

平成18年10月31日

平成19年3月期中間決算短信 補足説明資料

【 連 結 】

・ 比較損益総括表	P . 1
・ 比較貸借対照表	P . 2
・ 企業集団のセグメント別会社分類	P . 3
・ 決算推移表	P . 4

【 単 体 】

・ 比較損益総括表	P . 5
・ 比較貸借対照表	P . 6

【業績予想】

・ 業績予想	P . 7
--------	-------

三井不動産株式会社

【賃貸】
 売上は、三井不動産の増収に加え、リパーク事業や住宅賃貸事業等での増収もあり、全体では108億円増収。
 営業利益は、三井不動産ほか子会社でも増収に伴い増益し、44億円増益。
 (為替：当中間期115.24円/ドル、前中間期110.62円/ドル)

<賃貸>		当中間期	前中間期	増減
オフィス 商業施設	収益(オフィス)	115,543	110,403	5,140
	(商業施設)	29,198	28,472	725
	貸付面積(m ²)	3,561,570	3,444,869	116,701
	所有	1,938,255	2,006,620	68,365
	転貸	1,623,315	1,438,249	185,066
	空室率	1.3%	2.9%	1.6PT
住宅	収益	29,383	27,222	2,161
	貸付戸数(戸)	58,003	52,141	5,862
	所有	241	276	35
	転貸	57,762	51,865	5,897
リパーク・その他	収益	17,113	14,263	2,850
収益合計		191,239	180,361	10,878

期末空室率推移 (オフィス・商業施設)	06/9	06/6	06/3	05/12	05/9	05/6
	1.3%	1.3%	1.4%	2.7%	2.9%	3.0%

<三井不動産販売リパーク事業>	当中間期	前中間期	増減
管理台数(台)	82,758	68,600	14,158

【分譲】
 売上は、三井不動産の投資家向け分譲が順調に進捗し増収したものの、住宅分譲の計上戸数が少なく減収し、全体では39億円の減収。
 営業利益は、三井不動産の投資家向け分譲が増益し、全体で93億円の増益。

<分譲>		当中間期	前中間期	増減
戸建	収益	12,331	23,564	11,232
	戸数	256	450	194
	戸当り価格(万円)	4,817	5,237	420
中高層	収益	38,881	52,278	13,396
	戸数	897	1,210	313
	戸当り価格(万円)	4,335	4,320	15
住宅合計	収益	51,213	75,842	24,628
	戸数	1,153	1,660	507
	戸当り価格(万円)	4,442	4,569	127
その他	収益	57,255	36,620	20,634
収益合計		108,468	112,462	3,994

【公表との差異】	当中間期	公表	公表との差異
売上	511,350	515,000	3,650 0.7%
営業利益	64,265	60,000	4,265 7.1%
経常利益	54,267	52,000	2,267 4.4%
当期純利益	39,505	31,000	8,505 27.4%

〔連結損益計算書〕 [単位：百万円]

損益計算書	当中間期	前中間期	増減
営業収益	511,350	492,982	18,368
(連単倍率)	(2.01)	(1.93)	(0.08)
賃貸	191,239	180,361	10,878
分譲	108,468	112,462	3,994
完成工事	78,391	74,613	3,777
仲介・コンサル	33,020	28,140	4,880
管理受託	43,348	43,179	168
部材商品	32,948	32,186	762
施設営業	19,621	18,809	811
その他	4,312	3,227	1,084
賃貸	39,779	35,349	4,429
分譲	18,574	9,230	9,344
完成工事	2,965	3,673	707
仲介・コンサル	8,910	6,210	2,699
管理受託	6,307	6,067	239
部材商品	295	440	145
施設営業	1,104	557	546
その他	1,400	1,027	372
消去他	9,138	9,172	33
営業利益	64,265	46,037	18,228
(連単倍率)	(1.53)	(1.54)	(0.01)
営業外損益	9,997	9,204	793
持分法損益	1,173	999	173
純金利負担	9,873	9,823	49
その他	1,297	380	916
経常利益	54,267	36,832	17,434
(連単倍率)	(1.36)	(1.43)	(0.07)
特別損益	1,203	1,226	2,430
特別利益	9,385	2,825	6,559
特別損失	10,588	1,598	8,989
税前当期純利益	53,064	38,059	15,004
法人税等	14,040	15,392	1,351
少数損益	482	579	96
中間純利益	39,505	23,246	16,259
(連単倍率)	(1.36)	(1.41)	(0.05)

〔当中間期 特別損益〕		
特別利益	9,385	
固定資産売却益	9,195	三井不動産
その他	190	
特別損失	10,588	
固定資産売却損	7,567	三井不動産
固定資産除却損	2,588	三井不動産ほか
その他	432	

