



平成 20 年 3 月期 第 1 四半期財務・業績の概況

平成 19 年 7 月 31 日

上場会社名 三井不動産株式会社 上場取引所 東証一部 大証一部
 コード番号 8801 URL <http://www.mitsuifudosan.co.jp>
 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) 広報部長 (氏名) 山 本 実 TEL(03) 3246 - 3155

(百万円未満切捨て)

1. 平成 20 年 3 月期第 1 四半期の連結業績 (平成 19 年 4 月 1 日 ~ 平成 19 年 6 月 30 日)

(1) 連結経営成績

(%表示は対前年同四半期増減率)

	売上高		営業利益		経常利益		四半期(当期)純利益	
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%
20年3月期第1四半期	292,111	23.1	29,576	4.7	26,220	8.9	22,132	4.8
19年3月期第1四半期	237,290	6.6	28,245	47.3	24,073	42.4	21,123	86.0
19年3月期	1,229,193	—	161,842	—	142,324	—	75,213	—

	1株当たり四半期 (当期)純利益	潜在株式調整後 1株当たり四半期 (当期)純利益
	円 銭	円 銭
20年3月期第1四半期	25.17	—
19年3月期第1四半期	24.02	—
19年3月期	85.52	—

(2) 連結財政状態

	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
20年3月期第1四半期	3,337,410	980,273	28.9	1,095.32
19年3月期第1四半期	3,037,947	881,429	28.5	983.70
19年3月期	3,294,190	963,213	28.7	1,073.82

2. 平成20年3月期の連結業績予想(平成19年4月1日～平成20年3月31日) 【参考】

(%表示は、通期は対前期、中間期は対前年中間期増減率)

	売上高		営業利益		経常利益		当期純利益		1株当たり 当期純利益
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%	円 銭
中間期	590,000	15.4	58,000	△9.7	48,000	△11.5	33,000	△16.5	37.53
通期	1,390,000	13.1	175,000	8.1	152,000	6.8	85,000	13.0	96.68

3. その他

- (1) 期中における重要な子会社の異動(連結範囲の変更を伴う特定子会社の異動) : 無
 (2) 会計処理の方法における簡便な方法の採用の有無 : 無
 (3) 最近連結会計年度からの会計処理の方法の変更の有無 : 有

(注) 詳細は、11ページ【定性的情報・財務諸表等】 4. その他をご覧ください。

【参考】個別業績の概要

1. 平成20年3月期第1四半期の個別業績(平成19年4月1日～平成19年6月30日)

(1) 個別経営成績

(%表示は対前年同四半期増減率)

	売上高		営業利益		経常利益		四半期(当期)純利益	
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%
20年3月期第1四半期	106,537	△16.1	14,577	△37.3	27,910	21.0	27,581	67.4
19年3月期第1四半期	127,021	6.0	23,233	39.6	23,075	29.7	16,476	53.2
19年3月期	453,227	—	74,308	—	62,871	—	41,737	—

	1株当たり四半期 (当期)純利益	潜在株式調整後 1株当たり四半期 (当期)純利益
	円 銭	円 銭
20年3月期第1四半期	31.37	—
19年3月期第1四半期	18.73	—
19年3月期	47.46	—

(2) 個別財政状態

	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
20年3月期第1四半期	2,878,237	866,607	30.1	985.66
19年3月期第1四半期	2,730,608	824,453	30.2	937.31
19年3月期	2,773,633	841,763	30.3	957.32

本資料及び添付資料記載の業績予想に関しましては、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。

【定性的情報・財務諸表等】

1. 経営成績

◆ 連結業績概要 (単位：百万円)

	当第1四半期 (平成19.4.1~6.30)	前第1四半期 (平成18.4.1~6.30)	増減(率)		通期予想 (平成19.4.27公表)	進捗率
売上高	292,111	237,290	54,821	(23.1%)	1,390,000	21.0%
営業利益	29,576	28,245	1,331	(4.7%)	175,000	16.9%
経常利益	26,220	24,073	2,147	(8.9%)	152,000	17.3%
第1四半期 (当期)純利益	22,132	21,123	1,008	(4.8%)	85,000	26.0%

当第1四半期の売上高は2,921億円となり、対前年同期比で23.1%増収し、また、営業利益は295億円となり、同比4.7%増益いたしました。

当第1四半期は、前期に竣工稼動した「東京ミッドタウン」(東京都港区)や、「アーバンドックららぽーと豊洲」(東京都江東区)など首都圏4ヶ所の大規模商業施設が収益寄与したことなどにより、「賃貸」セグメントが対前年同期比で増収、増益となりました。

また、「分譲」セグメントでは、投資家向け分譲において、当第1四半期中の引渡し物件数が少なかったことや、「施設営業」セグメントにおいて、新規開業した2つのホテルの開業費負担で減益したものの、各セグメントにおいて増収した結果、当第1四半期の売上高および営業利益は前年同期に比べ、それぞれ548億円の増収、13億円の増益となりました。

営業利益の増益を受け、経常利益、第1四半期純利益も、前年同期に比べ、それぞれ21億円(8.9%)、10億円(4.8%)の増益となりました。

なお、通期予想に対する進捗率は、売上高、営業利益、経常利益ともに2割程度(前年同期と同水準)ですが、これは主として個人顧客を対象とする住宅事業(注文住宅建築請負事業、販売受託事業)の季節変動要素(概して下期、特に第4四半期に集中)に起因するものです。

◆ 連結セグメント別業績 (単位：百万円)

	当第1四半期 (平成19.4.1~6.30)		前第1四半期 (平成18.4.1~6.30)		増減	
	売上高	営業利益	売上高	営業利益	売上高	営業利益
賃貸	110,698	22,718	93,686	19,568	17,011	3,149
分譲	79,801	7,738	58,033	12,274	21,767	△4,536
完成工事	23,558	△6,078	22,002	△6,146	1,556	68
仲介・販売受託・コンサルティング*	18,267	5,277	14,953	3,013	3,314	2,264
管理受託	27,835	4,217	19,756	2,951	8,078	1,266
住宅部材・商品等販売	19,232	366	16,982	249	2,249	116
施設営業	10,232	△373	9,721	660	510	△1,033
その他	2,486	952	2,153	642	332	309
消去又は全社	—	△5,241	—	△4,967	—	△274
計	292,111	29,576	237,290	28,245	54,821	1,331

