



平成 19年 3 月期 第 3 四半期財務・業績の概況 (連結)

平成 19年 2 月 9 日

上場会社名 三井不動産株式会社

上場取引所 東大

コード番号 8801

本社所在地道府県

(URL http://www.mitsufudosan.co.jp)

東京都

代表者 役職名 代表取締役社長  
氏名 岩 沙 弘 道

問合せ先 責任者役職名 執行役員広報部長  
氏名 齋 藤 敬 義

TEL (03) 3246 - 3155

1. 四半期財務情報の作成等に係る事項

会計処理の方法における簡便な方法の採用の有無 : 無  
最近連結会計年度からの会計処理の方法の変更の有無 : 無  
連結および持分法の適用範囲の異動の有無 : 有  
(連結) 新規 11社 除外 4社  
(持分法) 新規 3社 除外 0社  
公認会計士および監査法人の関与の状況 : 関与あり

2. 平成19年3月期第3四半期の財務・業績の概況 (平成 18年4月1日 ~ 平成 18年12月31日)

(1) 経営成績 (連結) の進捗状況 (注) 百万円単位の記載金額は、百万円未満切捨てによっております。(以下同じ)

	売上高		営業利益		経常利益	
	百万円	%	百万円	%	百万円	%
19年3月期第3四半期	765,523	1.3	89,442	16.3	77,065	21.5
18年3月期第3四半期	755,908	7.9	76,888	20.2	63,450	24.3
(参考)18年3月期	1,159,280		137,543		118,970	

	第3四半期 (当期)純利益		1株当たり 第3四半期 (当期)純利益		潜在株式調整後 1株当たり 第3四半期 (当期)純利益	自己資本 第3四半期 (当期)純利益率	総資産 経常利益率	売上高 経常利益率
	百万円	%	円	銭	円	銭	%	%
19年3月期第3四半期	52,070	14.0	59.20		-	5.9	2.5	10.1
18年3月期第3四半期	45,677	499.6	55.52		51.99	6.3	2.1	8.4
(参考)18年3月期	56,541		67.53		-	7.3	4.0	10.3

(注) 持分法投資損益 19年3月期第3四半期 3,821百万円 18年3月期第3四半期 2,921百万円  
期中平均株式数 (連結) 19年3月期第3四半期 879,535,269株 18年3月期第3四半期 822,654,449株  
売上高、営業利益、経常利益、第3四半期純利益におけるパーセント表示は、対前年同期増減率。

(注)18年3月期第3四半期および18年3月期の数値につきましては、従来の「株主資本第3四半期(当期)純利益率」を「自己資本第3四半期(当期)純利益率」の欄に、「総資産経常利益率」を「総資産経常利益率」の欄に記載しております。

(2) 財政状態 (連結) の変動状況

	総資産		純資産		自己資本比率		1株当たり純資産	
	百万円		百万円		%		円 銭	
19年3月期第3四半期	3,253,045		919,176		27.7		1,026.41	
18年3月期第3四半期	3,019,283		762,166		25.2		921.80	
(参考)18年3月期	2,986,501		858,363		28.7		975.63	

(注) 期末発行済株式数 (連結) 19年3月期第3四半期 879,391,767株 18年3月期第3四半期 826,827,929株  
期末自己株式の数 19年3月期第3四半期 2,032,960株 18年3月期第3四半期 1,676,148株

(注)18年3月期第3四半期および18年3月期の数値につきましては、従来の「株主資本」を「純資産」の欄に、「株主資本比率」を「自己資本比率」の欄に、「1株当たり株主資本」を「1株当たり純資産」の欄に記載しております。

3. 平成19年3月期の連結業績予想 (平成 18年4月1日 ~ 平成 19年3月31日)

通 期	売上高		経常利益		当期純利益	
	百万円		百万円		百万円	
	1,220,000		135,000		70,000	

(参考) 1株当たり予想当期純利益 (通期) 79円60銭

本資料および添付資料記載の将来の業績の見通しに関する事項につきましては、本資料発表日現在において入手可能な情報および将来の業績に影響を与える不確実な要因に係る本資料発表日現在における仮定を前提としております。実際の業績は、今後様々な要因によって、大きく異なる結果となる可能性があります。

## 経営成績

### ◆ 連結業績概要（単位：百万円）

	当第3四半期	前第3四半期	増減(率)	
	(平成18.4.1~12.31)	(平成17.4.1~12.31)		
売上高	765,523	755,908	9,614	(1.3%)
営業利益	89,442	76,888	12,553	(16.3%)
経常利益	77,065	63,450	13,615	(21.5%)
第3四半期純利益	52,070	45,677	6,393	(14.0%)

当第3四半期の売上高は7,655億円となり、対前年同期比で1.3%増収し、また、営業利益は894億円となり、同比16.3%増益いたしました。

「賃貸」セグメントは、前期に竣工稼動した日本橋三井タワーや銀座三井ビルディング（いずれも東京都中央区、オフィスおよびホテル）、昨年秋に開業した首都圏3ヶ所の大型ショッピングモールなどの収益寄与に加え、特に都心部好立地におけるオフィス賃料の上昇による好影響もあり、対前年同期比で208億円増収、84億円増益となりました。

「分譲」セグメントは、前年同期に比べ住宅分譲における計上戸数が少なかったため245億円減収となっておりますが、投資家向け分譲における物件売却が多かったこともあり、23億円増益となりました。

さらに、「完成工事」「仲介・販売受託・コンサルティング」「管理受託」「施設営業」の各セグメントにおいても対前年同期比で増益となるなど、好調な決算となりました。

営業利益の増益を受け、経常利益、当第3四半期純利益も前年同期に比べ、それぞれ136億円（21.5%）、63億円（14.0%）の増益となりました。

### ◆ 連結セグメント別業績（単位：百万円）

	当第3四半期		前第3四半期		増減	
	(平成18.4.1~12.31)		(平成17.4.1~12.31)			
	売上高	営業利益	売上高	営業利益	売上高	営業利益
賃貸	291,943	61,139	271,120	52,647	20,822	8,491
分譲	148,255	18,066	172,771	15,728	△24,516	2,338
完成工事	121,970	△3,490	115,647	△3,744	6,322	253
仲介・販売受託・コンサルティング	50,069	13,851	45,982	12,795	4,086	1,056
管理受託	66,066	9,954	67,579	9,501	△1,512	452
住宅部材・商品等販売	50,489	709	48,570	989	1,919	△279
施設営業	30,517	1,561	29,453	1,496	1,063	64
その他	6,211	1,936	4,783	1,460	1,428	476
消去又は全社	—	△14,286	—	△13,986	—	△300
計	765,523	89,442	755,908	76,888	9,614	12,553

## ◆ セグメント別の業績概況

各セグメントの売上高は、外部顧客に対する売上高を記載しております。  
また、特に記載のない場合、単位は百万円となっております。

### <賃貸>

	当第3四半期 (平成 18. 4. 1～12. 31)	前第3四半期 (平成 17. 4. 1～12. 31)	増減
売上高	291,943	271,120	20,822
営業利益	61,139	52,647	8,491

当第3四半期は、オフィスビル賃貸において、日本橋三井タワーや銀座三井ビルディング（いずれも東京都中央区）の通期稼働（前期竣工）や豊洲センタービルアネックス（東京都江東区）の新規稼働に加え、既存オフィスビルにおける増収もあり、対前年同期比で 83 億円の増収となりました。

一方、ラゾーナ川崎プラザ（神奈川県川崎市）、アーバンドック ららぽーと豊洲（東京都江東区）やららぽーと柏の葉（千葉県柏市）といった大型ショッピングモールの新規開業により、商業施設賃貸も対前年同期比で 50 億円の増収となりました。

さらに、三井不動産住宅リースの住宅賃貸事業や三井不動産販売のリパーク事業においても、引き続き管理戸数、管理台数の増加に伴い増収した結果、セグメント全体の売上高は対前年同期比で 208 億円の増収となり、また、増収に伴い営業利益も対前年同期比で 84 億円の増益となりました。

