

平成26年8月6日

## 平成27年3月期第1四半期決算短信 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

三井不動産株式会社

連結損益計算書

	当第1四半期	前年同期	増減	増減率 [%]
<b>営業収益</b>	<b>329,953</b>	<b>284,450</b>	<b>45,503</b>	<b>16.0%</b>
賃貸	111,437	108,644	2,792	
分譲	86,455	47,787	38,667	
マネジメント	74,240	73,557	682	
三井ホーム	40,961	29,883	11,077	
その他	16,859	24,576	△ 7,717	
賃貸	26,643	27,380	△ 737	
分譲	8,163	334	7,829	
マネジメント	8,856	10,526	△ 1,670	
三井ホーム	△ 4,517	△ 7,059	2,541	
その他	918	825	93	
消去他	△ 6,140	△ 5,426	△ 713	
<b>営業利益</b>	<b>33,923</b>	<b>26,580</b>	<b>7,342</b>	<b>27.6%</b>
営業外損益	△ 7,219	△ 6,230	△ 988	
持分法損益	271	452	△ 180	
純金利負担	△ 6,684	△ 7,248	563	
その他	△ 806	565	△ 1,371	
<b>経常利益</b>	<b>26,703</b>	<b>20,350</b>	<b>6,353</b>	<b>31.2%</b>
特別損益	5,185	8,796	△ 3,611	
特別利益	5,185	8,796	△ 3,611	
特別損失	-	-	-	
税前四半期純利益	31,889	29,147	2,742	
法人税等	△ 17,293	△ 14,266	△ 3,026	
少数株主損益調整前四半期純利益	14,595	14,880	△ 284	
少数損益	1,142	1,893	△ 750	
<b>四半期純利益</b>	<b>15,738</b>	<b>16,773</b>	<b>△ 1,034</b>	<b>△ 6.2%</b>

当第1四半期の業績は、「分譲」セグメントにおいて、投資家向け分譲等の物件売却が進捗したこと等により増収増益、「三井ホーム」セグメントにおいても増収ならびに損益の改善となったこと等により、売上高は3,299億円、前年同期比455億円(16.0%)の増収、営業利益は339億円、同比73億円(27.6%)の増益、経常利益は267億円、同比63億円(31.2%)の増益、特別利益が前年同期に比べ減少したこと等により、四半期純利益は157億円、同比10億円(△6.2%)の減益。業績は通期予想に対して順調に進捗しております。

公表 (進捗率)

	当第1四半期	公表 (H26.5.12公表)	進捗率
営業収益	329,953	1,540,000	21.4%
営業利益	33,923	183,000	18.5%
経常利益	26,703	156,000	17.1%
当期純利益	15,738	90,000	17.5%

特別損益

[特別利益]	
関係会社株式売却益	5,185
合計	5,185

連結包括利益計算書

	当第1四半期	前年同期
少数株主損益調整前四半期純利益	14,595	14,880
その他の包括利益	11,958	5,322
その他有価証券評価差額金	15,966	△ 5,644
繰延ヘッジ損益	1	△ 31
為替換算調整勘定	△ 2,758	7,374
退職給付に係る調整額	198	-
持分法適用会社に対する持分相当額	△ 1,448	3,624
<b>四半期包括利益</b>	<b>26,554</b>	<b>20,202</b>
(うち親会社株主に係る包括利益)	(27,823)	(21,987)
(うち少数株主に係る包括利益)	(△ 1,268)	(△ 1,784)

※ 収益は外部顧客からの売上高

[単位:百万円]

賃貸		当第1四半期	対前年同期	当第1四半期	対前年同期
営業収益	111,437	+2,792	営業利益	26,643	△737

オフィス、商業施設の新規・通期稼働による収益寄与の一方で、「飯田橋グラン・ブルーム」等の新規稼働に伴う償却費の増加等により減益し、セグメント全体では前年同期に比べ27億円の増収、7億円の減益。

当社の首都圏オフィス空室率(単体)は、新規物件等の一時的な影響により5.8%。

- (参考)単体業績
- ・新規(飯田橋グラン・ブルーム等)および通期(室町古河三井ビルディング(COREDO室町2)、室町ちばぎん三井ビルディング(COREDO室町3)等): 前年同期比23億円増収
  - ・既存物件: 同比4億円増収
  - ・異動・終了物件: 同比3億円減収