◆ 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1四半期 (平成19.4.1~6.30)	前第1四半期 (平成18.4.1~6.30)	増減	通期予想 (平成19.4.27公表)	進捗率
売上高	110,698	93,686	17,011	470,000	23.6%
営業利益	22,718	19,568	3,149	85,000	26.7%

当第1四半期は、オフィスビルや商業施設においては、前期に竣工した「東京ミッドタウン」(東京都港区)、「豊洲センタービルアネックス」(東京都江東区)、「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)、「ららぽーと柏の葉」(千葉県柏市)、「ららぽーと横浜」(神奈川県横浜市)、「ラブラ万代」(新潟県新潟市)の収益寄与に加え、三井不動産住宅リースの住宅賃貸事業における管理戸数や、三井不動産販売のリパーク事業における管理台数の増加により、セグメント全体の売上高は対前年同期比で170億円の増収、また営業利益も同比31億円の増益となりました。

オフィスビルにおける賃貸需要は引き続き旺盛で、単体ベースの首都圏オフィスビルの期末空室率は1.4%(前期末1.6%)となり、低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・商業施設の期末空室率は1.3%(前期末1.4%)となっております。

(ご参考)

・売上高の内訳

	当第1四半期 (平成19.4.1~6.30)	前第1四半期 (平成18.4.1~6.30)	増減
オフィス(*1)	61,959	56,617	5,342
商業施設(*1)	22,292	14,131	8,161
住宅(*2)	16,916	14,740	2,176
リパーク・その他(*3)	9,528	8,197	1,331
合計	110,698	93,686	17,011

(注) 当第1四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1,978,325㎡、転貸1,953,351㎡

*2 住宅の貸付戸数：所有235戸、転貸63,621戸

*3 リパーク管理台数：100,909台

・期末空室率推移(%)

	H19/6	H19/3	H18/9	H18/3	H17/9	H17/3
オフィス・商業施設(連結)	1.3	1.4	1.3	1.4	2.9	2.8
首都圏オフィス(単体)	1.4	1.6	1.0	1.0	2.7	3.0
地方オフィス(単体)	5.0	4.4	4.9	5.7	7.0	7.0

・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)		80,713
粗利益	(百万円)		14,255
粗利益率	(%)		17.7
貸付面積	(千㎡)		3,846
延床面積	(千㎡)	所有	2,675
		転貸	3,799
		合計	6,474
棟数	(棟)	所有	119
		転貸	186
		合計	305

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)	52,297	4,730	57,027	15,298	5,286	20,585
貸付面積	(千㎡)	2,190	274	2,464	748	373	1,121
棟数	(棟)	209	34	243	34	16	50
空室率	(%)	1.4	5.0	1.8	0.5	0.3	0.4

<分譲>

	当第1四半期 (平成19.4.1~6.30)	前第1四半期 (平成18.4.1~6.30)	増減	通期予想 (平成19.4.27公表)	進捗率
売上高	79,801	58,033	21,767	400,000	20.0%
営業利益	7,738	12,274	△4,536	58,000	13.3%

当第1四半期は、前年同期に比べ、住宅分譲においては、マンション1,266戸、戸建111戸、計1,377戸（前年同期はマンション435戸、戸建158戸、計593戸）と、計上戸数が大幅に増加し、増収に寄与した一方で、投資家向け分譲（分譲セグメントの「その他」に計上）においては、引渡し物件数の減少や、SPCからの分譲配当の減少により減収したため、セグメント全体では、217億円の増収、45億円の減益となりました。

当第1四半期末における住宅分譲の完成在庫は、337戸（マンション220戸、戸建117戸）となり、前期末の376戸（マンション267戸、戸建109戸）から減少しました。

また、マンションの契約済み戸数は、通期計上予定戸数5,600戸に対し約80%となり、順調に進捗しております。

(ご参考)

・売上高の内訳

	当第1四半期 (平成19.4.1~6.30)		前第1四半期 (平成18.4.1~6.30)		増減	
マンション	56,771	(1,266戸)	20,164	(435戸)	36,606	(831戸)
首都圏	53,529	(1,159戸)	14,561	(245戸)	38,968	(914戸)
その他	3,241	(107戸)	5,603	(190戸)	△2,361	(△83戸)
戸建	5,647	(111戸)	7,047	(158戸)	△1,399	(△47戸)
首都圏	5,445	(105戸)	6,666	(148戸)	△1,220	(△43戸)
その他	201	(6戸)	380	(10戸)	△178	(△4戸)
その他	17,382		30,821		△13,439	
合計	79,801		58,033		21,767	

・住宅分譲事業 (マンション・戸建)

①契約状況

		住宅合計	マンション	戸建
売上高	(百万円)	62,418	56,771	5,647
期首契約済み	(戸) (A)	4,832	4,754	78
期中契約	(戸) (B)	1,595	1,429	166
計上戸数	(戸) (C)	1,377	1,266	111
期末契約済み	(戸) (A)+(B)-(C)	5,050	4,917	133
完成在庫	(戸)	337	220	117
新規発売	(戸)	1,711	1,525	186

(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)

	H19/6	H19/3	H18/12	H18/9	H18/6	H18/3
マンション	220	267	116	100	135	235
戸建	117	109	72	40	40	20
合計	337	376	188	140	175	255

(注) 住宅分譲における期末完成在庫については、前中間期末までは5戸単位で公表しておりましたが前第3四半期末以降は実数での公表に変更しております。

③当第1四半期における主要な計上物件

芝浦アイランドグローヴタワー	東京都港区	マンション
ラゾーナ川崎レジデンス	神奈川県川崎市	マンション
パークホームズ南大沢レジデンス	東京都八王子市	マンション
ファインコート自由が丘	東京都世田谷区	戸建
ファインコート東林間	神奈川県相模原市	戸建

＜完成工事＞

	当第1四半期 (平成19.4.1～6.30)	前第1四半期 (平成18.4.1～6.30)	増減	通期予想 (平成19.4.27公表)	進捗率
売上高	23,558	22,002	1,556	197,000	12.0%
営業利益	△6,078	△6,146	68	4,000	—