都心部好立地の大規模オフィスビルを中心に需給が逼迫しており、単体ベースの首都圏オフィスビルの当第3四半期末空室率は 1.2%（前期末 1.0%）と、引き続き低い水準で推移しております。また、連結ベース（海外を含む）の全オフィスビル・商業施設の当第3四半期末空室率は 1.4%となり、前期末の 1.4%と同水準となりました。

(ご参考)

・売上高の内訳

	当第3四半期 (平成 18. 4. 1～12. 31)	前第3四半期 (平成 17. 4. 1～12. 31)	増減
オフィス(*1)	173,899	165,555	8,343
商業施設(*1)	47,787	42,712	5,075
住宅(*2)	43,955	41,000	2,954
リパーク・その他(*3)	26,300	21,850	4,449
合計	291,943	271,120	20,822

(注) 当第3四半期末の貸付面積等の状況

\*1 オフィス・商業施設の貸付面積

所有 2,044,249 m<sup>2</sup>（前期末：1,950,660 m<sup>2</sup>）

転貸 1,608,696 m<sup>2</sup>（前期末：1,450,452 m<sup>2</sup>）

\*2 住宅の貸付戸数

所有 242 戸（前期末：236 戸）、転貸 58,053 戸（前期末：55,521 戸）

\*3 リパーク管理台数：88,427 台（前期末：75,879 台）

・期末空室率推移 (%)

	H18/12	H18/9	H18/6	H18/3	H17/3	H16/3
オフィス・商業施設(連結)	1.4	1.3	1.3	1.4	2.8	5.0
首都圏オフィス(単体)	1.2	1.0	0.9	1.0	3.0	4.4
地方オフィス(単体)	5.3	4.9	5.8	5.7	7.0	7.6

・当第3四半期における主要な異動物件

① 新規稼働 (当期稼働物件)

JFE ビルディング	東京都千代田区	平成 18 年 4 月取得	オフィス
豊洲センタービルアネックス	東京都江東区	平成 18 年 8 月竣工	オフィス
ラゾーナ川崎プラザ	神奈川県川崎市	平成 18 年 9 月開業	商業施設
アバントック ららぽーと豊洲	東京都江東区	平成 18 年 10 月開業	商業施設
ららぽーと柏の葉	千葉県柏市	平成 18 年 11 月開業	商業施設

② 通期稼働 (前期稼働物件)

日本橋三井タワー	東京都中央区	平成 17 年 7 月竣工	オフィスおよびホテル
銀座三井ビルディング	東京都中央区	平成 17 年 9 月竣工	オフィスおよびホテル

・単体の賃貸事業内訳

① 全体 (オフィス・商業施設・その他)

売上高 (百万円)	207,365	
粗利益 (百万円)	41,689	
粗利益率 (%)	20.1	
貸付面積 (千㎡)	3,460	
延床面積 (千㎡)	所有	2,819
	転貸	2,886
	合計	5,705
棟数 (棟)	所有	123
	転貸	183
	合計	306
空室率 (%)	1.4	

② オフィス・商業施設

	オフィス			商業施設		
	首都圏	地方	合計	首都圏	地方	合計
売上高 (百万円)	143,648	15,834	159,482	28,374	15,207	43,581
貸付面積 (千㎡)	2,066	288	2,354	653	355	1,008
棟数 (棟)	219	35	254	35	15	50
空室率 (%)	1.2	5.3	1.7	1.2	0.2	0.8

<分譲>

	当第3四半期 (平成18.4.1~12.31)	前第3四半期 (平成17.4.1~12.31)	増減
売上高	148,255	172,771	△24,516
営業利益	18,066	15,728	2,338

当第3四半期の住宅分譲においては、マンション1,470戸、戸建405戸、計1,875戸（前年同期はマンション1,881戸、戸建625戸、計2,506戸）を計上いたしました。

当期の住宅分譲は、前期に比べ第4四半期に売上が集中するため、第3四半期比較で減収となっておりますが、好調な販売状況が継続しており、今般、見直した通期のマンション計上予定戸数4,500戸（従来見通し4,400戸）に対する契約は、当第3四半期において概ね完了いたしました。

一方、主として都心エリアで開発した賃貸マンション「パークアクシス」シリーズを日本アコモデーションファンド投資法人に売却（当第3四半期売却戸数1,072戸）するなど、投資家向け分譲（分譲セグメントの「その他」に計上）が順調に進捗し、セグメント全体の増益に寄与いたしました。

(ご参考)

・売上高の内訳

	当第3四半期 (平成18.4.1~12.31)		前第3四半期 (平成17.4.1~12.31)		増減	
マンション	66,853	(1,470戸)	81,529	(1,881戸)	△14,675	(△411戸)
首都圏	43,410	(860戸)	69,300	(1,526戸)	△25,890	(△666戸)
その他	23,443	(610戸)	12,228	(355戸)	11,214	(255戸)
戸建	19,746	(405戸)	31,779	(625戸)	△12,032	(△220戸)
首都圏	18,291	(360戸)	27,688	(535戸)	△9,396	(△175戸)
その他	1,455	(45戸)	4,091	(90戸)	△2,635	(△45戸)
その他	61,654		59,462		2,191	
合計	148,255		172,771		△24,516	

・住宅分譲事業内訳

① 契約状況

	マンション	戸建	合計
期首契約済み (戸) (A)	2,902	140	3,042
期中契約 (戸) (B)	5,023	393	5,416
計上戸数 (戸) (C)	1,470	405	1,875
期末契約済み (戸) (A)+(B)-(C)	6,455	128	6,583
完成在庫 (戸)	116	72	188
新規発売 (戸)	4,983	474	5,457

(注) 契約済み戸数、新規発売戸数には、次期以降に計上が予定されている戸数も含まれております。

② 期末完成在庫推移（戸）

	H18/12	H18/9	H18/6	H18/3	H17/12	H17/9	H17/6	H17/3
マンション	116	100	135	235	55	200	260	490
戸建	72	40	40	20	25	45	65	55
合計	188	140	175	255	80	245	325	545

(注) 住宅分譲における期末完成在庫については、従来5戸単位で公表しておりましたが、当第3四半期末より実数での公表に変更いたしております。

③ 当第3四半期における主要な計上物件

パークコート学芸大学デュアルプレイス	東京都世田谷区	マンション
クロスタワー大阪ベイ	大阪府大阪市	マンション
パークホームズ武蔵小杉	神奈川県川崎市	マンション
ファインコート千歳鳥山南	東京都世田谷区	戸建
ファインコート横浜戸塚山手台	神奈川県横浜市	戸建

<完成工事>

	当第3四半期 (平成 18. 4. 1~12. 31)	前第3四半期 (平成 17. 4. 1~12. 31)	増減
売上高	121,970	115,647	6,322
営業利益	△3,490	△3,744	253

三井ホームの建築請負事業において建物の完成引渡しが第4四半期に集中するため、営業赤字となっております。

なお、当第3四半期は、前年同期に比べ三井ホームの期首受注工事残高が多く増収となり、営業損益も改善しております。

(ご参考)

- ・三井ホーム（連結）の建築請負事業内訳

	当第3四半期 (平成 18. 4. 1~12. 31)	前第3四半期 (平成 17. 4. 1~12. 31)	増減
期首受注工事残高 (A)	112,510	108,223	4,287
期中受注工事高 (B)	144,475	144,653	△178
売上高 (C)	124,311	120,989	3,322
期末受注工事残高 (A)+(B)-(C)	132,674	131,888	785

<仲介・販売受託・コンサルティング>

	当第3四半期 (平成 18. 4. 1～12. 31)	前第3四半期 (平成 17. 4. 1～12. 31)	増減
売上高	50,069	45,982	4,086
営業利益	13,851	12,795	1,056

(ご参考)

