

平成29年8月3日

平成30年3月期第1四半期決算短信 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

	当第1四半期	前年同期	増減	増減率 [%]
営業収益	381,553	356,470	25,082	7.0%
賃貸	133,887	130,982	2,904	
分譲	98,922	83,352	15,569	
マネジメント	83,921	82,088	1,833	
三井ホーム	44,180	42,231	1,948	
その他	20,642	17,815	2,826	
賃貸	36,216	36,031	185	
分譲	16,039	12,062	3,976	
マネジメント	9,699	10,385	△ 685	
三井ホーム	△ 3,950	△ 4,483	533	
その他	2,141	1,445	695	
消去他	△ 8,396	△ 7,859	△ 536	
営業利益	51,750	47,581	4,168	8.8%
営業外損益	△ 3,646	△ 2,461	△ 1,184	
持分法損益	75	790	△ 714	
純金利負担	△ 6,191	△ 6,196	4	
その他	2,469	2,944	△ 474	
経常利益	48,103	45,119	2,984	6.6%
特別損益	-	-	-	
特別利益	-	-	-	
特別損失	-	-	-	
税金等調整前四半期純利益	48,103	45,119	2,984	
法人税等	△ 15,320	△ 11,720	△ 3,599	
四半期純利益	32,783	33,399	△ 615	
非支配株主に帰属する四半期純損失	1,091	865	226	
親会社株主に帰属する四半期純利益	33,875	34,264	△ 389	△ 1.1%

当第1四半期の業績は、
 個人向け住宅分譲において、
 計上戸数が前年同期に比べて増加したこと等により、
 売上高は3,815億円、前年同期比250億円(7.0%)の増収、営業利益は517億円、同比41億円(8.8%)の増益。
 経常利益は481億円、同比29億円(6.6%)の増益。
 親会社株主に帰属する四半期純利益は、
 法人税等の増加により338億円、同比3億円(△1.1%)の減益。
 業績は通期予想に対して順調に進捗。

※ 収益は外部顧客からの売上高

公表(進捗率)

	当第1四半期	公表 (H29.5.12公表)	進捗率
営業収益	381,553	1,790,000	21.3%
営業利益	51,750	245,000	21.1%
経常利益	48,103	227,000	21.2%
親会社株主に帰属する四半期純利益	33,875	140,000	24.2%

連結包括利益計算書

	当第1四半期	前年同期
四半期純利益	32,783	33,399
その他の包括利益	21,910	△ 48,551
その他有価証券評価差額金	28,360	△ 32,019
繰延ヘッジ損益	59	△ 155
為替換算調整勘定	△ 5,452	△ 13,966
退職給付に係る調整額	470	440
持分法適用会社に対する持分相当額	△ 1,527	△ 2,850
四半期包括利益	54,694	△ 15,151
(うち親会社株主に係る四半期包括利益)	(55,772)	(△ 14,135)
(うち非支配株主に係る四半期包括利益)	(△ 1,077)	(△ 1,016)

連結セグメント損益総括表

平成30年3月期第1四半期決算 2

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	133,887	+2,904	営業利益	36,216	+185

前期に開業した「ららぽーと湘南平塚」の通期稼働効果等により、セグメント全体では前年同期に比べ29億円の増収、1億円の増益。当社の首都圏オフィス空室率(単体)は3.0%。

当第1四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)			
1 エンジェルコート (英国ロンドン市)		三井アウトレットパーク台湾林口 ららぽーと湘南平塚 上智大学6号館(ソフィアタワー)			

(参考) 単体業績	
・新規および通期: 前年同期比22億円増収	
・既存物件: 同比9億円増収	
・異動・終了物件等: 同比6億円減収	

<賃貸>					
オフィス・商業施設	収益	オフィス 商業施設	当第1四半期 73,810	前年同期 73,642	増減 168
			55,429	53,161	2,267
	貸付面積(千㎡)		4,924	4,816	108
		オフィス	1,670	1,625	45
		所有	1,171	1,170	2
		転貸			
		商業施設	1,518	1,492	25
		所有	565	529	36
		転貸			
その他	収益		4,646	4,177	468
収益合計			133,887	130,982	2,904

空室率推移						
	17/6	17/3	16/3	15/3	14/3	13/3
連結オフィス・商業	3.0%	3.1%	2.2%	3.2%	3.5%	3.3%
単体オフィス首都圏	3.0%	3.4%	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	135	134	104	102	31	32
貸付面積(千㎡)	2,554	2,574	2,223	2,245	331	329
賃貸収益	65,841	66,326	60,482	61,004	5,359	5,321
空室率	3.0%	2.7%	3.0%	2.6%	2.5%	3.2%