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

(ご参考)

- ・三井ホーム(連結)の建築請負事業内訳

	当第1四半期 (平成19.4.1～6.30)	前第1四半期 (平成18.4.1～6.30)	増減
期首受注工事残高(A)	110,841	112,510	△1,669
期中受注工事高(B)	42,475	45,190	△2,714
売上高(C)	24,677	22,809	1,867
期末受注工事残高(A)+(B)-(C)	128,639	134,891	△6,252

＜仲介・販売受託・コンサルティング＞

	当第1四半期 (平成19.4.1～6.30)	前第1四半期 (平成18.4.1～6.30)	増減	通期予想 (平成19.4.27公表)	進捗率
売上高	18,267	14,953	3,314	82,000	22.3%
営業利益	5,277	3,013	2,264	27,000	19.5%

当第1四半期は、三井不動産レジデンシャルの販売受託において、大規模マンションの販売受託物件の引渡しによる取扱戸数の増加や、三井不動産販売における法人・個人仲介が前年同期実績を上回ったことにより、対前年同期比で33億円の増収、22億円の増益となっております。

(ご参考)

- ・売上高の内訳

	当第1四半期 (平成19.4.1～6.30)		前第1四半期 (平成18.4.1～6.30)		増減	
仲介	13,566	(7,898件)	11,592	(7,557件)	1,973	(341件)
販売受託	2,444	(1,291件)	1,169	(1,054件)	1,274	(237件)
コンサルティング	2,256		2,190		66	
合計	18,267		14,953		3,314	

・三井不動産販売の仲介事業内訳

	当第1四半期 (平成19.4.1~6.30)		前第1四半期 (平成18.4.1~6.30)		増減	
	取扱高	件数	取扱高	件数	取扱高	件数
仲介	311,149	(7,868件)	382,580	(7,674件)	△71,431	(194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。

・三井不動産レジデンシャルの販売受託事業内訳

	当第1四半期 (平成19.4.1~6.30)		前第1四半期 (平成18.4.1~6.30)		増減	
	取扱高	件数	取扱高	件数	取扱高	件数
販売受託	108,299	(1,238件)	—	—	108,299	(1,238件)

(注) 平成18年10月1日以降、三井不動産販売が行っていた販売受託業務を三井不動産レジデンシャルに移管したため、同社の実績を記載しています。

<管理受託>

	当第1四半期 (平成19.4.1~6.30)	前第1四半期 (平成18.4.1~6.30)	増減	通期予想 (平成19.4.27公表)	進捗率
売上高	27,835	19,756	8,078	106,000	26.3%
営業利益	4,217	2,951	1,266	15,000	28.1%

当第1四半期は、前期に稼動した「アーバンドックららぽーと豊洲」(東京都江東区)など首都圏4ヶ所の大規模商業施設や「東京ミッドタウン」(東京都港区)、住宅などの竣工・稼動による新規受託物件の増加により、対前年同期比で80億円の増収、12億円の増益となっております。

(ご参考)

・売上高の内訳

	当第1四半期 (平成19.4.1~6.30)	前第1四半期 (平成18.4.1~6.30)	増減
運営管理受託	17,694	15,252	2,442
管理工事受託	10,140	4,504	5,635
合計	27,835	19,756	8,078

<住宅部材・商品等販売>

	当第1四半期 (平成19.4.1~6.30)	前第1四半期 (平成18.4.1~6.30)	増減	通期予想 (平成19.4.27公表)	進捗率
売上高	19,232	16,982	2,249	73,000	26.3%
営業利益	366	249	116	1,000	36.6%

(ご参考)

・売上高の内訳

	当第1四半期 (平成19.4.1~6.30)	前第1四半期 (平成18.4.1~6.30)	増減
住宅部資材販売	5,701	4,653	1,048
その他商品販売	13,530	12,329	1,200
合計	19,232	16,982	2,249

<施設営業>

	当第1四半期 (平成19.4.1~6.30)	前第1四半期 (平成18.4.1~6.30)	増減	通期予想 (平成19.4.27公表)	進捗率
売上高	10,232	9,721	510	54,000	18.9%
営業利益	△373	660	△1,033	0	—

当第1四半期は、期中に新規開業した「三井ガーデンホテル汐留イタリア街」(東京都港区)および「三井ガーデンホテルプラナ東京ベイ」(千葉県浦安市)の新規稼働に伴い、対前年同期比で増収しましたが、新規開業に伴う経費の計上により減益となっております。

(ご参考)

・売上高の内訳

	当第1四半期 (平成19.4.1~6.30)	前第1四半期 (平成18.4.1~6.30)	増減
ホテル施設	7,453	6,977	476
その他施設	2,779	2,744	34
合計	10,232	9,721	510

<その他>

	当第1四半期 (平成19.4.1~6.30)	前第1四半期 (平成18.4.1~6.30)	増減	通期予想 (平成19.4.27公表)	進捗率
売上高	2,486	2,153	332	8,000	31.1%
営業利益	952	642	309	2,000	47.6%

(ご参考)

・売上高の内訳

	当第1四半期 (平成19.4.1~6.30)	前第1四半期 (平成18.4.1~6.30)	増減
金融・リース	314	330	△16
その他	2,171	1,822	349
合計	2,486	2,153	332

2. 財政状態

◆ 当第1四半期末の資産、負債、純資産

	当第1四半期末 (平成19.6.30)	前期末 (平成19.3.31)	増減
総資産	3,337,410	3,294,190	43,220
総負債	2,357,136	2,330,976	26,159
うち有利子負債	1,387,199	1,258,426	128,772
純資産	980,273	963,213	17,060
うち自己資本	963,012	944,195	18,816
D/Eレシオ(倍)	1.4	1.3	0.1

(注) D/Eレシオ=有利子負債/自己資本

◆ 主要な資産負債の概要

・販売用不動産

連結ベースでの販売用不動産(前渡金を含む)残高は5,663億円(対前期末比142億円増)となっております。増加の主な要因は、三井不動産レジデンシャルなどにおける新規取得によります。(当第1四半期の住宅用地取得関係費は267億円。)

