が低下したことなどもあり、同比1億円の減益。

<三井ホーム>		当期	前期	増減
新築	収益	178,172	173,188	4,984
	受注工事高	152,706	171,139	△18,433
リフォーム・リニューアル	収益	27,215	29,673	△2,457
	受注工事高	34,963	34,234	729
賃貸管理	収益	21,454	20,059	1,395
住宅関連部資材販売	収益	15,307	14,148	1,159
収益合計		242,150	237,068	5,082

※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		78,782	△26,005	営業利益	5,186	+2,115

期初にユニリビングの株式を売却したことにより減収となった一方で、ホテル事業が好調に推移したことなどにより、セグメント全体では前期に比べ260億円の減収、同比21億円の増益。

<その他> 収益	当期	前期	増減
施設営業	51,974	49,781	2,192
その他	26,808	55,006	△28,198
収益合計	78,782	104,787	△26,005

※ 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	450,352	437,023	13,329
	分譲事業(業務施設等)	54,498	33,122	21,375
	その他	42,591	35,524	7,067
	合計	547,443	505,670	41,772
粗利益率(%)	賃貸事業	17.0	17.3	△0.3pt
	分譲事業(業務施設等)	14.0	8.5	5.6pt
	その他	55.7	51.9	3.8pt
	営業利益	86,458	77,388	9,070

[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	394,477	362,501	31,976
三井不動産	316,718	295,776	20,941
SPC合計	267,743	251,740	16,003
その他・消去等	52,140	51,430	710
合計	1,031,080	961,449	69,631

	期首残高	新規投資※	原価回収	その他	期末残高
当期	961,449	453,225	△ 332,356	△ 51,238	1,031,080
前期	915,222	374,952	△ 324,827	△ 3,898	961,449

(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 1,197億円〕

※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	2,163,558	2,025,638	137,919
SPC合計	222,485	194,319	28,165
三井不動産アメリカG	210,941	138,361	72,580
英国三井不動産G	68,704	48,789	19,915
三井ホームG	28,554	28,828	△ 274
その他・消去等	94,390	90,202	4,187
合計	2,788,633	2,526,139	262,494

(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	2,526,139	274,812	△ 61,242	48,923	2,788,633
前期	2,503,977	149,525	△ 56,030	△ 71,333	2,526,139

※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「ららぽーと富士見」、「日本橋二丁目地区第一種市街地再開発事業」、「飯田橋グラン・ブルーム」等への新規投資、三井不動産アメリカグループにおける「(仮称)55ハドソンヤード」等への新規投資等があり、連結全体では前期末比2,624億円増加し、2兆7,886億円となった。

(為替:当期末120.55円/ドル、前期末105.39円/ドル)

〔有利子負債〕

	当期	前期	増減
三井不動産	1,558,709	1,703,310	△ 144,601
SPC合計	380,598	349,807	30,791
三井不動産レジデンシャル	293,167	206,144	87,022
三井不動産アメリカG	124,526	58,256	66,269
子会社貸付金	△ 493,406	△ 414,939	△ 78,466
その他・消去等	112,555	137,492	△ 24,937
合計	1,976,150	2,040,071	△ 63,921
(うちノンリコース債務)	271,592	236,266	35,326

〔有利子負債〕

株式の発行によるキャッシュ・イン3,291億円、営業活動によるキャッシュ・イン303億円、投資活動によるキャッシュ・アウト2,616億円、配当金の支払によるキャッシュ・アウト205億円、現金および現金同等物の減少83億円等により、有利子負債は連結全体で前期末比639億円減少し、1兆9,761億円となった。