・売上高の内訳

	当第3四半期 (平成 18. 4. 1～12. 31)	前第3四半期 (平成 17. 4. 1～12. 31)	増減
仲介	37,077 (22,837 件)	34,994 (22,410 件)	2,083 (427 件)
販売受託	5,685 (4,222 件)	4,747 (3,984 件)	938 (238 件)
コンサルティング	7,306	6,241	1,065
合計	50,069	45,982	4,086

・三井不動産販売の仲介・販売受託事業内訳

	当第3四半期 (平成 18. 4. 1～12. 31)		前第3四半期 (平成 17. 4. 1～12. 31)		増減	
	取扱高	件数	取扱高	件数	取扱高	件数
仲介	1,010,806	(23,104 件)	884,180	(23,070 件)	126,626	(34 件)
販売受託	193,799	(4,092 件)	251,182	(5,588 件)	△57,382	(△1,496 件)
合計	1,204,605	(27,196 件)	1,135,362	(28,658 件)	69,243	(△1,462 件)

(注) 仲介の取扱件数・取扱高は持分法適用のリハウス関連会社を含めた三井のリハウスネットワーク全体の数値となっております。

なお、平成 18 年 10 月 1 日以降、販売受託業務を三井不動産レジデンシャルに分割したため、三井不動産販売における販売受託の取扱高、取扱件数は、対前年同期比で減少しております。

<管理受託>

	当第3四半期 (平成 18. 4. 1～12. 31)	前第3四半期 (平成 17. 4. 1～12. 31)	増減
売上高	66,066	67,579	△1,512
営業利益	9,954	9,501	452

(ご参考)

・売上高の内訳

	当第3四半期 (平成 18. 4. 1～12. 31)	前第3四半期 (平成 17. 4. 1～12. 31)	増減
運営管理受託	47,550	44,423	3,126
管理工事受託	18,516	23,156	△4,639
合計	66,066	67,579	△1,512

<住宅部材・商品等販売>

	当第3四半期 (平成 18. 4. 1~12. 31)	前第3四半期 (平成 17. 4. 1~12. 31)	増減
売上高	50,489	48,570	1,919
営業利益	709	989	△279

(ご参考)

・売上高の内訳

	当第3四半期 (平成 18. 4. 1~12. 31)	前第3四半期 (平成 17. 4. 1~12. 31)	増減
住宅部資材販売	15,862	14,489	1,372
その他商品販売	34,627	34,080	547
合計	50,489	48,570	1,919

<施設営業>

	当第3四半期 (平成 18. 4. 1~12. 31)	前第3四半期 (平成 17. 4. 1~12. 31)	増減
売上高	30,517	29,453	1,063
営業利益	1,561	1,496	64

(ご参考)

・売上高の内訳

	当第3四半期 (平成 18. 4. 1~12. 31)	前第3四半期 (平成 17. 4. 1~12. 31)	増減
ホテル施設	20,948	19,449	1,499
その他施設	9,568	10,004	△435
合計	30,517	29,453	1,063

<その他>

	当第3四半期 (平成 18. 4. 1~12. 31)	前第3四半期 (平成 17. 4. 1~12. 31)	増減
売上高	6,211	4,783	1,428
営業利益	1,936	1,460	476

(ご参考)

・売上高の内訳

	当第3四半期 (平成 18. 4. 1~12. 31)	前第3四半期 (平成 17. 4. 1~12. 31)	増減
金融・リース	904	987	△82
その他	5,306	3,796	1,510
合計	6,211	4,783	1,428



◆ 連結業績予想（単位：百万円）

当第3四半期までの好調な業績を踏まえ、期初（平成18年4月28日）に公表いたしました当期の営業利益、経常利益、当期純利益の見通しを以下のとおり変更いたします。

	今回予想 (平成19年2月)	前回予想 (平成18年4月)	差異
売上高	1,220,000	1,220,000	—
営業利益	155,000	145,000	10,000
経常利益	135,000	125,000	10,000
当期純利益	70,000	63,000	7,000

◆ 連結セグメント別業績予想（単位：百万円）

	今回予想 (平成19年2月)		前回予想 (平成18年4月)		差異	
	売上高	営業利益	売上高	営業利益	売上高	営業利益
賃貸	396,000	80,000	388,000	72,000	8,000	8,000
分譲	340,000	46,000	355,000	46,000	△15,000	—
完成工事	194,000	3,000	194,000	3,000	—	—
仲介・販売受託・コンサルティング*	78,000	26,000	74,000	23,000	4,000	3,000
管理受託	97,000	13,000	94,000	13,000	3,000	—
住宅部材・商品等販売	68,000	1,000	68,000	1,000	—	—
施設営業	40,000	2,000	40,000	2,000	—	—
その他	7,000	2,000	7,000	2,000	—	—
消去又は全社	—	△18,000	—	△17,000	—	△1,000
計	1,220,000	155,000	1,220,000	145,000	—	10,000

◆ 単体業績予想（単位：百万円）

	今回予想 (平成19年2月)	前回予想 (平成18年5月)	差異
売上高	451,000	462,000	△11,000
営業利益	70,000	70,000	—
経常利益	59,000	59,000	—
当期純利益	39,000	41,000	△2,000

## 財政状態

### ◆ 当第3四半期末の資産、負債、純資産

	当第3四半期末 (平成18.12.31)	前期末 (平成18.3.31)	増減
総資産	3,253,045	2,986,501	266,543
総負債	2,333,868	2,109,691	224,177
うち有利子負債	1,396,672	1,199,291	197,381
純資産	919,176	858,363	—
うち自己資本	902,612	858,363	44,248
D/Eレシオ(倍)	1.5	1.4	0.1

(注) 有利子負債：連結貸借対照表に計上されている短期借入金、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

D/Eレシオ=有利子負債/自己資本

前期末の数値につきましては、従来の「株主資本」を「純資産」および「自己資本」の欄に記載しております。

### ◆ 主要な資産負債の概要

#### <販売用不動産>

当第3四半期末における販売用不動産(前渡金を含む)残高は5,855億円となり、対前期末比で1,606億円の増加となっております。この増加は、分譲事業の売上が下期、特に第4四半期に偏っていることに加え、用地取得が順調に進捗しており、期中の新規取得が原価回収を上回ったことによります。

#### <有形・無形固定資産>

当第3四半期においては、ラゾーナ川崎プラザ(神奈川県川崎市)やアーバンドックららぽーと豊洲(東京都江東区)などの建築投資をする一方、日本ビルファンド投資法人との固定資産の交換による資産入替を実施いたしました結果、当第3四半期末の有形・無形固定資産残高は1兆6,717億円(対前期末比25億円減)となっております。

#### <有利子負債>

当第3四半期末における有利子負債残高は1兆3,966億円となり、対前期末比で1,973億円の増加となっております。この増加は、当第3四半期における販売用不動産残高および営業出資金残高の増加に加え、前期竣工したマンションの建築費の支払い(買掛金の減少)などによるものです。なお、対前年同期末比では208億円増加しております。

以上

## 注意事項

本資料記載の将来の業績の見通しに関する事項につきましては、本資料発表日現在において入手可能な情報及び将来の業績に影響を与える不確実な要因に係る本資料発表日現在における仮定を前提としております。実際の業績は、今後様々な要因によって、大きく異なる結果となる可能性があります。

