

2020年2月7日

2020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
・ 【参考】セグメント変更概念図	P. 5

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	1,295,461	1,244,009	51,451	4.1%
賃貸	475,657	446,632	29,024	
分譲	284,151	285,118	△ 967	
マネジメント	312,978	294,706	18,272	
その他	222,674	217,552	5,122	
賃貸	118,038	109,100	8,937	
分譲	43,736	37,597	6,139	
マネジメント	41,429	37,152	4,276	
その他	395	3,434	△ 3,039	
消去他	△ 33,261	△ 30,931	△ 2,329	
営業利益	170,338	156,353	13,984	8.9%
営業外損益	△ 13,710	△ 3,817	△ 9,892	
持分法損益	5,161	9,849	△ 4,687	
純金利負担	△ 21,094	△ 19,160	△ 1,934	
その他	2,222	5,493	△ 3,270	
経常利益	156,627	152,536	4,091	2.7%
特別損益	△ 1,826	△ 1,825	△ 0	
特別利益	3,603	-	3,603	
特別損失	△ 5,429	△ 1,825	△ 3,604	
税金等調整前四半期純利益	154,801	150,710	4,091	
法人税等	△ 51,787	△ 46,947	△ 4,840	
四半期純利益	103,013	103,763	△ 749	
非支配株主に帰属する四半期純利益	△ 719	△ 1,522	803	
親会社株主に帰属する四半期純利益	102,294	102,240	53	0.1%

当第3四半期(累計)の業績は、
 「賃貸」における前期に竣工・開業したオフィス・商業施設*の通期稼働効果や
 「分譲」における「パークタワー晴海」等の順調な引渡しの進捗により、
 全体では、売上高は前年同期比514億円(4.1%)増収、
 営業利益は139億円(8.9%)増益、
 経常利益は40億円(2.7%)増益、
 親会社株主に帰属する四半期純利益は53百万円(0.1%)増益。
 (* 日本橋高島屋三井ビルディング、msb Tamachi 田町ステーションタワーS、55ハドソンヤード、
 三井アウトレットパーク台中港等)
 なお、通期では売上高、営業利益、経常利益、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。

公表(進捗率)			
	当第3四半期	通期予想 (2020.1.30公表)	進捗率
営業収益	1,295,461	2,013,000	64.4%
営業利益	170,338	280,000	60.8%
経常利益	156,627	259,000	60.5%
親会社株主に帰属する四半期純利益	102,294	192,000	53.3%

特別損益	
[特別利益]	
投資有価証券売却益	3,603
合計	3,603

特別損失	
[特別損失]	
事業譲渡損	△ 2,961
固定資産除却損	△ 2,468
合計	△ 5,429

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	103,013	103,763
その他の包括利益	49,978	1,905
その他の有価証券評価差額金	61,746	4,406
繰延ヘッジ損益	△ 132	341
為替換算調整勘定	△ 8,645	△ 1,204
退職給付に係る調整額	△ 599	463
持分法適用会社に対する持分相当額	△ 2,392	△ 2,101
四半期包括利益	152,991	105,669
(うち親会社株主に係る四半期包括利益)	(152,718)	(104,228)
(うち非支配株主に係る四半期包括利益)	(272)	(1,440)

(参考) 単体・営業損益		当第3四半期	前年同期	増減
営業収益	賃貸事業	434,773	415,006	19,766
	分譲事業(業務施設等)	34,359	26,268	8,091
	その他	26,743	26,364	379
	合計	495,876	467,638	28,237
粗利益率	賃貸事業	18.3%	18.8%	△0.5pt
	分譲事業(業務施設等)	49.3%	36.4%	12.9pt
	その他	21.6%	27.0%	△5.4pt
営業利益		73,619	68,566	5,052

2019年4月より以下のとおりセグメント変更を実施。
 ・従来の「賃貸」「分譲」「マネジメント」「三井ホーム」「その他」の5区分から
 「賃貸」「分譲」「マネジメント」「その他」の4区分に変更
 ・参考として、末尾にセグメント変更概念図を添付

※ 収益は外部顧客からの売上高
 ※ 期間は全て累計で表示

連結セグメント損益総括表

2020年3月期第3四半期決算 2

[単位:百万円]

