

平成29年5月12日

平成29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

[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	1,704,416	1,567,969	136,446	8.7%
賃貸	536,518	509,178	27,339	
分譲	488,710	391,577	97,132	
マネジメント	347,672	334,652	13,019	
三井ホーム	247,195	247,455	△ 260	
その他	84,320	85,104	△ 784	
賃貸	135,774	124,112	11,661	
分譲	65,285	44,525	20,760	
マネジメント	53,838	52,446	1,391	
三井ホーム	4,907	4,724	182	
その他	5,994	7,163	△ 1,168	
消去他	△ 33,102	△ 30,490	△ 2,611	
営業利益	232,698	202,482	30,216	14.9%
営業外損益	△ 13,091	△ 19,961	6,870	
持分法損益	4,564	5,564	△ 999	
純金利負担	△ 23,530	△ 24,704	1,173	
その他	5,874	△ 821	6,695	
経常利益	219,607	182,521	37,086	20.3%
特別損益	△ 27,350	△ 1,203	△ 26,147	
特別利益	-	2,690	△ 2,690	
特別損失	△ 27,350	△ 3,893	△ 23,456	
税金等調整前当期純利益	192,257	181,317	10,939	
法人税等	△ 58,675	△ 62,011	3,336	
当期純利益	133,582	119,306	14,275	
非支配株主に帰属する当期純利益	△ 1,766	△ 1,583	△ 182	
親会社株主に帰属する当期純利益	131,815	117,722	14,092	12.0%

当期は、
 「賃貸」セグメントにおいては、既存オフィスの賃貸収益の増加や前期に開業した商業施設の通期稼働効果等により、増収増益。
 「分譲」セグメントは、個人向け住宅分譲の計上戸数の増加や利益率の改善、投資家向け分譲等における物件売却の伸長等により、増収増益。
 「全体」では、売上高は1兆7,044億円、前期比1,364億円(8.7%)の増収、
 営業利益は2,326億円、同比302億円(14.9%)の増益、
 経常利益は2,196億円、同比370億円(20.3%)の増益、
 親会社株主に帰属する当期純利益は1,318億円、同比140億円(12.0%)の増益。
 売上・営業利益・経常利益・親会社株主に帰属する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16円から2円増配し、18円(年34円)を予定しております。

※ 収益は外部顧客からの売上高

公表との差異

	当期	公表 (H28.5.10公表)	公表との差異	
営業収益	1,704,416	1,750,000	△ 45,584	97.4%
営業利益	232,698	220,000	12,698	105.8%
経常利益	219,607	198,000	21,607	110.9%
親会社株主に帰属する当期純利益	131,815	125,000	6,815	105.5%

特別損益

[特別損失]	
減損損失	△ 25,559
固定資産除却損	△ 1,790
合計	△ 27,350

連結包括利益計算書

	当期	前期
当期純利益	133,582	119,306
その他の包括利益	△ 37,369	△ 39,865
その他有価証券評価差額金	△ 20,704	△ 28,942
繰延ヘッジ損益	406	130
土地再評価差額金	138	7,885
為替換算調整勘定	△ 14,406	△ 1,808
退職給付に係る調整額	2,050	△ 11,202
持分法適用会社に対する持分相当額	△ 4,853	△ 5,926
包括利益	96,212	79,441
(うち親会社株主に係る包括利益)	(94,398)	(78,383)
(うち非支配株主に係る包括利益)	(1,814)	(1,058)

賃貸		当期	対前期	当期	対前期
営業収益	536,518	+27,339	営業利益	135,774	+11,661

当期は、既存オフィスの賃貸収益の増加や、前期に開業した商業施設の通期稼働効果、ならびに「ららぽーと湘南平塚」の新規開業による収益寄与等により、セグメント全体では前期に比べ273億円の増収、116億円の増益。
当社の首都圏オフィス空室率(単体)は3.4%。

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)
上智大学6号館(ソフィアタワー)	大崎ブライトタワー
ららぽーと湘南平塚	大崎ブライトコア
三井アウトレットパーク台湾林口	ららぽーと富士見
※台湾新北市	ららぽーと海老名
	ららぽーと立川立飛
	EXPOCITY
	三井アウトレットパーク北陸小矢部
	三井アウトレットパーク
	クアラルンプール国際空港セパン
	※マレーシアセランゴール州セパン

