

平成25年2月6日

平成25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

三井不動産株式会社

[単位:百万円]

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	944,829	890,791	54,037	6.1%
賃貸	328,131	314,531	13,600	
分譲	194,680	155,755	38,925	
マネジメント	217,572	209,329	8,243	
三井ホーム	125,670	134,585	△ 8,915	
その他	78,773	76,588	2,184	
賃貸	81,792	74,363	7,428	
分譲	11,615	△ 267	11,882	
マネジメント	27,656	23,277	4,379	
三井ホーム	△ 8,504	△ 2,688	△ 5,815	
その他	1,261	△ 276	1,538	
消去他	△ 16,038	△ 17,043	1,005	
営業利益	97,782	77,364	20,417	26.4%
営業外損益	△ 19,944	△ 16,518	△ 3,426	
持分法損益	1,857	1,937	△ 79	
純金利負担	△ 21,802	△ 19,977	△ 1,824	
その他	△ 0	1,521	△ 1,521	
経常利益	77,838	60,846	16,991	27.9%
特別損益	△ 4,626	△ 3,348	△ 1,278	
特別利益	1,060	-	1,060	
特別損失	△ 5,686	△ 3,348	△ 2,338	
税前四半期純利益	73,212	57,498	15,713	
法人税等	△ 28,238	△ 31,219	2,981	
少数株主損益調整前四半期純利益	44,973	26,278	18,695	
少数損益	1,985	1,473	512	
四半期純利益	46,959	27,751	19,207	69.2%

当第3四半期の売上高は9,448億円、対前年同期比で540億円(6.1%)増収。
 営業利益は977億円、同比204億円(26.4%)の増益。
 経常利益は778億円、同比169億円(27.9%)の増益。
 四半期純利益は469億円、同比192億円(69.2%)の増益となりました。

なお、第1四半期より、SPC連結に関する会計基準の変更を早期適用し、当社が出資するSPC(当第3四半期末では29社)を新たに連結対象としております。

当社子会社である三井ホーム株式会社が平成25年2月4日に平成25年3月期の業績予想の下方修正を公表しましたが、当社連結業績に与える影響は軽微であり、また「賃貸」および「マネジメント」セグメントの業績が期初予想を上回って順調に推移しているため、期初(平成24年5月9日)に公表いたしました通期の売上高、営業利益、経常利益、当期純利益の業績予想について変更いたしておりません。

公表(進捗率)

	当第3四半期	通期予想 (H24.5.9公表)	進捗率
営業収益	944,829	1,460,000	64.7%
営業利益	97,782	135,000	72.4%
経常利益	77,838	109,000	71.4%
当期純利益	46,959	55,000	85.4%

特別損益

[特別利益]	
固定資産売却益	1,060
合計	1,060

[特別損失]	
固定資産除却損	△ 3,200
減損損失	△ 2,486
合計	△ 5,686

連結包括利益計算書(累計)

	当第3四半期	前年同期
少数株主損益調整前四半期純利益	44,973	26,278
その他の包括利益	7,302	15,342
その他有価証券評価差額金	6,783	△ 3,034
繰延ヘッジ損益	△ 122	△ 411
土地再評価差額金	-	23,942
為替換算調整勘定	△ 601	△ 3,573
持分法適用会社に対する持分相当額	1,243	△ 1,580
四半期包括利益	52,276	41,620
(うち親会社株主に係る包括利益)	(54,215)	(43,193)
(うち少数株主に係る包括利益)	(△ 1,938)	(△ 1,572)

※ 収益は外部顧客からの売上高
 ※ 期間は全て累計で表示

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	328,131	+13,600	営業利益	81,792	+7,428

当期に稼働した「三井アウトレットパーク木更津」、「ダイバーシティ東京」の収益寄与、前期に竣工した「浜離宮三井ビルディング」や「三井アウトレットパーク倉敷」などの通期稼働による収益貢献に加え、「東京ミッドタウン」などを保有するSPCを連結したことなどによる収益寄与があり、前年同期に比べ136億円増収、営業利益は74億円の増益。東京都心部のオフィス賃貸市況は空室率の低下など回復傾向が進み、当社の首都圏オフィスビル空室率(単体)は、4.1%(9月末:5.0%)。