【完成工事】
 三井ホームにおいて、前中間期に比べ期首受注工事残高が多く、売上は37億円増収、営業利益は7億円改善。

<完成工事>	当中間期	前中間期	増減
受注工事高	102,832	100,699	2,132
三井ホーム連結ベース			

【仲介・コンサル】
 売上は、三井不動産販売における法人・個人仲介が好調に推移したこと等により、全体で48億円増収。
 営業利益は、増収に伴い26億円の増益。

<仲介・コンサル>		当中間期	前中間期	増減
仲介	収益	24,075	21,248	2,827
	件数	15,135	14,644	491
販売受託	収益	3,777	2,815	962
	件数	3,067	1,869	1,198
コンサルティング	収益	5,166	4,076	1,090
	件数	-	-	-
収益合計		33,020	28,140	4,880

【管理受託】
 売上は、テナント入居に伴う管理工事が減収したものの、運営管理が、前期竣工したオフィス、商業施設の新規受注等により増収し、全体で1億円の増収。
 営業利益は、2億円の増益。

<管理受託>	当中間期	前中間期	増減
運営管理受託収益	31,178	29,310	1,867
管理工事受託収益	12,169	13,868	1,699
収益合計	43,348	43,179	168

【部材商品販売】
 売上は、三井ホームの住宅部資材販売が増収し、全体で7億円の増収。
 営業利益は、三井ホームの原材料価格の上昇による影響もあり、1億円の減益。

<部材商品販売>	当中間期	前中間期	増減
住宅部資材販売	10,010	9,315	694
その他商品販売	22,937	22,870	67
収益合計	32,948	32,186	762

【施設営業】
 売上は、ハワイのホテル事業が好調に推移したほか、前年下期に開業した三井ガーデンホテル銀座等が好調に推移し、8億円の増収。
 営業利益は、増収に伴い5億円の増益。

【販売用不動産】
三井不動産にて新規取得が原価回収を上回り971億円増加したことにより、連結全体では1,021億円の増加。

〔販売用不動産(前渡金含む)〕

	当中間期	前期	増減
三井不動産	484,662	387,481	97,180
三井ホームG	6,538	3,069	3,469
三井不動産販売	4,559	4,552	6
その他・消去等	31,327	29,817	1,509
合計	527,087	424,921	102,166

	期首残高	新規投資	原価回収	振替他	期末残高
当中間期	424,921	172,584	76,276	5,859	527,087
前年同期	375,219	139,330	88,721	2,653	423,175

【有形・無形固定資産】
三井不動産でラゾーナ川崎プラザ、アーバンドックららぽーと豊洲の竣工等による増加があった一方、JFEビルと三井不動産5物件との交換による減少や減価償却による減少もあり、連結全体では73億円の減少。
(為替：当中間期115.24円/ドル、前期118.07円/ドル)

〔有形・無形固定資産〕

	当中間期	前期	増減
三井不動産	1,259,397	1,261,992	2,594
三井不動産アメリカG	84,775	87,353	2,577
三井ホームG	35,780	35,711	69
三井不動産販売G	28,111	28,278	166
その他・消去等	258,885	260,942	2,057
合計	1,666,951	1,674,277	7,326

(再評価差額を含む)

	期首残高	資本的支出	減価償却	売却・振替他	期末残高
当中間期	1,674,277	122,275	19,152	110,449	1,666,951
前年同期	1,645,205	51,156	19,174	9,229	1,667,958

【有利子負債】
三井不動産において、前期末竣工の中高層住宅の工事費支払や販売用不動産等の取得で1,399億円増加したことなどにより、連結全体では1,306億円増加し、1兆3,299億円となった。
当中間期末の子会社貸付金2,152億円(連結上消去)
前中間期末の有利子負債1兆3,652億円
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、長期借入金の合計

〔有利子負債〕

	当中間期	前期	増減
三井不動産	1,250,801	1,110,803	139,997
三井不動産アメリカG	50,334	51,050	715
英国三井不動産	15,834	15,625	208
三井不動産販売	14,458	14,159	298
子会社貸付金	215,292	225,999	10,707
その他・消去等	213,827	233,651	19,824
合計	1,329,963	1,199,291	130,672

