

平成25年8月7日

平成26年3月期第1四半期決算短信 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

| | 当第1四半期 | 前年同期 | 増減 | 増減率 [%] |
|---------------|----------------|----------------|--------------|--------------|
| 営業収益 | 284,450 | 279,902 | 4,548 | 1.6% |
| 賃貸 | 108,644 | 108,065 | 579 | |
| 分譲 | 47,787 | 51,234 | △ 3,447 | |
| マネジメント | 73,557 | 71,348 | 2,209 | |
| 三井ホーム | 29,883 | 23,554 | 6,329 | |
| その他 | 24,576 | 25,699 | △ 1,123 | |
| 賃貸 | 27,380 | 27,364 | 15 | |
| 分譲 | 334 | 2,697 | △ 2,362 | |
| マネジメント | 10,526 | 7,765 | 2,760 | |
| 三井ホーム | △ 7,059 | △ 8,147 | 1,088 | |
| その他 | 825 | △ 48 | 873 | |
| 消去他 | △ 5,426 | △ 5,088 | △ 338 | |
| 営業利益 | 26,580 | 24,544 | 2,036 | 8.3% |
| 営業外損益 | △ 6,230 | △ 7,716 | 1,485 | |
| 持分法損益 | 452 | 550 | △ 98 | |
| 純金利負担 | △ 7,248 | △ 7,291 | 43 | |
| その他 | 565 | △ 975 | 1,541 | |
| 経常利益 | 20,350 | 16,827 | 3,522 | 20.9% |
| 特別損益 | 8,796 | △ 1,524 | 10,321 | |
| 特別利益 | 8,796 | - | 8,796 | |
| 特別損失 | - | △ 1,524 | 1,524 | |
| 税前四半期純利益 | 29,147 | 15,303 | 13,843 | |
| 法人税等 | △ 14,266 | △ 8,842 | △ 5,424 | |
| 少数損益調整前四半期純利益 | 14,880 | 6,460 | 8,419 | |
| 少数損益 | 1,893 | 2,613 | △ 720 | |
| 四半期純利益 | 16,773 | 9,074 | 7,698 | 84.8% |

当第1四半期は主に「マネジメント」セグメントにおいて増収増益、「三井ホーム」セグメントにおいて増収および損益改善となったことにより、売上高は2,844億円、対前年同期比で45億円(1.6%)増収、営業利益は265億円、同比20億円(8.3%)の増益。経常利益は203億円、同比35億円(20.9%)の増益。経常利益の増益に加え、固定資産売却益を特別利益に計上したことにより、四半期純利益は167億円、同比76億円(84.8%)の増益となり、業績は通期予想に対して順調に進捗しております。

公表(進捗率)

| | 当第1四半期 | 公表 (H25.5.9公表) | 進捗率 |
|-------|---------|-------------------|-------|
| 営業収益 | 284,450 | 1,530,000 | 18.6% |
| 営業利益 | 26,580 | 160,000 | 16.6% |
| 経常利益 | 20,350 | 132,000 | 15.4% |
| 当期純利益 | 16,773 | 65,000 | 25.8% |

特別損益

| | |
|---------|-------|
| [特別利益] | |
| 固定資産売却益 | 8,796 |
| 合計 | 8,796 |

連結包括利益計算書

| | 当第1四半期 | 前年同期 |
|------------------|---------------|--------------|
| 少数株主損益調整前四半期純利益 | 14,880 | 6,460 |
| その他の包括利益 | 5,322 | △ 1,973 |
| その他有価証券評価差額金 | △ 5,644 | △ 8,759 |
| 繰延ヘッジ損益 | △ 31 | △ 111 |
| 為替換算調整勘定 | 7,374 | 4,075 |
| 持分法適用会社に対する持分相当額 | 3,624 | 2,821 |
| 四半期包括利益 | 20,202 | 4,487 |
| (うち親会社株主に係る包括利益) | (21,987) | (6,987) |
| (うち少数株主に係る包括利益) | (△ 1,784) | (△ 2,500) |

※ 収益は外部顧客からの売上高

[単位:百万円]

| 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 | 108,644 | +579 | 営業利益 | 27,380 | +15 |