・有形・無形固定資産

連結ベースでの有形・無形固定資産残高は1兆7,296億円となっております。当第1四半期中に、「淀屋橋地区第一種市街地再開発事業」(大阪府大阪市)などで新規投資をおこなった結果、対前期末比で128億円増加いたしました。

・有利子負債

連結ベースでの有利子負債残高は1兆3,871億円(対前期末比1,287億円増)となりました。この増加は、三井不動産レジデンシャルにおける前期竣工したマンションの建築費の支払い、および販売受託物件の売買代金預り金の支払いなど季節要因によるものです。

3. 業績予想

当第1四半期の業績は、期初(平成19年4月27日)に公表いたしました中間期、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。

4. その他

(1) 期中における重要な子会社の異動（連結範囲の変更を伴う特定子会社の異動）

該当事項はありません。

(2) 会計処理の方法における簡便な方法の採用

該当事項はありません。

(3) 最近連結会計年度からの会計処理の方法の変更

当第1四半期連結会計期間から、法人税法の改正に伴い、平成19年4月1日以降取得の固定資産については、改正法人税法に規定する償却方法により、減価償却費を計上しております。

なお、この変更による営業利益、経常利益、税金等調整前第1四半期純利益に与える影響は軽微であります。

5. 四半期連結財務諸表

(1) 第1四半期比較連結貸借対照表

区 分	前 期 (平成19. 3. 31)		当第1四半期 (平成19. 6. 30)		増 減		前第1四半期 (平成18. 6. 30)	
	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	%
I. 流動資産								
現金及び預金	83,050		62,475		△ 20,574		62,451	
受取手形及び売掛金	37,964		25,737		△ 12,226		19,815	
有価証券	50		50		—		50	
販売用不動産	519,478		535,254		15,775		439,214	
未成工事支出金	11,040		20,675		9,635		21,546	
その他のたな卸資産	10,663		11,814		1,151		10,397	
前渡金	32,655		31,116		△ 1,539		23,364	
短期貸付金	6,773		6,442		△ 330		8,249	
営業出資金	121,670		138,488		16,818		82,047	
繰延税金資産	65,678		68,330		2,651		51,727	
その他の流動資産	68,420		69,898		1,478		56,836	
貸倒引当金	△ 547		△ 511		35		△ 506	
流動資産計	956,897	29.0	969,772	29.1	12,874	1.3	775,195	25.5
II. 固定資産								
1. 有形固定資産								
建物及び構築物	494,274		488,330		△ 5,943		483,043	
機械装置及び運搬具	6,110		6,313		202		5,637	
土地	1,155,208		1,158,860		3,651		1,105,455	
建設仮勘定	9,408		24,477		15,068		16,341	
その他の有形固定資産	26,083		25,956		△ 127		24,976	
有形固定資産計	1,691,086	51.4	1,703,938	51.0	12,852	0.8	1,635,454	53.8
2. 無形固定資産								
借地権	17,465		17,463		△ 2		18,198	
その他の無形固定資産	8,280		8,275		△ 4		7,672	
無形固定資産計	25,745	0.8	25,738	0.8	△ 6	△ 0.0	25,871	0.9
3. 投資その他の資産								
投資有価証券	357,281		380,300		23,019		323,152	
長期貸付金	5,394		3,445		△ 1,948		10,105	
差入敷金・保証金	186,952		185,942		△ 1,009		187,872	
繰延税金資産	15,996		16,019		23		24,127	
再評価に係る繰延税金資産	13,064		13,064		—		18,423	
その他の投資その他の資産	50,228		47,547		△ 2,681		47,177	
貸倒引当金	△ 8,457		△ 8,359		97		△ 9,431	
投資その他の資産計	620,460	18.8	637,960	19.1	17,500	2.8	601,426	19.8
固定資産計	2,337,292	71.0	2,367,638	70.9	30,345	1.3	2,262,752	74.5
資産合計	3,294,190	100.0	3,337,410	100.0	43,220	1.3	3,037,947	100.0

区 分	前 期 (平成19. 3. 31)		当第1四半期 (平成19. 6. 30)		増 減		前第1四半期 (平成18. 6. 30)	
	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	%
I. 流動負債								
支払手形及び買掛金	131,947		58,499		△ 73,448		42,518	
短期借入金	226,767		274,397		47,630		213,273	
コマーシャルペーパー	16,000		109,000		93,000		146,000	
短期償還社債	—		25,000		25,000		20,000	
未払法人税等	20,596		14,341		△ 6,255		8,640	
未成工事受入金	17,428		23,685		6,257		23,903	
繰延税金負債	1,183		985		△ 198		0	
完成工事補償引当金	1,547		1,507		△ 40		1,462	
債務保証損失引当金	146		165		19		132	
その他の流動負債	270,290		240,471		△ 29,818		169,530	
流動負債計	685,907	20.8	748,053	22.4	62,145	9.1	625,461	20.6
II. 固定負債								
社 債	215,000		190,000		△ 25,000		155,000	
長期借入金	800,658		788,801		△ 11,857		790,128	
預り敷金・保証金	322,785		320,361		△ 2,424		299,891	
繰延税金負債	52,891		56,877		3,985		50,041	
再評価に係る繰延税金負債	185,104		185,104		—		163,001	
退職給付引当金	27,478		28,050		572		28,237	
役員退職慰労引当金	2,075		1,108		△ 967		1,841	
その他の固定負債	39,074		38,779		△ 294		42,912	
固定負債計	1,645,068	50.0	1,609,082	48.2	△ 35,985	△ 2.2	1,531,055	50.4
負債合計	2,330,976	70.8	2,357,136	70.6	26,159	1.1	2,156,517	71.0
(純資産の部)								
I. 株主資本								
資本金	174,296	5.3	174,296	5.2	—	—	174,296	5.7
資本剰余金	248,308	7.5	248,311	7.5	3	0.0	248,299	8.2
利益剰余金	218,682	6.6	231,259	6.9	12,576	5.8	169,713	5.6
自己株式	△ 3,125	△ 0.1	△ 3,409	△ 0.1	△ 284	9.1	△ 2,246	△ 0.1
株主資本計	638,161	19.3	650,456	19.5	12,295	1.9	590,062	19.4
II. 評価・換算差額等								
その他有価証券評価差額金	72,159	2.2	77,556	2.3	5,396	7.5	53,805	1.8
繰延ヘッジ損益	53	0.0	121	0.0	67	125.9	△ 38	△ 0.0
土地再評価差額金	247,263	7.5	248,905	7.5	1,641	0.7	237,639	7.8
為替換算調整勘定	△ 13,442	△ 0.4	△ 14,027	△ 0.4	△ 584	4.3	△ 16,218	△ 0.5
評価・換算差額等計	306,034	9.3	312,555	9.4	6,520	2.1	275,187	9.1
III. 少数株主持分	19,018	0.6	17,261	0.5	△ 1,756	△ 9.2	16,180	0.5
純資産合計	963,213	29.2	980,273	29.4	17,060	1.8	881,429	29.0
負債及び純資産合計	3,294,190	100.0	3,337,410	100.0	43,220	1.3	3,037,947	100.0

