

平成28年11月11日

平成29年3月期第2四半期決算短信 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(累計)

	当第2四半期	前年同期	増減	増減率 [%]
営業収益	810,979	798,978	12,001	1.5%
賃貸	260,730	245,267	15,463	
分譲	241,844	249,833	△ 7,988	
マネジメント	166,209	160,880	5,329	
三井ホーム	103,483	103,819	△ 335	
その他	38,711	39,178	△ 466	
賃貸	68,586	62,842	5,743	
分譲	39,936	37,116	2,820	
マネジメント	23,033	25,594	△ 2,560	
三井ホーム	△ 3,173	△ 3,328	154	
その他	2,759	3,047	△ 288	
消去他	△ 16,389	△ 15,657	△ 731	
営業利益	114,752	109,614	5,138	4.7%
営業外損益	△ 6,478	△ 6,017	△ 460	
持分法損益	1,051	4,848	△ 3,797	
純金利負担	△ 12,061	△ 12,172	111	
その他	4,532	1,306	3,225	
経常利益	108,274	103,597	4,677	4.5%
特別損益	-	-	-	
特別利益	-	-	-	
特別損失	-	-	-	
税金等調整前四半期純利益	108,274	103,597	4,677	
法人税等	△ 36,077	△ 36,922	844	
四半期純利益	72,197	66,675	5,522	
非支配株主に帰属する四半期純損失	643	411	231	
親会社株主に帰属する四半期純利益	72,840	67,086	5,753	8.6%

公表(進捗率)

	当第2四半期	公表 (H28.5.10公表)	進捗率
営業収益	810,979	1,750,000	46.3%
営業利益	114,752	220,000	52.2%
経常利益	108,274	198,000	54.7%
親会社株主に帰属する四半期純利益	72,840	125,000	58.3%

連結包括利益計算書(累計)

	当第2四半期	前年同期
四半期純利益	72,197	66,675
その他の包括利益	△ 79,507	△ 57,463
その他有価証券評価差額金	△ 40,275	△ 61,587
繰延ヘッジ損益	△ 17	43
土地再評価差額金	-	344
為替換算調整勘定	△ 30,900	3,592
退職給付に係る調整額	881	163
持分法適用会社に対する持分相当額	△ 9,195	△ 19
包括利益	△ 7,310	9,212
(うち親会社株主に係る四半期包括利益)	(△ 6,185)	(9,696)
(うち非支配株主に係る四半期包括利益)	(△ 1,124)	(△ 484)

当第2四半期(累計)の業績は、
 「賃貸」セグメントにおいて、前期に竣工、開業したオフィスや商業施設の通期稼働、既存オフィスの増収効果等により増収増益、
 「分譲」セグメントは、個人向け住宅分譲は、前年同期に引き渡しが集中していたことにより計上戸数が減少した一方で、
 投資家向け分譲等においては、物流施設等の物件売却が進捗したことで、減収増益。
 全体では、売上高は8,109億円、前年同期比120億円(1.5%)の増収、
 営業利益は1,147億円、同比51億円(4.7%)の増益、
 経常利益は1,082億円、同比46億円(4.5%)の増益、
 親会社株主に帰属する四半期純利益は728億円、同比57億円(8.6%)の増益。
 業績は通期予想に対して順調に進捗。

中間配当については、期初公表どおり1株あたり16円(前年同期14円)。

- ※ 収益は外部顧客からの売上高
- ※ 期間は全て累計で表示

貸 貸	当第2四半期		対前年同期	
	当第2四半期	対前年同期	当第2四半期	対前年同期
営業収益	260,730	+15,463	営業利益	68,586 +5,743

前期に竣工、開業したオフィスや商業施設の通期稼働による収益寄与、既存オフィスの増収効果等により、セグメント全体では前年同期に比べ154億円の増収、同比57億円の増益。

当社の首都圏オフィス空室率(単体)は1.9%。

当第2四半期における主要な新規・通期稼働物件

・新規稼働(当期稼働物件)	・通期稼働(前期稼働物件)
三井アウトレットパーク台湾林口	大崎ブライトタワー
※台湾新北市	大崎ブライトコア
	ららぽーと富士見
	ららぽーと海老名
	ららぽーと立川立飛
	EXPOCITY
	三井アウトレットパーク北陸小矢部
	三井アウトレットパーク
	クアラルンプール国際空港セパン
	※マレーシアセランゴール州セパン