### 第3四半期比較連結貸借対照表

区 分	前 期 (平成18.3.31)		当第3四半期 (平成18.12.31)		増 減		前第3四半期 (平成17.12.31)	
	金 額	構成比	金 額	構成比	金 額	前期比	金 額	構成比
(資産の部)	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%
.流動資産								
現金及び預金	62,845		61,386		1,459		60,652	
受取手形及び売掛金	26,797		23,709		3,087		24,213	
有価証券	50		50		-		50	
販売用不動産	399,757		550,314		150,556		414,349	
未成工事支出金	9,632		25,064		15,432		23,388	
その他のたな卸資産	9,453		12,307		2,854		10,175	
前渡金	25,163		35,217		10,053		21,315	
短期貸付金	8,065		7,484		580		9,356	
営業出資金	81,545		133,010		51,464		101,645	
繰延税金資産	49,003		51,978		2,974		53,384	
その他の流動資産	45,588		67,527		21,938		48,792	
貸倒引当金	531		507		23		1,017	
流動資産計	717,372	24.0	967,542	29.7	250,170	34.9	766,305	25.4
.固定資産								
1.有形固定資産								
建物及び構築物	518,025		496,949		21,075		505,268	
機械装置及び運搬具	5,804		6,099		295		5,477	
土地	1,082,012		1,108,193		26,180		1,086,787	
建設仮勘定	11,011		9,793		1,218		5,817	
その他の有形固定資産	25,495		25,054		440		25,017	
有形固定資産計	1,642,348	55.0	1,646,090	50.6	3,741	0.2	1,628,368	53.9
2.無形固定資産								
借地権	24,117		17,461		6,656		24,006	
その他の無形固定資産	7,810		8,187		377		7,413	
無形固定資産計	31,928	1.1	25,649	0.8	6,279	19.7	31,419	1.0
3.投資その他の資産								
投資有価証券	317,090		349,103		32,013		295,391	
長期貸付金	9,195		5,046		4,149		8,662	
差入敷金・保証金	184,670		187,788		3,118		196,469	
繰延税金資産	24,134		20,202		3,931		31,078	
再評価に係る繰延税金資産	18,423		13,086		5,336		21,262	
その他の投資その他の資産	50,905		47,837		3,067		50,372	
貸倒引当金	9,567		9,303		264		10,047	
投資その他の資産計	594,851	19.9	613,762	18.9	18,910	3.2	593,189	19.7
固定資産計	2,269,129	76.0	2,285,502	70.3	16,372	0.7	2,252,977	74.6
.繰延資産	-	-	-	-	-	-	0	0.0
資産合計	2,986,501	100.0	3,253,045	100.0	266,543	8.9	3,019,283	100.0

### 第3四半期比較連結貸借対照表

区 分	前 期 (平成18.3.31)		当第3四半期 (平成18.12.31)		増 減		前第3四半期 (平成17.12.31)	
	金 額	構成比	金 額	構成比	金 額	前期比	金 額	構成比
(負債の部)	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%
.流動負債								
支払手形及び買掛金	106,346		70,836		35,509		63,227	
短期借入金	192,670		220,515		27,845		229,882	
コマーシャルペーパー	36,000		216,000		180,000		142,000	
短期償還社債	30,000		-		30,000		105,742	
未払法人税等	16,462		23,740		7,277		20,707	
未成工事受入金	16,467		25,392		8,924		24,283	
完成工事補償引当金	1,447		1,488		41		1,394	
債務保証損失引当金	142		166		23		162	
繰延税金負債	0		0		-		-	
その他の流動負債	182,479		216,042		33,562		157,888	
流動負債計	582,016	19.5	774,182	23.8	192,165	33.0	745,289	24.7
.固定負債								
社 債	155,000		185,000		30,000		135,000	
長期借入金	785,621		775,156		10,464		763,244	
預り敷金・保証金	288,313		317,119		28,805		290,583	
退職給付引当金	27,294		30,467		3,173		30,544	
役員退職慰労引当金	1,851		1,991		140		1,788	
繰延税金負債	59,599		53,732		5,867		61,998	
再評価に係る繰延税金負債	163,001		157,664		5,336		157,995	
その他の固定負債	46,992		38,553		8,438		54,458	
固定負債計	1,527,674	51.1	1,559,686	48.0	32,012	2.1	1,495,613	49.5
負債合計	2,109,691	70.6	2,333,868	71.8	224,177	10.6	2,240,902	74.2
(少数株主持分)								
.少数株主持分	18,446	0.7	-	-	-	-	16,213	0.6
(資本の部)								
.資本金	174,296	5.8	-	-	-	-	136,563	4.5
.資本剰余金	248,295	8.3	-	-	-	-	210,602	7.0
.利益剰余金	199,706	6.7	-	-	-	-	185,183	6.1
.土地再評価差額金	191,096	6.4	-	-	-	-	192,106	6.4
.その他有価証券評価差額金	63,424	2.1	-	-	-	-	58,630	1.9
.為替換算調整勘定	16,308	0.5	-	-	-	-	19,081	0.6
.自己株式	2,147	0.1	-	-	-	-	1,838	0.1
資本合計	858,363	28.7	-	-	-	-	762,166	25.2
負債、少数株主持分及び資本合計	2,986,501	100.0	-	-	-	-	3,019,283	100.0
(純資産の部)								
.株主資本								
資本金	-	-	174,296	5.4	-	-	-	-
資本剰余金	-	-	248,305	7.6	-	-	-	-
利益剰余金	-	-	196,135	6.0	-	-	-	-
自己株式	-	-	2,787	0.1	-	-	-	-
株主資本計	-	-	615,949	18.9	-	-	-	-
.評価・換算差額等								
その他有価証券評価差額金	-	-	63,861	2.0	-	-	-	-
繰延ヘッジ損益	-	-	65	0.0	-	-	-	-
土地再評価差額金	-	-	237,766	7.3	-	-	-	-
為替換算調整勘定	-	-	15,030	0.5	-	-	-	-
評価・換算差額等計	-	-	286,663	8.8	-	-	-	-
.少数株主持分	-	-	16,564	0.5	-	-	-	-
純資産合計	-	-	919,176	28.2	-	-	-	-
負債及び純資産合計	-	-	3,253,045	100.0	-	-	-	-

### 第3四半期比較連結損益計算書

区 分	前第3四半期 (自平成17.4.1 至平成17.12.31)		当第3四半期 (自平成18.4.1 至平成18.12.31)		増 減		前 期 (自平成17.4.1 至平成18.3.31)	
	金 額	百分比	金 額	百分比	金 額	前年 同期比	金 額	百分比
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%
・ 営 業 収 益	755,908	100.0	765,523	100.0	9,614	1.3	1,159,280	100.0
・ 営 業 原 価	596,283	78.9	589,590	77.0	6,692	1.1	904,200	78.0
営 業 総 利 益	159,624	21.1	175,932	23.0	16,307	10.2	255,079	22.0
・ 販 売 費 及 び 一 般 管 理 費	82,735	10.9	86,490	11.3	3,754	4.5	117,536	10.1
営 業 利 益	76,888	10.2	89,442	11.7	12,553	16.3	137,543	11.9
・ 営 業 外 収 益								
受 取 利 息	509		531		22		667	
受 取 配 当 金	1,048		1,409		360		1,028	
持 分 法 に よ る 投 資 利 益	2,921		3,821		900		3,155	
そ の 他 の 営 業 外 収 益	2,794		3,492		697		3,140	
営 業 外 収 益 計	7,273	1.0	9,254	1.2	1,980	27.2	7,993	0.7
・ 営 業 外 費 用								
支 払 利 息	15,295		15,710		415		20,261	
そ の 他 の 営 業 外 費 用	5,417		5,920		503		6,303	
営 業 外 費 用 計	20,712	2.8	21,631	2.8	919	4.4	26,565	2.3
経 常 利 益	63,450	8.4	77,065	10.1	13,615	21.5	118,970	10.3
・ 特 別 利 益	8,765	1.2	9,733	1.3	967	11.0	12,111	1.0
・ 特 別 損 失	2,026	0.3	11,925	1.6	9,899	488.5	38,120	3.3
税 金 等 調 整 前 第 3 四 半 期 ( 当 期 ) 純 利 益	70,190	9.3	74,874	9.8	4,683	6.7	92,962	8.0
法 人 税 、 住 民 税 及 び 事 業 税	26,914	3.6	26,754	3.5	159		26,178	2.2
法 人 税 等 調 整 額	2,061	0.3	3,473	0.5	1,411		9,075	0.8
少 数 株 主 損 益	339	0.0	477	0.0	138		1,166	0.1
第 3 四 半 期 ( 当 期 ) 純 利 益	45,677	6.0	52,070	6.8	6,393	14.0	56,541	4.9