(2) 第1四半期比較連結損益計算書

区 分	前第1四半期 (自平成18.4.1 至平成18.6.30)		当第1四半期 (自平成19.4.1 至平成19.6.30)		増 減		前 期 (自平成18.4.1 至平成19.3.31)	
	金 額	百分比	金 額	百分比	金 額	前年 同期比	金 額	百分比
I. 営 業 収 益	百万円 237,290	% 100.0	百万円 292,111	% 100.0	百万円 54,821	% 23.1	百万円 1,229,193	% 100.0
II. 営 業 原 価	181,038	76.3	229,785	78.7	48,746	26.9	942,928	76.7
営 業 総 利 益	56,251	23.7	62,326	21.3	6,075	10.8	286,265	23.3
III. 販 売 費 及 び 一 般 管 理 費	28,005	11.8	32,749	11.2	4,743	16.9	124,423	10.1
営 業 利 益	28,245	11.9	29,576	10.1	1,331	4.7	161,842	13.2
IV. 営 業 外 収 益								
受 取 利 息	211		190		△ 20		782	
受 取 配 当 金	857		1,234		376		1,408	
持 分 法 に よ る 投 資 利 益	183		1,602		1,418		4,410	
そ の 他 の 営 業 外 収 益	650		651		0		4,150	
営 業 外 収 益 計	1,903	0.8	3,679	1.3	1,775	93.3	10,751	0.9
V. 営 業 外 費 用								
支 払 利 息	5,118		5,967		849		21,421	
そ の 他 の 営 業 外 費 用	957		1,068		110		8,848	
営 業 外 費 用 計	6,075	2.6	7,035	2.4	959	15.8	30,269	2.5
経 常 利 益	24,073	10.1	26,220	9.0	2,147	8.9	142,324	11.6
VI. 特 別 利 益	9,217	3.9	12,086	4.1	2,869	31.1	17,604	1.4
VII. 特 別 損 失	10,169	4.3	1,916	0.6	△ 8,252	△ 81.2	43,909	3.6
税 金 等 調 整 前 第 1 四 半 期 (当 期) 純 利 益	23,121	9.7	36,390	12.5	13,268	57.4	116,020	9.4
法 人 税、住 民 税 及 び 事 業 税	6,895	2.9	15,881	5.4	8,985		26,044	2.1
法 人 税 等 調 整 額	△ 3,275	△ 1.4	△ 17	△ 0.0	3,258		12,953	1.1
少 数 株 主 損 益	△ 1,622	△ 0.7	△ 1,605	△ 0.5	16		1,807	0.1
第 1 四 半 期 (当 期) 純 利 益	21,123	8.9	22,132	7.6	1,008	4.8	75,213	6.1

(3) 第1四半期連結株主資本等変動計算書

前第1四半期連結会計期間（自 平成18年4月1日 至 平成18年6月30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
前第1四半期中の変動額					
剰余金の配当 (注)			△ 4,398		△ 4,398
役員賞与 (注)			△ 176		△ 176
第1四半期純利益			21,123		21,123
土地再評価差額金取崩額			△ 46,542		△ 46,542
自己株式の取得				△ 102	△ 102
自己株式の処分		3		3	7
株主資本以外の項目の 前第1四半期中の変動額 (純額)					
前第1四半期中の変動額合計	-	3	△ 29,992	△ 98	△ 30,087
平成18年6月30日 残高	174,296	248,299	169,713	△ 2,246	590,062

(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
前第1四半期中の変動額							
剰余金の配当 (注)							△ 4,398
役員賞与 (注)							△ 176
第1四半期純利益							21,123
土地再評価差額金取崩額							△ 46,542
自己株式の取得							△ 102
自己株式の処分							7
株主資本以外の項目の 前第1四半期中の変動額 (純額)	△ 9,619	△ 38	46,542	89	36,974	△ 2,266	34,707
前第1四半期中の変動額合計	△ 9,619	△ 38	46,542	89	36,974	△ 2,266	4,619
平成18年6月30日 残高	53,805	△ 38	237,639	△ 16,218	275,187	16,180	881,429

(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です。

当第1四半期連結会計期間（自 平成19年4月1日 至 平成19年6月30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19年3月31日 残高	174,296	248,308	218,682	△ 3,125	638,161
当第1四半期中の変動額					
剰余金の配当			△ 7,913		△ 7,913
第1四半期純利益			22,132		22,132
土地再評価差額金取崩額			△ 1,641		△ 1,641
自己株式の取得				△ 286	△ 286
自己株式の処分		3		2	5
株主資本以外の項目の 当第1四半期中の変動額 (純額)					
当第1四半期中の変動額合計	-	3	12,576	△ 284	12,295
平成19年6月30日 残高	174,296	248,311	231,259	△ 3,409	650,456

(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19年3月31日 残高	72,159	53	247,263	△ 13,442	306,034	19,018	963,213
当第1四半期中の変動額							
剰余金の配当							△ 7,913
第1四半期純利益							22,132
土地再評価差額金取崩額							△ 1,641
自己株式の取得							△ 286
自己株式の処分							5
株主資本以外の項目の 当第1四半期中の変動額 (純額)	5,396	67	1,641	△ 584	6,520	△ 1,756	4,764
当第1四半期中の変動額合計	5,396	67	1,641	△ 584	6,520	△ 1,756	17,060
平成19年6月30日 残高	77,556	121	248,905	△ 14,027	312,555	17,261	980,273