前期に竣工した「日本橋アステラス三井ビルディング」の通期稼働による収益寄与等があり、売上高1,086億円、営業利益273億円となり、前年同期比5億円の増収、同比15百万円の増益。

東京都心部のオフィス賃貸市況は空室率の低下傾向が継続しており、当社の首都圏オフィス空室率(単体)は3.8%となった。

(参考)単体業績

- ・新規および通期(日本橋アステラス三井ビルディング等): 前年同期比75百万円増収
- ・既存物件: 前年同期比18億円増収
- ・異動・終了物件: 前年同期比20億円減収

| <賃貸> | | | 当第1四半期 | 前年同期 | 増減 |
|-----------|----------|---------|---------|--------|--------|
| オフィス・商業施設 | 収益 | オフィス | 69,326 | 70,773 | △1,447 |
| | | 商業施設 | 37,734 | 35,879 | 1,855 |
| | 貸付面積(千㎡) | | 4,618 | 4,760 | △142 |
| | オフィス | 所有 | 1,668 | 1,713 | △44 |
| | | 転賃 | 1,205 | 1,231 | △26 |
| 商業施設 | 所有 | 1,235 | 1,337 | △102 | |
| | 転賃 | 509 | 478 | 31 | |
| その他 | 収益 | 1,584 | 1,412 | 171 | |
| 収益合計 | | 108,644 | 108,065 | 579 | |

| 空室率推移 | | | | | | | |
|-----------|------|------|------|------|------|------|--|
| | 13/6 | 13/3 | 12/3 | 11/3 | 10/3 | 09/3 | |
| 連結オフィス・商業 | 3.2% | 3.3% | 2.9% | 3.5% | 3.1% | 2.2% | |
| 単体オフィス首都圏 | 3.8% | 3.8% | 4.4% | 4.0% | 3.9% | 2.5% | |

(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 | 151 | 171 | 120 | 139 | 31 | 32 |
| 貸付面積(千㎡) | 2,506 | 2,529 | 2,214 | 2,235 | 292 | 295 |
| 賃貸収益 | 64,055 | 66,551 | 59,376 | 61,826 | 4,679 | 4,724 |
| 空室率 | 4.2% | 5.5% | 3.8% | 5.3% | 7.1% | 7.2% |

| 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 | 69 | 72 | 45 | 46 | 24 | 26 |
| 貸付面積(千㎡) | 1,711 | 1,778 | 1,106 | 1,116 | 605 | 662 |
| 賃貸収益 | 37,765 | 35,867 | 27,222 | 25,900 | 10,542 | 9,966 |
| 空室率 | 0.6% | 0.3% | 0.6% | 0.3% | 0.6% | 0.3% |

| 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 | 47,787 | △3,447 | 営業利益 | 334 | △2,362 |

個人向け住宅分譲において、計上戸数の減少により、前年同期比109億円の減収、同比19億円の減益。
投資家向け分譲等では前年同期比75億円の増収、同比3億円の減益。
セグメント全体では売上高477億円、営業利益3億円となり、前年同期比34億円の減収、同比23億円の減益。
なお、個人向け住宅分譲は好調な販売状況が続いており、新築マンション分譲では、当期計上予定戸数6,450戸に対する当第1四半期末の契約進捗率は72%(前年同期61%)。

| <分譲> | | 当第1四半期 | 前年同期 | 増減 |
|--------------------|------------|--------|--------|---------|
| 中高層分譲 | 収益 | 25,121 | 35,120 | △9,998 |
| | 戸数(戸) | 511 | 717 | △206 |
| | 戸当たり単価(万円) | 4,916 | 4,898 | 18 |
| 戸建分譲 | 収益 | 7,708 | 8,657 | △949 |
| | 戸数(戸) | 118 | 163 | △45 |
| | 戸当たり単価(万円) | 6,532 | 5,312 | 1,220 |
| 住宅分譲合計 (個人顧客向け) | 収益 | 32,829 | 43,778 | △10,948 |
| | 戸数(戸) | 629 | 880 | △251 |
| | 戸当たり単価(万円) | 5,219 | 4,975 | 244 |
| 投資家向け分譲等 | 収益 | 14,958 | 7,456 | 7,501 |
| | 営業利益 | 1,772 | 2,166 | △394 |
| 収益合計 | | 47,787 | 51,234 | △3,447 |