賃貸	当第3四半期	対前年同期	当第3四半期	対前年同期	
営業収益	475,657	+29,024	営業利益	118,038	+8,937

前期に竣工・開業した「日本橋高島屋三井ビルディング」「msb Tamachi 田町ステーションタワーS」「55ハドソンヤード」の通期稼働効果や当第3四半期に開業した「ららぽーと沼津」の収益寄与等により、セグメント全体では、290億円増収、89億円増益。
当社の首都圏オフィス空室率(単体)は1.5%。

当第3四半期(累計)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) ららぽーと沼津
・通期稼働(前期稼働物件) 日本橋室町三井タワー 日本橋高島屋三井ビルディング msb Tamachi 田町ステーションタワーS OVOL日本橋ビル 2 テレビジョンセンター [英国ロンドン市] 55ハドソンヤード [米国ニューヨーク市] ららぽーと名古屋みなとアクルス 三井アウトレットパーク台中港 [台湾台中市]

(参考)単体業績

・新規および通期稼働物件	: 195億円増収
・既存物件	: 52億円増収
・異動終了物件等	: 50億円減収

<賃貸>			当第3四半期	前年同期	増減
オフィス・商業施設	収益	オフィス	268,483	249,698	18,784
		商業施設	181,647	177,217	4,429
	貸付面積(千㎡)		5,424	5,249	175
	オフィス	所有	2,087	1,876	211
	転賃	1,168	1,178	△10	
商業施設	所有	1,639	1,604	35	
	転賃	531	591	△60	
その他	収益		25,526	19,716	5,810
収益合計			475,657	446,632	29,024

空室率推移	19/12	19/9	19/6	19/3	18/3	17/3
連結オフィス・商業	1.8%	2.0%	1.9%	1.8%	2.4%	3.1%
単体オフィス首都圏	1.5%	1.8%	2.0%	1.7%	2.2%	3.4%

(参考)単体・賃貸総括表

	総計		首都圏		地方	
	当第3四半期	前年同期	当第3四半期	前年同期	当第3四半期	前年同期
オフィス						
棟数	138	134	110	105	28	29
貸付面積(千㎡)	2,822	2,751	2,496	2,423	326	327
賃貸収益	232,788	216,377	216,356	200,119	16,431	16,258
空室率	1.5%	2.2%	1.5%	2.2%	1.3%	2.2%

	総計		首都圏		地方	
	当第3四半期	前年同期	当第3四半期	前年同期	当第3四半期	前年同期
商業施設						
棟数	91	86	65	59	26	27
貸付面積(千㎡)	2,115	2,116	1,385	1,372	730	744
賃貸収益	175,599	173,217	121,378	121,183	54,220	52,033
空室率	1.1%	0.5%	1.2%	0.5%	0.9%	0.5%

※ 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3四半期	対前年同期	当第3四半期	対前年同期	
営業収益	284,151	△967	営業利益	43,736	+6,139

住宅分譲において「パークタワー晴海」等の引渡しが順調に進捗し増収増益となった一方で、投資家向け・海外住宅分譲等において前年同期の物件売却の反動等により減収減益。
セグメント全体では、9億円減収、61億円増益。
国内の新築マンション分譲の当期計上予定戸数3,400戸に対する当第3四半期末の契約進捗率は100%(前年同期99%)。

当第3四半期(累計)における主要な計上物件

・国内住宅分譲	パークタワー晴海、パークコート浜離宮 ザタワー
・投資家向け分譲	池袋グローブ、大崎プライムコア、大崎プライムプラザ
・海外住宅分譲	ロビンソンランディング[米国アレクサンドリア市]、 テレビジョンセンター(ザ・ヘリオス、ザ・クレセント) [英国ロンドン市]

<分譲>		当第3四半期	前年同期	増減
中高層分譲	収益	171,395	153,755	17,639
	戸数(戸)	2,285	1,868	417
	戸当たり単価(万円)	7,501	8,231	△730
戸建分譲	収益	22,137	25,224	△3,087
	戸数(戸)	323	349	△26
	戸当たり単価(万円)	6,854	7,228	△374
国内住宅分譲合計		193,532	178,980	14,552
	戸数(戸)	2,608	2,217	391
	戸当たり単価(万円)	7,421	8,073	△652
	営業利益	22,534	15,950	6,584
投資家向け・海外住宅分譲等		90,618	106,138	△15,519
	営業利益	21,201	21,646	△444
収益合計		284,151	285,118	△967

