

## 平成18年3月期第1四半期決算のお知らせ

三井不動産株式会社は、本日、平成18年3月期第1四半期決算を確定しましたのでお知らせいたします。なお、詳細につきましては、本日東京証券取引所に提出いたしました「第1四半期財務・業績の概況」(連結・個別)をご覧ください。

### ◆ 連結業績概要(単位:百万円)

	当第1四半期 (平成17.4.1~6.30)	前第1四半期 (平成16.4.1~6.30)	増減(率)		通期予想 (平成17.4.28時点)	進捗率
売上高	222,619	214,862	7,756	(3.6%)	1,125,000	19.8%
営業利益	19,174	17,300	1,874	(10.8%)	122,000	15.7%
経常利益	16,911	14,155	2,755	(19.5%)	100,000	16.9%
第1四半期 (当期)純利益	11,359	9,749	1,610	(16.5%)	50,000	22.7%

- 当第1四半期の売上高は、対前年同期比で3.6%増収し2,226億円。また、営業利益は191億円となり、同比10.8%の増益。
- 前期下期に竣工稼働した虎ノ門琴平タワー(東京都港区、オフィス)、交詢ビルディング(東京都中央区、商業施設)、ららぽーと甲子園(兵庫県西宮市、商業施設)、ZOE銀座(東京都中央区、商業施設)などが収益寄与し、「賃貸」セグメントが対前年同期比で39億円増収、20億円増益。
- 首都圏オフィスの空室率(単体)は2.5%まで改善。(H17/3末3.0%、H16/3末4.4%)
- マンション分譲は、好調な販売状況が継続し、当期計上予定戸数に対する契約進捗率は約65%。また、当第1四半期末の完成在庫も260戸に減少。(H17/3末490戸)
- 住宅分譲事業の販売費削減による営業利益率向上に加え、投資家向け分譲も計画通り進捗し、「分譲」セグメントも対前年同期比で増収増益。
- 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27億円(19.5%)、16億円(16.5%)の増益。

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割を下回る水準ですが、これは主として個人顧客を対象とする住宅事業(単体のマンション・戸建分譲事業、三井ホームの注文住宅建築請負事業、三井不動産販売の販売受託事業)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。

### ◆ 連結業績予想

当第1四半期の業績は、期初(平成17年4月28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。

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。

〔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	前期
営業収益	222,619	214,862	7,756	1,125,000	1,111,359
(連単倍率)	(1.86)	(1.89)	(0.03)	(1.84)	(1.84)
賃貸	89,092	85,134	3,958	357,000	343,719
分譲	52,701	51,363	1,338	328,000	334,472
完成工事	20,981	18,553	2,428	187,000	183,552
仲介・コンサル	12,676	13,332	656	58,000	60,223
管理受託	19,298	17,805	1,492	85,000	78,248
部材商品	16,783	17,127	344	66,000	65,228
施設営業	9,594	9,661	66	36,000	38,509
その他	1,492	1,885	393	8,000	7,404
賃貸	18,662	16,634	2,027	63,000	62,520
分譲	5,876	4,751	1,124	42,000	35,153
完成工事	6,077	6,344	266	3,000	2,359
仲介・コンサル	1,508	2,919	1,410	17,000	18,607
管理受託	2,855	2,833	21	11,000	10,767
部材商品	443	110	333	500	187
施設営業	502	415	86	1,500	1,386
その他	396	345	51	1,000	1,849
消去他	4,992	4,365	627	17,000	17,066
営業利益	19,174	17,300	1,874	122,000	115,764
(連単倍率)	(1.15)	(1.15)	(-)	(1.63)	(1.58)
営業外損益	2,263	3,144	880	22,000	21,127
持分法損益	32	330	363	-	3,595
純金利負担	4,937	4,950	13	19,000	19,377
その他	2,706	1,475	1,230	3,000	5,345
経常利益	16,911	14,155	2,755	100,000	94,637
(連単倍率)	(0.95)	(1.00)	(0.05)	(1.63)	(1.56)
特別損益	55	108	53	13,000	42,795
特別利益	975	269	706	-	4,968
特別損失	1,031	377	653	-	47,764
税引前第1四半期(当期)純利益	16,856	14,047	2,808	87,000	51,841
法人税等	7,109	5,979	1,130	35,500	21,642
少数損益	1,613	1,681	68	1,500	1,506
第1四半期(当期)純利益	11,359	9,749	1,610	50,000	28,693
(連単倍率)	(1.06)	(1.19)	(0.13)	(1.67)	(1.74)

〔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	通期予想	前期
営業収益	119,864	113,923	5,940	610,000	604,456
賃貸事業	64,131	61,799	2,332	254,000	249,007
分譲事業	47,334	40,852	6,482	308,000	307,707
住宅分譲	33,458	36,352	2,894	221,000	255,151
戸建分譲	11,899	8,395	3,503	35,000	32,533
中高層分譲	21,559	27,957	6,397	186,000	222,617
業務用地等分譲	13,876	4,499	9,376	87,000	52,556
その他の事業	8,397	11,272	2,874	48,000	47,741
粗利益率	19.9	19.9	-	18.5	18.9
賃貸事業	20.7	18.9	1.8	16.5	17.5
分譲事業	13.7	10.8	2.9	15.5	14.6
住宅分譲	14.0	11.9	2.1	17.0	16.0
その他の事業	48.3	58.0	9.7	49.0	54.5
販売費・一般管理費	7,174	7,562	387	38,000	41,361
営業利益計	16,644	15,104	1,540	75,000	73,093
営業外損益	1,145	920	2,065	13,500	12,378
純金利負担	3,128	3,238	110	12,500	12,716
受取利息	815	890	74	-	3,440
支払利息	3,943	4,128	185	-	16,157
経常利益	17,789	14,184	3,605	61,500	60,714
特別損益	-	-	-	10,000	32,811
特別利益	-	-	-	-	4,324
特別損失	-	-	-	-	37,136
税引前第1四半期(当期)純利益	17,789	14,184	3,605	51,500	27,902
法人・住民・事業税	7,037	5,988	1,049	21,500	19,560
法人税等調整額	-	-	-	-	8,186
第1四半期(当期)純利益	10,752	8,196	2,556	30,000	16,529