〔連結貸借対照表〕

	当中間期	前期	増減		当中間期	前期	増減
流動資産	864,892	717,372	147,519	流動負債	714,167	582,016	132,150
現金及び預金	69,406	62,845	6,561	支払手形及び買掛金	56,362	106,346	49,984
受取手形及び売掛金	24,269	26,797	2,528	短期借入金	268,711	192,670	76,040
有価証券	50	50	-	コマーシャルペーパー	132,000	36,000	96,000
販売用不動産・前渡金	527,087	424,921	102,166	短期償還社債	10,000	30,000	20,000
未成工事支出金	16,896	9,632	7,264	未払法人税等	17,062	16,462	599
その他のたな卸資産	10,666	9,453	1,213	未成工事受入金	22,297	16,467	5,829
短期貸付金	8,235	8,065	170	完成工事補償引当金	1,497	1,447	49
営業出資金	96,570	81,545	15,024	債務保証損失引当金	147	142	4
繰延税金資産(流動)	50,233	49,003	1,229	その他流動負債	206,089	182,479	23,609
その他の流動資産	61,476	45,057	16,418	繰延税金負債(流動)	0	0	-
有形固定資産	1,641,911	1,642,348	437	固定負債	1,517,049	1,527,674	10,624
建物及び構築物	496,029	518,025	21,995	社債	165,000	155,000	10,000
機械装置及び運搬具	5,993	5,804	188	長期借入金	754,252	785,621	31,368
土地	1,107,098	1,082,012	25,086	預り敷金・保証金	309,024	288,313	20,711
建設仮勘定	8,506	11,011	2,504	退職給付引当金	29,506	27,294	2,212
その他	24,283	25,495	1,211	役員退職慰労引当金	1,917	1,851	66
無形固定資産	25,039	31,928	6,889	繰延税金負債(固定)	53,606	59,599	5,993
有形・無形固定資産	1,666,951	1,674,277	7,326	再評価に係る繰延税金負債	163,001	163,001	-
投資その他資産	604,064	594,851	9,212	その他固定負債	40,740	46,992	6,251
投資有価証券()	329,652	317,090	12,561	(余剰敷金・保証金)	120,591	103,642	16,949
長期貸付金	5,073	9,195	4,122	(有利子負債)	1,329,963	1,199,291	130,672
差入敷金・保証金	188,432	184,670	3,762	(有利子負債連単倍率)	(1.06)	(1.08)	(0.02)
繰延税金資産(固定)	24,110	24,134	23	負債計	2,231,217	2,109,691	121,525
再評価に係る繰延税金資産	18,423	18,423	-	資本金	174,296	174,296	-
その他	47,888	50,905	3,016	資本剰余金	248,303	248,295	7
貸倒引当金	9,517	9,567	50	利益剰余金	188,101	199,706	11,604
〔総資産連単倍率〕	(1.11)	(1.10)	(0.01)	自己株式	2,464	2,147	316
資産計	3,135,907	2,986,501	149,406	株主資本計	608,236	620,150	11,913
				その他有価証券評価差額金	58,961	63,424	4,463
				繰延ヘッジ損益	54	-	54
				土地再評価差額金	237,633	191,096	46,536
				為替換算調整勘定	16,981	16,308	673
				少数株主持分	16,786	18,446	1,659
				純資産計	904,690	876,810	27,880
				〔D/Eレシオ〕	(1.5)	(1.4)	(0.1)
				〔自己資本比率〕	(28.3%)	(28.7%)	(0.4PT)
負債・純資産計	3,135,907	2,986,501	149,406				

() 投資有価証券に含まれる匿名組合および特定目的会社への出資〔当中間期：380億円〕〔前期：370億円〕

(注) 純資産の部の表記について
連結貸借対照表は中間連結財務諸表規則の改正に伴い、改正後の中間連結財務諸表規則により作成している。上記の純資産の部の前期数値は、従来の株主資本に少数株主持分を加えた金額を純資産計に記載し、資本金、資本剰余金、利益剰余金および自己株式の合計を株主資本計に記載している。また、前期の繰延ヘッジ損益は、その他流動負債に含めて記載している。

〔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	248,295	199,706	2,147	620,150	256,659	876,810
配当金			4,398		4,398		4,398
役員賞与			176		176		176
中間純利益			39,505		39,505		39,505
土地再評価差額金取崩額			46,536		46,536		46,536
自己株式の取得				325	325		325
自己株式の処分				8	16		16
株主資本項目以外の増減(純額)						39,794	39,794
当中間期増減	-	7	11,604	316	11,913	39,794	27,880
当中間期末残高	174,296	248,303	188,101	2,464	608,236	296,454	904,690

【利益剰余金】
中間純利益による増加が395億円あったものの、主に三井不動産の土地売却に伴う土地再評価差額金取崩しによる減少465億円、支払配当による減少43億円等、合計で511億円減少した結果、当中間期末の利益剰余金は、1,881億円となった。