＜賃貸＞		当第1四半期	前年同期	増減
オフィス・商業施設	収益	68,712	69,326	△ 613
	オフィス	40,400	37,734	2,666
	貸付面積(千㎡)	4,450	4,618	△ 168
	オフィス	1,547	1,668	△ 121
	商業施設	1,172	1,205	△ 33
	商業施設	1,202	1,235	△ 33
その他	収益	2,323	1,584	739
収益合計		111,437	108,644	2,792

空室率推移		14/6	14/3	13/3	12/3	11/3	10/3
連結オフィス・商業	4.3%	3.5%	3.3%	2.9%	3.5%	3.1%	
単体オフィス首都圏	5.8%	3.3%	3.8%	4.4%	4.0%	3.9%	

(参考) 単体・賃貸総括表

オフィス	総計		首都圏		地方	
	当第1四半期	前年同期	当第1四半期	前年同期	当第1四半期	前年同期
棟数	139	151	109	120	30	31
貸付面積(千㎡)	2,476	2,506	2,176	2,214	300	292
賃貸収益	63,608	64,055	58,918	59,376	4,690	4,679
空室率	5.6%	4.2%	5.8%	3.8%	3.6%	7.1%

商業施設	総計		首都圏		地方	
	当第1四半期	前年同期	当第1四半期	前年同期	当第1四半期	前年同期
棟数	71	69	48	45	23	24
貸付面積(千㎡)	1,697	1,711	1,098	1,106	599	605
賃貸収益	40,319	37,765	28,838	27,222	11,480	10,542
空室率	0.5%	0.6%	0.6%	0.6%	0.5%	0.6%

分譲		当第1四半期	対前年同期	当第1四半期	対前年同期
営業収益	86,455	+38,667	営業利益	8,163	+7,829

個人向け住宅分譲において、計上戸数が減少した一方で、利率率が改善したことにより、前年同期に比べ6億円の減収、同比3億円の増益の改善。投資家向け分譲等は、物件売却が進捗した結果、前年同期に比べ392億円の増収、同比75億円の増益。セグメント全体では前年同期に比べ386億円の増収、同比78億円の増益。個人向け住宅分譲は好調な販売状況が続いており、新築マンション分譲では、当期計上予定戸数5,000戸に対する当第1四半期末の契約進捗率は83%(前年同期71%)。

＜分譲＞		当第1四半期	前年同期	増減
中高層分譲	収益	23,046	25,121	△2,074
	戸数(戸)	455	511	△56
	戸当たり単価(万円)	5,065	4,916	149
戸建分譲	収益	9,154	7,708	1,446
	戸数(戸)	157	118	39
	戸当たり単価(万円)	5,831	6,532	△701
住宅分譲合計(個人顧客向け)	収益	32,201	32,829	△627
	戸数(戸)	612	629	△17
	戸当たり単価(万円)	5,262	5,219	43
投資家向け分譲等	収益	54,254	14,958	39,295
	営業利益	9,291	1,772	7,518
収益合計		86,455	47,787	38,667

住宅分譲(個人顧客向け)完成在庫推移		(戸)					
		14/6	14/3	13/3	12/3	11/3	10/3
中高層分譲	111	170	223	380	638	872	
戸建分譲	53	65	57	24	46	40	
合計	164	235	280	404	684	912	

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	5,142	693	5,835	455	5,380	949	
戸建分譲	107	203	310	157	153	214	
合計	5,249	896	6,145	612	5,533	1,163	

マネジメント		当第1四半期	対前年同期	当第1四半期	対前年同期
営業収益	74,240	+682	営業利益	8,856	△1,670

プロパティマネジメントにおいて増収となった一方で、仲介・アセットマネジメント等において、リハウス事業(個人向け仲介事業)が順調に推移するものの、前年同期に比べて取扱件数が減少し減収減益となり、セグメント全体では前年同期に比べ6億円の増収、同比16億円の減益。

＜マネジメント＞		当第1四半期	前年同期	増減
プロパティマネジメント	収益	56,518	53,308	3,210
	営業利益	6,342	6,487	△ 144
仲介・アセットマネジメント等	収益	17,721	20,249	△ 2,527
	営業利益	2,513	4,039	△ 1,525
収益合計		74,240	73,557	682