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	79	77	55	53	24	24
貸付面積(千㎡)	2,010	1,960	1,335	1,287	674	674
賃貸収益	54,359	51,606	38,304	35,900	16,054	15,706
空室率	1.3%	0.8%	1.5%	0.8%	0.9%	0.7%

※ 収益は外部顧客からの売上高

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	98,922	+15,569	営業利益	16,039	+3,976

個人向け住宅分譲において計上戸数が前年同期に比べて増加したこと等により、セグメント全体では前年同期に比べ155億円の増収、同比39億円の増益。新築マンション分譲の当期計上予定戸数3,900戸に対する当第1四半期末の契約進捗率は78%(前年同期 対計画進捗率77%)。

<分譲>					
中高層分譲	収益	68,806	42,741	増減 26,064	
	戸数(戸)	1,083	558	525	
	戸当たり単価(万円)	6,353	7,660	△1,307	
戸建分譲	収益	8,182	5,160	3,021	
	戸数(戸)	141	90	51	
	戸当たり単価(万円)	5,803	5,734	69	
住宅分譲合計 (個人顧客向け)	収益	76,989	47,902	29,086	
	戸数(戸)	1,224	648	576	
	戸当たり単価(万円)	6,290	7,392	△1,102	
	営業利益	10,776	6,879	3,897	
投資家向け分譲等	収益	21,933	35,450	△13,516	
	営業利益	5,263	5,183	79	
収益合計	98,922	83,352	15,569		

住宅分譲(個人顧客向け)完成在庫推移 (戸)						
	17/6	17/3	16/3	15/3	14/3	13/3
中高層分譲	226	321	88	83	170	223
戸建分譲	51	69	127	100	65	57
合計	277	390	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	3,583	705	4,288	1,083	3,205	566
戸建分譲	106	130	236	141	95	136
合計	3,689	835	4,524	1,224	3,300	702

マ ネ ジ ム 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	83,921	+1,833	営業利益	9,699	△685

リパーク事業(貸し駐車場事業)における管理台数の増加、リハウス事業(個人向け仲介事業)の仲介取扱件数の増加等により、セグメント全体では前年同期に比べ18億円増収したものの、広告宣伝費等の費用の増加があり、同比6億円の減益。

<マネジメント>				
プロパティマネジメント	収益	62,961	62,136	825
	営業利益	6,584	6,871	△287
仲介・アセットマネジメント等	収益	20,959	19,951	1,007
	営業利益	3,115	3,513	△398
収益合計	83,921	82,088	1,833	

	当第1四半期	前年同期	増減
リパーク(貸し駐車場)台数(台)	215,604	200,118	15,486
仲介件数 ※	9,864	9,724	140
販売受託件数	379	167	212

※ 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:9,880件(増減+150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	44,180	+1,948	営業利益	△3,950	+533

新築事業における売上の増加により、セグメント全体では前年同期に比べ19億円の増収、同比5億円の損失の改善。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>					
新築	収益	26,572	24,953	1,619	
	受注工事高	33,897	33,225	672	
リフォーム・リニューアル	収益	7,228	7,795	△566	
	受注工事高	10,411	11,445	△1,034	
賃貸管理	収益	6,098	5,786	312	
住宅関連部資材販売	収益	4,279	3,697	582	
収益合計		44,180	42,231	1,948	

※ 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	20,642	+2,826	営業利益	2,141	+695

ホテル事業が好調に推移したこと等により、セグメント全体では、前年同期に比べ28億円の増収、同比6億円の増益。

<その他>					
収益	当第1四半期	前年同期	増減		
施設営業	14,541	13,895	645		
その他	6,100	3,920	2,180		
収益合計	20,642	17,815	2,826		

(参考) 単体・営業損益					
営業収益	賃貸事業	127,223	124,673	2,549	
	分譲事業(業務施設等)	15,106	9,763	5,343	
粗利益率 (%)	その他	7,261	7,396	△135	
	合計	149,591	141,833	7,757	
営業利益	賃貸事業	21.9	21.4	0.5pt	
	分譲事業(業務施設等)	30.7	12.8	17.9pt	
	その他	33.6	42.7	△9.1pt	
営業利益	27,788	24,159	3,629		

[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	425,415	426,051	△ 636
三井不動産レジデンシャル	423,637	436,898	△ 13,260
SPC合計	235,972	234,044	1,928
その他・消去等	244,168	237,172	6,995
合計	1,329,193	1,334,167	△ 4,974

	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	1,334,167	77,701	△ 72,755	△ 9,920	1,329,193
前年同期	1,167,745	135,134	△ 61,750	△ 13,087	1,228,042

