

平成26年2月12日

平成26年3月期第3四半期決算短信 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3四半期	前年同期	増減	増減率 [%]
営業収益	994,670	944,829	49,841	5.3%
賃貸	334,516	328,131	6,384	
分譲	207,707	194,680	13,026	
マネジメント	226,688	217,572	9,116	
三井ホーム	147,871	125,670	22,200	
その他	77,886	78,773	△ 886	
賃貸	83,744	81,792	1,952	
分譲	10,326	11,615	△ 1,288	
マネジメント	34,890	27,656	7,233	
三井ホーム	△ 4,379	△ 8,504	4,125	
その他	3,798	1,261	2,536	
消去他	△ 15,270	△ 16,038	767	
営業利益	113,110	97,782	15,327	15.7%
営業外損益	△ 18,592	△ 19,944	1,351	
持分法損益	501	1,857	△ 1,356	
純金利負担	△ 21,783	△ 21,802	19	
その他	2,689	△ 0	2,689	
経常利益	94,517	77,838	16,679	21.4%
特別損益	4,990	△ 4,626	9,616	
特別利益	13,189	1,060	12,128	
特別損失	△ 8,199	△ 5,686	△ 2,512	
税前四半期純利益	99,507	73,212	26,295	
法人税等	△ 37,407	△ 28,238	△ 9,168	
少数株主損益調整前四半期純利益	62,100	44,973	17,126	
少数損益	△ 206	1,985	△ 2,191	
四半期純利益	61,894	46,959	14,934	31.8%

当第3四半期は、「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も増収ならびに損益改善となったこと等により、売上高は9,946億円、前年同期比498億円(5.3%)の増収、営業利益は1,131億円、同比153億円(15.7%)の増益。経常利益は945億円と同比166億円(21.4%)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618億円と同比149億円(31.8%)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3四半期	公表 (H25.5.9公表)	進捗率
営業収益	994,670	1,530,000	65.0%
営業利益	113,110	160,000	70.7%
経常利益	94,517	132,000	71.6%
当期純利益	61,894	65,000	95.2%

特別損益

[特別利益]	
固定資産売却益	13,189
合計	13,189

[特別損失]	
減損損失	△ 5,317
固定資産除却損	△ 2,881
合計	△ 8,199

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	62,100	44,973
その他の包括利益	29,466	7,302
その他有価証券評価差額金	11,222	6,783
繰延ヘッジ損益	338	△ 122
為替換算調整勘定	11,959	△ 601
持分法適用会社に対する持分相当額	5,946	1,243
四半期包括利益	91,567	52,276
(うち親会社株主に係る包括利益)	(91,200)	(54,215)
(うち少数株主に係る包括利益)	(366)	(△ 1,938)

※ 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	334,516	+6,384	営業利益	83,744	+1,952

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に加え、三井不動産アメリカグループにおける為替影響等による収益寄与もあり、セグメント全体では前年同期に比べ63億円の増収、19億円の増益。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4.1%。

(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26億円増収
 ・既存物件(ラゾーナ川崎プラザ等):同比29億円増収
 ・異動・終了物件:同比21億円減収

<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	211,921	212,695	△ 773
		商業施設	117,355	110,998	6,357
		貸付面積(千㎡)	4,617	4,707	△ 90
		オフィス	1,658	1,703	△ 45
		商業施設	1,258	1,286	△ 28
			転賃	527	479
その他	収益		5,239	4,438	800
収益合計			334,516	328,131	6,384

空室率推移						
	13/12	13/9	13/6	13/3	12/3	11/3
連結オフィス・商業	3.5%	3.4%	3.2%	3.3%	2.9%	3.5%
単体オフィス首都圏	4.1%	4.5%	3.8%	3.8%	4.4%	4.0%

(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	147	168	117	136	30	32
貸付面積(千㎡)	2,497	2,543	2,206	2,247	292	296
賃貸収益	194,743	199,270	180,665	184,919	14,077	14,351
空室率	4.4%	4.4%	4.1%	4.1%	6.3%	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	69	71	45	46	24	25
貸付面積(千㎡)	1,753	1,732	1,124	1,118	629	614
賃貸収益	117,268	110,585	83,159	78,862	34,109	31,722
空室率	0.8%	0.2%	1.0%	0.2%	0.3%	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	207,707	+13,026	営業利益	10,326	△1,288