### 第3四半期連結株主資本等変動計算書

当第3四半期（自 平成18年4月1日 至 平成18年12月31日）

（単位：百万円）

	株主資本				
	資本金	資本剰余金	利益剰余金	自己株式	株主資本合計
平成18年3月31日 残高	174,296	248,295	199,706	2,147	620,150
当第3四半期中の変動額					
剰余金の配当 (注)			8,795		8,795
役員賞与 (注)			176		176
第3四半期純利益			52,070		52,070
土地再評価差額金取崩額			46,669		46,669
自己株式の取得				650	650
自己株式の処分		9		10	20
株主資本以外の項目の 当第3四半期中の 変動額（純額）					
当第3四半期中の変動額合計	-	9	3,571	640	4,201
平成18年12月31日 残高	174,296	248,305	196,135	2,787	615,949

（単位：百万円）

	評価・換算差額等					少数株主持分	純資産合計
	その他 有価証券 評価差額金	繰延ヘッジ損益	土地再評価 差額金	為替換算 調整勘定	評価・換算 差額等合計		
平成18年3月31日 残高	63,424	-	191,096	16,308	238,213	18,446	876,810
当第3四半期中の変動額							
剰余金の配当 (注)							8,795
役員賞与 (注)							176
第3四半期純利益							52,070
土地再評価差額金取崩額							46,669
自己株式の取得							650
自己株式の処分							20
株主資本以外の項目の 当第3四半期中の 変動額（純額）	436	65	46,669	1,277	48,449	1,882	46,567
当第3四半期中の変動額合計	436	65	46,669	1,277	48,449	1,882	42,365
平成18年12月31日 残高	63,861	65	237,766	15,030	286,663	16,564	919,176

(注) 平成18年6月29日の定時株主総会における利益処分項目を含んでいます。

[セグメント情報]

1. 事業の種類別セグメント情報

前第3四半期連結会計期間（平成17年4月1日～平成17年12月31日）

（単位：百万円）

	賃貸	分譲	完成 工事	仲介・販売 受託・コン パニング	管理 受託	住宅部 材・商品 等販売	施設 営業	その他	計	消去又は 全社	連結
I. 売上高及び営業損益											
(1) 外部顧客に対する売上高	271,120	172,771	115,647	45,982	67,579	48,570	29,453	4,783	755,908	—	755,908
(2) セグメント間の内部売上高又は振替額	3,935	—	5,411	5,445	15,514	25,331	226	7,766	63,630	(63,630)	—
計	275,055	172,771	121,058	51,427	83,093	73,901	29,679	12,549	819,539	(63,630)	755,908
営業費用	222,408	157,043	124,802	38,632	73,592	72,911	28,183	11,089	728,663	(49,644)	679,019
営業利益	52,647	15,728	△3,744	12,795	9,501	989	1,496	1,460	90,875	(13,986)	76,888
II. 資産、減価償却費及び資本的支出											
資産	1,931,692	523,842	63,520	26,693	48,120	46,915	79,703	23,254	2,743,743	275,539	3,019,283
減価償却費	21,306	394	1,704	607	608	715	1,670	2,002	29,008	547	29,555
資本的支出	46,355	236	2,153	555	547	324	2,825	2,910	55,906	1,531	57,438

当第3四半期連結会計期間（平成18年4月1日～平成18年12月31日）

（単位：百万円）

	賃貸	分譲	完成 工事	仲介・販売 受託・コン パニング	管理 受託	住宅部 材・商品 等販売	施設 営業	その他	計	消去又は 全社	連結
I. 売上高及び営業損益											
(1) 外部顧客に対する売上高	291,943	148,255	121,970	50,069	66,066	50,489	30,517	6,211	765,523	—	765,523
(2) セグメント間の内部売上高又は振替額	4,402	—	2,410	3,236	16,506	27,366	251	7,826	62,000	(62,000)	—
計	296,345	148,255	124,380	53,305	82,573	77,856	30,769	14,038	827,523	(62,000)	765,523
営業費用	235,206	130,188	127,871	39,453	72,618	77,146	29,207	12,101	723,794	(47,713)	676,081
営業利益	61,139	18,066	△3,490	13,851	9,954	709	1,561	1,936	103,729	(14,286)	89,442
II. 資産、減価償却費及び資本的支出											
資産	1,928,314	752,330	62,512	43,923	59,130	47,807	82,960	19,461	2,996,441	256,603	3,253,045
減価償却費	21,482	354	1,623	570	609	661	1,963	1,687	28,953	610	29,563
資本的支出	130,218	2,532	2,104	785	949	763	1,370	1,331	140,056	2,500	142,557

前連結会計年度（平成17年4月1日～平成18年3月31日）

（単位：百万円）

	賃貸	分譲	完成 工事	仲介・販売 受託・コン パニング	管理 受託	住宅部 材・商品 等販売	施設 営業	その他	計	消去又は 全社	連結
I. 売上高及び営業損益											
(1) 外部顧客に対する売上高	364,339	336,917	187,496	68,748	90,437	65,065	38,976	7,297	1,159,280	—	1,159,280
(2) セグメント間の内部売上高又は振替額	5,579	12	7,761	9,264	22,212	34,493	296	10,384	90,004	(90,004)	—
計	369,918	336,930	195,258	78,012	112,649	99,558	39,273	17,682	1,249,285	(90,004)	1,159,280
営業費用	301,989	292,275	192,907	55,420	99,903	98,727	37,351	15,211	1,093,786	(72,050)	1,021,736
営業利益	67,929	44,654	2,351	22,592	12,746	831	1,921	2,470	155,498	(17,954)	137,543
II. 資産、減価償却費及び資本的支出											
資産	1,918,066	555,232	54,673	61,457	50,380	52,236	83,505	26,976	2,802,529	183,972	2,986,501
減価償却費	29,046	499	2,270	850	844	967	2,282	2,642	39,402	756	40,159
資本的支出	78,115	289	3,128	1,051	973	408	3,470	3,648	91,085	1,667	92,753

- (注1) 事業区分の方法および各区分に属する主要な製品等の名称  
事業区分は事業内容を勘案して、次のとおり分類しました。  
賃貸：オフィスビル、商業施設および住宅等の賃貸  
分譲：戸建住宅、中高層住宅、宅地およびオフィスビル等の業務施設の分譲  
完成工事：戸建住宅、中高層住宅、オフィスビル等の建築等の工事の請負（企画、設計を含む）  
仲介・販売受託・コンサルティング：不動産の仲介、販売代理・販売受託、オフィスビル・商業施設等の開発に伴うプロジェクトマネジメント業務、不動産の流動化・開発・運用等に関するコンサルティング業務  
管理受託：オフィスビル、商業施設および住宅等の運営管理業務（管理工事を含む）  
住宅部材・商品等販売：住宅用部材の製造・販売、一般商品の卸・小売  
施設営業：ホテル、ゴルフ場等の施設営業  
その他：住宅ローン等の金融・リース事業など
- (注2) 前第3四半期連結会計期間における営業費用のうち、消去又は全社の項目に含めた配賦不能営業費用の金額は13,886百万円であり、親会社の一般管理部門に係る費用です。  
当第3四半期連結会計期間における営業費用のうち、消去又は全社の項目に含めた配賦不能営業費用の金額は12,972百万円であり、親会社の一般管理部門に係る費用です。  
前連結会計年度における営業費用のうち、消去又は全社の項目に含めた配賦不能営業費用の金額は18,779百万円であり、親会社の一般管理部門に係る費用です。





平成19年3月期

第3四半期財務・業績の概況(個別)

平成19年2月9日

上場会社名

三井不動産株式会社

上場取引所 東大

コード番号 8801

本社所在都道府県

(URL <http://www.mitsui-fudosan.co.jp>)