〔連結貸借対照表〕

	当期	前期	増減		当期	前期	増減
流動資産	1,374,892	1,316,170	58,722	流動負債	672,430	846,312	△ 173,881
現金・預金	107,151	127,882	△ 20,731	支払手形及び買掛金	98,247	130,695	△ 32,448
受取手形及び売掛金	34,760	34,399	360	短期借入金	209,527	284,048	△ 74,521
有価証券	12,303	243	12,059	短期償還社債	37,517	50,100	△ 12,582
販売用不動産・前渡金	1,031,080	961,449	69,631	未払法人税等	32,133	22,374	9,759
未成工事支出金	22,583	17,445	5,137	未成工事受入金	18,130	22,887	△ 4,756
その他のたな卸資産	4,991	10,503	△ 5,511	完成工事補償引当金	1,299	1,294	4
短期貸付金	10,682	10,205	477	債務保証損失引当金	53	76	△ 22
営業出資金	9,692	12,065	△ 2,372	繰延税金負債(流動)	1,212	2,113	△ 900
繰延税金資産(流動)	23,619	28,617	△ 4,997	その他流動負債	274,309	332,722	△ 58,412
その他の流動資産	118,381	113,687	4,693	固定負債	2,472,633	2,377,089	95,543
貸倒引当金	△ 353	△ 330	△ 23	社債	342,587	296,585	46,002
有形固定資産	2,721,519	2,467,642	253,877	長期借入金	1,386,517	1,409,338	△ 22,820
建物及び構築物	712,910	621,300	91,610	預り敷金・保証金	365,297	345,617	19,680
機械装置・運搬具	32,680	15,002	17,677	役員退職慰労引当金	733	794	△ 61
土地	1,829,026	1,743,527	85,498	退職給付に係る負債	31,191	37,405	△ 6,213
建設仮勘定	110,960	55,575	55,385	繰延税金負債(固定)	151,848	79,761	72,086
その他	35,942	32,236	3,705	再評価に係る繰延税金負債	147,959	170,148	△ 22,188
無形固定資産	67,113	58,497	8,616	その他固定負債	46,498	37,439	9,058
有形・無形固定資産	2,788,633	2,526,139	262,494	有利子負債	1,976,150	2,040,071	△ 63,921
投資その他資産	913,621	706,511	207,109	うちノンリコース債務	271,592	236,266	35,326
投資有価証券	700,697	495,726	204,971	余剰敷金・保証金	237,319	209,846	27,472
長期貸付金	11,931	13,419	△ 1,487	負債計	3,145,064	3,223,401	△ 78,337
差入敷金・保証金	127,978	135,770	△ 7,791	資本金	339,766	174,296	165,470
退職給付に係る資産	7,882	80	7,802	資本剰余金	413,797	248,293	165,504
繰延税金資産(固定)	10,336	13,287	△ 2,950	利益剰余金	549,660	454,750	94,909
再評価に係る繰延税金資産	3	3	△ 0	自己株式	△ 6,065	△ 5,926	△ 139
その他投資その他資産	57,404	51,303	6,101	土地再評価差額金	298,230	296,703	1,526
貸倒引当金	△ 2,613	△ 3,077	464	有価証券評価差額金	255,074	111,120	143,953
資産計	5,077,148	4,548,822	528,326	繰延ヘッジ損益	△ 879	△ 840	△ 39
				為替換算調整勘定	19,553	△ 1,442	20,995
				退職給付に係る調整累計額	2,784	△ 2,601	5,385
				新株予約権	914	823	90
				少数株主持分	59,247	50,241	9,006
				純資産計	1,932,084	1,325,420	606,664
				〔D/Eレシオ〕	(1.06)	(1.60)	(△ 0.55)
				〔自己資本比率〕	(36.9%)	(28.0%)	(8.9PT)
				負債・純資産計	5,077,148	4,548,822	528,326

〔賃貸等不動産〕

	当期末	前期末	増減
連結貸借対照表計上額	2,489,932	2,256,785	233,146
時価	4,054,375	3,472,694	581,681
差額	1,564,443	1,215,908	348,534