(参考) 単体業績

- ・新規および通期: 前年同期比199億円増収
- ・既存物件: 同比51億円増収
- ・異動・終了物件等: 同比57億円減収

分譲		当期	対前期	当期	対前期
営業収益	488,710	+97,132	営業利益	65,285	+20,760

当期は、個人向け住宅分譲において、計上戸数の増加や利益率の改善等により、増収増益。投資家向け分譲等においても、物流施設等の物件売却が伸長し、セグメント全体では前期に比べ971億円の増収、同比207億円の増益。

<分譲>		当期	前期	増減
中高層分譲	収益	277,156	253,438	23,718
	戸数(戸)	5,200	4,391	809
	戸当たり単価(万円)	5,330	5,772	△442
戸建分譲	収益	38,478	41,845	△3,366
	戸数(戸)	639	751	△112
	戸当たり単価(万円)	6,022	5,572	450
住宅分譲合計 (個人顧客向け)	収益	315,635	295,284	20,351
	戸数(戸)	5,839	5,142	697
	戸当たり単価(万円)	5,406	5,743	△337
	営業利益	30,605	23,934	6,671
投資家向け分譲等	収益	173,074	96,293	76,781
	営業利益	34,680	20,591	14,088
収益合計		488,710	391,577	97,132

住宅分譲(個人顧客向け)完成在庫推移 (戸)						
	17/3	16/12	16/9	16/6	16/3	15/3
中高層分譲	321	185	111	74	88	83
戸建分譲	69	54	92	77	127	100
合計	390	239	203	151	215	183

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	4,304	4,479	8,783	5,200	3,583	4,309
戸建分譲	34	711	745	639	106	646
合計	4,338	5,190	9,528	5,839	3,689	4,955

マネジメント		当期	対前期	当期	対前期
営業収益	347,672	+13,019	営業利益	53,838	+1,391

当期は、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増益。仲介・アセットマネジメント等は、リハウス事業(個人向け仲介事業)の仲介取扱件数が増加した一方で、三井不動産レジデンシャルにおける販売受託やプロジェクトマネジメントフィーの反動により減益となり、セグメント全体では前期に比べ130億円の増収、同比13億円の増益。

<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	259,736	247,183	12,553
	営業利益	32,550	29,956	2,593
仲介・アセットマネジメント等	収益	87,935	87,469	466
	営業利益	21,288	22,490	△1,202
収益合計		347,672	334,652	13,019

	当期	前期	増減
リパーク(貸し駐車場)台数(台)	210,549	191,450	19,099
仲介件数 ※	38,594	37,811	783
販売受託件数	2,054	2,833	△779

※ 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:38,612件(増減+785件)

三井ホーム		当期	対前期	当期	対前期
営業収益	247,195	△260	営業利益	4,907	+182

当期は、リフォーム・リニューアル事業等が増収した一方、新築事業において期首受注残高が前期を下回り減収したが、新築事業の売上総利益率の改善等により、セグメント全体では、前期に比べ2億円の減収、同比1億円の増益。

<三井ホーム>		当期	前期	増減
新築	収益	169,246	174,980	△5,734
	受注工事高	151,384	153,030	△1,645
リフォーム・リニューアル	収益	36,722	33,957	2,765
	受注工事高	41,185	40,735	450
賃貸管理	収益	22,867	22,763	103
住宅関連部資材販売	収益	18,359	15,754	2,604
収益合計		247,195	247,455	△260

※ 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	84,320	△784	営業利益	5,994	△1,168

当期は、ホテル事業は好調に推移した一方で、リフォーム事業における受注の減少等により、セグメント全体では、前期に比べ7億円の減収、11億円の減益。

<その他>		当期	前期	増減
収益		60,348	57,189	3,159
施設営業		23,972	27,915	△3,943
収益合計		84,320	85,104	△784

<賃貸>		当期	前期	増減
オフィス・商業施設	収益	298,685	291,674	7,010
	商業施設	221,253	203,360	17,893
	貸付面積(千㎡)	4,836	4,823	13
	オフィス	1,586	1,622	△36
	商業施設	1,182	1,177	5
	その他	559	523	36
収益合計	16,579	14,144	2,435	
収益合計	536,518	509,178	27,339	