東京都

代表者 役職名 代表取締役社長

氏名 岩沙弘道

問合せ先 責任者役職名 執行役員広報部長

氏名 齋藤敬義 TEL (03) 3246 - 3155

1. 四半期財務情報の作成等に係る事項

会計処理の方法における簡便な方法の採用の有無 : 無  
 最近事業年度からの会計処理の方法の変更の有無 : 無  
 公認会計士および監査法人の関与の状況 : 関与あり

2. 平成19年3月期第3四半期の財務・業績の概況(平成18年4月1日 ~ 平成18年12月31日)

(1) 経営成績の進捗状況 (注) 百万円単位の記載金額は、百万円未満切捨てによっております。(以下同じ)

	売上高		営業利益		経常利益	
	百万円	%	百万円	%	百万円	%
19年3月期第3四半期	334,421	14.8	53,587	16.7	47,605	23.1
18年3月期第3四半期	392,429	14.9	45,908	14.4	38,676	16.2
(参考)18年3月期	629,318		84,766		74,638	

	第3四半期(当期)純利益		1株当たり第3四半期(当期)純利益		潜在株式調整後1株当たり第3四半期(当期)純利益	自己資本第3四半期(当期)純利益率	総資産経常利益率	売上高経常利益率
	百万円	%	円	銭	円	銭	%	%
19年3月期第3四半期	47,360	71.3	53.85		-	5.7	1.7	14.2
18年3月期第3四半期	27,646	512.2	33.61		31.47	3.9	1.5	9.9
(参考)18年3月期	29,461		35.10		-	3.9	2.8	11.9

(注) 期中平均株式数 19年3月期第3四半期 879,537,676株 18年3月期第3四半期 822,658,815株

売上高、営業利益、経常利益、第3四半期純利益におけるパーセント表示は、対前年同期増減率。

(注)18年3月期第3四半期および18年3月期の数値につきましては、従来の「株主資本第3四半期(当期)純利益率」を「自己資本第3四半期(当期)純利益率」の欄に、「総資本経常利益率」を「総資産経常利益率」の欄に記載しております。

(2) 財政状態の変動状況

	総資産		純資産		自己資本比率	1株当たり純資産
	百万円	百万円	百万円	百万円	%	円
19年3月期第3四半期	2,843,733		832,845		29.3	947.07
18年3月期第3四半期	2,671,094		740,350		27.7	895.40
(参考)18年3月期	2,711,431		821,814		30.3	934.08

(注) 期末発行済株式数 19年3月期第3四半期 879,394,174株 18年3月期第3四半期 826,837,386株

期末自己株式の数 19年3月期第3四半期 2,030,553株 18年3月期第3四半期 1,666,691株

(注)18年3月期第3四半期および18年3月期の数値につきましては、従来の「株主資本」を「純資産」の欄に、「株主資本比率」を「自己資本比率」の欄に、「1株当たり株主資本」を「1株当たり純資産」の欄に記載しております。

3. 平成19年3月期の業績予想(平成18年4月1日 ~ 平成19年3月31日)

	売上高	経常利益	当期純利益	1株当たり年間配当金	
				期末	通期
	百万円	百万円	百万円	円	銭
通期	451,000	59,000	39,000	5.00	10.00

(参考) 1株当たり予想当期純利益(通期) 44円35銭

本資料および添付資料記載の将来の業績の見通しに関する事項につきましては、本資料発表日現在において入手可能な情報および将来の業績に影響を与える不確実な要因に係る本資料発表日現在における仮定を前提としております。実際の業績は、今後様々な要因によって、大きく異なる結果となる可能性があります。

### 第3四半期比較貸借対照表

区 分	前 期 (平成18.3.31)		当第3四半期 (平成18.12.31)		増 減		前第3四半期 (平成17.12.31)	
	金額	構成比	金額	構成比	金額	前期比	金額	構成比
(資産の部)	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%
・流動資産								
現金及び預金	31,852		35,721		3,868		31,265	
売掛金	7,881		3,732		4,148		7,257	
販売用不動産	109,446		105,660		3,785		130,209	
仕掛不動産勘定	174,546		46,514		128,032		169,391	
開発用土地	78,685		39,161		39,524		81,907	
前渡金	24,802		4,660		20,142		20,956	
短期貸付金	128,645		241,572		112,926		131,781	
営業出資金	84,991		134,987		49,996		102,339	
繰延税金資産	39,147		35,405		3,741		41,558	
その他の流動資産	58,909		31,328		27,580		36,679	
貸倒引当金	16		8		8		268	
流動資産計	738,892	27.3	678,735	23.9	60,157	8.1	753,077	28.2
・固定資産								
1.有形固定資産								
建物	352,842		335,329		17,513		331,330	
土地	860,968		896,320		35,351		842,039	
建設仮勘定	9,529		6,371		3,157		5,158	
その他の有形固定資産	16,982		18,107		1,124		17,039	
有形固定資産計	1,240,323	45.7	1,256,128	44.1	15,804	1.3	1,195,568	44.8
2.無形固定資産	21,668	0.8	16,536	0.6	5,131	23.7	21,773	0.8
3.投資その他の資産								
投資有価証券	227,074		238,396		11,322		207,546	
関係会社株式	196,172		240,392		44,220		197,131	
関係会社出資金	5		-		5		8	
長期貸付金	8,861		4,728		4,133		8,314	
関係会社長期貸付金	97,358		217,589		120,231		94,576	
差入敷金・保証金	184,951		187,345		2,394		195,501	
その他の投資その他の資産	26,109		22,801		3,307		25,289	
貸倒引当金	29,986		18,922		11,064		27,692	
投資その他の資産計	710,547	26.2	892,332	31.4	181,785	25.6	700,675	26.2
固定資産計	1,972,539	72.7	2,164,998	76.1	192,458	9.8	1,918,016	71.8
資産合計	2,711,431	100.0	2,843,733	100.0	132,301	4.9	2,671,094	100.0

### 第3四半期比較貸借対照表

区 分	前 期 (平成18.3.31)		当第3四半期 (平成18.12.31)		増 減		前第3四半期 (平成17.12.31)	
	金額	構成比	金額	構成比	金額	前期比	金額	構成比
(負債の部)	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%
・流動負債								
買掛金	62,879		19,549		43,330		19,504	
短期借入金	183,440		211,301		27,861		210,160	
コマーシャルペーパー	36,000		216,000		180,000		142,000	
短期償還社債	30,000		-		30,000		105,742	
未払金	12,120		16,851		4,730		9,720	
未払法人税等	9,336		14,379		5,043		11,606	
未払費用	7,468		6,350		1,118		5,818	
前受金	33,026		30,211		2,814		35,409	
預り金	147,443		85,364		62,079		72,001	
その他の流動負債	7,279		11,705		4,425		8,219	
流動負債計	528,995	19.5	611,713	21.5	82,717	15.6	620,183	23.2
・固定負債								
社債	155,000		185,000		30,000		135,000	
長期借入金	706,363		705,577		785		667,884	
預り敷金・保証金	269,925		299,975		30,050		272,255	
繰延税金負債	24,002		16,782		7,219		25,100	
再評価に係る繰延税金負債	163,001		152,229		10,772		157,995	
退職給付引当金	12,675		15,298		2,623		14,953	
役員退職慰労引当金	1,323		1,462		138		1,282	
その他の固定負債	28,330		22,848		5,482		36,088	
固定負債計	1,360,621	50.2	1,399,174	49.2	38,552	2.8	1,310,560	49.1
負債合計	1,889,617	69.7	2,010,887	70.7	121,270	6.4	1,930,743	72.3
(資本の部)								
・資本金	174,296	6.4	-	-	-	-	136,563	5.1
・資本剰余金								
1. 資本準備金	248,272		-		-		210,592	
2. その他資本剰余金	14		-		-		11	
資本剰余金計	248,286	9.1	-	-	-	-	210,603	7.9
・利益剰余金								
1. 利益準備金	13,688		-		-		13,688	
2. 代替資産積立金	48,454		-		-		48,454	
3. 別途積立金	16,790		-		-		16,790	
4. 第3四半期(当期)未処分利益	22,887		-		-		22,885	
利益剰余金計	101,821	3.8	-	-	-	-	101,819	3.8
・土地再評価差額金	237,887	8.8	-	-	-	-	236,074	8.9
・その他有価証券評価差額金	61,656	2.3	-	-	-	-	57,116	2.1
・自己株式	2,134	0.1	-	-	-	-	1,827	0.1
資本合計	821,814	30.3	-	-	-	-	740,350	27.7
負債・資本合計	2,711,431	100.0	-	-	-	-	2,671,094	100.0

