

2019年2月8日

2019年3月期第3四半期決算短信 補足説明資料

- ・ 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
- ・ (参考)連結業績予想 P. 4

三井不動産株式会社

連結損益計算書(累計)

	当第3四半期	前年同期	増減	増減率 [%]
営業収益	1,244,009	1,101,607	142,401	12.9%
賃貸	446,632	412,960	33,671	
分譲	285,118	202,809	82,309	
マネジメント	274,815	257,911	16,903	
三井ホーム	171,349	162,478	8,870	
その他	66,093	65,447	646	
賃貸	109,100	108,628	472	
分譲	37,597	17,028	20,569	
マネジメント	35,981	32,910	3,070	
三井ホーム	△ 792	△ 1,815	1,022	
その他	5,397	5,580	△ 183	
消去他	△ 30,930	△ 26,379	△ 4,550	
営業利益	156,353	135,953	20,400	15.0%
営業外損益	△ 3,817	△ 14,653	10,835	
持分法損益	9,849	210	9,639	
純金利用負担	△ 19,160	△ 18,799	△ 361	
その他	5,493	3,935	1,557	
経常利益	152,536	121,299	31,236	25.8%
特別損益	△ 1,825	△ 7,023	5,197	
特別利益	-	-	-	
特別損失	△ 1,825	△ 7,023	5,197	
税金等調整前四半期純利益	150,710	114,276	36,434	
法人税等	△ 46,947	△ 42,666	△ 4,280	
四半期純利益	103,763	71,609	32,153	
非支配株主に帰属する四半期純損益	△ 1,522	464	△ 1,987	
親会社株主に帰属する四半期純利益	102,240	72,074	30,166	41.9%

当第3四半期(累計)の業績は、
 「賃貸」セグメントは、国内の既存オフィスの賃料増額改定や、前期に竣工、開業したオフィスや商業施設の通期稼働効果に加え、当期に開業した「ららぽーと名古屋みなとアクルス」や、米国の「55ハドソンヤード」による収益寄与等により、増収増益。「分譲」セグメントは、国内住宅分譲における好調な販売状況に加え、英国における分譲住宅の引渡しや投資家への物件売却等が寄与し、増収増益。「マネジメント」セグメントは、リハウス事業(個人向け仲介事業)における仲介取扱件数の増加や、大型の法人仲介があったこと等により、増収増益。
 全体では、売上高は1兆2,440億円、前年同期比1,424億円(12.9%)の増収、営業利益は1,563億円、同比204億円(15.0%)の増益、経常利益は1,525億円、同比312億円(25.8%)の増益、親会社株主に帰属する四半期純利益は1,022億円、同比301億円(41.9%)の増益。

通期の業績は、2018年11月9日に公表した通期予想に対して順調に進捗しており、売上高、営業利益、親会社株主に帰属する当期純利益は、いずれも過去最高を更新する見込み。

※ 収益は外部顧客からの売上高

※ 期間は全て累計で表示

公表(進捗率)

	当第3四半期	通期予想 (2018.11.9公表)	進捗率
営業収益	1,244,009	1,870,000	66.5%
営業利益	156,353	250,000	62.5%
経常利益	152,536	236,000	64.6%
親会社株主に帰属する四半期純利益	102,240	163,000	62.7%

特別損益

[特別損失]	
固定資産除却損	△ 1,825
合計	△ 1,825

連結包括利益計算書(累計)

	当第3四半期	前年同期
四半期純利益	103,763	71,609
その他の包括利益	1,905	106,486
その他の有価証券評価差額金	4,406	103,288
繰延ヘッジ損益	341	114
為替換算調整勘定	△ 1,204	△ 124
退職給付に係る調整額	463	1,378
持分法適用会社に対する持分相当額	△ 2,101	1,828
四半期包括利益	105,669	178,096
(うち親会社株主に係る四半期包括利益)	(104,228)	(178,301)
(うち非支配株主に係る四半期包括利益)	(1,440)	(△ 204)

(参考) 単体・営業損益

	当第3四半期	前年同期	増減
営業収益	415,006	390,984	24,022
賃貸事業	26,268	42,054	△ 15,786
分譲事業(業務施設等)	26,364	23,569	2,794
その他	467,638	456,608	11,030
合計	467,638	456,608	11,030
粗利益率	18.8%	20.7%	△ 1.8pt
(%)	36.4%	17.8%	18.6pt
	27.0%	33.3%	△ 6.3pt
営業利益	68,566	74,210	△ 5,643

連結比較貸借対照表

[単位:百万円]