(参考)単体業績
新規(三井アウトレットパーク木更津、ダイバーシティ東京)および通期(浜離宮三井ビルディング、横浜三井ビルディング、三井アウトレットパーク倉敷、ギンザコマツなど)により、163億円増収、既存物件は13億円増収、異動・終了物件では37億円減収。

<賃貸>		当第3四半期	前年同期	増減
オフィス・商業施設	収益	212,695	212,882	△ 187
	オフィス	110,998	97,647	13,351
	貸付面積(千㎡)	4,707	4,543	164
	オフィス	1,703	1,295	409
商業施設	所有	1,239	1,517	△ 278
	転賃	1,286	1,083	203
	所有	479	649	△ 170
その他	収益	4,438	4,002	436
収益合計		328,131	314,531	13,600

空室率推移		12/12	12/9	12/6	12/3	11/3	10/3
連結オフィス・商業	3.4%	3.6%	3.7%	2.9%	3.5%	3.1%	
単体オフィス首都圏	4.1%	5.0%	5.3%	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
棟数	168	172	136	141	32	31
貸付面積(千㎡)	2,543	2,518	2,247	2,238	296	280
賃貸収益	199,270	200,921	184,919	186,928	14,351	13,992
空室率	4.4%	4.1%	4.1%	3.8%	6.7%	6.7%

商業施設	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
棟数	71	69	46	43	25	26
貸付面積(千㎡)	1,732	1,729	1,118	1,068	614	661
賃貸収益	110,585	96,179	78,862	67,477	31,722	28,702
空室率	0.2%	0.3%	0.2%	0.3%	0.4%	0.4%

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	194,680	+38,925	営業利益	11,615	+11,882

個人顧客向け住宅分譲において、計上戸数の増加および利益率の改善により、増収増益。投資家向け分譲等においても、オフィスビル等の売却により、増収増益。全体では389億円の増収、営業利益は118億円の増益。マンション分譲は、引き続き堅調な販売状況が継続しており、当第3四半期末での契約進捗率は当期計上予定戸数4,900戸に対して91%。

<分譲>		当第3四半期	前年同期	増減
中高層分譲	収益	138,574	103,671	34,903
	戸数(戸)	2,704	2,092	612
	戸当たり単価(万円)	5,125	4,956	169
戸建分譲	収益	26,922	33,877	△6,954
	戸数(戸)	456	628	△172
	戸当たり単価(万円)	5,904	5,394	510
住宅分譲合計(個人顧客向け)	収益	165,496	137,548	27,948
	戸数(戸)	3,160	2,720	440
	戸当たり単価(万円)	5,237	5,057	180
投資家向け分譲等	収益	29,184	18,207	10,976
	営業利益	5,520	1,995	3,524
収益合計		194,680	155,755	38,925

住宅分譲(個人顧客向け)完成在庫推移		(戸)					
		12/12	12/9	12/6	12/3	11/3	10/3
中高層分譲	299	431	454	380	638	872	
戸建分譲	29	35	35	24	46	40	
合計	328	466	489	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	2,387	4,685	7,072	2,704	4,368	4,925	
戸建分譲	113	542	655	456	199	573	
合計	2,500	5,227	7,727	3,160	4,567	5,498	

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	217,572	+8,243	営業利益	27,656	+4,379

プロパティマネジメントにおいて、リパーク事業における管理台数の増加、商業施設の受託件数の増加などにより、増収増益。仲介・アセットマネジメント等において、リハウス事業における仲介件数の増加等により増収増益。全体では82億円増収、営業利益は43億円増益。

<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	163,810	158,235	5,574
	営業利益	20,127	18,129	1,998
仲介・アセットマネジメント等	収益	53,762	51,093	2,668
	営業利益	7,528	5,147	2,380
収益合計		217,572	209,329	8,243