| 住宅分譲(個人顧客向け)完成在庫推移 (戸) | | | | | | |
|------------------------|------|------|------|------|------|------|
| | 13/6 | 13/3 | 12/3 | 11/3 | 10/3 | 09/3 |
| 中高層分譲 | 135 | 223 | 380 | 638 | 872 | 826 |
| 戸建分譲 | 40 | 57 | 24 | 46 | 40 | 93 |
| 合計 | 175 | 280 | 404 | 684 | 912 | 919 |

| 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 | 4,109 | 1,426 | 5,535 | 511 | 5,024 | 1,580 |
| 戸建分譲 | 73 | 155 | 228 | 118 | 110 | 143 |
| 合計 | 4,182 | 1,581 | 5,763 | 629 | 5,134 | 1,723 |

| マネジメント | | 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 | 73,557 | +2,209 | 営業利益 | 10,526 | +2,760 |

好調な既存住宅マーケットを受け、リハウス事業における仲介件数が増加したこと等により、売上高735億円、営業利益105億円となり、前年同期比22億円の増収、同比27億円の増益。

| <マネジメント> | | 当第1四半期 | 前年同期 | 増減 |
|----------------|------|--------|--------|--------|
| プロパティマネジメント | 収益 | 53,308 | 54,738 | △1,429 |
| | 営業利益 | 6,487 | 6,231 | 256 |
| 仲介・アセットマネジメント等 | 収益 | 20,249 | 16,610 | 3,639 |
| | 営業利益 | 4,039 | 1,534 | 2,504 |
| 収益合計 | | 73,557 | 71,348 | 2,209 |

| | 当第1四半期 | 前年同期 | 増減 |
|-----------|---------|---------|--------|
| リパーク台数(台) | 146,437 | 136,068 | 10,369 |
| 仲介件数 | 10,656 | 9,023 | 1,633 |
| 販売受託件数 | 304 | 319 | △15 |

| 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 | 29,883 | +6,329 | 営業利益 | △7,059 | +1,088 |

新築事業、リフォーム・リニューアル事業において、前年同期に比べ期首工事中受注残高が多かったこと等により、全体では63億円増収、営業利益は増収に伴い10億円の改善。

| <三井ホーム> | | 当第1四半期 | 前年同期 | 増減 |
|--------------|-------|--------|--------|-------|
| 新築 | 収益 | 16,743 | 12,819 | 3,923 |
| | 受注工事高 | 41,527 | 31,597 | 9,930 |
| リフォーム・リニューアル | 収益 | 5,362 | 3,414 | 1,947 |
| | 受注工事高 | 8,309 | 5,637 | 2,671 |
| 賃貸管理 | 収益 | 4,889 | 4,555 | 333 |
| 住宅関連部資材販売 | 収益 | 2,888 | 2,764 | 124 |
| 収益合計 | | 29,883 | 23,554 | 6,329 |

※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 | 24,576 | △1,123 | 営業利益 | 825 | +873 |

施設営業において、ホテル事業が好調に推移した一方、前期にキャニオンの株式を売却したこと等により減収し、減収増益。
セグメント全体では前年同期比11億円の減収、営業利益は同比8億円増益。

| <その他> 収益 | | 当第1四半期 | 前年同期 | 増減 |
|----------|--|--------|--------|--------|
| 施設営業 | | 11,446 | 11,979 | △532 |
| 商品販売 | | 10,146 | 10,800 | △654 |
| その他 | | 2,983 | 2,919 | 63 |
| 収益合計 | | 24,576 | 25,699 | △1,123 |