前連結会計年度(自平成18年4月1日至平成19年3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
前連結会計年度中の変動額					
剰余金の配当 (注1)			△ 8,795		△ 8,795
役員賞与 (注2)			△ 176		△ 176
当期純利益			75,213		75,213
土地再評価差額金取崩額			△ 49,719		△ 49,719
連結子会社の固定資産再評価			2,453		2,453
自己株式の取得				△ 995	△ 995
自己株式の処分		12		17	30
株主資本以外の項目の 前連結会計年度中の変動額 (純額)					
前連結会計年度中の変動額合計	-	12	18,976	△ 978	18,010
平成19年3月31日 残高	174,296	248,308	218,682	△ 3,125	638,161

(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
前連結会計年度中の変動額							
剰余金の配当 (注1)							△ 8,795
役員賞与 (注2)							△ 176
当期純利益							75,213
土地再評価差額金取崩額							△ 49,719
連結子会社の固定資産再評価							2,453
自己株式の取得							△ 995
自己株式の処分							30
株主資本以外の項目の 前連結会計年度中の変動額 (純額)	8,734	53	56,166	2,865	67,820	571	68,392
前連結会計年度中の変動額合計	8,734	53	56,166	2,865	67,820	571	86,403
平成19年3月31日 残高	72,159	53	247,263	△ 13,442	306,034	19,018	963,213

(注1) 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△4,398百万円を含みます。

(注2) 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です。

(4)セグメント情報

三井不動産(株) (8801) 平成20年3月期 第1四半期財務・業績の概況

1. 事業の種類別セグメント情報

前第1四半期連結会計期間(自平成18年4月1日至平成18年6月30日)

(単位:百万円)

	賃貸	分譲	完成 工事	仲介・販売 受託・コン サ ル テ ィ 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	93,686	58,033	22,002	14,953	19,756	16,982	9,721	2,153	237,290	-	237,290
(2)セグメント間の内部売上高又は振替額	1,401	-	821	1,314	5,110	7,547	80	2,439	18,715	(18,715)	-
計	95,088	58,033	22,824	16,267	24,866	24,530	9,802	4,592	256,005	(18,715)	237,290
営業費用	75,519	45,758	28,970	13,254	21,915	24,280	9,141	3,950	222,792	(13,748)	209,044
営業利益	19,568	12,274	△6,146	3,013	2,951	249	660	642	33,213	(4,967)	28,245
II. 資産、減価償却費及び資本的支出											
資産	1,908,539	563,137	58,359	36,040	45,254	43,967	86,728	20,389	2,762,415	275,531	3,037,947
減価償却費	6,944	83	539	192	192	216	647	569	9,386	195	9,581
資本的支出	105,099	180	952	180	102	108	263	606	107,495	237	107,732

当第1四半期連結会計期間(自平成19年4月1日至平成19年6月30日)

(単位:百万円)

	賃貸	分譲	完成 工事	仲介・販売 受託・コン サ ル テ ィ 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	110,698	79,801	23,558	18,267	27,835	19,232	10,232	2,486	292,111	-	292,111
(2)セグメント間の内部売上高又は振替額	2,180	-	1,147	658	6,344	7,378	71	2,552	20,332	(20,332)	-
計	112,878	79,801	24,705	18,925	34,180	26,610	10,303	5,038	312,443	(20,332)	292,111
営業費用	90,160	72,063	30,783	13,648	29,962	26,243	10,676	4,086	277,625	(15,090)	262,534
営業利益	22,718	7,738	△6,078	5,277	4,217	366	△373	952	34,818	(5,241)	29,576
II. 資産、減価償却費及び資本的支出											
資産	1,974,325	756,889	59,023	50,591	66,492	44,962	83,367	17,864	3,053,516	283,894	3,337,410
減価償却費	7,117	198	559	191	247	253	727	555	9,851	199	10,051
資本的支出	25,984	588	1,093	511	694	434	617	594	30,518	229	30,747

前連結会計年度(自平成18年4月1日至平成19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 サ ル テ ィ 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	398,069	341,629	193,970	77,349	99,632	69,394	40,200	8,946	1,229,193	-	1,229,193
(2)セグメント間の内部売上高又は振替高	6,399	8	5,896	4,645	23,161	37,127	332	10,328	87,899	(87,899)	-
計	404,469	341,637	199,866	81,995	122,793	106,522	40,533	19,275	1,317,093	(87,899)	1,229,193
営業費用	323,118	292,398	197,148	55,946	108,484	105,666	38,779	16,463	1,138,006	(70,654)	1,067,351
営業利益	81,350	49,239	2,718	26,049	14,308	855	1,754	2,811	179,087	(17,245)	161,842
II. 資産、減価償却費及び資本的支出											
資産	1,970,251	732,667	59,031	51,794	69,050	50,694	84,857	22,567	3,040,915	253,274	3,294,190
減価償却費	29,137	559	2,168	771	890	907	2,627	2,248	39,311	811	40,122
資本的支出	203,955	2,917	2,528	1,282	1,743	1,221	2,038	2,095	217,782	2,574	220,357

(注1) 事業区分の方法及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、中高層住宅および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

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1四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4,416百万円であり、親会社の一般管理部門に係る費用です。

当第1四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4,855百万円であり、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17,070百万円であり、親会社の一般管理部門に係る費用です。