〔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	248,293	454,750	△ 5,926	871,413	454,006	1,325,420
会計方針の変更による累積的影響額			1,973		1,973		1,973
会計方針の変更を反映した当期期首残高	174,296	248,293	456,723	△ 5,926	873,387	454,006	1,327,393
新株の発行	165,470	165,470			330,941		330,941
配当金			△ 20,529		△ 20,529		△ 20,529
当期純利益			100,185		100,185		100,185
土地再評価差額金取崩額			13,285		13,285		13,285
自己株式の取得				△ 285	△ 285		△ 285
自己株式の処分		28		146	175		175
利益剰余金から資本剰余金への振替		4	△ 4		-		-
株主資本項目以外の増減(純額)						180,918	180,918
当期増減	165,470	165,504	92,936	△ 139	423,772	180,918	604,690
当期残高	339,766	413,797	549,660	△ 6,065	1,297,159	634,924	1,932,084

[単位:百万円]

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

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

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

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

*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。

[損益計算書] [単位:百万円]

	当期	前期	増減	増減率[%]
営業収益	547,443	505,670	41,772	8.3
賃貸事業	450,352	437,023	13,329	3.1
分譲事業	54,498	33,122	21,375	64.5
その他の事業	42,591	35,524	7,067	19.9
粗利率[%]	19.7	19.1	0.6PT	
賃貸事業	17.0	17.3	△0.3PT	
分譲事業	14.0	8.5	5.5PT	
その他の事業	55.7	51.9	3.8PT	
販売費・一般管理費	21,354	19,436	1,918	9.9
営業利益	86,458	77,388	9,070	11.7
営業外損益	16,556	11,073	5,482	
うち純金利負担	△ 18,396	△ 19,599	1,202	
受取利息	3,924	4,987	△ 1,062	
支払利息	△ 22,321	△ 24,586	2,265	
経常利益	103,015	88,462	14,553	16.5
特別損益	1,354	△ 16,111	17,465	
特別利益	5,989	8,796	△ 2,806	
特別損失	△ 4,635	△ 24,907	20,272	
税前当期純利益	104,370	72,351	32,019	44.3
法人税・住民税・事業税	△ 25,800	△ 11,490	△ 14,310	
法人税等調整額	△ 2,492	△ 2,900	407	
当期純利益	76,077	57,960	18,117	31.3

[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	21,103	42,625	△ 21,521	有利子負債	1,558,709	1,703,310	△ 144,601
販売用四勘定	316,718	295,776	20,941	預り敷金・保証金	350,388	329,365	21,023
営業出資金	9,692	12,065	△ 2,372	繰延税金負債	127,469	60,053	67,415
繰延税金資産	8,929	11,413	△ 2,484	再評価に係る繰延税金負債	147,402	169,350	△ 21,947
その他流動資産	279,469	214,120	65,348	その他負債	351,611	356,575	△ 4,963
流動資産計	635,912	576,001	59,911	負債計	2,535,579	2,618,654	△ 83,074
土地	1,516,019	1,496,376	19,642	資本金	339,766	174,296	165,470
その他有形・無形固定資産	647,539	529,261	118,277	資本剰余金	413,742	248,285	165,457
投資有価証券	527,814	336,397	191,416	利益剰余金	289,430	220,949	68,481
関係会社株式・社債・出資金	532,757	482,661	50,096	自己株式	△ 6,055	△ 5,883	△ 172
差入敷金・保証金	116,005	122,143	△ 6,138	有価証券評価差額金	254,367	110,594	143,772
その他投資	159,557	130,921	28,636	繰延ヘッジ損益	-	0	△ 0
固定資産計	3,499,692	3,097,762	401,930	土地再評価差額金	307,858	306,041	1,816
資産計	4,135,605	3,673,763	461,842	新株予約権	914	823	90
				純資産計	1,600,025	1,055,108	544,916
				負債・純資産計	4,135,605	3,673,763	461,842

[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
295,776	73,014	△ 42,523	△ 9,550	316,718

[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
2,025,638	179,747	△ 40,598	△ 3,719	2,490	2,163,558

[単位:百万円]