※ 収益は外部顧客からの売上高

(参考)単体・営業損益

| | | 当第1四半期 | 前年同期 | 増減 |
|-------------|-------------|---------|---------|---------|
| 営業収益 | 賃貸事業 | 106,647 | 106,853 | △206 |
| | 分譲事業(業務施設等) | 4,621 | 8,193 | △3,571 |
| | その他 | 5,640 | 5,887 | △247 |
| | 合計 | 116,908 | 120,934 | △4,025 |
| 粗利益率 (%) | 賃貸事業 | 18.5 | 19.7 | △1.2pt |
| | 分譲事業(業務施設等) | 12.9 | 36.2 | △23.3pt |
| | その他 | 29.8 | 35.4 | △5.6pt |
| | 営業利益 | 17,003 | 20,972 | △3,969 |

[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 |
|--------------|---------|---------|--------|
| 三井不動産レジデンシャル | 409,518 | 393,896 | 15,621 |
| 三井不動産 | 268,928 | 269,115 | △ 187 |
| SPC合計 | 236,322 | 236,728 | △ 406 |
| その他・消去等 | 15,560 | 15,481 | 79 |
| 合計 | 930,330 | 915,222 | 15,107 |

| | 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 | 915,222 | 55,628 | △ 38,457 | △ 2,063 | 930,330 |
| 前年同期 | 842,835 | 83,591 | △ 39,032 | △ 5,690 | 881,703 |

(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 361億円〕

〔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 | 1,995,077 | 1,994,149 | 928 |
| SPC合計 | 213,571 | 214,282 | △ 710 |
| 三井不動産アメリカG | 157,155 | 145,106 | 12,048 |
| 英国三井不動産G | 36,491 | 34,712 | 1,779 |
| 三井ホームG | 28,266 | 27,513 | 752 |
| その他・消去等 | 88,537 | 88,212 | 324 |
| 合計 | 2,519,100 | 2,503,977 | 15,122 |

(再評価差額を含む)

| | 期首残高 | 資本的支出 | 減価償却 | その他 | 期末残高 |
|--------|-----------|--------|----------|---------|-----------|
| 当第1四半期 | 2,503,977 | 30,443 | △ 13,454 | △ 1,866 | 2,519,100 |
| 前年同期 | 2,545,610 | 23,899 | △ 14,395 | 34,632 | 2,589,747 |

〔有形・無形固定資産〕

三井不動産における「(仮称)日本橋室町三丁目地区市街地再開発計画」への新規投資や三井不動産アメリカグループ等において為替による増加があった一方、三井不動産において物件売却等もあり、連結全体では前期末比151億円増加し、2兆5,191億円となった。
(為替:当第1四半期末94.05円/ドル、前期末86.58円/ドル)

〔有利子負債〕

| | 当第1四半期末 | 前期末 | 増減 |
|--------------|-----------|-----------|----------|
| 三井不動産 | 1,852,759 | 1,796,931 | 55,827 |
| 三井不動産レジデンシャル | 360,394 | 313,229 | 47,164 |
| SPC合計 | 340,192 | 340,195 | △ 2 |
| 三井不動産アメリカG | 83,954 | 78,967 | 4,987 |
| 子会社貸付金 | △ 570,623 | △ 531,974 | △ 38,649 |
| その他・消去等 | 117,263 | 122,876 | △ 5,613 |
| 合計 | 2,183,939 | 2,120,225 | 63,713 |
| (うちノンリコース債務) | 238,137 | 236,137 | 2,000 |

〔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458億円、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95億円、配当金の支払によるキャッシュ・アウト99億円に加え、為替による増加54億円等もあり、連結全体で前期末比637億円増加し、2兆1,839億円となった。