【連結子会社127社】

【持分法適用関連会社 49社】

賃 貸	<p><三井不動産></p> <ul style="list-style-type: none"> * リーザント ホテル ロイヤルティーズ * 三井不動産ローン保証 アルパーク M F プラザ 大崎新都心ビル 大崎プラザ * 国際観光会館 * 観光事業社 ティールームサービスアパートメント ティールームレジデンス 	<ul style="list-style-type: none"> 常盤橋ガレージ 三井不動産住宅リース 港エステート レジデントファースト M F サービスアパートメント * スプリング・プラザ * ウェイリアルエステート * 黄楊 アコモーションファースト 	<ul style="list-style-type: none"> * 三井不動産アメリカG 英国三井不動産 	<p><三井不動産販売G></p> <ul style="list-style-type: none"> * 三井不動産販売 リパーク 	<p><三井ホームG></p> <ul style="list-style-type: none"> 三井ホームエステート
分 譲	<p><三井不動産></p> <ul style="list-style-type: none"> 三井都市開発 M F ファンドマネジメント * 三井不動産レジデンス 	<ul style="list-style-type: none"> 三井不動産アジア * 三井不動産アメリカG * スプリング・プラザ * ウェイリアルエステート * 黄楊 	<p><三井ホームG></p> <ul style="list-style-type: none"> * 三井ホーム 		
完 成 工 事	<p><三井不動産></p> <p><三井ホームG></p> <ul style="list-style-type: none"> * 三井ホーム 三井デザインテック 	<ul style="list-style-type: none"> 三井ホームエン지니어リング 三井ホームリテイリング 	<ul style="list-style-type: none"> 三井ホーム北海道 他 F C 8 社 		
仲 介 ・ 販 売 受 託 ・ コ ソ ウ	<p><三井不動産></p> <ul style="list-style-type: none"> 三井不動産投資顧問 M F コンストラクションアドバイザーズ 日本ビルファンドマネジメント T M アセットマネジメント 三井不動産アコモーションファンドマネジメント 三井不動産商業プラザファンドマネジメント * ウェイリアルエステート * 三井不動産レジデンス 	<p><三井不動産販売G></p> <ul style="list-style-type: none"> * 三井不動産販売 カンパイクリエーション パークライクエーション 不動産インフォメーション 	<ul style="list-style-type: none"> 札幌三井不動産販売 東北三井不動産販売 中国三井不動産販売 九州三井不動産販売 	<ul style="list-style-type: none"> リハウス5社 リハウスビジネスセンター 	
管 理 受 託	<p><三井不動産></p> <ul style="list-style-type: none"> 三井不動産ビルマネジメント 三井不動産住宅サービス * ららぽーと M F 住宅サービス九州 M F 住宅サービス仙台 M F 住宅サービス札幌 	<ul style="list-style-type: none"> * 三井の森 M F 住宅サービス広島 三井不動産住宅サービス関西 ファースト・ファミリーズ・ウエスト ファースト・ファミリーズ・チャレンジド 	<ul style="list-style-type: none"> ファースト・ファミリーズ リエンル警備保障 N B F オフィスマネジメント 日本オートパーク 東京ミッドタウンマネジメント 	<ul style="list-style-type: none"> ファースト・ファミリーズ 群馬 ファースト・ファミリーズ 千葉 東京プラザサービス ファースト・ファミリーズ 横浜 	
部 材 ・ 商 品 販 売	<ul style="list-style-type: none"> ユニリピング * ららぽーと ピアファースト 	<ul style="list-style-type: none"> 第一園芸 神戸加工リスト ユーコーレーション 	<p><三井ホームG></p> <ul style="list-style-type: none"> 三井ホームコンポネント 三井ホームコンポネント関西 九州ツバメ 	<ul style="list-style-type: none"> 三井ホームカナダ ホームマテック 	
施 設 営 業	<p><三井不動産></p> <ul style="list-style-type: none"> 三井不動産ホテルマネジメント * リーザント ホテル ロイヤルティーズ * 三井の森 * 三井不動産アメリカG * 国際観光会館 * 観光事業社 	<ul style="list-style-type: none"> エルエーツアーズ 綱町倶楽部 キャニー ホテルマネジメント 	<ul style="list-style-type: none"> 益子カントリー倶楽部 成田スポーツ開発 三井不動産ゴルフロイヤルティーズ 日本みどり開発 	<ul style="list-style-type: none"> 白津開発 M F ゴルフ 	
そ の 他	<p><三井不動産></p> <ul style="list-style-type: none"> * 三井不動産ローン保証 M F クリエイト 霞ヶ関DHC サンショク 	<ul style="list-style-type: none"> 船橋ヘルスセンター トシテック 	<p><三井不動産販売G></p> <ul style="list-style-type: none"> リハウスエスクロー リスペクト建物調査 みらいふ 	<p><三井ホームG></p> <ul style="list-style-type: none"> 三井ホームリサーチ 三井ホームデザイン研究所 ホームテクノロジー 	

