

平成29年2月10日

## 平成29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 [%]
<b>営業収益</b>	<b>1,198,672</b>	<b>1,146,644</b>	<b>52,028</b>	<b>4.5%</b>
賃貸	395,155	376,585	18,569	
分譲	327,354	303,987	23,367	
マネジメント	251,385	244,315	7,070	
三井ホーム	162,584	160,142	2,441	
その他	62,192	61,613	579	
賃貸	102,364	94,888	7,475	
分譲	49,309	38,274	11,035	
マネジメント	35,654	39,709	△ 4,054	
三井ホーム	△ 2,515	△ 3,287	772	
その他	6,155	6,506	△ 351	
消去他	△ 24,504	△ 22,886	△ 1,618	
<b>営業利益</b>	<b>166,464</b>	<b>153,205</b>	<b>13,259</b>	<b>8.7%</b>
営業外損益	△ 10,295	△ 9,645	△ 650	
持分法損益	1,846	5,136	△ 3,289	
純金利負担	△ 17,872	△ 18,569	697	
その他	5,730	3,788	1,941	
<b>経常利益</b>	<b>156,168</b>	<b>143,560</b>	<b>12,608</b>	<b>8.8%</b>
特別損益	-	1,137	△ 1,137	
特別利益	-	2,193	△ 2,193	
特別損失	-	△ 1,056	1,056	
税金等調整前四半期純利益	156,168	144,697	11,471	
法人税等	△ 48,626	△ 49,923	1,297	
四半期純利益	107,542	94,773	12,769	
非支配株主に帰属する四半期純損失	519	378	141	
<b>親会社株主に帰属する四半期純利益</b>	<b>108,062</b>	<b>95,151</b>	<b>12,910</b>	<b>13.6%</b>

公表(進捗率)

	当第3四半期	公表 (H28.5.10公表)	進捗率
営業収益	1,198,672	1,750,000	68.5%
営業利益	166,464	220,000	75.7%
経常利益	156,168	198,000	78.9%
親会社株主に帰属する四半期純利益	108,062	125,000	86.4%

連結包括利益計算書(累計)

	当第3四半期	前年同期
<b>四半期純利益</b>	<b>107,542</b>	<b>94,773</b>
その他の包括利益	△ 60,487	△ 46,345
その他の有価証券評価差額金	△ 16,042	△ 40,259
繰延ヘッジ損益	386	71
土地再評価差額金	-	344
為替換算調整勘定	△ 35,565	△ 661
退職給付に係る調整額	1,322	254
持分法適用会社に対する持分相当額	△ 10,588	△ 6,097
<b>四半期包括利益</b>	<b>47,055</b>	<b>48,427</b>
(うち親会社株主に係る四半期包括利益)	(48,014)	(49,134)
(うち非支配株主に係る四半期包括利益)	(△ 959)	(△ 707)

当第3四半期(累計)の業績は、  
 「賃貸」セグメントにおいて、前期に竣工、開業したオフィスや商業施設の通期稼働、既存オフィスの増収効果等により増収増益、  
 「分譲」セグメントは、個人向け住宅分譲は、前年同期に引き渡しが集中していたことにより計上戸数が減少した一方で、  
 投資家向け分譲等においては、物流施設等の物件売却が進捗したことで、増収増益。  
 全体では、売上高は1兆1,986億円、前年同期比520億円(4.5%)の増収、  
 営業利益は1,664億円、同比132億円(8.7%)の増益、  
 経常利益は1,561億円、同比126億円(8.8%)の増益、  
 親会社株主に帰属する四半期純利益は1,080億円、同比129億円(13.6%)の増益。  
 業績は通期予想に対して順調に進捗。

※ 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	395,155	+18,569	営業利益	102,364	+7,475				

前期に竣工、開業したオフィスや商業施設の通期稼働による収益寄与、既存オフィスの増収効果等により、セグメント全体では前年同期に比べ185億円の増収、同比74億円の増益。