(参考) 単体業績

- ・新規および通期: 前年同期比143億円増収
- ・既存物件: 同比27億円増収
- ・異動・終了物件: 同比38億円減収

<賃貸>			当第2四半期	前年同期	増減
オフィス・商業施設	収益	オフィス	146,384	145,096	1,288
		商業施設	106,145	93,780	12,365
	貸付面積(千㎡)		4,837	4,581	256
	オフィス	所有	1,619	1,610	9
		転貸	1,172	1,158	14
	商業施設	所有	1,497	1,349	148
	転貸	549	464	85	
その他	収益		8,200	6,389	1,810
収益合計			260,730	245,267	15,463

空室率推移							
	16/9	16/6	16/3	15/3	14/3	13/3	
連結オフィス・商業	2.4%	2.3%	2.2%	3.2%	3.5%	3.3%	
単体オフィス首都圏	1.9%	2.6%	2.6%	3.2%	3.3%	3.8%	

(参考) 単体・賃貸総括表

オフィス	総計		首都圏		地方	
	当第2四半期	前年同期	当第2四半期	前年同期	当第2四半期	前年同期
棟数	133	135	101	104	32	31
貸付面積(千㎡)	2,572	2,560	2,246	2,234	326	326
賃貸収益	132,744	130,219	122,085	119,741	10,659	10,477
空室率	2.2%	3.8%	1.9%	3.8%	4.0%	4.0%

商業施設	総計		首都圏		地方	
	当第2四半期	前年同期	当第2四半期	前年同期	当第2四半期	前年同期
棟数	78	75	54	53	24	22
貸付面積(千㎡)	1,955	1,764	1,283	1,181	672	583
賃貸収益	103,433	93,281	71,571	66,693	31,861	26,587
空室率	0.8%	0.9%	0.8%	1.0%	0.7%	0.6%

※ 収益は外部顧客からの売上高
 ※ 期間は全て累計で表示

分 譲	当第2四半期		対前年同期	
	当第2四半期	対前年同期	当第2四半期	対前年同期
営業収益	241,844	△7,988	営業利益	39,936 +2,820

個人向け住宅分譲は、前年同期に引き渡しが集中していたことで計上戸数が減少したこと等により減収減益。投資家向け分譲等は、物流施設等の物件売却が進捗したことで増収増益。セグメント全体では前年同期に比べ79億円の減収、同比28億円の増益。なお、新築マンション分譲の当期計上予定戸数5,450戸に対する当第2四半期末の契約進捗率は91%。

<分譲>		当第2四半期	前年同期	増減
中高層分譲	収益	74,586	150,834	△76,248
	戸数(戸)	1,261	2,627	△1,366
	戸当たり単価(万円)	5,915	5,742	173
戸建分譲	収益	17,351	16,218	1,132
	戸数(戸)	289	299	△10
	戸当たり単価(万円)	6,004	5,424	580
住宅分譲合計(個人顧客向け)	収益	91,937	167,053	△75,115
	戸数(戸)	1,550	2,926	△1,376
	戸当たり単価(万円)	5,931	5,710	221
	営業利益	4,860	16,910	△12,049
投資家向け分譲等	収益	149,906	82,780	67,126
	営業利益	35,076	20,206	14,870
収益合計		241,844	249,833	△7,988

住宅分譲(個人顧客向け)完成在庫推移 (戸)							
	16/9	16/6	16/3	15/3	14/3	13/3	
中高層分譲	111	74	88	83	170	223	
戸建分譲	92	77	127	100	65	57	
合計	203	151	215	183	235	280	

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	4,304	2,565	6,869	1,261	5,608	2,490
戸建分譲	34	322	356	289	67	289
合計	4,338	2,887	7,225	1,550	5,675	2,779

マネジメント	当第2四半期		対前年同期	
	当第2四半期	対前年同期	当第2四半期	対前年同期
営業収益	166,209	+5,329	営業利益	23,033 △2,560

プロパティマネジメントにおいて、管理受託件数の増加等により増収増益。仲介・アセットマネジメント等は、リハウス事業(個人向け仲介事業)の仲介取扱件数が増加した一方で、三井不動産レジデンシャルにおける販売受託の反動等により減益。セグメント全体では前年同期に比べ53億円の増収、同比25億円の減益。

<マネジメント>		当第2四半期	前年同期	増減
プロパティマネジメント	収益	125,438	118,055	7,383
	営業利益	14,845	13,885	960
仲介・アセットマネジメント等	収益	40,770	42,824	△2,054
	営業利益	8,187	11,708	△3,521
収益合計		166,209	160,880	5,329

