

平成25年11月7日

平成26年3月期第2四半期決算短信 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(累計)

	当第2四半期	前年同期	増減	増減率 [%]
営業収益	636,151	615,709	20,441	3.3%
賃貸	221,929	218,151	3,777	
分譲	118,701	124,217	△ 5,516	
マネジメント	150,664	143,469	7,194	
三井ホーム	94,317	77,627	16,690	
その他	50,538	52,243	△ 1,705	
賃貸	55,455	54,681	773	
分譲	2,308	6,765	△ 4,456	
マネジメント	24,191	17,857	6,334	
三井ホーム	△ 4,415	△ 7,586	3,171	
その他	2,057	45	2,011	
消去他	△ 10,390	△ 10,582	191	
営業利益	69,207	61,181	8,026	13.1%
営業外損益	△ 12,388	△ 14,089	1,701	
持分法損益	802	1,028	△ 226	
純金利負担	△ 14,581	△ 14,556	△ 24	
その他	1,390	△ 561	1,952	
経常利益	56,819	47,091	9,727	20.7%
特別損益	10,817	△ 2,630	13,448	
特別利益	13,188	-	13,188	
特別損失	△ 2,371	△ 2,630	259	
税前四半期純利益	67,636	44,460	23,175	
法人税等	△ 27,633	△ 19,469	△ 8,163	
少数株主損益調整前四半期純利益	40,003	24,991	15,012	
少数損益	△ 150	1,887	△ 2,038	
四半期純利益	39,852	26,878	12,974	48.3%

当第2四半期は、「分譲」セグメントにおいて住宅分譲の計上戸数減少により減収減益となったものの、「マネジメント」セグメントにおいて仲介件数の増加により増収増益、「三井ホーム」セグメントにおいて増収ならびに損益改善となったこと等により、売上高は6,361億円、前年同期比204億円(3.3%)の増収、営業利益は692億円、同比80億円(13.1%)の増益。経常利益は568億円、同比97億円(20.7%)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等により、四半期純利益は398億円、同比129億円(48.3%)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2四半期	公表 (H25.5.9公表)	進捗率
営業収益	636,151	1,530,000	41.6%
営業利益	69,207	160,000	43.3%
経常利益	56,819	132,000	43.0%
当期純利益	39,852	65,000	61.3%

特別損益

[特別利益]	
固定資産売却益	13,188
合計	13,188

[特別損失]	
固定資産除却損	△ 2,371
合計	△ 2,371

連結包括利益計算書(累計)

	当第2四半期	前年同期
少数株主損益調整前四半期純利益	40,003	24,991
その他の包括利益	33,026	1,370
その他有価証券評価差額金	14,720	△ 91
繰延ヘッジ損益	208	△ 113
為替換算調整勘定	12,173	541
持分法適用会社に対する持分相当額	5,923	1,034
四半期包括利益	73,029	26,361
(うち親会社株主に係る包括利益)	(72,715)	(28,196)
(うち少数株主に係る包括利益)	(313)	(△ 1,834)

※ 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2四半期 対前年同期		当第2四半期 対前年同期	
営業収益	221,929	+3,777	営業利益	55,455	+773

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、「ラゾーナ川崎プラザ」など商業施設の大規模リニューアル効果があり、前年同期比37億円の増収、同比7億円の増益。
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4.5%。

(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10億円増収
・既存物件(ラゾーナ川崎プラザ等):同比25億円増収
・異動・終了物件:同比23億円減収

＜賃貸＞		当第2四半期	前年同期	増減
オフィス・商業施設	収益	141,857	142,461	△ 603
	オフィス商業施設	76,645	72,737	3,907
	貸付面積(千㎡)	4,580	4,706	△ 126
	オフィス	1,649	1,698	△ 49
	商業施設	1,177	1,242	△ 65
	商業施設	1,246	1,288	△ 43
その他	収益	3,426	2,952	474
収益合計		221,929	218,151	3,777

空室率推移		13/9	13/6	13/3	12/3	11/3	10/3
連結オフィス・商業	3.4%	3.2%	3.3%	2.9%	3.5%	3.1%	
単体オフィス首都圏	4.5%	3.8%	3.8%	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2四半期	前年同期	当第2四半期	前年同期	当第2四半期	前年同期
棟数	149	170	119	138	30	32
貸付面積(千㎡)	2,497	2,536	2,206	2,238	290	298
賃貸収益	129,849	133,488	120,438	123,921	9,410	9,566
空室率	4.8%	5.1%	4.5%	5.0%	7.0%	6.1%

商業施設	総計		首都圏		地方	
	当第2四半期	前年同期	当第2四半期	前年同期	当第2四半期	前年同期
棟数	69	71	45	46	24	25
貸付面積(千㎡)	1,721	1,728	1,106	1,114	615	614
賃貸収益	76,425	72,402	54,425	51,712	21,999	20,690
空室率	0.6%	0.4%	0.6%	0.5%	0.6%	0.4%