通期予想			
	次期	当期	増減
営業収益	1,610,000	1,529,036	80,964
賃貸	496,000	464,842	31,158
分譲	446,000	425,442	20,558
マネジメント	337,000	317,818	19,182
三井ホーム	242,000	242,150	△ 150
その他	89,000	78,782	10,218
賃貸	116,000	107,863	8,137
分譲	50,000	45,493	4,507
マネジメント	50,000	49,317	683
三井ホーム	3,500	4,017	△ 517
その他	5,500	5,186	314
消去他	△ 30,000	△ 25,804	△ 4,196
営業利益	195,000	186,074	8,926
営業外損益	△ 24,000	△ 22,701	△ 1,299
純金利負担	△ 28,000	△ 25,657	△ 2,343
その他	4,000	2,956	1,044
経常利益	171,000	163,373	7,627
特別損益	-	3,467	△ 3,467
税前当期純利益	171,000	166,840	4,160
法人税等	△ 62,000	△ 61,692	△ 308
当期純利益	109,000	105,147	3,853
非支配株主に帰属する 当期純利益	△ 2,000	△ 4,962	2,962
親会社株主に帰属する 当期純利益	107,000	100,185	6,815

- 「賃貸セグメント」は、次期新規開業の「ららぽーと富士見」や「ららぽーと海老名」、「EXPOCITY」等の商業施設による収益寄与や、既存ビルの賃料上昇、当期竣工した「飯田橋グラン・ブルーム」等の通期稼働により、セグメント全体で311億円の増収、81億円の増益を見込む。
- 「分譲セグメント」のうち、住宅分譲事業は好調な販売状況が継続し増収するものの、当期には高収益率の大規模物件の計上があったことにより減益を見込む。
投資家向け分譲事業における増益を織り込み、分譲セグメント全体で205億円の増収、45億円の増益を見込む。
- 「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堅調に推移すること等により、セグメント全体で191億円の増収、6億円の増益を見込む。
- 「その他セグメント」は、ホテル事業が引き続き好調に推移すること等により、セグメント全体で増収、増益を見込む。
- 結果、
売上高は809億円増収の1兆6,100億円、
営業利益は89億円増益の1,950億円、
経常利益は76億円増益の1,710億円、
親会社株主に帰属する当期純利益は68億円増益の1,070億円。
- 次期の売上高、営業利益、経常利益、
ならびに親会社株主に帰属する当期純利益は過去最高を更新。
- 次期の1株当たりの配当金は、年28円(中間14円・期末14円)に増配を予定。

<分譲セグメント内訳>

住宅分譲	次期	当期	増減
営業収益	312,000	298,126	13,874
中高層分譲	262,000	249,528	12,472
戸建分譲	50,000	48,598	1,402
営業利益	24,000	26,730	△ 2,730
営業利益率(%)	7.7%	9.0%	△ 1.3pt
投資家向け分譲等			
営業収益	134,000	127,315	6,685
営業利益	26,000	18,763	7,237
合計			
営業収益	446,000	425,442	20,558
営業利益	50,000	45,493	4,507

<住宅分譲戸数>

	次期	当期	増減
中高層	4,500	4,858	△ 358
戸建	800	899	△ 99
計	5,300	5,757	△ 457

[三井ホーム(連結)通期予想]

	次期	当期	増減
営業収益	252,000	252,982	△ 982
営業利益	3,500	4,017	△ 517
経常利益	3,700	4,228	△ 528
親会社株主に 帰属する当期純利益	1,700	1,852	△ 152

※ 三井ホーム開示数字(5月7日付)

<有形・無形固定資産>

	次期	当期	増減
新規投資	240,000	274,812	△ 34,812
減価償却費	65,000	61,242	3,758

<販売用不動産・前渡金>

	次期	当期	増減
新規投資	550,000	453,225	96,775
原価回収	340,000	332,356	7,644

<有利子負債>

	次期末残高	当期末残高	増減
有利子負債	2,240,000	1,976,150	263,850