	当第1四半期	前年同期	増減
リパーク台数(台)	154,682	146,437	8,245
仲介件数 ※	8,821	10,656	△1,835
販売受託件数	337	304	33

※ 仲介件数は外部顧客からの件数 (参考) 消去前仲介件数: 8,824件(増減△1,863件)

三井ホーム		当第1四半期	対前年同期	当第1四半期	対前年同期
営業収益	40,961	+11,077	営業利益	△4,517	+2,541

新築事業において、期首工事中受注残高が前年同期を上回っていたことにより、セグメント全体では前年同期比110億円の増収、営業利益は増収に伴い同比25億円の増益の改善。なお、当セグメントは、建築請負工事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、営業損失となっている。

＜三井ホーム＞		当第1四半期	前年同期	増減
新築	収益	27,471	16,743	10,728
	受注工事高	30,617	41,527	△10,910
リフォーム・リニューアル	収益	5,053	5,362	△309
	受注工事高	7,561	8,309	△747
賃貸管理	収益	5,178	4,889	289
住宅関連資材販売	収益	3,258	2,888	369
収益合計		40,961	29,883	11,077

※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		当第1四半期	対前年同期	当第1四半期	対前年同期
営業収益	16,859	△7,717	営業利益	918	+93

商品販売において、ユニリビングの株式を期初に売却したことにより減収し、セグメント全体では、前年同期に比べ77億円の減収、同比0.9億円の増益。

＜その他＞		当第1四半期	前年同期	増減
施設営業	11,403	11,446	△42	
商品販売	1,287	10,146	△8,858	
その他	4,167	2,983	1,184	
収益合計	16,859	24,576	△7,717	

※ 収益は外部顧客からの売上高

(参考) 単体・営業損益

		当第1四半期	前年同期	増減
営業収益	賃貸事業	109,119	106,647	2,472
	分譲事業(業務施設等)	26,712	4,621	22,091
	その他	6,337	5,640	696
	合計	142,169	116,908	25,260
粗利率率(%)	賃貸事業	18.0	18.5	△0.6pt
	分譲事業(業務施設等)	17.1	12.9	4.3pt
	その他	26.7	29.8	△3.1pt
	営業利益	20,769	17,003	3,765

[単位:百万円]

〔販売用不動産(前渡金含む)〕

	当第1四半期末	前期末	増減
三井不動産レジデンシャル	387,973	362,501	25,472
三井不動産	292,025	295,776	△ 3,751
SPC合計	290,005	251,740	38,265
その他・消去等	31,245	51,430	△ 20,185
合計	1,001,248	961,449	39,799

	期首残高	新規投資※	原価回収	その他	期末残高
当第1四半期	961,449	111,448	△ 68,907	△ 2,742	1,001,248
前年同期	915,222	55,628	△ 38,457	△ 2,063	930,330

(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 242億円〕

※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〕

	当第1四半期末	前期末	増減
三井不動産	2,061,138	2,025,638	35,500
SPC合計	193,701	194,319	△ 617
三井不動産アメリカG	135,193	138,361	△ 3,167
英国三井不動産G	51,606	48,789	2,817
三井ホームG	28,958	28,828	129
その他・消去等	88,295	90,202	△ 1,907
合計	2,558,893	2,526,139	32,754

(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
当第1四半期	2,526,139	54,918	△ 13,947	△ 8,217	2,558,893
前年同期	2,503,977	30,443	△ 13,454	△ 1,866	2,519,100

※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「飯田橋グラン・ブルーム」、  
「日本橋二丁目地区第一種市街地再開発事業」への新規投資等があり、  
連結全体では前期末比327億円増加し、2兆5,588億円となった。

(為替:当第1四半期末102.92円/ドル、前期末105.39円/ドル)

〔有利子負債〕

	当第1四半期末	前期末	増減
三井不動産	1,658,830	1,703,310	△ 44,479
SPC合計	368,193	349,807	18,386
三井不動産レジデンシャル	331,059	206,144	124,914
三井不動産アメリカG	57,102	58,256	△ 1,153
子会社貸付金	△ 520,752	△ 414,939	△ 105,812
その他・消去等	106,777	137,492	△ 30,715
合計	2,001,211	2,040,071	△ 38,860
(うちノンリコース債務)	254,206	236,266	17,940