6. 四半期個別財務諸表

(1) 第1四半期比較貸借対照表

区 分	前 期 (平成19. 3. 31)		当第1四半期 (平成19. 6. 30)		増 減		前第1四半期 (平成18. 6. 30)	
	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	%
I. 流動資産								
現金及び預金	52,842		36,993		△ 15,848		34,899	
売掛金	10,688		6,551		△ 4,137		3,917	
販売用不動産	95,570		97,769		2,198		94,572	
仕掛不動産勘定	50,128		41,611		△ 8,517		221,936	
開発用土地	44,390		44,865		475		88,469	
前渡金	4,704		5,326		621		22,977	
短期貸付金	100,959		197,467		96,507		106,657	
営業出資金	123,451		138,453		15,002		85,036	
繰延税金資産	50,108		50,108		—		39,147	
その他の流動資産	28,151		25,133		△ 3,018		46,085	
貸倒引当金	△ 9		△ 12		△ 3		△ 11	
流動資産計	560,987	20.2	644,267	22.4	83,280	14.8	743,689	27.2
II. 固定資産								
1. 有形固定資産								
建物	326,134		322,710		△ 3,423		319,222	
土地	934,462		938,566		4,104		884,481	
建設仮勘定	7,516		22,527		15,011		14,708	
その他の有形固定資産	17,761		17,520		△ 240		16,250	
有形固定資産計	1,285,874	46.4	1,301,325	45.2	15,451	1.2	1,234,664	45.2
2. 無形固定資産	16,451	0.6	16,440	0.6	△ 11	△ 0.1	15,604	0.6
3. 投資その他の資産								
投資有価証券	252,669		274,723		22,054		216,321	
関係会社株式	245,490		245,565		75		214,122	
関係会社出資金	20		20		—		5	
長期貸付金	5,107		3,150		△ 1,956		9,772	
関係会社長期貸付金	218,844		205,334		△ 13,510		102,672	
差入敷金・保証金	185,592		184,872		△ 720		188,031	
その他の投資その他の資産	21,481		21,416		△ 65		23,085	
貸倒引当金	△ 18,884		△ 18,877		7		△ 17,360	
投資その他の資産計	910,319	32.8	916,204	31.8	5,884	0.6	736,650	27.0
固定資産計	2,212,645	79.8	2,233,970	77.6	21,324	1.0	1,986,919	72.8
資産合計	2,773,633	100.0	2,878,237	100.0	104,604	3.8	2,730,608	100.0

区 分	前 期 (平成19. 3. 31)		当第1四半期 (平成19. 6. 30)		増 減		前第1四半期 (平成18. 6. 30)	
	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	%
I. 流動負債								
買掛金	19,558		12,727		△ 6,831		9,138	
短期借入金	201,660		243,615		41,955		205,274	
コマーシャルペーパー	16,000		109,000		93,000		146,000	
短期償還社債	—		25,000		25,000		20,000	
未払金	18,832		4,609		△ 14,222		3,995	
未払法人税等	—		6,407		6,407		4,495	
未払費用	8,445		10,355		1,910		9,460	
前受金	28,254		27,673		△ 580		43,202	
預り金	133,626		106,301		△ 27,325		78,791	
その他の流動負債	10,427		11,916		1,489		10,429	
流動負債計	436,806	15.8	557,607	19.4	120,801	27.7	530,788	19.4
II. 固定負債								
社債	215,000		190,000		△ 25,000		155,000	
長期借入金	742,670		725,973		△ 16,696		718,589	
預り敷金・保証金	304,824		301,970		△ 2,853		281,908	
繰延税金負債	16,779		20,517		3,738		17,714	
再評価に係る繰延税金負債	179,669		179,669		—		163,001	
退職給付引当金	12,713		13,284		571		13,439	
役員退職慰労引当金	1,508		615		△ 893		1,370	
その他の固定負債	21,898		21,991		93		24,343	
固定負債計	1,495,063	53.9	1,454,022	50.5	△ 41,040	△ 2.7	1,375,366	50.4
負債合計	1,931,869	69.7	2,011,630	69.9	79,760	4.1	1,906,155	69.8
(純資産の部)								
I. 株主資本								
1. 資本金	174,296	6.3	174,296	6.0	—	—	174,296	6.4
2. 資本剰余金								
資本準備金	248,272		248,272		—		248,272	
その他資本剰余金	28		31		3		17	
資本剰余金計	248,300	8.9	248,303	8.6	3	0.0	248,289	9.1
3. 利益剰余金								
(1)利益準備金	13,688		13,688		—		13,688	
(2)その他利益剰余金								
代替資産積立金	29,675		29,675		—		43,592	
特別償却準備金	166		166		—		—	
別途積立金	16,790		16,790		—		16,790	
繰越利益剰余金	24,696		42,783		18,087		△ 6,881	
利益剰余金計	85,017	3.1	103,104	3.6	18,087	21.3	67,190	2.5
4. 自己株式	△ 3,116	△ 0.1	△ 3,400	△ 0.1	△ 284	9.1	△ 2,233	△ 0.1
株主資本計	504,497	18.2	522,304	18.1	17,806	3.5	487,543	17.9
II. 評価・換算差額等								
1. その他有価証券評価差額金	70,784	2.5	76,241	2.7	5,456	7.7	52,465	1.9
繰延ヘッジ損益	13	0.0	12	0.0	△ 0	△ 3.3	14	0.0
3. 土地再評価差額金	266,467	9.6	268,049	9.3	1,581	0.6	284,430	10.4
評価・換算差額等計	337,265	12.1	344,303	12.0	7,037	2.1	336,910	12.3
純資産合計	841,763	30.3	866,607	30.1	24,843	3.0	824,453	30.2
負債・純資産合計	2,773,633	100.0	2,878,237	100.0	104,604	3.8	2,730,608	100.0