(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1四半期130億円〕
 ※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	2,294,220	2,287,715	6,505
SPC合計	228,928	229,566	△ 637
三井不動産アメリカG	220,942	222,374	△ 1,432
英国三井不動産G	58,455	58,280	175
三井不動産レジデンシャル	34,252	33,641	610
その他・消去等	133,174	136,209	△ 3,035
合計	2,969,974	2,967,788	2,186

(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	2,967,788	28,462	△ 16,681	△ 9,593	2,969,974
前年同期	2,968,975	25,905	△ 17,253	△ 23,020	2,954,606

※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)新日比谷プロジェクト」、
 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21億円増加し、2兆9,699億円となった。

(為替:当第1四半期末112.19円/ドル、前期末116.49円/ドル
 当第1四半期末140.08円/ポンド、前期末143.00円/ポンド)

〔有利子負債〕

	当第1四半期末	前期末	増減
三井不動産	1,775,903	1,697,795	78,108
SPC合計	380,146	378,618	1,527
三井不動産レジデンシャル	332,100	273,300	58,800
三井不動産アメリカG	250,204	247,836	2,368
子会社貸付金	△ 565,136	△ 488,375	△ 76,760
その他・消去等	210,088	178,314	31,774
合計	2,383,307	2,287,489	95,817
(うちノンリコース債務)	372,506	366,087	6,418

【有利子負債】

販売用不動産の新規投資等による営業活動のキャッシュ・アウト594億円、
 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429億円、
 配当金の支払によるキャッシュ・アウト175億円等により、
 有利子負債は連結全体で前期末比958億円増加し、2兆3,833億円となった。

〔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	1,718,430	1,745,308	△ 26,878	流動負債	815,527	910,966	△ 95,438
現金・預金	132,002	148,742	△ 16,739	支払手形及び買掛金	71,230	113,682	△ 42,451
受取手形及び売掛金	27,983	36,073	△ 8,089	短期借入金	227,564	274,318	△ 46,753
有価証券	102	69	33	コマーシャルペーパー	180,000	82,000	98,000
販売用不動産・前渡金	1,329,193	1,334,167	△ 4,974	短期償還社債	30,000	47,655	△ 17,655
未成工事支出金	32,177	24,247	7,930	未払法人税等	9,641	23,262	△ 13,621
その他のたな卸資産	4,611	4,364	246	未成工事受入金	25,474	20,646	4,827
短期貸付金	9,152	5,524	3,627	完成工事補償引当金	1,012	1,095	△ 83
営業出資金	6,730	6,746	△ 16	債務保証損失引当金	20	24	△ 4
繰延税金資産(流動)	32,112	30,090	2,022	繰延税金負債(流動)	1,176	1,194	△ 18
その他の流動資産	144,708	155,623	△ 10,914	その他流動負債	269,408	347,085	△ 77,677
貸倒引当金	△ 344	△ 339	△ 4	固定負債	2,680,822	2,602,853	77,969
有形固定資産	2,907,162	2,905,156	2,005	社債	369,134	350,263	18,871
建物及び構築物	765,632	765,266	366	長期借入金	1,576,608	1,533,251	43,356
機械装置・運搬具	37,379	29,322	8,056	預り敷金・保証金	377,581	374,331	3,250
土地	1,857,937	1,861,393	△ 3,456	役員退職慰労引当金	685	706	△ 21
建設仮勘定	209,254	211,529	△ 2,275	退職給付に係る負債	41,342	41,083	259
その他	36,958	37,644	△ 686	繰延税金負債(固定)	124,844	112,689	12,154
無形固定資産	62,811	62,631	180	再評価に係る繰延税金負債	147,662	147,662	-
有形・無形固定資産	2,969,974	2,967,788	2,186	その他固定負債	42,962	42,864	98
投資その他資産	901,170	857,653	43,516	有利子負債	2,383,307	2,287,489	95,817
投資有価証券	668,923	627,800	41,122	うちノンリコース債務	372,506	366,087	6,418
長期貸付金	13,231	11,992	1,238	余剰敷金・保証金	243,879	240,892	2,986
差入敷金・保証金	133,702	133,438	263	負債計	3,496,350	3,513,819	△ 17,468
退職給付に係る資産	4,830	5,273	△ 443	資本金	339,766	339,766	-
繰延税金資産(固定)	11,939	12,068	△ 129	資本剰余金	413,230	413,230	0
再評価に係る繰延税金資産	2	2	-	利益剰余金	738,329	722,363	15,965
その他投資その他資産	69,851	69,107	743	自己株式	△ 6,247	△ 6,244	△ 2
貸倒引当金	△ 1,309	△ 2,031	721	土地再評価差額金	323,950	323,827	123
資産計	5,589,575	5,570,750	18,824	有価証券評価差額金	233,864	205,521	28,343
				繰延ヘッジ損益	△ 295	△ 357	61
				為替換算調整勘定	△ 14,037	△ 7,076	△ 6,961
				退職給付に係る調整累計額	△ 5,943	△ 6,397	453
				新株予約権	1,136	1,103	32
				非支配株主持分	69,470	71,191	△ 1,721
				純資産計	2,093,225	2,056,931	36,293
				[D/Eレシオ]	(1.18)	(1.15)	(0.03)
				[自己資本比率]	(36.2%)	(35.6%)	(0.6PT)
				負債・純資産計	5,589,575	5,570,750	18,824