	当第3四半期	前年同期	増減
リパーク台数(台)	141,037	130,921	10,116
仲介件数	28,132	25,659	2,473
販売受託件数	1,157	1,200	△43

三井ホーム		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	125,670	△8,915	営業利益	△8,504	△5,815

新築事業において、期首受注残高が前年を下回っていたことや、期首未着工受注残物件及び当期受注物件の着工・工事進捗が遅れたことなどにより、減収減益。全体では89億円の減収、営業利益は58億円の悪化。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、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3四半期	前年同期	増減
新築	収益	88,684	100,856	△12,171
	受注工事高	110,397	103,103	7,293
リフォーム・リニューアル	収益	14,284	12,629	1,654
	受注工事高	19,441	17,162	2,279
賃貸管理	収益	13,792	13,193	599
その他	収益	8,908	7,906	1,002
収益合計		125,670	134,585	△8,915

※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3四半期	対前年同期	当第3四半期	対前年同期
営業収益	78,773	+2,184	営業利益	1,261	+1,538

施設営業において、ホテル事業が好調に推移しており、増収増益。全体では21億円の増収、営業利益は15億円増益。

<その他> 収益		当第3四半期	前年同期	増減
施設営業	38,356	36,781	1,574	
商品販売	29,569	30,711	△1,142	
その他	10,847	9,095	1,752	
収益合計	78,773	76,588	2,184	

※ 収益は外部顧客からの売上高
※ 期間は全て累計で表示

(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	323,959	310,035	13,923
	分譲事業(業務施設等)	23,006	6,150	16,855
	その他	19,215	20,921	△1,705
	合計	366,180	337,107	29,073
粗利益率(%)	賃貸事業	18.4	19.3	△0.8pt
	分譲事業(業務施設等)	29.9	△20.8	-
	その他	38.0	48.0	△10.0pt
	営業利益	58,422	52,607	5,814

[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	408,024	407,233	791
SPC合計	254,011	-	254,011
三井不動産	249,140	211,016	38,124
その他・消去等	15,747	24,559	△ 8,812
合計	926,925	642,809	284,115

	期首残高※	新規投資	原価回収	その他	当期末残高
当第3四半期	842,835	228,789	△ 153,284	8,585	926,925
前年同期	634,479	187,898	△ 127,847	△ 775	693,754

※SPC連結に伴い、当期の期首残高は前期末残高より200,025百万円増加しております。
(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 556億円〕

〔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	2,014,462	2,050,214	△ 35,752
SPC合計	232,463	-	232,463
三井不動産アメリカG	130,499	101,896	28,603
英国三井不動産G	30,295	27,184	3,110
三井ホームG	27,358	25,613	1,744
その他・消去等	102,178	99,900	2,277
合計	2,537,257	2,304,809	232,448

(再評価差額を含む)

	期首残高※	資本的支出	減価償却	その他	当期末残高
当第3四半期	2,545,610	47,052	△ 43,803	△ 11,602	2,537,257
前年同期	2,252,287	61,957	△ 39,056	△ 13,108	2,262,079

※SPC連結に伴い、当期の期首残高は前期末残高より240,801百万円増加しております。

【有形・無形固定資産】

三井不動産における再開発案件や商業施設等の新規投資や、三井不動産アメリカGにおけるオフィスビルの取得などに加え、当期からSPCを連結したことによる増加もあり、連結全体では前期末比2,324億円増加し、2兆5,372億円となった。

〔有利子負債〕

	当第3四半期末	前期末	増減
三井不動産	1,868,125	1,670,126	197,999
SPC合計	366,163	-	366,163
三井不動産レジデンシャル	350,378	299,400	50,978
三井不動産アメリカG	76,784	57,437	19,347
子会社貸付金	△ 561,359	△ 396,664	△ 164,695
その他・消去等	124,762	113,111	11,651
合計	2,224,855	1,743,411	481,444
(うちノンリコース債務)	273,779	9,013	264,765