国内住宅分譲完成在庫推移		(戸)					
	19/12	19/9	19/6	19/3	18/3	17/3	
中高層分譲	133	162	106	141	108	321	
戸建分譲	63	48	24	30	40	69	
合計	196	210	130	171	148	390	

国内住宅分譲契約戸数		(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	4,331	2,003	6,334	2,285	4,049	1,901	
戸建分譲	119	307	426	323	103	352	
合計	4,450	2,310	6,760	2,608	4,152	2,253	

マネジメント	当第3四半期	対前年同期	当第3四半期	対前年同期	
営業収益	312,978	+18,272	営業利益	41,429	+4,276

プロパティマネジメントにおけるリパーク事業(貸し駐車場事業)の管理台数の増加等に加え、仲介・アセットマネジメント等におけるアセットマネジメント事業の運用受託報酬の増加等により、セグメント全体では182億円増収、42億円増益。

<マネジメント>		当第3四半期	前年同期	増減
プロパティマネジメント	収益	234,738	222,819	11,919
	営業利益	24,793	22,859	1,933
仲介・アセットマネジメント等	収益	78,239	71,887	6,352
	営業利益	16,636	14,293	2,342
収益合計		312,978	294,706	18,272

※前年同期の業績については、変更後のセグメント区分へ組み替えて表示

	当第3四半期	前年同期	増減
リパーク(貸し駐車場)台数(台)	264,301	243,426	20,875
仲介件数 ※	31,922	30,344	1,578
販売受託件数	1,404	804	600

※ 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:31,956件(前年同期比+1,492件)

その他	当第3四半期	対前年同期	当第3四半期	対前年同期	
営業収益	222,674	+5,122	営業利益	395	△3,039

施設営業において前期に開業した「三井ガーデンホテル日本橋プレミア」等が通期稼働した一方で、新規に開業した「ハレクラニ沖縄」「三井ガーデンホテル神宮外苑の社プレミア」等の開業費用等の影響により、セグメント全体では51億円増収、30億円減益。

<その他> 収益	当第3四半期	前年同期	増減
新築請負	102,972	104,776	△1,803
施設営業	53,876	49,177	4,699
その他	65,824	63,598	2,225
収益合計	222,674	217,552	5,122

※前年同期の業績については、変更後のセグメント区分へ組み替えて表示

新築請負受注工事高	当第3四半期	前年同期	増減
	101,091	111,797	△10,706

(参考)海外事業

	当第3四半期	前年同期	増減	
賃貸	収益	48,522	40,143	8,379
	営業利益①	15,624	12,175	3,449
分譲	収益	26,544	73,903	△47,358
	営業利益②	789	18,557	△17,767
マネジメント・その他等	収益	10,151	11,661	△1,509
	営業利益③	825	1,405	△579
海外持分法換算営業利益④(※1)	5,419	11,980	△6,560	
海外事業利益合計①+②+③+④	22,659	44,118	△21,458	
海外事業利益比率(※2)	12.9%	26.2%	△13.3pt	

※1 海外所在持分法適用会社について、各社の営業利益または営業利益相当額(注)に当社持分割合を乗じて算出。

(注)営業利益相当額は当期純利益から税負担分を考慮して簡便的に算出した利益。

※2 海外事業利益合計÷(連結営業利益+海外持分法換算営業利益)×100

連結比較貸借対照表

2020年3月期第3四半期決算 3

〔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	673,743	637,722	36,021
三井不動産	538,592	419,416	119,175
三井不動産アメリカグループ	334,652	283,533	51,118
SPC合計	223,618	220,793	2,825
英国三井不動産グループ	43,739	51,138	△ 7,398
その他・消去等	16,155	17,954	△ 1,798
合計	1,830,502	1,630,558	199,943

	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	1,630,558	419,621	△ 197,004	△ 22,673	1,830,502
前年同期	1,524,863	243,604	△ 217,539	25,137	1,576,066