当社の首都圏オフィス空室率(単体)は1.9%。

当第3四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)
ららぽーと湘南平塚	大崎プライトタワー
三井アウトレットパーク台湾林口 ※台湾新北市	大崎プライトコア
	ららぽーと富士見
	ららぽーと海老名
	ららぽーと立川立飛
	EXPOCITY
	三井アウトレットパーク北陸小矢部
	三井アウトレットパーク
	クアラルンプール国際空港セパン
	※マレーシアセランゴール州セパン

(参考)単体業績

- ・新規および通期:前年同期比172億円増収
- ・既存物件:同比44億円増収
- ・異動・終了物件等:同比51億円減収

＜賃貸＞		当第3四半期	前年同期	増減	
オフィス・商業施設	収益	218,993	217,612	1,380	
	商業施設	164,266	149,000	15,265	
	貸付面積(千㎡)	4,887	4,802	85	
	オフィス	所有	1,616	1,606	10
		転賃	1,172	1,170	1
	商業施設	所有	1,550	1,507	43
	転賃	549	519	30	
その他	収益	11,895	9,972	1,923	
収益合計		395,155	376,585	18,569	

空室率推移	16/12	16/9	16/6	16/3	15/3	14/3
連結オフィス・商業	1.9%	2.4%	2.3%	2.2%	3.2%	3.5%
単体オフィス首都圏	1.9%	1.9%	2.6%	2.6%	3.2%	3.3%

(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	132	133	100	102	32	31
貸付面積(千㎡)	2,571	2,561	2,241	2,229	330	331
賃貸収益	199,678	196,080	183,648	180,325	16,029	15,755
空室率	2.0%	3.3%	1.9%	3.4%	2.7%	2.5%

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	80	78	55	55	25	23
貸付面積(千㎡)	2,029	1,971	1,347	1,300	682	672
賃貸収益	160,193	148,136	111,605	104,679	48,587	43,456
空室率	0.6%	0.3%	0.7%	0.4%	0.3%	0.3%

※ 収益は外部顧客からの売上高  
 ※ 期間は全て累計で表示

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	327,354	+23,367	営業利益	49,309	+11,035				

個人向け住宅分譲は、当期の引き渡し第4四半期に集中し、当第3四半期までの計上戸数が少ないため減収減益。投資家向け分譲等は、物流施設等の物件売却が進捗したことで増収増益。セグメント全体では前年同期に比べ233億円の増収、同比110億円の増益。なお、新築マンション分譲の当期計上予定戸数5,450戸に対する当第3四半期末の契約進捗率は99%。

＜分譲＞		当第3四半期	前年同期	増減
中高層分譲	収益	134,083	188,700	△54,616
	戸数(戸)	2,424	3,342	△918
	戸当たり単価(万円)	5,532	5,646	△114
戸建分譲	収益	24,576	24,312	263
	戸数(戸)	412	449	△37
	戸当たり単価(万円)	5,965	5,415	550
住宅分譲合計(個人顧客向け)	収益	158,660	213,012	△54,352
	戸数(戸)	2,836	3,791	△955
	戸当たり単価(万円)	5,595	5,619	△24
	営業利益	11,963	16,647	△4,683
投資家向け分譲等	収益	168,694	90,974	77,720
	営業利益	37,346	21,627	15,719
収益合計		327,354	303,987	23,367

住宅分譲(個人顧客向け)完成在庫推移	16/12	16/9	16/6	16/3	15/3	14/3
中高層分譲	185	111	74	88	83	170
戸建分譲	54	92	77	127	100	65
合計	239	203	151	215	183	235

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	4,304	3,528	7,832	2,424	5,408	3,551
戸建分譲	34	528	562	412	150	504
合計	4,338	4,056	8,394	2,836	5,558	4,055

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	251,385	+7,070	営業利益	35,654	△4,054				

プロパティマネジメントにおいて、管理受託件数の増加等により増収増益。仲介・アセットマネジメント等は、リハウス事業(個人向け仲介事業)の仲介取扱件数が増加した一方で、三井不動産レジデンシャルにおける販売受託の反動等により減益。セグメント全体では前年同期に比べ70億円の増収、同比40億円の減益。