個人向け住宅分譲において、計上戸数の増加により、前年同期比69億円の増収、同比3億円の増益。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があった一方で、前年同期の高利益率物件の売却による反動もあり、前年同期比60億円の増収、16億円の減益。セグメント全体では前年同期比130億円の増収、同比12億円の減益。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3四半期末の契約進捗率は97%(前年同期90%)。

<分譲>		当第3四半期	前年同期	増減
中高層分譲	収益	142,248	138,574	3,674
	戸数(戸)	3,144	2,704	440
	戸当たり単価(万円)	4,524	5,125	△601
戸建分譲	収益	30,209	26,922	3,286
	戸数(戸)	542	456	86
	戸当たり単価(万円)	5,574	5,904	△330
住宅分譲合計(個人顧客向け)	収益	172,457	165,496	6,960
	戸数(戸)	3,686	3,160	526
	戸当たり単価(万円)	4,679	5,237	△558
	営業利益	6,463	6,095	368
投資家向け分譲等	収益	35,249	29,184	6,065
	営業利益	3,862	5,520	△1,657
収益合計		207,707	194,680	13,026

住宅分譲(個人顧客向け)完成在庫推移 (戸)						
	13/12	13/9	13/6	13/3	12/3	11/3
中高層分譲	128	98	135	223	380	638
戸建分譲	39	53	40	57	24	46
合計	167	151	175	280	404	684

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	6,364	10,473	3,144	7,329	6,468
戸建分譲	73	727	800	542	258	748
合計	4,182	7,091	11,273	3,686	7,587	7,216

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	226,688	+9,116	営業利益	34,890	+7,233

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、セグメント全体では前年同期比91億円の増収、同比72億円の増益。

<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	164,203	163,810	392
	営業利益	20,713	20,127	585
仲介・アセットマネジメント等	収益	62,485	53,762	8,723
	営業利益	14,176	7,528	6,648
収益合計		226,688	217,572	9,116

	当第3四半期	前年同期	増減
リパーク台数(台)	153,343	141,037	12,306
仲介件数 ※	31,195	28,132	3,063
販売受託件数	1,548	1,157	391

※ 仲介件数は外部顧客からの件数 (参考)消去前仲介件数:31,297件

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	147,871	+22,200	営業利益	△4,379	+4,125

新築事業およびリフォーム・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222億円増収、営業利益は増収に伴い41億円の改善。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	103,538	88,684	14,853
	受注工事高	135,182	110,397	24,784
リフォーム・リニューアル	収益	19,924	14,284	5,640
	受注工事高	26,466	19,441	7,024
賃貸管理	収益	14,763	13,792	970
住宅関連部資材販売	収益	9,644	8,908	736
収益合計		147,871	125,670	22,200

※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	77,886	△886	営業利益	3,798	+2,536

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8億円の減収、25億円の増益。

<その他>		当第3四半期	前年同期	増減
施設営業	収益	37,257	38,356	△1,098
商品販売		27,536	29,569	△2,032
その他		13,092	10,847	2,245
収益合計		77,886	78,773	△886

※ 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	327,375	323,959	3,416
	分譲事業(業務施設等)	15,401	23,006	△7,604
	その他	18,374	19,215	△841
	合計	361,150	366,180	△5,030
粗利益率(%)	賃貸事業	18.4	18.4	△0.0pt
	分譲事業(業務施設等)	14.0	29.9	△15.9pt
	その他	32.1	38.0	△5.8pt
	営業利益	54,039	58,422	△4,383

[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	391,954	393,896	△ 1,941
三井不動産	284,411	269,115	15,296
SPC合計	262,308	236,728	25,580
その他・消去等	15,743	15,481	261
合計	954,418	915,222	39,196

	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	915,222	211,746	△ 165,729	△ 6,821	954,418
前年同期	842,835	228,789	△ 153,284	8,585	926,925

(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 712億円〕

〔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	2,021,644	1,994,149	27,494
SPC合計	194,780	214,282	△ 19,501
三井不動産アメリカG	153,104	145,106	7,998
英国三井不動産G	54,793	34,712	20,081
三井ホームG	27,558	27,513	44
その他・消去等	88,880	88,212	667
合計	2,540,762	2,503,977	36,785

(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3四半期	2,503,977	98,915	△ 41,170	△ 20,959	2,540,762
前年同期	2,545,610	47,052	△ 43,803	△ 11,602	2,537,257