<ul style="list-style-type: none"> 朝日加チャーター千葉 アマニス・ゴルフ・アンド・リゾート 一・四・一 ウェルネス I-EMティンチャーズ S L タワーズ EMビル オークウッド・ジャパン オリエンタルランド 鹿島田西部地区再開発 京葉土地開発 三和印刷 ジェイシティ 湘南国際村協会 新名フード セノン 千葉日報社 チャレンジャーズ TID ラゾーナ・プロパティ 東京熱エネルギー 東京ミッドタウン 虎ノ門ツイン 長島総合開発 西口ビル管理 原宿の杜守 南青山アパートメント メディヴァンス リゾートソリューション
<ul style="list-style-type: none"> <三井ホームG> ホームFC6社
<ul style="list-style-type: none"> <三井不動産販売G> リハウス14社

* : 複数セグメントにまたがる連結子会社

□ - 新規連結子会社・持分法適用会社

[単位:百万円]

年度		97	98	99	00	01	02	03	04	05	06/9
P L	売上高	1,158,715	1,140,242	1,194,837	1,193,080	1,152,483	1,082,397	1,102,844	1,111,359	1,159,280	511,350
	営業利益	63,635	56,934	81,923	108,334	102,950	103,295	109,246	115,764	137,543	64,265
	経常利益	16,571	9,436	52,259	73,420	72,800	76,514	87,236	94,637	118,970	54,267
	当期純利益	31,523	35,794	58,417	26,112	29,806	25,553	14,454	28,693	56,541	39,505
セ グ メ ン ト 売 上	賃貸	321,053	321,876	329,768	336,025	337,397	335,396	337,709	349,689	369,918	193,903
	分譲	309,096	327,974	359,326	328,281	336,641	335,341	350,761	334,472	336,930	108,468
	完成工事	365,559	289,558	292,598	300,112	247,700	192,394	187,753	189,778	195,258	80,373
	仲介・販売受託・コンサル		42,629	49,364	50,590	55,179	56,602	65,241	70,802	78,012	35,670
	管理受託		76,598	84,500	93,966	86,401	87,143	98,203	97,555	112,649	53,959
	部材・商品等販売		94,036	102,500	103,401	100,938	97,864	94,231	99,848	99,558	49,632
	施設営業		49,531	46,234	47,387	45,558	41,143	38,015	38,981	39,273	19,788
	その他	258,429	25,778	29,950	30,254	28,529	22,090	19,589	17,702	17,682	9,439
	売上高計	1,158,715	1,140,242	1,194,837	1,193,080	1,152,483	1,082,397	1,102,844	1,111,359	1,159,280	511,350
セ グ メ ン ト 利 益	賃貸	57,206	63,840	61,147	68,550	71,718	66,563	63,016	62,520	67,929	39,779
	分譲	7,802	11,425	8,881	20,606	26,668	32,589	32,936	35,153	44,654	18,574
	完成工事	6,593	4,552	6,031	6,718	5,228	326	1,332	2,359	2,351	2,965
	仲介・販売受託・コンサル		7,720	13,353	13,607	17,541	10,997	14,078	18,607	22,592	8,910
	管理受託		3,608	5,871	7,298	7,665	7,713	10,844	10,767	12,746	6,307
	部材・商品等販売		583	301	834	1,342	104	151	187	831	295
	施設営業		566	25	55	4,271	3,356	527	1,386	1,921	1,104
	その他	12,287	2,119	2,831	3,807	858	2,534	2,591	1,849	2,470	1,400
営業利益計	63,635	56,934	81,923	108,334	102,950	103,295	109,246	115,764	137,543	64,265	
B S	総資産	3,106,788	3,202,426	2,991,203	2,846,467	3,028,969	2,929,069	2,916,582	2,928,199	2,986,501	3,135,907
	販売用不動産	698,885	647,330	482,182	453,053	459,840	408,994	343,573	375,219	424,921	527,087
	有形無形固定資産	1,379,939	1,523,396	1,467,055	1,456,692	1,698,841	1,687,115	1,655,454	1,645,205	1,674,277	1,666,951
	資本的支出	137,323	133,152	83,945	67,478	62,101	61,159	35,838	78,898	92,753	122,275
	減価償却費	42,283	42,249	45,776	44,418	66,017	39,781	40,415	38,512	40,159	19,152
	有利子負債	1,729,274	1,781,271	1,660,127	1,554,360	1,460,526	1,397,211	1,321,501	1,279,049	1,199,291	1,329,963
	利益剰余金	177,641	153,469	89,168	98,643	137,026	155,390	167,890	155,097	199,706	188,101
自己資本	516,754	492,591	395,132	411,097	609,536	628,434	659,165	687,717	858,363	887,903	
C F	営業CF		142,802	134,200	173,664	142,121	118,484	141,600	100,135	22,510	102,309
	投資CF		142,230	32,449	32,088	81,658	60,751	21,122	76,870	60,833	12,071
	財務CF		25,625	96,576	150,001	103,298	59,897	92,509	52,081	12,445	120,980
	営業CF+投資CF		572	101,750	141,575	60,463	57,733	120,477	23,265	38,323	114,381
指 標	ROA	2.20%	2.06%	3.10%	3.98%	3.86%	3.78%	4.06%	4.30%	4.92%	-
	D/Eレシオ(倍)	3.3	3.6	4.2	3.8	2.4	2.2	2.0	1.9	1.4	1.5
	自己資本比率	16.6%	15.4%	13.2%	14.5%	20.1%	21.5%	22.6%	23.5%	28.7%	28.3%
範 囲	連結子会社数	142社	163社	160社	150社	143社	131社	127社	121社	120社	127社
	持分法適用会社数	70社	70社	72社	65社	60社	57社	52社	45社	46社	49社