(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1,048億円〕

※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	2,760,120	2,665,997	94,123
三井不動産アメリカグループ	400,953	355,736	45,216
SPC合計	241,460	223,557	17,902
三井不動産レジデンシャル	61,107	59,952	1,154
英国三井不動産グループ	54,309	58,515	△ 4,206
その他・消去等	149,877	136,722	13,155
合計	3,667,829	3,500,482	167,346

(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	3,500,482	256,277	△ 66,600	△ 22,330	3,667,829
前年同期	3,318,928	226,552	△ 58,179	△ 40,297	3,447,002

※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「ららぽーと沼津」「ハレクラニ沖縄」、
三井不動産アメリカにおける「50/ハドソンヤード」への新規投資等により、
有形・無形固定資産は1,673億円増加し、3兆6,678億円となった。

(為替: 当第3四半期末107.92円/ドル、前期末111.00円/ドル
当第3四半期末132.69円/ポンド、前期末140.46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	2,738,186	2,234,094	504,092
三井不動産レジデンシャル	633,400	520,500	112,900
三井不動産アメリカグループ	507,442	488,561	18,881
SPC合計	380,755	365,455	15,300
三井不動産アジアグループ	75,868	73,007	2,860
英国三井不動産グループ	49,284	57,054	△ 7,769
子会社貸付金	△ 1,042,586	△ 933,372	△ 109,214
その他・消去等	106,702	101,310	5,392
合計	3,449,052	2,906,610	542,441
(うちノンリコース債務)	453,054	433,147	19,906

〔有利子負債〕

営業活動によるキャッシュ・アウト952億円、
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3,947億円、
配当金の支払によるキャッシュ・アウト450億円等により、
有利子負債は5,424億円増加し、3兆4,490億円となった。

〔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	2,333,288	2,117,238	216,049	流動負債	1,127,601	1,109,358	18,242
現金・預金	168,030	174,250	△ 6,219	支払手形及び買掛金	94,617	126,868	△ 32,251
受取手形及び売掛金	40,855	45,276	△ 4,420	短期借入金	331,723	259,917	71,805
有価証券	638	949	△ 310	コマーシャルペーパー	196,000	114,000	82,000
販売用不動産・前渡金	1,830,502	1,630,558	199,943	短期償還社債	127,000	79,200	47,800
未成工事支出金	33,032	25,326	7,706	未払法人税等	11,917	27,624	△ 15,707
その他のたな卸資産	5,723	5,500	222	未成工事受入金	30,773	19,729	11,043
短期貸付金	19,381	18,296	1,084	完成工事補償引当金	769	872	△ 103
営業出資金	6,684	6,700	△ 16	債務保証損失引当金	4	7	△ 3
その他の流動資産	228,860	210,787	18,072	その他流動負債	334,796	481,137	△ 146,341
貸倒引当金	△ 422	△ 409	△ 13	固定負債	3,657,608	3,272,567	385,040
有形固定資産	3,595,431	3,430,326	165,105	社債	654,935	592,992	61,943
建物及び構築物	1,132,651	1,075,433	57,218	長期借入金	2,139,393	1,860,500	278,892
機械装置・運搬具	51,048	52,191	△ 1,142	預り敷金・保証金	437,654	424,335	13,319
土地	2,171,332	2,099,971	71,360	役員退職慰労引当金	825	711	113
建設仮勘定	191,599	162,122	29,477	退職給付に係る負債	44,342	43,503	839
その他	48,800	40,608	8,191	繰延税金負債	184,507	154,940	29,566
無形固定資産	72,397	70,156	2,241	再評価に係る繰延税金負債	151,545	151,545	-
有形・無形固定資産	3,667,829	3,500,482	167,346	その他固定負債	44,403	44,037	365
投資その他資産	1,298,845	1,185,010	113,834	有利子負債	3,449,052	2,906,610	542,441
投資有価証券	976,457	872,686	103,771	うちノンリコース債務	453,054	433,147	19,906
長期貸付金	7,201	6,730	471	余剰敷金・保証金	295,446	283,764	11,682
差入敷金・保証金	142,207	140,570	1,637	負債計	4,785,209	4,381,926	403,283
退職給付に係る資産	30,126	31,294	△ 1,168	資本金	339,766	339,766	-
繰延税金資産	24,648	24,428	220	資本剰余金	372,043	403,268	△ 31,225
再評価に係る繰延税金資産	2	2	-	利益剰余金	1,019,432	962,153	57,278
その他投資その他資産	119,262	110,436	8,825	自己株式	△ 6,208	△ 21,088	14,879
貸倒引当金	△ 1,062	△ 1,139	77	土地再評価差額金	330,308	330,537	△ 229
資産計	7,299,963	6,802,731	497,231	有価証券評価差額金	396,380	334,611	61,768
				繰延ヘッジ損益	△ 3	71	△ 75
				為替換算調整勘定	△ 26,842	△ 16,333	△ 10,508
				退職給付に係る調整累計額	8,960	9,523	△ 562
				新株予約権	1,418	1,285	133
				非支配株主持分	79,496	77,007	2,488
				純資産計	2,514,753	2,420,804	93,948
				〔D/Eレシオ〕	(1.42)	(1.24)	(0.18)
				〔自己資本比率〕	(33.3%)	(34.4%)	(△1.1PT)
				負債・純資産計	7,299,963	6,802,731	497,231