＜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	190,067	180,344	9,722
	営業利益	23,265	22,283	982
仲介・アセットマネジメント等	収益	61,318	63,970	△2,652
	営業利益	12,389	17,425	△5,036
収益合計		251,385	244,315	7,070

	当第3四半期	前年同期	増減
リパーク(貸し駐車場)台数(台)	206,999	188,137	18,862
仲介件数 ※	28,429	28,028	401
販売受託件数	663	2,178	△1,515

※ 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:28,432件(増減+383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	162,584	+2,441	営業利益	△2,515	+772				

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一方、リフォーム・リニューアル事業等の増収により、前年同期に比べ24億円増収し、新築事業の売上総利益率の改善等により、同比7億円の損失の改善。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き渡しが、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3四半期	前年同期	増減
新築	収益	106,061	108,382	△2,320
	受注工事高	112,472	109,039	3,432
リフォーム・リニューアル	収益	26,764	23,648	3,115
	受注工事高	31,414	30,202	1,212
賃貸管理	収益	17,556	16,781	775
住宅関連部資材販売	収益	12,201	11,329	871
収益合計		162,584	160,142	2,441

※ 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	62,192	+579	営業利益	6,155	△351				

既存のホテル事業は好調に推移したものの、新規に開業した「三井ガーデンホテル京橋」、「三井ガーデンホテル名古屋プレミア」の開業費用等があり、セグメント全体では、前年同期に比べ5億円の増収、同比3億円の減益。

＜その他＞	収益	当第3四半期	前年同期	増減
施設営業		44,601	43,191	1,410
その他		17,590	18,421	△830
収益合計		62,192	61,613	579

(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	380,704	364,149	16,555
	分譲事業(業務施設等)	41,368	23,041	18,327
	その他	47,951	36,585	11,366
	合計	470,024	423,775	46,248
粗利益率(%)	賃貸事業	20.3	19.4	0.9pt
	分譲事業(業務施設等)	17.2	19.5	△2.4pt
	その他	73.0	62.8	10.2pt
営業利益	97,801	78,952	18,849	

[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	470,596	458,468	12,127
三井不動産	325,589	317,885	7,704
SPC合計	231,905	247,199	△ 15,294
その他・消去等	146,412	144,191	2,220
合計	1,174,503	1,167,745	6,757

	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	1,167,745	308,581	△ 254,668	△ 47,155	1,174,503
前年同期	1,031,080	360,677	△ 233,611	△ 12,875	1,145,270

(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503億円〕

※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3四半期末	前期末	増減
三井不動産	2,338,416	2,295,118	43,298
SPC合計	229,946	232,020	△ 2,073
三井不動産アメリカG	197,212	219,708	△ 22,496
英国三井不動産G	64,223	77,171	△ 12,947
三井不動産レジデンシャル	32,871	9,157	23,714
その他・消去等	133,283	135,799	△ 2,515
合計	2,995,955	2,968,975	26,980

(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3四半期	2,968,975	128,650	△ 52,380	△ 49,289	2,995,955
前年同期	2,788,633	137,488	△ 49,045	△ 12,978	2,864,098

※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)OH-1計画」、  
三井不動産アメリカGにおける「(仮称)55ハドソンヤード」への  
新規投資等があった一方、  
減価償却や海外子会社における為替影響等により  
連結全体では前期末比269億円増加し、2兆9,959億円となった。

(為替: 当第3四半期末101.12円/ドル、前期末120.61円/ドル  
当第3四半期末131.00円/ポンド、前期末178.78円/ポンド)

〔有利子負債〕

	当第3四半期末	前期末	増減
三井不動産	1,818,125	1,703,906	114,219
SPC合計	382,772	377,693	5,079
三井不動産レジデンシャル	401,500	341,494	60,005
三井不動産アメリカG	186,805	178,008	8,796
子会社貸付金	△ 610,864	△ 538,587	△ 72,276
その他・消去等	161,968	163,721	△ 1,753
合計	2,340,307	2,226,236	114,071
(うちノンリコース債務)	338,437	322,080	16,357