(2) 第1四半期比較損益計算書

区 分	前第1四半期 (自平成18.4.1 至平成18.6.30)		当第1四半期 (自平成19.4.1 至平成19.6.30)		増 減		前 期 (自平成18.4.1 至平成19.3.31)	
	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	%
I. 営 業 収 益								
賃貸事業収益	66,165	52.1	80,713	75.8	14,547	22.0	282,707	62.4
分譲事業収益	49,726	39.1	13,309	12.5	△ 36,416	△ 73.2	115,959	25.6
その他の事業収益	11,129	8.8	12,514	11.7	1,384	12.4	54,560	12.0
営業収益計	127,021	100.0	106,537	100.0	△ 20,484	△ 16.1	453,227	100.0
II. 営 業 原 価								
賃貸事業費用	53,037		66,457		13,419		228,162	
分譲事業原価	39,483		11,385		△ 28,097		96,695	
その他の事業原価	4,529		9,209		4,679		32,533	
営業原価計	97,050	76.4	87,052	81.7	△ 9,997	△ 10.3	357,391	78.9
営業総利益	29,971	23.6	19,484	18.3	△ 10,486	△ 35.0	95,835	21.1
III. 販 売 費 及 び 一 般 管 理 費	6,738	5.3	4,907	4.6	△ 1,830	△ 27.2	21,527	4.7
営業利益	23,233	18.3	14,577	13.7	△ 8,655	△ 37.3	74,308	16.4
IV. 営 業 外 収 益								
受取利息	741		1,384		643		4,449	
受取配当金	3,199		17,149		13,950		7,382	
その他の	216		261		44		829	
営業外収益計	4,157	3.3	18,795	17.6	14,638	352.1	12,660	2.8
V. 営 業 外 費 用								
支払利息	3,017		3,626		609		12,614	
社債利息	915		1,064		148		3,656	
コマーシャルペーパー利息	22		44		21		528	
その他の	359		726		367		7,298	
営業外費用計	4,314	3.4	5,462	5.1	1,147	26.6	24,098	5.3
経常利益	23,075	18.2	27,910	26.2	4,835	21.0	62,871	13.9
VI. 特 別 利 益	9,054	7.1	12,035	11.3	2,980	32.9	32,391	7.2
VII. 特 別 損 失	9,800	7.7	1,652	1.6	△ 8,148	△ 83.1	38,832	8.6
税引前第1四半期(当期)純利益	22,330	17.6	38,293	35.9	15,963	71.5	56,430	12.5
法人税、住民税及び事業税	5,854	4.6	10,712	10.0	4,858	83.0	1,150	0.3
法人税等調整額	—	—	—	—	—	—	13,543	3.0
第1四半期(当期)純利益	16,476	13.0	27,581	25.9	11,105	67.4	41,737	9.2

〔連結損益計算書〕

〔単位：百万円〕

	当第1四半期	前第1四半期	増減	通期予想 (H19.4.27公表)	前期
営業収益	292,111	237,290	54,821	1,390,000	1,229,193
(連単倍率)	(2.74)	(1.87)	(0.87)	-	(2.71)
賃貸	110,698	93,686	17,011	470,000	398,069
分譲	79,801	58,033	21,767	400,000	341,629
完成工事	23,558	22,002	1,556	197,000	193,970
仲介・コンサル	18,267	14,953	3,314	82,000	77,349
管理受託	27,835	19,756	8,078	106,000	99,632
部材商品	19,232	16,982	2,249	73,000	69,394
施設営業	10,232	9,721	510	54,000	40,200
その他	2,486	2,153	332	8,000	8,946
賃貸	22,718	19,568	3,149	85,000	81,350
分譲	7,738	12,274	△ 4,536	58,000	49,239
完成工事	△ 6,078	△ 6,146	68	4,000	2,718
仲介・コンサル	5,277	3,013	2,264	27,000	26,049
管理受託	4,217	2,951	1,266	15,000	14,308
部材商品	366	249	116	1,000	855
施設営業	△ 373	660	△ 1,033	0	1,754
その他	952	642	309	2,000	2,811
消去他	△ 5,241	△ 4,967	△ 274	△ 17,000	△ 17,245
営業利益	29,576	28,245	1,331	175,000	161,842
(連単倍率)	(2.03)	(1.22)	(0.81)	-	(2.18)
営業外損益	△ 3,356	△ 4,172	815	△ 23,000	△ 19,517
持分法損益	1,602	183	1,418	-	4,410
純金利負担	△ 5,777	△ 4,907	△ 870	△ 26,000	△ 20,638
その他	818	551	267	3,000	△ 3,289
経常利益	26,220	24,073	2,147	152,000	142,324
(連単倍率)	(0.94)	(1.04)	(△ 0.10)	-	(2.26)
特別損益	10,169	△ 951	11,121	△ 10,000	△ 26,304
特別利益	12,086	9,217	2,869	-	17,604
特別損失	△ 1,916	△ 10,169	8,252	-	△ 43,909
税前第1四半期(当期)純利益	36,390	23,121	13,268	142,000	116,020
法人税等	△ 15,864	△ 3,620	△ 12,244	△ 55,000	△ 38,998
少数損益	1,605	1,622	△ 16	△ 2,000	△ 1,807
第1四半期(当期)純利益	22,132	21,123	1,008	85,000	75,213
(連単倍率)	(0.80)	(1.28)	(△ 0.48)	-	(1.80)

[単体損益計算書]

[単位:百万円]

	当第1四半期	前第1四半期	増減	前期
営業収益	106,537	127,021	△ 20,484	453,227
賃貸事業	80,713	66,165	14,547	282,707
分譲事業	13,309	49,726	△ 36,416	115,959
住宅分譲	-	27,211	△ 27,211	51,213
戸建分譲	-	7,047	△ 7,047	12,331
中高層分譲	-	20,164	△ 20,164	38,881
業務用地等分譲	13,309	22,514	△ 9,205	64,745
その他の事業	12,514	11,129	1,384	54,560
粗利益率(%)	18.3	23.6	△ 5.3PT	21.1
賃貸事業	17.7	19.8	△ 2.1PT	19.3
分譲事業	14.5	20.6	△ 6.1PT	16.6
住宅分譲	-	12.2	-	9.0
その他の事業	26.4	59.3	△ 32.9PT	40.4
販売費・一般管理費	△ 4,907	△ 6,738	1,830	21,527
営業利益	14,577	23,233	△ 8,655	74,308
営業外損益	13,333	△ 157	13,490	△ 11,437
うち純金利負担	△ 3,350	△ 3,213	△ 136	△ 12,350
受取利息	1,384	741	643	4,449
支払利息	△ 4,735	△ 3,955	△ 779	△ 16,799
経常利益	27,910	23,075	4,835	62,871
特別損益	10,383	△ 745	11,128	△ 6,440
特別利益	12,035	9,054	2,980	32,391
特別損失	△ 1,652	△ 9,800	8,148	△ 38,832
税前第1四半期(当期)純利益	38,293	22,330	15,963	56,430
法人・住民・事業税	△ 10,712	△ 5,854	△ 4,858	△ 1,150
法人税等調整額	-	-	-	△ 13,543
第1四半期(当期)純利益	27,581	16,476	11,105	41,737