〔有形・無形固定資産〕

三井不動産の「(仮称)日本橋室町三丁目地区市街地再開発計画」や英国三井不動産グループの新規投資、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367億円増加し、2兆5,407億円となった。
(為替:当第3四半期末97.75円/ドル、前期末86.58円/ドル)

〔有利子負債〕

	当第3四半期末	前期末	増減
三井不動産	1,797,569	1,796,931	638
SPC合計	354,418	340,195	14,223
三井不動産レジデンシャル	306,838	313,229	△ 6,391
三井不動産アメリカG	80,054	78,967	1,087
子会社貸付金	△ 517,066	△ 531,974	14,907
その他・消去等	132,993	122,876	10,117
合計	2,154,808	2,120,225	34,582
(うちノンリコース債務)	253,293	236,137	17,156

〔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438億円、配当金の支払によるキャッシュ・アウト193億円に対して、営業活動によるキャッシュ・イン295億円等もあり、連結全体で前期末比345億円増加し、2兆1,548億円となった。

〔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	1,274,987	1,202,853	72,133	流動負債	800,800	652,122	148,678
現金・預金	90,148	102,234	△ 12,085	支払手形及び買掛金	89,382	100,705	△ 11,322
受取手形及び売掛金	26,682	29,266	△ 2,584	短期借入金	284,421	199,299	85,122
有価証券	80	24	55	コマーシャルペーパー	45,000	27,000	18,000
販売用不動産・前渡金	954,418	915,222	39,196	短期償還社債	74,010	40,133	33,877
未成工事支出金	31,255	11,601	19,653	未払法人税等	19,331	26,699	△ 7,367
その他のたな卸資産	11,734	9,096	2,638	未成工事受入金	31,434	15,755	15,678
短期貸付金	11,403	11,278	124	完成工事補償引当金	1,267	1,196	70
営業出資金	9,696	10,966	△ 1,269	債務保証損失引当金	80	110	△ 29
繰延税金資産(流動)	26,536	23,917	2,618	繰延税金負債(流動)	354	354	-
その他の流動資産	113,386	90,046	23,339	災害損失引当金	245	254	△ 8
貸倒引当金	△ 355	△ 800	444	その他流動負債	255,272	240,614	14,658
有形固定資産	2,487,223	2,464,041	23,182	固定負債	2,413,204	2,504,871	△ 91,666
建物及び構築物	623,879	633,845	△ 9,965	社債	296,610	340,095	△ 43,485
機械装置・運搬具	15,223	10,069	5,154	長期借入金	1,454,766	1,513,697	△ 58,930
土地	1,770,128	1,753,208	16,920	預り敷金・保証金	343,383	344,923	△ 1,540
建設仮勘定	46,017	34,682	11,335	退職給付引当金	36,594	34,323	2,270
その他	31,974	32,236	△ 262	役員退職慰労引当金	801	999	△ 197
無形固定資産	53,539	39,936	13,602	繰延税金負債(固定)	74,845	67,683	7,162
有形・無形固定資産	2,540,762	2,503,977	36,785	再評価に係る繰延税金負債	166,957	166,957	-
投資その他資産	700,882	683,243	17,639	その他固定負債	39,245	36,190	3,054
投資有価証券	490,925	465,879	25,046	有利子負債	2,154,808	2,120,225	34,582
長期貸付金	11,578	10,278	1,299	うちノンリコース債務	253,293	236,137	17,156
差入敷金・保証金	139,045	148,736	△ 9,690	余剰敷金・保証金	204,338	196,187	8,150
繰延税金資産(固定)	11,065	11,936	△ 870	負債計	3,214,004	3,156,993	57,011
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	53,230	51,390	1,840	資本剰余金	248,302	248,299	3
貸倒引当金	△ 6,196	△ 6,211	15	利益剰余金	444,770	402,224	42,545
資産計	4,516,632	4,390,074	126,557	自己株式	△ 5,952	△ 5,533	△ 419
				土地再評価差額金	292,411	292,384	26
				有価証券評価差額金	114,006	102,693	11,312
				繰延ヘッジ損益	△ 766	△ 1,094	327
				為替換算調整勘定	△ 14,429	△ 32,096	17,666
				新株予約権	841	728	113
				少数株主持分	49,148	51,177	△ 2,029
				純資産計	1,302,627	1,233,081	69,546
				〔D/Eレシオ〕	(1.72)	(1.80)	(△ 0.07)
				〔自己資本比率〕	(27.7%)	(26.9%)	(0.8PT)
				負債・純資産計	4,516,632	4,390,074	126,557