

平成27年8月6日

平成28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	357,655	329,953	27,701	8.4%
賃貸	120,907	111,437	9,470	
分譲	100,966	86,455	14,511	
マネジメント	78,342	74,240	4,101	
三井ホーム	39,564	40,961	△ 1,396	
その他	17,874	16,859	1,015	
賃貸	31,217	26,643	4,574	
分譲	20,405	8,163	12,241	
マネジメント	12,147	8,856	3,291	
三井ホーム	△ 5,410	△ 4,517	△ 893	
その他	1,340	918	422	
消去他	△ 7,562	△ 6,140	△ 1,422	
営業利益	52,136	33,923	18,213	53.7%
営業外損益	△ 2,099	△ 7,219	5,119	
持分法損益	1,494	271	1,222	
純金利負担	△ 6,080	△ 6,684	604	
その他	2,486	△ 806	3,292	
経常利益	50,036	26,703	23,333	87.4%
特別損益	-	5,185	△ 5,185	
特別利益	-	5,185	△ 5,185	
特別損失	-	-	-	
税金等調整前四半期純利益	50,036	31,889	18,147	
法人税等	△ 15,907	△ 17,293	1,385	
四半期純利益	34,129	14,595	19,533	
非支配株主に帰属する四半期純損益	1,389	1,142	246	
親会社株主に帰属する四半期純利益	35,518	15,738	19,779	125.7%

当第1四半期の業績は、「賃貸」セグメントにおいて、新規開業や通期稼働効果等により商業施設事業等が好調に推移したことや、「分譲」セグメントにおける個人向け住宅分譲の計上戸数の増加、投資家向け分譲等の伸長に加え、「マネジメント」セグメントにおいてリハウス事業(個人向け仲介事業)の仲介件数が増加したこと等により、売上高は3,576億円、前年同期比277億円(8.4%)の増収、営業利益は521億円、同比182億円(53.7%)の増益、経常利益は500億円、同比233億円(87.4%)の増益、親会社株主に帰属する四半期純利益は355億円、同比197億円(125.7%)の増益。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 (H27.5.11公表)	進捗率
営業収益	357,655	1,610,000	22.2%
営業利益	52,136	195,000	26.7%
経常利益	50,036	171,000	29.3%
親会社株主に帰属する四半期純利益	35,518	107,000	33.2%

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	34,129	14,595
その他の包括利益	△ 18,248	11,958
その他有価証券評価差額金	△ 14,558	15,966
繰延ヘッジ損益	1	1
土地再評価差額金	343	-
為替換算調整勘定	△ 1,625	△ 2,758
退職給付に係る調整額	16	198
持分法適用会社に対する持分相当額	△ 2,425	△ 1,448
包括利益	15,880	26,554
(うち親会社株主に係る包括利益)	(17,419)	(27,823)
(うち非支配株主に係る包括利益)	(△ 1,538)	(△ 1,268)

※ 収益は外部顧客からの売上高

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	120,907	+9,470	営業利益	31,217	+4,574

「ららぽーと富士見」の新規開業による収益寄与に加えて、前期に竣工したオフィス、商業施設の通期稼働や、商業施設の大規模リニューアル・増床効果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94億円の増収、同比45億円の増益。

当社の首都圏オフィス空室率(単体)は、4.0%。

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)
大崎ブライトタワー	ゲートスクエア ※千葉県柏市
大崎ブライトコア	飯田橋グラン・ブルーム
ららぽーと富士見	札幌三井JPビルディング(赤れんがテラス)
	ららテラス武蔵小杉
	御徒町吉池本店ビル
	新宿中村屋ビル
	ららぽーと和泉
	新川崎スクエア
	8-10 Moorgate ※ロンドン市
	1200 17th Street ※ワシントン・コロンビア特別区
	70 Mark Lane ※ロンドン市

(参考) 単体業績
 ・新規および通期: 前年同期比72億円増収
 ・既存物件: 同比26億円増収
 ・異動・終了物件: 同比21億円減収

<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	71,370	68,712	2,657
		商業施設	46,202	40,400	5,802
	貸付面積(千㎡)		4,585	4,450	135
	オフィス	所有	1,639	1,547	91
		転賃	1,156	1,172	△ 17
	商業施設	所有	1,321	1,202	119
	転賃	469	528	△ 58	
その他	収益		3,334	2,323	1,011
収益合計			120,907	111,437	9,470

空室率推移							
	15/6	15/3	14/3	13/3	12/3	11/3	
連結オフィス・商業	3.4%	3.2%	3.5%	3.3%	2.9%	3.5%	
単体オフィス首都圏	4.0%	3.2%	3.3%	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	139	104	109	31	30
貸付面積(千㎡)	2,554	2,476	2,227	2,176	327	300
賃貸収益	64,468	63,608	59,278	58,918	5,189	4,690
空室率	4.0%	5.6%	4.0%	5.8%	4.2%	3.6%