[単位:百万円]

通期予想			
	平成30年3月期	平成29年3月期	増減
営業収益	1,790,000	1,704,416	85,584
賃貸	547,000	536,518	10,482
分譲	544,000	488,710	55,290
マネジメント	360,000	347,672	12,328
三井ホーム	251,000	247,195	3,805
その他	88,000	84,320	3,680
賃貸	135,000	135,774	△ 774
分譲	82,000	65,285	16,715
マネジメント	52,000	53,838	△ 1,838
三井ホーム	5,100	4,907	193
その他	6,000	5,994	6
消去他	△ 35,100	△ 33,102	△ 1,998
営業利益	245,000	232,698	12,302
営業外損益	△ 18,000	△ 13,091	△ 4,909
純金負担	△ 25,000	△ 23,530	△ 1,470
その他	7,000	10,439	△ 3,439
経常利益	227,000	219,607	7,393
特別損益	△ 15,000	△ 27,350	12,350
税前当期純利益	212,000	192,257	19,743
法人税等	△ 69,000	△ 58,675	△ 10,325
当期純利益	143,000	133,582	9,418
非支配株主に帰属する 当期純利益	△ 3,000	△ 1,766	△ 1,234
親会社株主に帰属する 当期純利益	140,000	131,815	8,185

- ・「賃貸」セグメントは、既存オフィスにおける賃料の上昇や、平成29年3月期に開業した商業施設の通期稼働等が収益寄与する一方、「(仮称)新日比谷プロジェクト」の新規稼働に伴う費用の増加等によりセグメント全体で104億円の増収、7億円の減益を見込む。
- ・「分譲」セグメントのうち、住宅分譲事業は計上戸数の減少により減収するものの、利益率の向上により増益を見込む。投資家向け分譲事業における増収・増益を織り込み、分譲セグメント全体で552億円の増収、167億円の増益を見込む。
- ・「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)が引き続き堅調に推移する一方、三井不動産レジデンシャルにおける販売受託の減少等により、セグメント全体で123億円の増収、18億円の減益を見込む。
- ・「その他」セグメントは、ホテル事業が引き続き好調に推移する一方、新規ホテルの開業費用等もあり、セグメント全体で36億円の増収、微増益を見込む。
- ・結果、売上高は855億円増収の1兆7,900億円、営業利益は123億円増益の2,450億円、経常利益は73億円増益の2,270億円、親会社株主に帰属する当期純利益は81億円増益の1,400億円。
- ・平成30年3月期の1株当たりの配当金は、年36円(中間18円・期末18円)に増配を予定。

<分譲セグメント内訳>

住宅分譲	平成30年3月期	平成29年3月期	増減
営業収益	308,000	315,635	△ 7,635
中高層分譲	271,000	277,156	△ 6,156
戸建分譲	37,000	38,478	△ 1,478
営業利益	34,000	30,605	3,395
営業利益率(%)	11.0%	9.7%	1.3pt
投資家向け分譲等			
営業収益	236,000	173,074	62,926
営業利益	48,000	34,680	13,320
合計			
営業収益	544,000	488,710	55,290
営業利益	82,000	65,285	16,715

<住宅分譲戸数>

	平成30年3月期	平成29年3月期	増減
中高層	3,900	5,200	△ 1,300
戸建	550	639	△ 89
計	4,450	5,839	△ 1,389

[三井ホーム(連結)通期予想]

	平成30年3月期	平成29年3月期	増減
営業収益	260,000	254,954	5,045
営業利益	5,100	5,074	25
経常利益	5,100	5,054	45
親会社株主に 帰属する当期純利益	3,100	3,099	0

※ 三井ホーム開示数字(平成29年5月8日付)

<有形・無形固定資産>

	平成30年3月期	平成29年3月期	増減
新規投資	380,000	173,745	206,255
減価償却費	70,000	71,357	△ 1,357

<販売用不動産・前渡金>

	平成30年3月期	平成29年3月期	増減
新規投資	540,000	525,762	14,238
原価回収	410,000	379,841	30,159

<有利子負債>

	平成30年3月期 期末残高	平成29年3月期 期末残高	増減
有利子負債	2,700,000	2,287,489	412,511