* セグメント売上、利益: セグメント情報における売上高、営業利益
98年度は99年度と同様の分類に組替えを行っている

* 販売用不動産: 販売用不動産 + 前渡金

* 有利子負債: 短期借入金 + CP + 短期償還社債 + 社債 + 長期借入金

* 利益剰余金: (97年度)利益準備金 + その他の剰余金、(98年度~01年度)連結剰余金

* 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
97年度の持分法投資損益、連結調整勘定償却額、事業税
は現時点における会計基準へに修正して算出している

* D/Eレシオ: 有利子負債 / 自己資本

【賃貸】
(売上)
・新規(JFEビル、豊洲センタービルアネックス)および通期(日本橋三井タワー、銀座三井ビルディング)により77億円増収、建替・売却・転貸終了により28億円減収、既存物件では8億円増収。

(利益率)
・通期稼働物件による増益に加え、既存物件における収益改善もあり、利益率は+1.5PT。

(空室率)
・首都圏オフィスビルの空室率は、1.0%。

〔賃貸事業〕

賃貸延床面積	06/09			05/09		
	棟数	面積 [千㎡]	構成比 [%]	棟数	面積 [千㎡]	構成比 [%]
所有	113	2,489	46.3	116	2,664	50.5
転貸	187	2,891	53.7	194	2,614	49.5
合計	300	5,379	100.0	310	5,279	100.0

首都圏以外	06/09	06/06	06/03	05/12	05/09	05/06
空室率	1.0%	0.9%	1.0%	2.6%	2.7%	2.5%

[単位：千㎡、百万円]

	総計		首都圏		地方	
	06/09	05/09	06/09	05/09	06/09	05/09
才棟数	249	260	214	223	35	37
フ貸付面積	2,341	2,262	2,053	1,978	289	284
イ賃貸収益	105,460	100,718	94,905	90,101	10,554	10,617
入空室率	1.5%	3.3%	1.0%	2.7%	4.9%	7.0%
商棟数	49	48	34	33	15	15
業貸付面積	903	851	549	515	355	336
施賃貸収益	26,368	25,878	16,209	16,316	10,159	9,561
設空室率	0.9%	2.3%	1.3%	3.5%	0.2%	0.4%
賃棟数	300	310				
貸貸付面積	3,343	3,209				
全賃貸収益	134,707	128,971				
体空室率	1.3%	3.1%				

[単位：百万円]

損益計算書	当中間期	前中間期	増減	増減率[%]
営業収益	254,019	254,896	876	0.3
賃貸事業	134,707	128,971	5,735	4.4
分譲事業	95,150	102,070	6,920	6.8
住宅事業	51,213	75,600	24,386	32.3
戸建分譲	12,331	23,322	10,990	47.1
中高層分譲	38,881	52,278	13,396	25.6
業務用地等分譲	43,936	26,470	17,466	66.0
その他の事業	24,161	23,854	307	1.3
粗利益率[%]	21.5	17.9	3.6PT	
賃貸事業	19.7	18.2	1.5PT	
分譲事業	17.1	10.6	6.5PT	
住宅分譲	9.0	13.9	4.9PT	
その他の事業	49.3	46.9	2.4PT	
販売費・一般管理費	12,736	15,630	2,894	
営業利益	41,952	29,899	12,053	40.3
営業外損益	2,117	4,203	2,086	
純金利負担	6,519	6,111	408	
受取利息	1,497	1,610	113	
支払利息	8,016	7,721	294	
経常利益	39,835	25,695	14,139	55.0
特別損益	724	1,780	2,504	
特別利益	9,195	1,780	7,415	
特別損失	9,919	-	9,919	
税前中間純利益	39,111	27,475	11,635	42.3
法人・住民・事業税	10,168	10,991	823	
中間純利益	28,943	16,484	12,458	75.6

〔公表との差異〕

	当中間期	公表(4/28)	公表との差異	
営業収益	254,019	264,000	9,981	3.8%
営業利益	41,952	43,000	1,048	2.4%
経常利益	39,835	41,000	1,165	2.8%
中間純利益	28,943	25,000	3,943	15.8%