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	73	71	52	48	21	23
貸付面積(千㎡)	1,753	1,697	1,193	1,098	560	599
賃貸収益	46,158	40,319	33,553	28,838	12,604	11,480
空室率	0.6%	0.5%	0.6%	0.6%	0.7%	0.5%

※ 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	100,966	+14,511	営業利益	20,405	+12,241

個人向け住宅分譲において、計上戸数の増加や利益率の改善等により、前年同期に比べ160億円の増収、同比52億円の増益。
 投資家向け分譲等は、減収の一方で高利益率物件の売却等により増益し、前年同期に比べ15億円の減収、同比69億円の増益。
 セグメント全体では前年同期に比べ145億円の増収、同比122億円の増益。
 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4,500戸に対する当第1四半期末の契約進捗率は90%(前年同期85%)。

<分譲>		当第1四半期	前年同期	増減
中高層分譲	収益	40,377	23,046	17,330
	戸数(戸)	647	455	192
	戸当たり単価(万円)	6,240	5,065	1,175
戸建分譲	収益	7,897	9,154	△ 1,257
	戸数(戸)	143	157	△ 14
	戸当たり単価(万円)	5,523	5,831	△ 308
住宅分譲合計(個人顧客向け)	収益	48,274	32,201	16,073
	戸数(戸)	790	612	178
	戸当たり単価(万円)	6,110	5,262	848
	営業利益	4,119	△ 1,127	5,246
投資家向け分譲等	収益	52,692	54,254	△ 1,561
	営業利益	16,285	9,291	6,994
収益合計		100,966	86,455	14,511

住宅分譲(個人顧客向け)完成在庫推移 (戸)						
	15/06	15/03	14/3	13/3	12/3	11/3
中高層分譲	56	83	170	223	380	638
戸建分譲	69	100	65	57	24	46
合計	125	183	235	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	4,351	777	5,128	647	4,481	705
戸建分譲	71	136	207	143	64	110
合計	4,422	913	5,335	790	4,545	815

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	78,342	+4,101	営業利益	12,147	+3,291

仲介・アセットマネジメント等において、リハウス事業(個人向け仲介事業)における仲介件数が増加したこと等により増収増益し、セグメント全体では前年同期に比べ41億円の増収、同比32億円の増益。

<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	57,488	56,518	969
	営業利益	6,162	6,342	△ 179
仲介・アセットマネジメント等	収益	20,853	17,721	3,131
	営業利益	5,984	2,513	3,470
収益合計		78,342	74,240	4,101

	当第1四半期	前年同期	増減
リパーク台数(台)	170,594	154,682	15,912
仲介件数 ※	9,298	8,821	477
販売受託件数	413	337	76

※ 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: 9,277件(増減 +453件)

[単位: 百万円]

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	39,564	△ 1,396	営業利益	△ 5,410	△ 893

リフォーム・リニューアル事業及び賃貸管理事業において増収した一方、新築事業において、期首受注残高が前年同期を下回っていたこと等により、前年同期に比べ13億円減収し、新築事業の売上総利益率の低下等により、同比8億円の損失の増加。
 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>		当第1四半期	前年同期	増減
新築	収益	23,736	27,471	△ 3,734
	受注工事高	35,549	30,617	4,932
リフォーム・リニューアル	収益	6,914	5,053	1,861
	受注工事高	8,639	7,561	1,078
賃貸管理	収益	5,567	5,178	388
住宅関連部資材販売	収益	3,345	3,258	87
収益合計		39,564	40,961	△ 1,396

※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	17,874	+1,015	営業利益	1,340	+422

施設営業において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10億円の増収、同比4億円の増益。

<その他>		当第1四半期	前年同期	増減
施設営業	収益	13,223	11,403	1,819
その他		4,651	5,455	△ 804
収益合計		17,874	16,859	1,015

(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	116,926	109,119	7,807
	分譲事業(業務施設等)	17,344	26,712	△ 9,368
	その他	17,230	6,337	10,893
	合計	151,501	142,169	9,332
粗利益率(%)	賃貸事業	19.8	18.0	1.8pt
	分譲事業(業務施設等)	28.3	17.1	11.2pt
	その他	73.0	26.7	46.4pt
	営業利益	34,304	20,769	13,534

[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	393,790	394,477	△ 687
三井不動産	373,357	316,718	56,638
SPC合計	253,127	267,743	△ 14,616
その他・消去等	54,612	52,140	2,471
合計	1,074,887	1,031,080	43,807

	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	1,031,080	117,881	△ 70,997	△ 3,077	1,074,887
前年同期	961,449	111,448	△ 68,907	△ 2,742	1,001,248

(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 115億円〕
 ※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	2,180,490	2,163,558	16,931
SPC合計	221,682	222,485	△ 802
三井不動産アメリカG	211,194	210,941	253
英国三井不動産G	67,536	68,704	△ 1,168
三井ホームG	28,055	28,554	△ 498
その他・消去等	97,305	94,390	2,914
合計	2,806,264	2,788,633	17,630