【有利子負債】

営業活動によるキャッシュ・イン1,139億円、投資活動によるキャッシュ・アウト1,563億円、  
配当金の支払によるキャッシュ・アウト315億円、  
現金および現金同等物の増加614億円等により、  
有利子負債は連結全体で前期末比1,140億円増加し、2兆3,403億円となった。

〔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	1,618,771	1,520,585	98,185	流動負債	931,494	840,656	90,837
現金・預金	176,005	111,156	64,848	支払手形及び買掛金	71,243	95,876	△ 24,633
受取手形及び売掛金	29,376	36,093	△ 6,717	短期借入金	235,715	240,979	△ 5,263
有価証券	66	142	△ 75	コマーシャルペーパー	242,000	109,000	133,000
販売用不動産・前渡金	1,174,503	1,167,745	6,757	短期償還社債	57,669	54,842	2,826
未成工事支出金	36,013	23,803	12,209	未払法人税等	10,162	27,495	△ 17,332
その他のたな卸資産	4,992	4,822	169	未成工事受入金	26,861	18,489	8,371
短期貸付金	10,830	8,898	1,932	完成工事補償引当金	1,130	1,244	△ 113
営業出資金	6,759	10,159	△ 3,399	債務保証損失引当金	26	115	△ 89
繰延税金資産(流動)	25,379	22,894	2,484	繰延税金負債(流動)	1,189	1,170	18
その他の流動資産	155,185	135,195	19,990	その他流動負債	285,496	291,443	△ 5,946
貸倒引当金	△ 341	△ 327	△ 14	固定負債	2,519,014	2,544,579	△ 25,564
有形固定資産	2,932,490	2,902,171	30,318	社債	314,763	304,055	10,707
建物及び構築物	779,050	772,014	7,036	長期借入金	1,490,160	1,517,358	△ 27,198
機械装置・運搬具	32,853	32,367	486	預り敷金・保証金	373,678	373,084	594
土地	1,889,690	1,896,767	△ 7,077	役員退職慰労引当金	738	689	49
建設仮勘定	193,081	162,357	30,723	退職給付に係る負債	41,892	40,109	1,782
その他	37,813	38,664	△ 850	繰延税金負債(固定)	117,910	124,538	△ 6,627
無形固定資産	63,465	66,803	△ 3,337	再評価に係る繰延税金負債	139,830	139,830	-
有形・無形固定資産	2,995,955	2,968,975	26,980	その他固定負債	40,039	44,911	△ 4,872
投資その他資産	834,726	884,716	△ 49,990	有利子負債	2,340,307	2,226,236	114,071
投資有価証券	615,426	667,832	△ 52,405	うちノンリコース債務	338,437	322,080	16,357
長期貸付金	11,855	7,193	4,662	余剰敷金・保証金	241,271	239,170	2,100
差入敷金・保証金	132,407	133,913	△ 1,506	負債計	3,450,508	3,385,235	65,272
退職給付に係る資産	1,579	2,186	△ 606	資本金	339,766	339,766	-
繰延税金資産(固定)	11,745	12,109	△ 363	資本剰余金	413,689	413,694	△ 4
再評価に係る繰延税金資産	2	2	-	利益剰余金	717,213	640,204	77,008
その他投資その他資産	63,951	64,020	△ 68	自己株式	△ 6,279	△ 6,241	△ 37
貸倒引当金	△ 2,243	△ 2,542	298	土地再評価差額金	305,114	305,633	△ 519
資産計	5,449,453	5,374,277	75,175	有価証券評価差額金	210,174	226,169	△ 15,995
				繰延ヘッジ損益	△ 398	△ 693	294
				為替換算調整勘定	△ 33,465	12,143	△ 45,608
				退職給付に係る調整累計額	△ 7,110	△ 8,372	1,262
				新株予約権	1,127	1,031	95
				非支配株主持分	59,112	65,704	△ 6,592
				純資産計	1,998,944	1,989,041	9,903
				[D/Eレシオ]	(1.21)	(1.16)	(0.05)
				[自己資本比率]	(35.6%)	(35.8%)	(△0.2PT)
				負債・純資産計	5,449,453	5,374,277	75,175