〔販売用不動産(前渡金含む)〕

	当第3四半期末	前期末	増減
三井不動産レジデンシャル	596,051	611,976	△ 15,924
三井不動産	378,851	353,127	25,723
三井不動産アメリカグループ	278,345	206,918	71,426
SPC合計	241,137	235,610	5,527
英国三井不動産グループ	62,927	105,277	△ 42,349
その他・消去等	18,752	11,953	6,799
合計	1,576,066	1,524,863	51,202

	期首残高	新規投資※	原価回収	その他	期末残高
当第3四半期	1,524,863	243,604	△ 217,539	25,137	1,576,066
前年同期	1,334,167	275,405	△ 159,035	△ 23,075	1,427,462

(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3四半期617億円〕

※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3四半期末	前期末	増減
三井不動産	2,631,275	2,480,435	150,839
三井不動産アメリカグループ	352,932	359,280	△ 6,347
SPC合計	223,456	239,366	△ 15,909
英国三井不動産グループ	62,254	63,125	△ 870
三井不動産レジデンシャル	51,724	35,606	16,117
その他・消去等	125,358	141,114	△ 15,755
合計	3,447,002	3,318,928	128,074

(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3四半期	3,318,928	226,552	△ 58,179	△ 40,297	3,447,002
前年同期	2,967,788	201,232	△ 51,235	△ 1,154	3,116,630

※新規投資には、資金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「日本橋高島屋三井ビルディング」、「ららぽーと名古屋みなとアクルス」、三井不動産アメリカにおける「55ハドソンヤード」、「(仮称)50ハドソンヤード」への新規投資等により、連結全体では前期末比1,280億円増加し、3兆4,470億円となった。

(為替:当第3四半期末113.57円/ドル、前期末113.00円/ドル
当第3四半期末148.53円/ポンド、前期末151.95円/ポンド)

〔有利子負債〕

	当第3四半期末	前期末	増減
三井不動産	2,316,419	1,904,499	411,919
三井不動産レジデンシャル	540,200	450,500	89,700
三井不動産アメリカグループ	488,863	445,385	43,478
SPC合計	378,392	397,749	△ 19,357
英国三井不動産グループ	73,776	125,601	△ 51,825
子会社貸付金	△ 907,090	△ 825,146	△ 81,944
その他・消去等	155,515	106,066	49,449
合計	3,046,077	2,604,656	441,421
(うちノンリコース債務)	427,881	440,953	△ 13,072

【有利子負債】

営業活動によるキャッシュ・イン116億円、有形・無形固定資産の新規投資等による投資活動のキャッシュ・アウト3,012億円、配当金の支払によるキャッシュ・アウト413億円、現金および現金同等物の増加709億円等により、有利子負債は連結全体で前期末比4,414億円増加し、3兆460億円となった。

〔連結貸借対照表〕

	当第3四半期末	前期末	増減		当第3四半期末	前期末	増減
流動資産	2,069,476	1,898,347	171,129	流動負債	1,291,402	1,063,616	227,786
現金・預金	180,586	100,889	79,697	支払手形及び買掛金	85,954	123,988	△ 38,033
受取手形及び売掛金	35,321	41,186	△ 5,865	短期借入金	461,405	273,207	188,198
有価証券	913	181	731	コーポレートペーパー	291,000	125,000	166,000
販売用不動産・前渡金	1,576,066	1,524,863	51,202	短期償還社債	84,016	51,150	32,866
未成工事支出金	38,942	25,400	13,541	未払法人税等	10,105	44,951	△ 34,846
その他のたな卸資産	6,543	4,857	1,686	未成工事受入金	27,131	19,900	7,230
短期貸付金	16,963	17,519	△ 555	完成工事補償引当金	836	965	△ 129
営業出資金	6,703	6,723	△ 19	債務保証損失引当金	7	16	△ 8
その他の流動資産	207,848	177,138	30,710	その他流動負債	330,943	424,435	△ 93,492
貸倒引当金	△ 411	△ 412	0				
有形固定資産	3,376,438	3,244,641	131,796	固定負債	3,007,976	2,933,406	74,569
建物及び構築物	914,060	857,308	56,752	社債	475,579	468,072	7,506
機械装置・運搬具	38,586	38,552	34	長期借入金	1,734,075	1,687,226	46,849
土地	2,098,862	2,038,163	60,699	預り敷金・保証金	423,912	403,413	20,499
建設仮勘定	282,527	270,964	11,562	役員退職慰労引当金	762	715	47
その他	42,401	39,653	2,748	退職給付に係る負債	43,044	42,737	307
無形固定資産	70,564	74,286	△ 3,722	繰延税金負債	134,526	134,520	5
有形・無形固定資産	3,447,002	3,318,928	128,074	再評価に係る繰延税金負債	151,701	151,701	-
				その他固定負債	44,372	45,020	△ 647
投資その他資産	1,105,880	1,067,448	38,432	有利子負債	3,046,077	2,604,656	441,421
投資有価証券	806,439	787,958	18,480	うちノンリコース債務	427,881	440,953	△ 13,072
長期貸付金	11,476	7,761	3,714	余剰敷金・保証金	284,303	264,848	19,454
差入敷金・保証金	139,609	138,564	1,044	負債計	4,299,379	3,997,023	302,356
退職給付に係る資産	16,520	17,975	△ 1,455	資本金	339,766	339,766	-
繰延税金資産	25,864	25,689	174	資本剰余金	403,018	409,764	△ 6,745
再評価に係る繰延税金資産	2	34	△ 31	利益剰余金	894,793	834,497	60,296
その他投資その他資産	107,154	90,689	16,464	自己株式	△ 21,094	△ 6,079	△ 15,015
貸倒引当金	△ 1,185	△ 1,225	39	土地再評価差額金	331,481	330,922	558
資産計	6,622,360	6,284,723	337,636	有価証券評価差額金	302,611	298,297	4,314
				繰延ヘッジ損益	36	△ 241	278
				為替換算調整勘定	△ 7,028	△ 3,955	△ 3,072
				退職給付に係る調整累計額	2,378	1,910	468
				新株予約権	1,237	1,090	147
				非支配株主持分	75,778	81,727	△ 5,948
				純資産計	2,322,980	2,287,700	35,280
				〔D/Eレシオ〕	(1.36)	(1.18)	(0.17)
				〔自己資本比率〕	(33.9%)	(35.1%)	(△1.2PT)
				負債・純資産計	6,622,360	6,284,723	337,636