【分譲】
<住宅分譲>
・住宅分譲は好調に推移。売上は、当中間期の計上戸数が少なく243億円減収、利益率は、計上戸数が少ない影響で固定費率が増加し4.9PT。
完成在庫は、前期末比115戸減少し、140戸。
<業務用地等分譲>
・賃貸住宅の投資家向け分譲等が計上され、174億円増収。

〔住宅計上戸数〕

計上戸数(戸)	06/09		05/09		増減	
	戸数	平均価格	戸数	平均価格	戸数	平均価格
戸建住宅	256	4,817	444	5,253	188	436
中高層住宅	897	4,334	1,210	4,320	313	14
合計	1,153	4,441	1,654	4,571	501	130

〔住宅完成在庫〕

完成在庫(戸)	06/09	06/06	06/03	05/12	05/09	05/06
戸建住宅	40	40	20	25	45	65
中高層住宅	100	135	235	55	200	260
合計	140	175	255	80	245	325

〔住宅契約戸数〕

契約戸数(戸)	06/03末 契約済	期中契約	契約 累計	売上計上	06/09末 契約済	当中間期 新規発売
戸建住宅	140	179	319	256	63	196
中高層住宅	2,902	3,678	6,580	897	5,683	3,705
合計	3,042	3,857	6,899	1,153	5,746	3,901

【その他】
・不動産流動化関連事業のフィーや配当による収益が順調に進捗し、増収増益。

【販売費・一般管理費】

・住宅分譲の計上戸数が少なく販売費が減少。
販売費 44億円(23億円)
一般管理費 83億円(5億円)

【経常利益・中間純利益】

・経常利益は、営業増益に加え受取配当金の増加等により141億円増益の398億円。
・中間純利益は、124億円増益の289億円。

[単位：百万円]

【販売用四勘定】
 新規投資が原価回収を上回り、971億円増加。
 なお、新規投資の用地関係費は1,262億円。
 (前中間期772億円)

販売用四勘定：販売用不動産、仕掛不動産
 開発用土地、前渡金の合計

【有形・無形固定資産】
 ラゾーナ川崎プラザ、アーバンドックららぽーと豊洲等の竣工による増加があった一方、JFEビルと当社5物件との交換による減少や、減価償却による減少もあり、有形無形固定資産全体では、25億円減少。

単体貸借対照表	当中間期	前期	増減		当中間期	前期	増減
現金・預金	38,463	31,852	6,611	有利子負債	1,250,801	1,110,803	139,997
販売用四勘定	484,662	387,481	97,180	預り敷金・保証金	291,176	269,925	21,251
営業出資金	99,437	84,991	14,446	繰延税金負債	21,204	24,002	2,797
繰延税金資産	39,147	39,147	-	再評価に係る繰延税金負債	163,001	163,001	-
その他流動資産	171,863	195,420	23,556	その他負債	262,779	321,884	59,105
流動資産計	833,574	738,892	94,681	負債計	1,988,963	1,889,617	99,345
土地	885,992	860,968	25,023	資本金	174,296	174,296	-
その他有形・無形固定資産	373,405	401,023	27,617	資本剰余金	248,294	248,286	7
投資有価証券	224,771	227,074	2,303	利益剰余金	79,670	101,821	22,150
関係会社株式・出資金	210,521	196,177	14,343	自己株式	2,451	2,134	316
差入敷金・保証金	188,859	184,951	3,907	有価証券評価差額金	57,558	61,656	4,098
その他投資	113,639	102,343	11,295	繰延ヘッジ損益	14	-	14
固定資産計	1,997,188	1,972,539	24,649	土地再評価差額金	284,417	237,887	46,529
資産計	2,830,763	2,711,431	119,331	純資産計	841,799	821,814	19,985
				負債・純資産計	2,830,763	2,711,431	119,331

(注) 純資産の部の表記について
 単体貸借対照表は中間財務諸表等規則の改正に伴い、改正後の中間財務諸表等規則により作成しているが、上記の純資産の部の前期数値は、従来の資本の部の金額を記載している。また、前期の繰延ヘッジ損益は、その他負債に含めて記載している。

〔販売用四勘定増減明細〕

前期末残高	新規投資	原価回収	振替他	当中間期末残高
387,481	168,241	70,438	621	484,662
新規投資の用地関係費				
	[06/9: 1,262億]	[05/9: 772億]	[04/9: 629億]	[03/9: 437億]

〔有形・無形固定資産増減明細〕

前期末残高	新規投資	減価償却	除却・売却	振替他	当中間期末残高
1,261,992	120,945	12,020	106,024	5,494	1,259,397
主な新規投資					
JFEビル：910億					