分譲		当第2四半期 対前年同期		当第2四半期 対前年同期	
営業収益	118,701	△5,516	営業利益	2,308	△4,456

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274億円の減収、同比64億円の減益。
投資家向け分譲等では、日本アコモデーションファンド投資法人への賃貸住宅の売却等により、前年同期比219億円の増収、同比20億円の増益。
セグメント全体では前年同期比55億円の減収、同比44億円の減益。
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2四半期末の契約進捗率は87%(前年同期75%)。

＜分譲＞		当第2四半期	前年同期	増減
中高層分譲	収益	67,315	94,498	△27,182
	戸数(戸)	1,555	1,835	△280
	戸当たり単価(万円)	4,329	5,150	△821
戸建分譲	収益	19,249	19,484	△235
	戸数(戸)	352	330	22
	戸当たり単価(万円)	5,469	5,904	△435
住宅分譲合計(個人顧客向け)	収益	86,565	113,983	△27,418
	戸数(戸)	1,907	2,165	△258
	戸当たり単価(万円)	4,539	5,265	△726
投資家向け分譲等	収益	32,136	10,234	21,901
	営業利益	3,566	1,557	2,008
収益合計		118,701	124,217	△5,516

住宅分譲(個人顧客向け)完成在庫推移		(戸)					
		13/9	13/6	13/3	12/3	11/3	10/3
中高層分譲	98	135	223	380	638	872	
戸建分譲	53	40	57	24	46	40	
合計	151	175	280	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	4,109	4,321	8,430	1,555	6,875	4,337	
戸建分譲	73	393	466	352	114	413	
合計	4,182	4,714	8,896	1,907	6,989	4,750	

マネジメント		当第2四半期 対前年同期		当第2四半期 対前年同期	
営業収益	150,664	+7,194	営業利益	24,191	+6,334

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、前年同期比71億円の増収、同比63億円の増益。

＜マネジメント＞		当第2四半期	前年同期	増減
プロパティマネジメント	収益	107,680	108,721	△ 1,040
	営業利益	13,601	13,550	50
仲介・アセットマネジメント等	収益	42,983	34,748	8,235
	営業利益	10,590	4,306	6,283
収益合計		150,664	143,469	7,194

	当第2四半期	前年同期	増減
リパーク台数(台)	149,666	138,537	11,129
仲介件数	21,011	18,315	2,696
販売受託件数	1,383	719	664

三井ホーム		当第2四半期 対前年同期		当第2四半期 対前年同期	
営業収益	94,317	+16,690	営業利益	△4,415	+3,171

新築事業、リフォーム・リニューアル事業において、期首受注残高が前期を上回っていたことに加え、当期受注が増加したこともあり、全体では166億円増収、営業利益は増収に伴い31億円の改善。

＜三井ホーム＞		当第2四半期	前年同期	増減
新築	収益	66,445	54,170	12,274
	受注工事高	103,397	75,227	28,170
リフォーム・リニューアル	収益	12,183	8,687	3,496
	受注工事高	18,097	11,873	6,224
賃貸管理	収益	9,844	9,144	699
住宅関連部資材販売	収益	5,844	5,625	219
収益合計		94,317	77,627	16,690

※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2四半期 対前年同期		当第2四半期 対前年同期	
営業収益	50,538	△1,705	営業利益	2,057	+2,011

施設営業において、ホテル事業が国内外で好調に推移した一方、前期にキャニエー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17億円の減収、同比20億円の増益。

＜その他＞ 収益		当第2四半期	前年同期	増減
施設営業	24,246	25,295	△1,049	
商品販売	18,615	20,204	△1,588	
その他	7,676	6,743	932	
収益合計	50,538	52,243	△1,705	

※ 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2四半期	前年同期	増減
営業収益	賃貸事業	216,269	215,014	1,254
	分譲事業(業務施設等)	13,371	9,504	3,866
	その他	12,656	12,782	△126
	合計	242,296	237,301	4,995
粗利益率(%)	賃貸事業	18.0	18.5	△0.5pt
	分譲事業(業務施設等)	17.3	25.9	△8.6pt
	その他	37.6	38.0	△0.4pt
	営業利益	36,484	37,181	△697

[単位:百万円]

〔販売用不動産(前渡金含む)〕

	当第2四半期末	前期末	増減
三井不動産レジデンシャル	396,002	393,896	2,105
三井不動産	269,256	269,115	140
SPC合計	248,875	236,728	12,147
その他・消去等	14,821	15,481	△ 659
合計	928,956	915,222	13,733

	期首残高	新規投資	原価回収	その他	期末残高
当第2四半期	915,222	114,081	△ 95,064	△ 5,282	928,956
前年同期	842,835	145,487	△ 97,153	△ 8,401	882,767

(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2四半期 515億円〕

〔有形・無形固定資産〕

	当第2四半期末	前期末	増減
三井不動産	2,010,708	1,994,149	16,559
SPC合計	195,442	214,282	△ 18,840
三井不動産アメリカG	159,199	145,106	14,093
英国三井不動産G	39,401	34,712	4,689
三井ホームG	27,952	27,513	438
その他・消去等	88,755	88,212	542
合計	2,521,460	2,503,977	17,482