2019年3月期 通期予想			
	2019年3月期 (2018年11月9日公表)	2018年3月期	差異
営業収益	1,870,000	1,751,114	118,886
賃貸	600,000	558,165	41,835
分譲	535,000	499,607	35,393
国内住宅分譲	277,000	275,988	1,012
投資家向け・海外住宅分譲等	258,000	223,619	34,381
マネジメント	385,000	353,813	31,187
三井ホーム※	260,000	252,180	7,820
その他	90,000	87,346	2,654
賃貸	140,000	138,338	1,662
分譲	90,000	83,010	6,990
国内住宅分譲	26,000	31,167	△ 5,167
投資家向け・海外住宅分譲等	64,000	51,843	12,157
マネジメント	51,000	48,727	2,273
三井ホーム	5,800	5,463	337
その他	4,000	6,849	△ 2,849
消去他	△ 40,800	△ 36,487	△ 4,313
営業利益	250,000	245,902	4,098
営業外損益	△ 14,000	△ 5,561	△ 8,439
純金利負担	△ 27,000	△ 24,833	△ 2,167
その他	13,000	19,271	△ 6,271
経常利益	236,000	240,341	△ 4,341
特別損益	0	△ 15,592	15,592
税前当期純利益	236,000	224,748	11,252
法人税等	△ 71,000	△ 66,771	△ 4,229
当期純利益	165,000	157,976	7,024
非支配株主に帰属する 当期純利益	△ 2,000	△ 2,102	102
親会社株主に帰属する 当期純利益	163,000	155,874	7,126

※三井ホームセグメント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。

<分譲セグメント内訳>

国内住宅分譲	2019年3月期	2018年3月期	増減
営業収益	277,000	275,988	1,012
中高層分譲	245,000	246,989	△ 1,989
戸建分譲	32,000	28,998	3,002
営業利益	26,000	31,167	△ 5,167
営業利益率(%)	9.4%	11.3%	△ 1.9pt
投資家向け・海外住宅分譲等			
営業収益	258,000	223,619	34,381
営業利益	64,000	51,843	12,157
合計			
営業収益	535,000	499,607	35,393
営業利益	90,000	83,010	6,990

<国内住宅分譲戸数>

	2019年3月期	2018年3月期	増減
中高層	3,250	3,707	△ 457
戸建	500	501	△ 1
計	3,750	4,208	△ 458

[三井ホーム(連結)通期予想]

	2019年3月期	2018年3月期	増減
営業収益	267,000	260,109	6,891
営業利益	5,800	5,660	140
経常利益	5,800	5,614	186
親会社株主に 帰属する当期純利益	3,900	3,692	208

※ 三井ホーム開示数字(5月8日付)

<有形・無形固定資産>

	2019年3月期	2018年3月期	増減
新規投資	440,000	440,752	△ 752
減価償却費	75,000	70,167	4,833

<販売用不動産・前渡金>

	2019年3月期	2018年3月期	増減
新規投資	460,000	599,584	△ 139,584
原価回収	410,000	376,032	33,968

<有利子負債>

	2019年3月期 期末残高	2018年3月期 期末残高	増減
有利子負債	2,900,000	2,604,656	295,344