〔有利子負債〕

	当中間期	前期	増減
子会社貸付金を除く	1,035,508	884,804	150,704
子会社貸付金	215,292	225,999	10,707
合計	1,250,801	1,110,803	139,997

その他流動資産(短期貸付金)に1,125億、その他投資(長期貸付金)に1,027億含まれている。

【有利子負債】

前期末竣工の中高層住宅の工事費支払や販売用不動産等の取得により、当中間期末の有利子負債は1,399億円増加し、1兆2,508億円となった。
 連結上消去される子会社貸付金を除くと1,507億円増加の1兆355億円。

前中間期末の有利子負債1兆2,484億円
 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、長期借入金の合計

[連結]

[単位：百万円]

	通期予想 (H18.4.28公表)	前期実績 (0603期)	増減	当中間期実績 (0609期)	進捗率
営業収益	1,220,000	1,159,280	60,720	511,350	41.9%
(連単倍率)	(2.64)	(1.84)	(0.80)	(2.01)	
賃貸	388,000	364,339	23,661	191,239	49.3%
分譲	355,000	336,917	18,083	108,468	30.6%
完成工事	194,000	187,496	6,504	78,391	40.4%
仲介・コンサル	74,000	68,748	5,252	33,020	44.6%
管理受託	94,000	90,437	3,563	43,348	46.1%
部材商品	68,000	65,065	2,935	32,948	48.5%
施設営業	40,000	38,976	1,024	19,621	49.1%
その他	7,000	7,297	297	4,312	61.6%
賃貸	72,000	67,929	4,071	39,779	55.2%
分譲	46,000	44,654	1,346	18,574	40.4%
完成工事	3,000	2,351	649	2,965	-
仲介・コンサル	23,000	22,592	408	8,910	38.7%
管理受託	13,000	12,746	254	6,307	48.5%
部材商品	1,000	831	169	295	29.5%
施設営業	2,000	1,921	79	1,104	55.2%
その他	2,000	2,470	470	1,400	70.0%
消去他	17,000	17,954	954	9,138	-
営業利益計	145,000	137,543	7,457	64,265	44.3%
(連単倍率)	(2.07)	(1.62)	(0.45)	(1.53)	
営業外損益	20,000	18,572	1,428	9,997	
純金利負担	19,500	19,594	94	9,873	
その他	500	1,022	1,522	124	
経常利益	125,000	118,970	6,030	54,267	43.4%
(連単倍率)	(2.12)	(1.59)	(0.53)	(1.36)	
特別損益	23,000	26,008	3,008	1,203	
税前当期純利益	102,000	92,962	9,038	53,064	52.0%
法人税等	37,500	35,254	2,246	14,040	
少数損益	1,500	1,166	334	482	
当期純利益	63,000	56,541	6,459	39,505	62.7%
(連単倍率)	(1.54)	(1.92)	(0.38)	(1.36)	

[単体]

[単位：百万円]

	通期予想 (H18.5.23公表)	前期実績 (0603期)	増減	当中間期実績 (0609期)	進捗率
営業収益	462,000	629,318	167,318	254,019	55.0%
賃貸事業	274,000	258,599	15,401	134,707	49.2%
分譲事業	133,000	318,679	185,679	95,150	71.5%
その他の事業	55,000	52,039	2,961	24,161	43.9%
粗利益率(%)	19.9	19.6	0.3PT	21.5	
賃貸事業	17.5	16.8	0.7PT	19.7	
分譲事業	13.5	17.0	3.5PT	17.1	
その他の事業	47.5	49.4	1.9PT	49.3	
販売費・一般管理費	22,000	38,539	16,539	12,736	
営業利益計	70,000	84,766	14,766	41,952	59.9%
営業外損益	11,000	10,128	872	2,117	
純金利負担	12,000	12,062	62	6,519	
経常利益	59,000	74,638	15,638	39,835	67.5%
特別損益	3,000	25,367	22,367	724	
税前当期純利益	56,000	49,270	6,730	39,111	69.8%
法人税等	15,000	19,808	4,808	10,168	
当期純利益	41,000	29,461	11,539	28,943	70.6%

〔住宅分譲事業部門の吸収分割について〕

単体通期予想については、平成18年10月1日に当社の住宅分譲事業部門を三井不動産レジデンシャル株式会社に吸収分割したことに伴い、住宅分譲収益が上半期のみでの計上となるため、前期比では大幅な減収減益となっております。

当中間期の連結業績は、期初（平成18年4月28日）に公表いたしました通期の売上高、営業利益、経常利益、当期純利益の見通しに対し順調に推移しており、当該予想数値の変更はありません。また単体業績は、平成18年5月23日に業績予想修正を行いました通期の売上高、営業利益、経常利益、当期純利益の見通しに対し順調に推移しており、当該予想数値の変更はありません。