〔有利子負債〕

株式の発行によるキャッシュ・イン2,998億円、営業活動によるキャッシュ・アウト1,245億円、  
投資活動によるキャッシュ・アウト911億円、配当金の支払によるキャッシュ・アウト94億円、  
現金および現金同等物の増加348億円等により、有利子負債は連結全体で前期末比  
388億円減少し、2兆12億円となった。

〔連結貸借対照表〕

	当第1四半期末	前期末	増減		当第1四半期末	前期末	増減
流動資産	1,382,031	1,316,170	65,860	流動負債	573,159	846,312	△ 273,152
現金・預金	87,754	127,882	△ 40,128	支払手形及び買掛金	51,368	130,695	△ 79,326
受取手形及び売掛金	26,490	34,399	△ 7,909	短期借入金	192,719	284,048	△ 91,328
有価証券	75,350	243	75,107	短期償還社債	50,100	50,100	-
販売用不動産・前渡金	1,001,248	961,449	39,799	未払法人税等	7,564	22,374	△ 14,809
未成工事支出金	28,421	17,445	10,975	未成工事受入金	24,880	22,887	1,992
その他のたな卸資産	4,969	10,503	△ 5,534	完成工事補償引当金	1,317	1,294	22
短期貸付金	10,422	10,205	217	債務保証損失引当金	63	76	△ 13
営業出資金	11,887	12,065	△ 177	繰延税金負債(流動)	1,885	2,113	△ 227
繰延税金資産(流動)	30,160	28,617	1,543	その他流動負債	243,260	332,722	△ 89,462
その他の流動資産	105,646	113,687	△ 8,041	固定負債	2,438,222	2,377,089	61,133
貸倒引当金	△ 322	△ 330	8	社債	331,450	296,585	34,865
有形固定資産	2,500,538	2,467,642	32,896	長期借入金	1,426,941	1,409,338	17,603
建物及び構築物	655,504	621,300	34,203	預り敷金・保証金	348,677	345,617	3,060
機械装置・運搬具	21,397	15,002	6,394	役員退職慰労引当金	707	794	△ 87
土地	1,743,285	1,743,527	△ 242	退職給付に係る負債	34,467	37,405	△ 2,937
建設仮勘定	47,143	55,575	△ 8,431	繰延税金負債(固定)	88,288	79,761	8,526
その他	33,208	32,236	972	再評価に係る繰延税金負債	170,148	170,148	-
無形固定資産	58,355	58,497	△ 142	その他固定負債	37,541	37,439	102
有形・無形固定資産	2,558,893	2,526,139	32,754	有利子負債	2,001,211	2,040,071	△ 38,860
投資その他資産	714,945	706,511	8,433	うちノンリコース債務	254,206	236,266	17,940
投資有価証券	507,040	495,726	11,314	余剰敷金・保証金	214,970	209,846	5,123
長期貸付金	13,317	13,419	△ 102	負債計	3,011,382	3,223,401	△ 212,019
差入敷金・保証金	133,707	135,770	△ 2,063	資本金	324,724	174,296	150,428
退職給付に係る資産	1,345	80	1,265	資本剰余金	398,721	248,293	150,428
繰延税金資産(固定)	11,545	13,287	△ 1,741	利益剰余金	463,690	454,750	8,939
再評価に係る繰延税金資産	3	3	-	自己株式	△ 5,954	△ 5,926	△ 27
その他投資その他資産	51,081	51,303	△ 221	土地再評価差額金	296,884	296,703	181
貸倒引当金	△ 3,095	△ 3,077	△ 17	有価証券評価差額金	127,094	111,120	15,973
資産計	4,655,870	4,548,822	107,048	繰延ヘッジ損益	△ 832	△ 840	7
				為替換算調整勘定	△ 5,550	△ 1,442	△ 4,108
				退職給付に係る調整累計額	△ 2,389	△ 2,601	212
				新株予約権	870	823	46
				少数株主持分	47,228	50,241	△ 3,012
				純資産計	1,644,488	1,325,420	319,067
				[D/Eレシオ]	(1.25)	(1.60)	(△ 0.35)
				[自己資本比率]	(34.3%)	(28.0%)	(6.3PT)
				負債・純資産計	4,655,870	4,548,822	107,048