空室率推移							
	17/3	16/12	16/9	16/6	16/3	15/3	
連結オフィス・商業	3.1%	1.9%	2.4%	2.3%	2.2%	3.2%	
単体オフィス首都圏	3.4%	1.9%	1.9%	2.6%	2.6%	3.2%	

(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	135	133	103	102	32	31
貸付面積(千㎡)	2,549	2,578	2,217	2,248	331	330
賃貸収益	266,680	262,245	245,254	241,144	21,426	21,100
空室率	3.2%	2.7%	3.4%	2.6%	2.3%	3.1%

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	80	78	55	54	25	24
貸付面積(千㎡)	1,998	1,969	1,329	1,294	669	675
賃貸収益	215,221	201,371	150,191	141,301	65,030	60,069
空室率	2.0%	0.8%	2.0%	0.8%	2.2%	0.7%

※ 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	509,532	490,109	19,423
	分譲事業(業務施設等)	42,907	25,006	17,901
	その他	65,587	53,154	12,433
	合計	618,028	568,270	49,757
粗利益率 (%)	賃貸事業	19.5	18.2	1.3pt
	分譲事業(業務施設等)	12.8	16.4	△3.6pt
	その他	71.7	65.9	5.8pt
	営業利益	123,373	102,687	20,686

[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	436,898	458,468	△ 21,569
三井不動産	426,051	317,885	108,166
SPC合計	234,044	247,199	△ 13,155
その他・消去等	237,172	144,191	92,981
合計	1,334,167	1,167,745	166,422

	期首残高	新規投資※	原価回収	その他	期末残高
当期	1,167,745	525,762	△ 379,841	20,501	1,334,167
前期	1,031,080	514,530	△ 302,037	△ 75,828	1,167,745

(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765億円]

※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	2,287,715	2,295,118	△ 7,403
SPC合計	229,566	232,020	△ 2,453
三井不動産アメリカG	222,374	219,708	2,665
英国三井不動産G	58,280	77,171	△ 18,890
三井不動産レジデンシャル	33,641	9,157	24,484
その他・消去等	136,209	135,799	410
合計	2,967,788	2,968,975	△ 1,186

(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	2,968,975	173,745	△ 71,357	△ 103,575	2,967,788
前期	2,788,633	207,172	△ 67,460	40,629	2,968,975

※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「(仮称)OH-1計画」、
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
新規投資等があった一方、
減価償却や海外子会社における為替影響等により、
連結全体では前期末比11億円減少し、2兆9,677億円となった。

(為替:当期末116.49円/ドル、前期末120.61円/ドル
当期末143.00円/ポンド、前期末178.78円/ポンド)

〔有利子負債〕

	当期	前期	増減
三井不動産	1,697,795	1,703,906	△ 6,111
SPC合計	378,618	377,693	925
三井不動産レジデンシャル	273,300	341,494	△ 68,194
三井不動産アメリカG	247,836	178,008	69,827
子会社貸付金	△ 488,375	△ 538,587	50,211
その他・消去等	178,314	163,721	14,592
合計	2,287,489	2,226,236	61,252
(うちノンリコース債務)	366,087	322,080	44,007

【有利子負債】

営業活動によるキャッシュ・イン2,274億円、
投資活動によるキャッシュ・アウト2,015億円、
配当金の支払によるキャッシュ・アウト316億円、
現金および現金同等物の増加385億円等により、
有利子負債は連結全体で前期末比612億円増加し、2兆2,874億円となった。