【有利子負債】

販売用不動産の新規投資が回収を上回ったこと等による営業活動のキャッシュ・アウト94億円や、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912億円に加え、当期からSPCを連結したことによる増加3,661億円などもあり、連結全体では前期末比4,814億円増加し、2兆2,248億円となった。

〔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	1,221,710	941,729	279,980	流動負債	788,961	692,309	96,651
現金・預金	83,877	62,274	21,603	支払手形及び買掛金	69,094	101,321	△ 32,227
受取手形及び売掛金	25,714	26,538	△ 823	短期借入金	240,564	254,922	△ 14,357
有価証券	24	14	9	コマーシャルペーパー	180,000	37,000	143,000
販売用不動産・前渡金	926,925	642,809	284,115	短期償還社債	20,083	5,000	15,083
未成工事支出金	25,396	9,235	16,161	未払法人税等	19,443	11,650	7,792
その他のたな卸資産	10,190	8,667	1,522	未成工事受入金	25,471	12,996	12,474
短期貸付金	9,437	9,620	△ 182	完成工事補償引当金	1,151	1,351	△ 199
営業出資金	10,287	57,568	△ 47,280	債務保証損失引当金	115	180	△ 65
繰延税金資産(流動)	38,305	34,544	3,761	繰延税金負債(流動)	396	396	-
その他の流動資産	92,410	91,335	1,074	災害損失引当金	743	1,692	△ 949
貸倒引当金	△ 860	△ 878	18	その他流動負債	231,898	265,797	△ 33,899
有形固定資産	2,497,702	2,269,956	227,746	固定負債	2,422,982	2,075,694	347,287
建物及び構築物	649,950	583,815	66,135	社債	344,406	300,000	44,406
機械装置・運搬具	10,034	8,667	1,367	長期借入金	1,439,801	1,146,489	293,312
土地	1,772,758	1,614,433	158,324	預り敷金・保証金	351,205	353,837	△ 2,631
建設仮勘定	32,489	31,430	1,059	退職給付引当金	37,445	33,001	4,443
その他	32,468	31,609	859	役員退職慰労引当金	988	957	30
無形固定資産	39,554	34,852	4,701	繰延税金負債(固定)	40,770	32,470	8,299
有形・無形固定資産	2,537,257	2,304,809	232,448	再評価に係る繰延税金負債	168,130	168,130	-
投資その他資産	610,887	621,872	△ 10,985	その他固定負債	40,235	40,808	△ 572
投資有価証券	384,578	397,647	△ 13,069	有利子負債	2,224,855	1,743,411	481,444
長期貸付金	9,720	5,489	4,231	うちノンリコース債務	273,779	9,013	264,765
差入敷金・保証金	156,847	160,846	△ 3,998	余剰敷金・保証金	194,358	192,991	1,367
繰延税金資産(固定)	10,766	9,760	1,005	負債計	3,211,943	2,768,004	443,939
再評価に係る繰延税金資産	1,233	1,233	-	資本金	174,296	174,296	-
その他投資その他資産	54,302	53,424	878	資本剰余金	248,297	248,296	0
貸倒引当金	△ 6,562	△ 6,529	△ 33	利益剰余金	389,519	363,877	25,642
資産計	4,369,854	3,868,411	501,442	自己株式	△ 5,480	△ 5,385	△ 94
				土地再評価差額金	292,571	294,109	△ 1,537
				有価証券評価差額金	57,148	50,355	6,793
				繰延ヘッジ損益	△ 995	△ 869	△ 126
				為替換算調整勘定	△ 45,907	△ 46,496	588
				新株予約権	692	587	104
				少数株主持分	47,768	21,636	26,131
				純資産計	1,157,910	1,100,407	57,503
				〔D/Eレシオ〕	(2.01)	(1.62)	(0.39)
				〔自己資本比率〕	(25.4%)	(27.9%)	(△2.5PT)
				負債・純資産計	4,369,854	3,868,411	501,442