(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2四半期	2,503,977	60,154	△ 27,285	△ 15,385	2,521,460
前年同期	2,545,610	35,777	△ 29,049	18,393	2,570,731

〔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、三井不動産やSPCにおいて物件売却等もあり、連結全体では前期末比174億円増加し、2兆5,214億円となった。
(為替:当第2四半期末98.59円/ドル、前期末86.58円/ドル)

〔有利子負債〕

	当第2四半期末	前期末	増減
三井不動産	1,817,168	1,796,931	20,236
三井不動産レジデンシャル	346,149	313,229	32,919
SPC合計	342,845	340,195	2,650
三井不動産アメリカG	79,716	78,967	749
子会社貸付金	△ 556,025	△ 531,974	△ 24,051
その他・消去等	116,642	122,876	△ 6,234
合計	2,146,495	2,120,225	26,269
(うちノンリコース債務)	241,988	236,137	5,851

〔有利子負債〕

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99億円、配当金の支払によるキャッシュ・アウト96億円に加え、為替による増加96億円等もあり、連結全体で前期末比262億円増加し、2兆1,464億円となった。

〔連結貸借対照表〕

	当第2四半期末	前期末	増減		当第2四半期末	前期末	増減
流動資産	1,228,852	1,202,853	25,998	流動負債	798,050	652,122	145,928
現金・預金	97,698	102,234	△ 4,535	支払手形及び買掛金	62,157	100,705	△ 38,548
受取手形及び売掛金	24,599	29,266	△ 4,667	短期借入金	306,398	199,299	107,098
有価証券	65	24	40	コマーシャルペーパー	64,000	27,000	37,000
販売用不動産・前渡金	928,956	915,222	13,733	短期償還社債	74,020	40,133	33,887
未成工事支出金	22,021	11,601	10,420	未払法人税等	21,146	26,699	△ 5,552
その他のたな卸資産	10,789	9,096	1,693	未成工事受入金	26,507	15,755	10,752
短期貸付金	10,590	11,278	△ 687	完成工事補償引当金	1,262	1,196	66
営業出資金	9,704	10,966	△ 1,261	債務保証損失引当金	86	110	△ 24
繰延税金資産(流動)	26,282	23,917	2,365	繰延税金負債(流動)	354	354	-
その他の流動資産	98,473	90,046	8,426	災害損失引当金	254	254	-
貸倒引当金	△ 329	△ 800	471	その他流動負債	241,862	240,614	1,248
有形固定資産	2,480,787	2,464,041	16,746	固定負債	2,363,676	2,504,871	△ 141,194
建物及び構築物	627,817	633,845	△ 6,027	社債	295,325	340,095	△ 44,770
機械装置・運搬具	9,953	10,069	△ 115	長期借入金	1,406,752	1,513,697	△ 106,945
土地	1,767,910	1,753,208	14,702	預り敷金・保証金	343,272	344,923	△ 1,651
建設仮勘定	43,382	34,682	8,700	退職給付引当金	35,776	34,323	1,453
その他	31,723	32,236	△ 512	役員退職慰労引当金	783	999	△ 215
無形固定資産	40,672	39,936	736	繰延税金負債(固定)	78,668	67,683	10,984
有形・無形固定資産	2,521,460	2,503,977	17,482	再評価に係る繰延税金負債	166,957	166,957	-
投資その他資産	706,491	683,243	23,248	その他固定負債	36,140	36,190	△ 50
投資有価証券	497,741	465,879	31,861	有利子負債	2,146,495	2,120,225	26,269
長期貸付金	11,955	10,278	1,676	うちノンリコース債務	241,988	236,137	5,851
差入敷金・保証金	139,334	148,736	△ 9,401	余剰敷金・保証金	203,937	196,187	7,749
繰延税金資産(固定)	10,984	11,936	△ 951	負債計	3,161,726	3,156,993	4,733
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	51,433	51,390	42	資本剰余金	248,300	248,299	1
貸倒引当金	△ 6,191	△ 6,211	20	利益剰余金	431,974	402,224	29,749
資産計	4,456,804	4,390,074	66,729	自己株式	△ 5,737	△ 5,533	△ 203
				土地再評価差額金	292,826	292,384	442
				有価証券評価差額金	117,460	102,693	14,766
				繰延ヘッジ損益	△ 873	△ 1,094	220
				為替換算調整勘定	△ 14,220	△ 32,096	17,875
				新株予約権	795	728	66
				少数株主持分	50,255	51,177	△ 922
				純資産計	1,295,077	1,233,081	61,996
				〔D/Eレシオ〕	(1.73)	(1.80)	(△ 0.07)
				〔自己資本比率〕	(27.9%)	(26.9%)	(1.0PT)
				負債・純資産計	4,456,804	4,390,074	66,729