〔連結貸借対照表〕

	当期	前期	増減		当期	前期	増減
流動資産	1,745,308	1,520,585	224,722	流動負債	910,966	840,656	70,309
現金・預金	148,742	111,156	37,585	支払手形及び買掛金	113,682	95,876	17,806
受取手形及び売掛金	36,073	36,093	△ 20	短期借入金	274,318	240,979	33,339
有価証券	69	142	△ 72	コマーシャルペーパー	82,000	109,000	△ 27,000
販売用不動産・前渡金	1,334,167	1,167,745	166,422	短期償還社債	47,655	54,842	△ 7,186
未成工事支出金	24,247	23,803	443	未払法人税等	23,262	27,495	△ 4,232
その他のたな卸資産	4,364	4,822	△ 458	未成工事受入金	20,646	18,489	2,157
短期貸付金	5,524	8,898	△ 3,374	完成工事補償引当金	1,095	1,244	△ 149
営業出資金	6,746	10,159	△ 3,413	債務保証損失引当金	24	115	△ 90
繰延税金資産(流動)	30,090	22,894	7,196	繰延税金負債(流動)	1,194	1,170	24
その他の流動資産	155,623	135,195	20,428	その他流動負債	347,085	291,443	55,642
貸倒引当金	△ 339	△ 327	△ 12	固定負債	2,602,853	2,544,579	58,274
有形固定資産	2,905,156	2,902,171	2,984	社債	350,263	304,055	46,207
建物及び構築物	765,266	772,014	△ 6,748	長期借入金	1,533,251	1,517,358	15,892
機械装置・運搬具	29,322	32,367	△ 3,044	預り敷金・保証金	374,331	373,084	1,247
土地	1,861,393	1,896,767	△ 35,374	役員退職慰労引当金	706	689	17
建設仮勘定	211,529	162,357	49,171	退職給付に係る負債	41,083	40,109	973
その他	37,644	38,664	△ 1,020	繰延税金負債(固定)	112,689	124,538	△ 11,848
無形固定資産	62,631	66,803	△ 4,171	再評価に係る繰延税金負債	147,662	139,830	7,831
有形・無形固定資産	2,967,788	2,968,975	△ 1,186	その他固定負債	42,864	44,911	△ 2,047
投資その他資産	857,653	884,716	△ 27,062	有利子負債	2,287,489	2,226,236	61,252
投資有価証券	627,800	667,832	△ 40,031	うちノンリコース債務	366,087	322,080	44,007
長期貸付金	11,992	7,193	4,799	余剰敷金・保証金	240,892	239,170	1,722
差入敷金・保証金	133,438	133,913	△ 475	負債計	3,513,819	3,385,235	128,583
退職給付に係る資産	5,273	2,186	3,087	資本金	339,766	339,766	-
繰延税金資産(固定)	12,068	12,109	△ 40	資本剰余金	413,230	413,694	△ 463
再評価に係る繰延税金資産	2	2	-	利益剰余金	722,363	640,204	82,158
その他投資その他資産	69,107	64,020	5,087	自己株式	△ 6,244	△ 6,241	△ 3
貸倒引当金	△ 2,031	△ 2,542	510	土地再評価差額金	323,827	305,633	18,194
資産計	5,570,750	5,374,277	196,473	有価証券評価差額金	205,521	226,169	△ 20,648
				繰延ヘッジ損益	△ 357	△ 693	336
				為替換算調整勘定	△ 7,076	12,143	△ 19,219
				退職給付に係る調整累計額	△ 6,397	△ 8,372	1,975
				新株予約権	1,103	1,031	72
				非支配株主持分	71,191	65,704	5,487
				純資産計	2,056,931	1,989,041	67,889
				[D/Eレシオ]	(1.15)	(1.16)	(△ 0.01)
				[自己資本比率]	(35.6%)	(35.8%)	(△ 0.2PT)
				負債・純資産計	5,570,750	5,374,277	196,473

〔賃貸等不動産〕

	当期末	前期末	増減
連結貸借対照表計上額	2,645,056	2,648,353	△ 3,296
時価	4,828,439	4,560,531	267,908
差額	2,183,382	1,912,177	271,205