[単位:百万円]

[単位:百万円]

2019年11月7日に公表した業績予想について、2020年1月30日に以下のとおり上方修正を行っております。詳細は2020年1月30日付「通期業績予想の修正(上方修正)に関するお知らせ」をご参照ください。

- 株式会社オリエントランドによる自己株式の公開買付けへの応募(※)による同社株式の売却益を特別損益に織り込み、親会社株主に帰属する当期純利益を前回予想から170億円上乗せし、1,920億円と見込む。

※詳細は2020年1月30日付「株式会社オリエントランドによる自己株式の公開買付けへの応募に関するお知らせ」をご参照ください。

2020年3月期 通期予想				<参考>
	今回予想 (2020年1月30日)	前回予想 (2019年11月7日)	差異	2019年3月期
営業収益	2,013,000	2,013,000	-	1,861,195
賃貸	630,000	630,000	-	603,284
分譲	613,000	613,000	-	530,766
国内住宅分譲	300,000	300,000	-	285,432
投資家向け・海外住宅分譲等	313,000	313,000	-	245,333
マネジメント	410,000	410,000	-	404,346
その他	360,000	360,000	-	322,797
賃貸	144,000	144,000	-	141,945
分譲	124,000	124,000	-	98,037
国内住宅分譲	29,000	29,000	-	26,604
投資家向け・海外住宅分譲等	95,000	95,000	-	71,433
マネジメント	52,000	52,000	-	55,180
その他	4,000	4,000	-	9,157
消去他	△ 44,000	△ 44,000	-	△ 42,172
営業利益	280,000	280,000	-	262,147
営業外損益	△ 21,000	△ 21,000	-	△ 8,041
純金利負担	△ 28,000	△ 28,000	-	△ 26,933
その他	7,000	7,000	-	18,891
経常利益	259,000	259,000	-	254,106
特別損益	15,000	△ 5,000	20,000	△ 12,063
税前当期純利益	274,000	254,000	20,000	242,043
法人税等	△ 80,000	△ 77,000	△ 3,000	△ 71,906
当期純利益	194,000	177,000	17,000	170,136
非支配株主に帰属する 当期純利益	△ 2,000	△ 2,000	-	△ 1,475
親会社株主に帰属する 当期純利益	192,000	175,000	17,000	168,661

※前回予想(2019年11月7日公表)にて公表している項目のうち、上記以外の項目については前回予想から変更はありません。

2019年4月より以下のとおりセグメント変更を行っています。

- ・従来の「賃貸」「分譲」「マネジメント」「三井ホーム」「その他」の5区分から「賃貸」「分譲」「マネジメント」「その他」の4区分へと変更
 - ・「三井ホーム」セグメントに含まれていた「新築事業」「リフォーム・リニューアル事業」「住宅関連部資材販売事業」を「その他」セグメントへ統合
 - ・「三井ホーム」セグメントに含まれていた「賃貸管理事業」を「マネジメント」セグメントへ統合
- ※参考資料として、末尾にセグメント変更概念図を添付しております。

<旧セグメントと新セグメントの比較>