### 第3四半期比較貸借対照表

区 分	前 期 (平成18.3.31)		当第3四半期 (平成18.12.31)		増 減		前第3四半期 (平成17.12.31)	
	金額	構成比	金額	構成比	金額	前期比	金額	構成比
(純資産の部)	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%
・株主資本								
1.資本金	-	-	174,296	6.2	-	-	-	-
2.資本剰余金								
資本準備金	-	-	248,272		-	-	-	-
その他資本剰余金	-	-	24		-	-	-	-
資本剰余金計	-	-	248,296	8.7	-	-	-	-
3.利益剰余金								
(1)利益準備金	-	-	13,688		-	-	-	-
(2)その他利益剰余金								
代替資産積立金	-	-	43,592		-	-	-	-
別途積立金	-	-	16,790		-	-	-	-
繰越利益剰余金	-	-	19,617		-	-	-	-
利益剰余金計	-	-	93,689	3.3	-	-	-	-
4.自己株式	-	-	2,774	0.1	-	-	-	-
株主資本計	-	-	513,507	18.1	-	-	-	-
・評価・換算差額等								
1.その他有価証券評価差額金	-	-	62,437	2.2	-	-	-	-
2.繰延ヘッジ損益	-	-	13	0.0	-	-	-	-
3.土地再評価差額金	-	-	256,886	9.0	-	-	-	-
評価・換算差額等計	-	-	319,338	11.2	-	-	-	-
純資産合計	-	-	832,845	29.3	-	-	-	-
負債・純資産合計	-	-	2,843,733	100.0	-	-	-	-

### 第3四半期比較損益計算書

区 分	前第3四半期 (自平成17.4.1 至平成17.12.31)		当第3四半期 (自平成18.4.1 至平成18.12.31)		増 減		前 期 (自平成17.4.1 至平成18.3.31)	
	金 額	百分比	金 額	百分比	金 額	前年 同期比	金 額	百分比
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%
・ 営 業 収 益								
賃 貸 事 業 収 益	193,330	49.3	207,365	62.0	14,035	7.3	258,599	41.1
分 譲 事 業 収 益	162,915	41.5	96,001	28.7	66,913	41.1	318,679	50.6
そ の 他 の 事 業 収 益	36,184	9.2	31,054	9.3	5,130	14.2	52,039	8.3
営 業 収 益 計	392,429	100.0	334,421	100.0	58,008	14.8	629,318	100.0
・ 営 業 原 価								
賃 貸 事 業 費 用	158,711		165,675		6,963		215,125	
分 譲 事 業 原 価	144,011		80,313		63,698		264,537	
そ の 他 の 事 業 原 価	20,068		17,443		2,625		26,349	
営 業 原 価 計	322,792	82.3	263,432	78.8	59,359	18.4	506,011	80.4
営 業 総 利 益	69,637	17.7	70,988	21.2	1,351	1.9	123,306	19.6
・ 販 売 費 及 び 一 般 管 理 費	23,728	6.0	17,401	5.2	6,327	26.7	38,539	6.1
営 業 利 益	45,908	11.7	53,587	16.0	7,678	16.7	84,766	13.5
・ 営 業 外 収 益								
受 取 利 息	2,355		2,909		553		3,034	
受 取 配 当 金	5,254		7,340		2,085		5,288	
そ の 他 の 収 益	1,811		735		1,076		2,461	
営 業 外 収 益 計	9,421	2.4	10,985	3.3	1,563	16.6	10,784	1.7
・ 営 業 外 費 用								
支 払 利 息	9,038		9,243		204		11,821	
社 債 利 息	2,408		2,692		283		3,253	
コ マ ー シ ャ ル ペ ー パ ー 利 息	11		325		314		22	
そ の 他 の 費 用	5,195		4,705		489		5,815	
営 業 外 費 用 計	16,654	4.2	16,966	5.1	312	1.9	20,913	3.3
経 常 利 益	38,676	9.9	47,605	14.2	8,929	23.1	74,638	11.9
・ 特 別 利 益	7,393	1.8	27,068	8.1	19,674	266.1	8,344	1.3
・ 特 別 損 失	-	-	10,992	3.3	10,992	-	33,712	5.4
税 引 前 第 3 四 半 期 ( 当 期 ) 純 利 益	46,070	11.7	63,682	19.0	17,611	38.2	49,270	7.8
法 人 税 、 住 民 税 及 び 事 業 税	18,424	4.7	16,322	4.8	2,102	11.4	16,600	2.6
法 人 税 等 調 整 額	-	-	-	-	-	-	3,208	0.5
第 3 四 半 期 ( 当 期 ) 純 利 益	27,646	7.0	47,360	14.2	19,713	71.3	29,461	4.7

〔連結損益計算書〕

[単位：百万円]

	当第3四半期	前第3四半期	増減	通期予想 (H19.2.9公表)	前期
営業収益	765,523	755,908	9,614	1,220,000	1,159,280
(連単倍率)	(2.29)	(1.93)	(0.36)	(2.71)	(1.84)
賃貸	291,943	271,120	20,822	396,000	364,339
分譲	148,255	172,771	24,516	340,000	336,917
完成工事	121,970	115,647	6,322	194,000	187,496
仲介・コンサル	50,069	45,982	4,086	78,000	68,748
管理受託	66,066	67,579	1,512	97,000	90,437
部材商品	50,489	48,570	1,919	68,000	65,065
施設営業	30,517	29,453	1,063	40,000	38,976
その他	6,211	4,783	1,428	7,000	7,297
賃貸	61,139	52,647	8,491	80,000	67,929
分譲	18,066	15,728	2,338	46,000	44,654
完成工事	3,490	3,744	253	3,000	2,351
仲介・コンサル	13,851	12,795	1,056	26,000	22,592
管理受託	9,954	9,501	452	13,000	12,746
部材商品	709	989	279	1,000	831
施設営業	1,561	1,496	64	2,000	1,921
その他	1,936	1,460	476	2,000	2,470
消去他	14,286	13,986	300	18,000	17,954
営業利益	89,442	76,888	12,553	155,000	137,543
(連単倍率)	(1.67)	(1.67)	(-)	(2.21)	(1.62)
営業外損益	12,376	13,438	1,061	20,000	18,572
持分法損益	3,821	2,921	900	-	3,155
純金利負担	15,179	14,785	393	21,000	19,594
その他	1,019	1,574	554	1,000	2,133
経常利益	77,065	63,450	13,615	135,000	118,970
(連単倍率)	(1.62)	(1.64)	(0.02)	(2.29)	(1.59)
特別損益	2,191	6,739	8,931	26,000	26,008
特別利益	9,733	8,765	967	-	12,111
特別損失	11,925	2,026	9,899	-	38,120
税前第3四半期(当期)純利益	74,874	70,190	4,683	109,000	92,962
法人税等	23,281	24,852	1,570	37,500	35,254
少数損益	477	339	138	1,500	1,166
第3四半期(当期)純利益	52,070	45,677	6,393	70,000	56,541
(連単倍率)	(1.10)	(1.65)	(0.55)	(1.79)	(1.92)