〔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
当期首残高	339,766	413,694	640,204	△ 6,241	1,387,425	601,616	1,989,041
会計方針の変更による累積的影響額	-	-	44	-	44	-	44
会計方針の変更を反映した当期首残高	339,766	413,694	640,249	△ 6,241	1,387,469	601,616	1,989,085
配当金	-	-	△ 31,619	-	△ 31,619	-	△ 31,619
親会社株主に帰属する当期純利益	-	-	131,815	-	131,815	-	131,815
土地再評価差額金取崩額	-	-	△ 18,055	-	△ 18,055	-	△ 18,055
自己株式の取得	-	-	-	△ 111	△ 111	-	△ 111
自己株式の処分	-	△ 25	-	108	83	-	83
非支配株主との取引に係る親会社の持分変動	-	△ 463	-	-	△ 463	-	△ 463
利益剰余金から資本剰余金への振替	-	25	△ 25	-	-	-	-
株主資本項目以外の増減(純額)	-	-	-	-	-	△ 13,801	△ 13,801
当期増減	-	△ 463	82,114	△ 3	81,647	△ 13,801	67,845
当期末残高	339,766	413,230	722,363	△ 6,244	1,469,116	587,814	2,056,931

[単位:百万円]

年度		08	09	09		10	11	12	13	14	15	16	
P L	売上高	1,418,945	1,384,806	売上高	1,384,806	1,405,269	1,338,102	1,445,644	1,515,252	1,529,036	1,567,969	1,704,416	
	営業利益	171,547	120,585	営業利益	120,585	120,092	126,038	148,184	172,567	186,074	202,482	232,698	
	経常利益	146,090	93,901	経常利益	93,901	96,204	102,509	123,066	144,587	163,373	182,521	219,607	
	親会社株主に帰属する当期純利益	83,572	60,084	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	131,815	
セ グ メ ン ト 売 上	賃貸	538,456	554,921	賃貸	447,813	439,317	436,208	458,356	466,759	464,842	509,178	536,518	
	分譲	396,249	392,100	分譲	386,269	405,242	321,352	393,534	409,466	425,442	391,577	488,710	
	完成工事	187,029	166,497	マネジメント	307,664	319,114	329,101	348,596	372,526	317,818	334,652	347,672	
	仲介・販売受託・コンサル	78,567	65,769	三井ホーム	209,924	214,130	216,838	218,387	247,233	242,150	247,455	247,195	
	管理受託	138,194	138,131	その他	102,019	97,032	105,397	107,245	109,267	78,782	85,104	84,320	
	部材・商品等販売	105,542	95,523	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	1,704,416	
	施設営業	52,779	48,918										
	その他	21,930	21,420										
	売上高計	1,418,945	1,384,806										
セ グ メ ン ト 利 益	賃貸	99,529	99,787	賃貸	95,553	88,929	95,699	104,352	109,205	107,863	124,112	135,774	
	分譲	48,611	12,085	分譲	12,492	16,193	15,734	23,059	27,099	45,493	44,525	65,285	
	完成工事	2,731	2,203	マネジメント	29,714	32,121	34,363	41,579	49,945	49,317	52,446	53,838	
	仲介・販売受託・コンサル	18,151	7,491	三井ホーム	3,640	3,764	4,187	566	4,192	4,017	4,724	4,907	
	管理受託	15,573	15,972	その他	226	1,001	△ 806	△ 85	3,071	5,186	7,163	5,994	
	部材・商品等販売	1,423	985	営業利益計	120,585	120,092	126,038	148,184	172,567	186,074	202,482	232,698	
	施設営業	△ 791	△ 3,554										
	その他	4,611	5,017										
	営業利益計	171,547	120,585										
B S	総資産	3,758,386	3,710,423	総資産	3,710,423	3,780,699	3,868,411	4,390,074	4,548,822	5,077,148	5,374,277	5,570,750	
	販売用不動産	759,489	682,536	販売用不動産	682,536	634,479	642,809	915,222	961,449	1,031,080	1,167,745	1,334,167	
	有形無形固定資産	2,047,715	2,105,822	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	2,967,788	
	資本的支出	165,023	61,971	資本的支出	61,971	229,394	111,755	72,355	148,255	273,487	207,172	173,745	
	減価償却費	48,890	50,286	減価償却費	50,286	52,954	53,231	59,022	56,030	61,242	67,460	71,357	
	有利子負債	1,733,559	1,746,719	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	2,287,489	
	利益剰余金	332,333	301,653	利益剰余金	301,653	332,335	363,877	402,224	454,750	549,660	640,204	722,363	
自己資本	978,666	1,007,811	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	1,984,635		
C F	営業CF	△ 40,996	84,389	営業CF	84,389	185,055	148,161	99,684	189,903	30,343	32,154	227,432	
	投資CF	△ 141,633	△ 64,834	投資CF	△ 64,834	△ 170,552	△ 124,353	△ 71,132	△ 44,056	△ 261,640	△ 239,719	△ 201,583	
	財務CF	182,215	△ 19,762	財務CF	△ 19,762	△ 20,400	△ 18,649	△ 7,944	△ 123,713	221,508	201,110	15,071	
	営業CF+投資CF	△ 182,630	19,554	営業CF+投資CF	19,554	14,502	23,807	28,552	145,847	△ 231,296	△ 207,564	25,848	
指 標	ROA	5.06%	3.41%	ROA	3.41%	3.39%	3.55%	3.66%	4.07%	4.10%	4.13%	4.58%	
	ROE	8.57%	6.05%	ROE	6.05%	4.92%	4.78%	5.27%	6.26%	6.37%	6.20%	6.75%	
	D/Eレシオ(倍)	1.77	1.73	D/Eレシオ(倍)	1.73	1.71	1.62	1.80	1.60	1.06	1.16	1.15	
	自己資本比率	26.0%	27.2%	自己資本比率	27.2%	27.0%	27.9%	26.9%	28.0%	36.9%	35.8%	35.6%	
範 囲	連結子会社数	133社	130社	連結子会社数	130社	135社	140社	174社	181社	201社	211社	216社	
	持分法適用会社数	45社	42社	持分法適用会社数	42社	44社	45社	47社	52社	56社	64社	67社	