	当第2四半期	前年同期	増減
リパーク(貸し駐車場)台数(台)	204,495	176,463	28,032
仲介件数 ※	18,714	18,546	168
販売受託件数	374	1,647	△1,273

※ 仲介件数は外部顧客からの件数
 (参考)三井不動産リアルティグループの消去前仲介件数:18,712件(増減+161件)

[単位:百万円]

三井ホーム	当第2四半期		対前年同期	
	当第2四半期	対前年同期	当第2四半期	対前年同期
営業収益	103,483	△335	営業利益	△3,173 +154

リフォーム・リニューアル事業において増収した一方、新築事業において期首受注残高が前年同期を下回っていたこと等により、前年同期に比べ3億円減収し、新築事業の売上総利益率の改善等により、同比1億円の損失の改善。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2四半期	前年同期	増減
新築	収益	66,517	71,749	△5,232
	受注工事高	77,157	74,508	2,648
リフォーム・リニューアル	収益	17,262	13,839	3,422
	受注工事高	21,642	19,133	2,508
賃貸管理	収益	11,726	11,180	546
住宅関連部資材販売	収益	7,977	7,050	927
収益合計		103,483	103,819	△335

※ 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2四半期		対前年同期	
	当第2四半期	対前年同期	当第2四半期	対前年同期
営業収益	38,711	△466	営業利益	2,759 △288

既存のホテル事業は好調に推移したものの、当期に開業した「三井ガーデンホテル京橋」、 「三井ガーデンホテル名古屋プレミア」の開業費用等もあり、セグメント全体では、前年同期に比べ2億円の減益。

<その他>		当第2四半期	前年同期	増減
施設営業	収益	28,484	27,845	639
その他		10,226	11,333	△1,106
収益合計		38,711	39,178	△466

(参考) 単体・営業損益

営業収益	当第2四半期		前年同期		増減
	当第2四半期	前年同期	当第2四半期	前年同期	
営業収益	賃貸事業	249,765	236,507	13,257	
	分譲事業(業務施設等)	40,564	21,953	18,610	
	その他	37,881	28,913	8,968	
	合計	328,211	287,374	40,837	
粗利益率(%)	賃貸事業	20.1	19.3	0.8pt	
	分譲事業(業務施設等)	19.2	22.6	△3.4pt	
	その他	77.6	68.4	9.3pt	
	営業利益	72,991	57,563	15,427	

[単位:百万円]

〔販売用不動産(前渡金含む)〕

	当第2四半期末	前期末	増減
三井不動産レジデンシャル	441,520	458,468	△ 16,948
三井不動産	315,977	317,885	△ 1,907
SPC合計	252,938	247,199	5,738
その他・消去等	147,703	144,191	3,512
合計	1,158,139	1,167,745	△ 9,605

	期首残高	新規投資※	原価回収	その他	期末残高
当第2四半期	1,167,745	218,668	△ 183,079	△ 45,194	1,158,139
前年同期	1,031,080	263,042	△ 189,126	△ 8,506	1,096,490

(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〔当第2四半期267億円〕

※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2四半期末	前期末	増減
三井不動産	2,302,973	2,295,118	7,855
SPC合計	230,530	232,020	△ 1,489
三井不動産アメリカG	197,320	219,708	△ 22,388
英国三井不動産G	64,822	77,171	△ 12,348
三井不動産レジデンシャル	30,920	9,157	21,763
その他・消去等	134,611	135,799	△ 1,187
合計	2,961,180	2,968,975	△ 7,794

(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2四半期	2,968,975	65,601	△ 34,621	△ 38,775	2,961,180
前年同期	2,788,633	81,358	△ 31,897	4,507	2,842,602

※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「(仮称)OH-1計画」、三井不動産アメリカGにおける「(仮称)55ハドソンヤード」への新規投資等があった一方、減価償却や海外子会社における為替影響等により連結全体では前期末比77億円減少し、2兆9,611億円となった。

(為替: 当第2四半期末102.91円/ドル、前期末120.61円/ドル
当第2四半期末138.41円/ポンド、前期末178.78円/ポンド)

〔有利子負債〕

	当第2四半期末	前期末	増減
三井不動産	1,745,444	1,703,906	41,537
SPC合計	373,754	377,693	△ 3,939
三井不動産レジデンシャル	394,360	341,494	52,865
三井不動産アメリカG	180,285	178,008	2,276
子会社貸付金	△ 588,512	△ 538,587	△ 49,924
その他・消去等	167,925	163,721	4,203
合計	2,273,256	2,226,236	47,019
(うちノンリコース債務)	324,924	322,080	2,844