(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	2,788,633	40,179	△ 15,588	△ 6,960	2,806,264
前年同期	2,526,139	54,918	△ 13,947	△ 8,217	2,558,893

※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」、
 「三井アウトレットパーク北陸小矢部」、
 「三井不動産ロジスティクスパーク船橋I」への新規投資等があり、
 連結全体では前期末比176億円増加し、2兆8,062億円となった。

(為替:当第1四半期末120.17円/ドル、前期末120.55円/ドル
 当第1四半期末178.07円/ポンド、前期末187.03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	1,658,215	1,558,709	99,506
SPC合計	380,354	380,598	△ 244
三井不動産レジデンシャル	296,716	293,167	3,549
三井不動産アメリカG	127,014	124,526	2,488
子会社貸付金	△ 488,633	△ 493,406	4,772
その他・消去等	119,297	112,555	6,742
合計	2,092,964	1,976,150	116,814
(うちノンリコース債務)	285,193	271,592	13,601

【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532億円、
 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636億円、
 配当金の支払によるキャッシュ・アウト135億円、
 現金及び現金同等物の減少203億円等により、
 有利子負債は連結全体で前期末比1,168億円増加し、2兆929億円となった。

〔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	1,407,561	1,374,892	32,668	流動負債	672,780	672,430	349
現金・預金	96,776	107,151	△ 10,375	支払手形及び買掛金	51,793	98,247	△ 46,453
受取手形及び売掛金	26,855	34,760	△ 7,904	短期借入金	146,338	209,527	△ 63,189
有価証券	2,214	12,303	△ 10,088	コマーシャルペーパー	131,000	-	131,000
販売用不動産・前渡金	1,074,887	1,031,080	43,807	短期償還社債	45,517	37,517	8,000
未成工事支出金	35,368	22,583	12,784	未払法人税等	14,014	32,133	△ 18,119
その他のたな卸資産	5,103	4,991	111	未成工事受入金	25,461	18,130	7,330
短期貸付金	11,856	10,682	1,173	完成工事補償引当金	1,237	1,299	△ 61
営業出資金	10,437	9,692	745	債務保証損失引当金	53	53	0
繰延税金資産(流動)	25,638	23,619	2,019	繰延税金負債(流動)	1,297	1,212	85
その他の流動資産	118,776	118,381	395	その他流動負債	256,066	274,309	△ 18,243
貸倒引当金	△ 353	△ 353	0	固定負債	2,510,248	2,472,633	37,615
有形固定資産	2,740,529	2,721,519	19,009	社債	326,724	342,587	△ 15,863
建物及び構築物	716,382	712,910	3,472	長期借入金	1,443,384	1,386,517	56,867
機械装置・運搬具	32,097	32,680	△ 583	預り敷金・保証金	370,278	365,297	4,981
土地	1,827,187	1,829,026	△ 1,838	役員退職慰労引当金	699	733	△ 33
建設仮勘定	128,939	110,960	17,979	退職給付に係る負債	31,380	31,191	188
その他	35,922	35,942	△ 20	繰延税金負債(固定)	143,668	151,848	△ 8,179
無形固定資産	65,734	67,113	△ 1,379	再評価に係る繰延税金負債	147,615	147,959	△ 343
有形・無形固定資産	2,806,264	2,788,633	17,630	その他固定負債	46,497	46,498	△ 1
投資その他資産	901,085	913,621	△ 12,535	有利子負債	2,092,964	1,976,150	116,814
投資有価証券	680,335	700,697	△ 20,361	うちノンリコース債務	285,193	271,592	13,601
長期貸付金	18,909	11,931	6,977	余剰敷金・保証金	240,351	237,319	3,032
差入敷金・保証金	129,926	127,978	1,948	負債計	3,183,028	3,145,064	37,964
退職給付に係る資産	7,272	7,882	△ 610	資本金	339,766	339,766	-
繰延税金資産(固定)	10,242	10,336	△ 93	資本剰余金	413,695	413,797	△ 102
再評価に係る繰延税金資産	2	3	△ 0	利益剰余金	571,492	549,660	21,831
その他投資その他資産	57,006	57,404	△ 398	自己株式	△ 6,124	△ 6,065	△ 59
貸倒引当金	△ 2,610	△ 2,613	2	土地再評価差額金	298,425	298,230	195
資産計	5,114,911	5,077,148	37,763	有価証券評価差額金	240,484	255,074	△ 14,589
				繰延ヘッジ損益	△ 887	△ 879	△ 8
				為替換算調整勘定	15,664	19,553	△ 3,888
				退職給付に係る調整累計額	2,772	2,784	△ 12
				新株予約権	954	914	40
				非支配株主持分	55,637	59,247	△ 3,609
				純資産計	1,931,882	1,932,084	△ 201
				〔D/Eレシオ〕	(1.12)	(1.06)	(0.06)
				〔自己資本比率〕	(36.7%)	(36.9%)	(△0.2PT)
				負債・純資産計	5,114,911	5,077,148	37,763