〔単体損益計算書〕

〔単位：百万円〕

	当第3四半期	前第3四半期	増減	前期
営業収益	334,421	392,429	58,008	629,318
賃貸事業	207,365	193,330	14,035	258,599
分譲事業	96,001	162,915	66,913	318,679
住宅分譲	51,213	113,051	61,838	216,113
戸建分譲	12,331	31,522	19,190	35,211
中高層分譲	38,881	81,529	42,647	180,902
業務用地等分譲	44,788	49,863	5,075	102,565
その他の事業	31,054	36,184	5,130	52,039
粗利益率(%)	21.2	17.7	3.5PT	19.6
賃貸事業	20.1	17.9	2.2PT	16.8
分譲事業	16.3	11.6	4.7PT	17.0
住宅分譲	9.0	13.9	4.9PT	17.6
その他の事業	43.8	44.5	0.7PT	49.4
販売費・一般管理費	17,401	23,728	6,327	38,539
営業利益	53,587	45,908	7,678	84,766
営業外損益	5,981	7,232	1,250	10,128
純金利負担	9,351	9,103	248	12,062
受取利息	2,909	2,355	553	3,034
支払利息	12,260	11,458	802	15,097
経常利益	47,605	38,676	8,929	74,638
特別損益	16,076	7,393	8,682	25,367
特別利益	27,068	7,393	19,674	8,344
特別損失	10,992	-	10,992	33,712
税前第3四半期(当期)純利益	63,682	46,070	17,611	49,270
法人・住民・事業税	16,322	18,424	2,102	16,600
法人税等調整額	-	-	-	3,208
第3四半期(当期)純利益	47,360	27,646	19,713	29,461

〔単位：百万円〕

	通期予想 (H19.2.9公表)
営業収益	451,000
賃貸事業	281,000
分譲事業	115,000
その他の事業	55,000
粗利益率(%)	20.5
賃貸事業	19.0
分譲事業	15.5
その他の事業	38.5
販売費・一般管理費	22,500
営業利益	70,000
営業外損益	11,000
純金利負担	12,500
経常利益	59,000
特別損益	6,000
税前当期純利益	53,000
法人・住民・事業税	14,000
当期純利益	39,000

〔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、2006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㈱へ吸収分割したことに伴い、単体の住宅分譲収益は上半期のみの計上となったため、前期比では大幅な減収減益となっている。

通期業績予想(連結)

平成19年3月期第3四半期決算

[単位：百万円]

【連結】：前回予想（平成18年4月28日公表）との差異

- ・ 賃貸は、三井不・子会社ともに好調に推移し、売上は80億円増収、利益は80億円増益を見込む。
- ・ 分譲は、三井不分譲事業の減収により、売上は150億円減収するものの、利益は投資家向け分譲が好調に推移し前回予想から変わらず。
- ・ 仲介・コソカは、三井不動産販売ほか子会社での好調を受け、売上は40億円増収、利益は30億円増益を見込む。
- ・ 管理受託は、単体の工事管理受託の増収影響ほか、子会社の運営管理受託も順調に推移しており、売上30億円増収を見込む。
- ・ 結果、売上は前回予想と変わらず1兆2,200億円、営業利益・経常利益はともに100億円増益のそれぞれ1,550億円、1,350億円を見込む。
- ・ また、当期純利益は、経常利益の上積みに加え、三井不での特別損益の影響等を織り込み、70億円増益の700億円を見込む。

連結通期予想				< 参考 >
	今回予想	前回予想	差異	前期
営業収益	1,220,000	1,220,000	-	1,159,280
(連単倍率)	(2.71)	(2.64)	(0.07)	(1.84)
賃貸	396,000	388,000	8,000	364,339
分譲	340,000	355,000	15,000	336,917
完成工事	194,000	194,000	-	187,496
仲介・コソカ	78,000	74,000	4,000	68,748
管理受託	97,000	94,000	3,000	90,437
部材商品	68,000	68,000	-	65,065
施設営業	40,000	40,000	-	38,976
その他	7,000	7,000	-	7,297
賃貸	80,000	72,000	8,000	67,929
分譲	46,000	46,000	-	44,654
完成工事	3,000	3,000	-	2,351
仲介・コソカ	26,000	23,000	3,000	22,592
管理受託	13,000	13,000	-	12,746
部材商品	1,000	1,000	-	831
施設営業	2,000	2,000	-	1,921
その他	2,000	2,000	-	2,470
消去他	18,000	17,000	1,000	17,954
営業利益	155,000	145,000	10,000	137,543
(連単倍率)	(2.21)	(2.07)	(0.14)	(1.62)
営業外損益	20,000	20,000	-	18,572
純金利負担	21,000	19,500	1,500	19,594
その他	1,000	500	1,500	1,022
経常利益	135,000	125,000	10,000	118,970
(連単倍率)	(2.29)	(2.12)	(0.17)	(1.59)
特別損益	26,000	23,000	3,000	26,008
税前当期純利益	109,000	102,000	7,000	92,962
法人税等	37,500	37,500	-	35,254
少数損益	1,500	1,500	-	1,166
当期純利益	70,000	63,000	7,000	56,541
(連単倍率)	(1.79)	(1.54)	(0.25)	(1.92)

< 住宅分譲事業(連結) >

[単位：百万円]

	今回予想	前回予想	差異
営業収益	239,000	235,000	4,000
戸建分譲	37,000	41,000	4,000
中高層分譲	202,000	194,000	8,000
営業利益率(%)	8.5	8.5	-

< 住宅分譲戸数(連結) >

[単位：戸数]

	今回予想	前回予想	差異
戸建	750	850	100
中高層	4,500	4,400	100
計	5,250	5,250	-



通期業績予想(単体)

平成19年3月期第3四半期決算

[単位：百万円]

【単体】：前回予想（平成18年5月23日公表）との差異

- ・ 賃貸事業は、今期開業した商業施設が好調に推移しているほか、既存のオフィスビルの改善も寄与し、売上は70億円増収、利益率は+1.5PT改善を見込む。
- ・ 分譲事業は、売上は180億円減収するが、投資家向け分譲事業の順調な進捗により、利益率は+2.0PT改善を見込む。
- ・ その他の事業は、工事管理受託で増収するが、不動産流動化関連事業の配当収益の一部期ずれ影響等もあり、売上は横ばい、利益率 9.0PT減少を見込む。
- ・ 結果、売上は110億円減収の4,510億円、営業利益、経常利益はともに前回予想と変わらず、それぞれ700億円、590億円を見込む。
- ・ 当期純利益は、特別損益の見直しにより、20億円減益の390億円を見込む。

単体通期予想			< 参考 >	
	今回予想	前回予想	差異	
			前期	
営業収益	451,000	462,000	11,000	629,318
賃貸事業	281,000	274,000	7,000	258,599
分譲事業	115,000	133,000	18,000	318,679
その他の事業	55,000	55,000	-	52,039
粗利益率(%)	20.5	19.9	0.6PT	19.6
賃貸事業	19.0	17.5	1.5PT	16.8
分譲事業	15.5	13.5	2.0PT	17.0
その他の事業	38.5	47.5	9.0PT	49.4
販売費・一般管理費	22,500	22,000	500	38,539
営業利益	70,000	70,000	-	84,766
営業外損益	11,000	11,000	-	10,128
純金利負担	12,500	12,000	500	12,062
経常利益	59,000	59,000	-	74,638
特別損益	6,000	3,000	3,000	25,367
税前当期純利益	53,000	56,000	3,000	49,270
法人税等	14,000	15,000	1,000	19,808
当期純利益	39,000	41,000	2,000	29,461

〔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、2006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)へ吸収分割したことに伴い、単体の住宅分譲収益は上半期のみ計上されており、前期比では大幅な減収減益となっている。

なお、この事業再編をふまえ、住宅分譲事業の業績予想・戸数見込については、今期より連結ベースの数字を記載している。

( 添付資料3「通期業績予想(連結)」参照 )