*セグメント売上、利益: 外部売上、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

*ROA: (営業利益+営業外収益)/総資産期首期末平均残高 ※2010年度よりセグメントを変更しております。
 *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 ※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。
 *D/Eレシオ: 有利子負債/自己資本

[損益計算書] [単位:百万円]

	当期	前期	増減	増減率[%]
営業収益	618,028	568,270	49,757	8.8
賃貸事業	509,532	490,109	19,423	4.0
分譲事業	42,907	25,006	17,901	71.6
その他の事業	65,587	53,154	12,433	23.4
粗利益率[%]	24.6	22.6	2.0PT	
賃貸事業	19.5	18.2	1.3PT	
分譲事業	12.8	16.4	△3.6PT	
その他の事業	71.7	65.9	5.8PT	
販売費・一般管理費	28,679	25,800	2,878	11.2
営業利益	123,373	102,687	20,686	20.1
営業外損益	20,836	16,704	4,132	
うち純金利負担	△ 16,192	△ 17,214	1,022	
受取利息	4,171	3,972	199	
支払利息	△ 20,363	△ 21,186	822	
経常利益	144,210	119,391	24,818	20.8
特別損益	△ 29,251	4,531	△ 33,782	
特別利益	3,901	4,531	△ 629	
特別損失	△ 33,152	-	△ 33,152	
税前当期純利益	114,959	123,923	△ 8,964	△ 7.2
法人税・住民税・事業税	△ 17,740	△ 32,910	15,170	
法人税等調整額	1,606	1,709	△ 102	
当期純利益	98,825	92,722	6,103	6.6

[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	72,611	52,066	20,545	有利子負債	1,697,795	1,703,906	△ 6,111
販売用四勘定	426,051	317,885	108,166	預り敷金・保証金	358,839	357,188	1,650
営業出資金	5,002	8,407	△ 3,404	繰延税金負債	89,969	103,750	△ 13,780
繰延税金資産	15,116	9,698	5,418	再評価に係る繰延税金負債	147,659	139,600	8,059
その他流動資産	249,704	281,072	△ 31,367	その他負債	380,689	346,655	34,033
流動資産計	768,486	669,129	99,357	負債計	2,674,952	2,651,100	23,851
土地	1,532,392	1,568,868	△ 36,475	資本金	339,766	339,766	-
その他有形・無形固定資産	755,322	726,250	29,071	資本剰余金	413,742	413,742	-
投資有価証券	442,318	491,435	△ 49,117	利益剰余金	403,180	354,565	48,614
関係会社株式・社債・出資金	536,430	513,788	22,641	自己株式	△ 6,234	△ 6,231	△ 3
差入敷金・保証金	119,231	121,460	△ 2,228	有価証券評価差額金	202,305	223,608	△ 21,302
その他投資	209,223	202,536	6,687	土地再評価差額金	334,588	315,883	18,704
固定資産計	3,594,919	3,624,339	△ 29,419	新株予約権	1,103	1,031	72
資産計	4,363,405	4,293,468	69,937	純資産計	1,688,453	1,642,367	46,085
				負債・純資産計	4,363,405	4,293,468	69,937