〔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 | 1,225,669 | 1,202,853 | 22,815 | 流動負債 | 808,752 | 652,122 | 156,630 |
| 現金・預金 | 95,132 | 102,234 | △ 7,101 | 支払手形及び買掛金 | 58,808 | 100,705 | △ 41,896 |
| 受取手形及び売掛金 | 24,086 | 29,266 | △ 5,180 | 短期借入金 | 349,532 | 199,299 | 150,233 |
| 有価証券 | 80 | 24 | 55 | コマーシャルペーパー | 83,000 | 27,000 | 56,000 |
| 販売用不動産・前渡金 | 930,330 | 915,222 | 15,107 | 短期償還社債 | 24,968 | 40,133 | △ 15,165 |
| 未成工事支出金 | 25,421 | 11,601 | 13,820 | 未払法人税等 | 11,732 | 26,699 | △ 14,966 |
| その他のたな卸資産 | 9,841 | 9,096 | 745 | 未成工事受入金 | 25,360 | 15,755 | 9,604 |
| 短期貸付金 | 10,232 | 11,278 | △ 1,046 | 完成工事補償引当金 | 1,198 | 1,196 | 2 |
| 営業出資金 | 10,955 | 10,966 | △ 10 | 債務保証損失引当金 | 90 | 110 | △ 19 |
| 繰延税金資産(流動) | 26,934 | 23,917 | 3,016 | 繰延税金負債(流動) | 354 | 354 | - |
| その他の流動資産 | 92,980 | 90,046 | 2,934 | 災害損失引当金 | 254 | 254 | - |
| 貸倒引当金 | △ 326 | △ 800 | 474 | その他流動負債 | 253,452 | 240,614 | 12,838 |
| 有形固定資産 | 2,478,770 | 2,464,041 | 14,729 | 固定負債 | 2,373,168 | 2,504,871 | △ 131,702 |
| 建物及び構築物 | 639,340 | 633,845 | 5,495 | 社債 | 335,240 | 340,095 | △ 4,855 |
| 機械装置・運搬具 | 10,164 | 10,069 | 95 | 長期借入金 | 1,391,198 | 1,513,697 | △ 122,498 |
| 土地 | 1,759,287 | 1,753,208 | 6,079 | 預り敷金・保証金 | 341,406 | 344,923 | △ 3,516 |
| 建設仮勘定 | 37,856 | 34,682 | 3,174 | 退職給付引当金 | 34,811 | 34,323 | 487 |
| その他 | 32,120 | 32,236 | △ 115 | 役員退職慰労引当金 | 815 | 999 | △ 184 |
| 無形固定資産 | 40,330 | 39,936 | 393 | 繰延税金負債(固定) | 65,955 | 67,683 | △ 1,728 |
| 有形・無形固定資産 | 2,519,100 | 2,503,977 | 15,122 | 再評価に係る繰延税金負債 | 166,957 | 166,957 | - |
| 投資その他資産 | 680,174 | 683,243 | △ 3,068 | その他固定負債 | 36,784 | 36,190 | 593 |
| 投資有価証券 | 459,935 | 465,879 | △ 5,944 | 有利子負債 | 2,183,939 | 2,120,225 | 63,713 |
| 長期貸付金 | 11,846 | 10,278 | 1,567 | うちノンリコース債務 | 238,137 | 236,137 | 2,000 |
| 差入敷金・保証金 | 143,433 | 148,736 | △ 5,302 | 余剰敷金・保証金 | 197,973 | 196,187 | 1,785 |
| 繰延税金資産(固定) | 12,040 | 11,936 | 104 | 負債計 | 3,181,921 | 3,156,993 | 24,927 |
| 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 | 57,872 | 51,390 | 6,482 | 資本剰余金 | 248,299 | 248,299 | 0 |
| 貸倒引当金 | △ 6,187 | △ 6,211 | 24 | 利益剰余金 | 408,866 | 402,224 | 6,641 |
| 資産計 | 4,424,943 | 4,390,074 | 34,869 | 自己株式 | △ 5,627 | △ 5,533 | △ 94 |
| | | | | 土地再評価差額金 | 292,855 | 292,384 | 470 |
| | | | | 有価証券評価差額金 | 97,053 | 102,693 | △ 5,640 |
| | | | | 繰延ヘッジ損益 | △ 1,120 | △ 1,094 | △ 26 |
| | | | | 為替換算調整勘定 | △ 21,215 | △ 32,096 | 10,880 |
| | | | | 新株予約権 | 771 | 728 | 42 |
| | | | | 少数株主持分 | 48,844 | 51,177 | △ 2,333 |
| | | | | 純資産計 | 1,243,022 | 1,233,081 | 9,941 |
| | | | | 〔D/Eレシオ〕 | (1.83) | (1.80) | (0.03) |
| | | | | 〔自己資本比率〕 | (27.0%) | (26.9%) | (0.1PT) |
| | | | | 負債・純資産計 | 4,424,943 | 4,390,074 | 34,869 |