〔有利子負債〕

営業活動によるキャッシュ・イン838億円、投資活動によるキャッシュ・アウト859億円、配当金の支払によるキャッシュ・アウト158億円、現金および現金同等物の増加528億円等により、有利子負債は連結全体で前期末比470億円増加し、2兆2,732億円となった。

〔連結貸借対照表〕

	当第2四半期末	前期末	増減		当第2四半期末	前期末	増減
流動資産	1,575,252	1,520,585	54,666	流動負債	892,802	840,656	52,146
現金・預金	167,023	111,156	55,866	支払手形及び買掛金	83,353	95,876	△ 12,523
受取手形及び売掛金	29,290	36,093	△ 6,802	短期借入金	261,519	240,979	20,540
有価証券	64	142	△ 77	コマーシャルペーパー	159,000	109,000	50,000
販売用不動産・前渡金	1,158,139	1,167,745	△ 9,605	短期償還社債	79,472	54,842	24,630
未成工事支出金	30,642	23,803	6,838	未払法人税等	22,309	27,495	△ 5,186
その他のたな卸資産	4,766	4,822	△ 56	未成工事受入金	25,848	18,489	7,358
短期貸付金	9,688	8,898	790	完成工事補償引当金	1,155	1,244	△ 89
営業出資金	6,767	10,159	△ 3,392	債務保証損失引当金	29	115	△ 86
繰延税金資産(流動)	25,798	22,894	2,904	繰延税金負債(流動)	1,526	1,170	355
その他の流動資産	143,375	135,195	8,179	その他流動負債	258,589	291,443	△ 32,853
貸倒引当金	△ 305	△ 327	22	固定負債	2,475,268	2,544,579	△ 69,310
有形固定資産	2,896,551	2,902,171	△ 5,620	社債	278,429	304,055	△ 25,626
建物及び構築物	761,480	772,014	△ 10,533	長期借入金	1,494,834	1,517,358	△ 22,524
機械装置・運搬具	33,085	32,367	717	預り敷金・保証金	371,619	373,084	△ 1,464
土地	1,893,336	1,896,767	△ 3,431	役員退職慰労引当金	708	689	19
建設仮勘定	170,912	162,357	8,554	退職給付に係る負債	41,091	40,109	981
その他	37,736	38,664	△ 928	繰延税金負債(固定)	106,581	124,538	△ 17,956
無形固定資産	64,629	66,803	△ 2,173	再評価に係る繰延税金負債	139,830	139,830	-
有形・無形固定資産	2,961,180	2,968,975	△ 7,794	その他固定負債	42,172	44,911	△ 2,739
投資その他資産	792,949	884,716	△ 91,766	有利子負債	2,273,256	2,226,236	47,019
投資有価証券	575,605	667,832	△ 92,226	うちノンリコース債務	324,924	322,080	2,844
長期貸付金	9,489	7,193	2,296	余剰敷金・保証金	239,524	239,170	354
差入敷金・保証金	132,094	133,913	△ 1,818	負債計	3,368,071	3,385,235	△ 17,164
退職給付に係る資産	1,555	2,186	△ 630	資本金	339,766	339,766	-
繰延税金資産(固定)	13,201	12,109	1,092	資本剰余金	413,689	413,694	△ 5
再評価に係る繰延税金資産	2	2	-	利益剰余金	697,495	640,204	57,290
その他投資その他資産	63,273	64,020	△ 746	自己株式	△ 6,252	△ 6,241	△ 11
貸倒引当金	△ 2,273	△ 2,542	268	土地再評価差額金	305,420	305,633	△ 212
資産計	5,329,382	5,374,277	△ 44,894	有価証券評価差額金	185,924	226,169	△ 40,245
				繰延ヘッジ損益	△ 691	△ 693	2
				為替換算調整勘定	△ 27,471	12,143	△ 39,614
				退職給付に係る調整累計額	△ 7,540	△ 8,372	831
				新株予約権	1,095	1,031	63
				非支配株主持分	59,875	65,704	△ 5,828
				純資産計	1,961,311	1,989,041	△ 27,730
				〔D/Eレシオ〕	(1.20)	(1.16)	(0.04)
				〔自己資本比率〕	(35.7%)	(35.8%)	(△0.1PT)
				負債・純資産計	5,329,382	5,374,277	△ 44,894