[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
317,885	110,842	△ 33,040	30,364	426,051

[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
2,295,118	110,139	△ 46,673	△ 3,961	△ 66,908	2,287,715

[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や、当期開業した商業施設の通期稼働等が収益寄与する一方、「(仮称)新日比谷プロジェクト」の新規稼働に伴う費用の増加等によりセグメント全体で104億円の増収、7億円の減益を見込む。
- ・「分譲」セグメントのうち、住宅分譲事業は計上戸数の減少により減収するものの、利益率の向上により増益を見込む。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552億円の増収、167億円の増益を見込む。
- ・「マネジメント」セグメントは、リハウス事業(個人向け仲介事業)が引き続き堅調に推移する一方、三井不動産レジデンシャルにおける販売受託の減少等により、セグメント全体で123億円の増収、18億円の減益を見込む。
- ・「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36億円の増収、微増益を見込む。
- ・結果、売上高は855億円増収の1兆7,900億円、営業利益は123億円増益の2,450億円、経常利益は73億円増益の2,270億円、親会社株主に帰属する当期純利益は81億円増益の1,400億円。
- ・次期の1株当たりの配当金は、年36円(中間18円・期末18円)に増配を予定。

通期予想			
	次期	当期	増減
営業収益	1,790,000	1,704,416	85,584
賃貸	547,000	536,518	10,482
分譲	544,000	488,710	55,290
マネジメント	360,000	347,672	12,328
三井ホーム	251,000	247,195	3,805
その他	88,000	84,320	3,680
賃貸	135,000	135,774	△ 774
分譲	82,000	65,285	16,715
マネジメント	52,000	53,838	△ 1,838
三井ホーム	5,100	4,907	193
その他	6,000	5,994	6
消去他	△ 35,100	△ 33,102	△ 1,998
営業利益	245,000	232,698	12,302
営業外損益	△ 18,000	△ 13,091	△ 4,909
純金利負担	△ 25,000	△ 23,530	△ 1,470
その他	7,000	10,439	△ 3,439
経常利益	227,000	219,607	7,393
特別損益	△ 15,000	△ 27,350	12,350
税前当期純利益	212,000	192,257	19,743
法人税等	△ 69,000	△ 58,675	△ 10,325
当期純利益	143,000	133,582	9,418
非支配株主に帰属する当期純利益	△ 3,000	△ 1,766	△ 1,234
親会社株主に帰属する当期純利益	140,000	131,815	8,185

<分譲セグメント内訳>

住宅分譲	次期	当期	増減
営業収益	308,000	315,635	△ 7,635
中高層分譲	271,000	277,156	△ 6,156
戸建分譲	37,000	38,478	△ 1,478
営業利益	34,000	30,605	3,395
営業利益率(%)	11.0%	9.7%	1.3pt
投資家向け分譲等			
営業収益	236,000	173,074	62,926
営業利益	48,000	34,680	13,320
合計			
営業収益	544,000	488,710	55,290
営業利益	82,000	65,285	16,715

<住宅分譲戸数>

	次期	当期	増減
中高層	3,900	5,200	△ 1,300
戸建	550	639	△ 89
計	4,450	5,839	△ 1,389

[三井ホーム(連結)通期予想]

	次期	当期	増減
営業収益	260,000	254,954	5,045
営業利益	5,100	5,074	25
経常利益	5,100	5,054	45
親会社株主に帰属する当期純利益	3,100	3,099	0

※ 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	380,000	173,745	206,255
減価償却費	70,000	71,357	△ 1,357

<販売用不動産・前渡金>

	次期	当期	増減
新規投資	540,000	525,762	14,238
原価回収	410,000	379,841	30,159

<有利子負債>

	次期末残高	当期末残高	増減
有利子負債	2,700,000	2,287,489	412,511