

平成29年11月10日

平成30年3月期第2四半期決算短信 補足説明資料

・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
・【参考】連結業績予想	P. 4

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	721,787	810,979	△ 89,192	△ 11.0%
賃貸	271,766	260,730	11,035	
分譲	134,811	241,844	△ 107,032	
マネジメント	171,108	166,209	4,899	
三井ホーム	101,671	103,483	△ 1,811	
その他	42,428	38,711	3,716	
賃貸	72,595	68,586	4,008	
分譲	14,791	39,936	△ 25,145	
マネジメント	21,958	23,033	△ 1,075	
三井ホーム	△ 3,455	△ 3,173	△ 282	
その他	3,270	2,759	511	
消去他	△ 16,927	△ 16,389	△ 537	
営業利益	92,232	114,752	△ 22,520	△ 19.6%
営業外損益	△ 11,345	△ 6,478	△ 4,867	
持分法損益	△ 197	1,051	△ 1,248	
純金利負担	△ 13,241	△ 12,061	△ 1,179	
その他	2,093	4,532	△ 2,438	
経常利益	80,886	108,274	△ 27,388	△ 25.3%
特別損益	-	-	-	
特別利益	-	-	-	
特別損失	-	-	-	
税金等調整前四半期純利益	80,886	108,274	△ 27,388	
法人税等	△ 33,051	△ 36,077	3,026	
四半期純利益	47,835	72,197	△ 24,361	
非支配株主に帰属する四半期純損失	742	643	98	
親会社株主に帰属する四半期純利益	48,577	72,840	△ 24,262	△ 33.3%

公表(進捗率)

	当第2四半期	公表 (H29.5.12公表)	進捗率
営業収益	721,787	1,790,000	40.3%
営業利益	92,232	245,000	37.6%
経常利益	80,886	227,000	35.6%
親会社株主に帰属する四半期純利益	48,577	140,000	34.7%

連結包括利益計算書(累計)

	当第2四半期	前年同期
四半期純利益	47,835	72,197
その他の包括利益	45,475	△ 79,507
その他有価証券評価差額金	47,835	△ 40,275
繰延ヘッジ損益	37	△ 17
為替換算調整勘定	△ 3,371	△ 30,900
退職給付に係る調整額	928	881
持分法適用会社に対する持分相当額	45	△ 9,195
四半期包括利益	93,310	△ 7,310
(うち親会社株主に係る四半期包括利益)	(93,987)	(△ 6,185)
(うち非支配株主に係る四半期包括利益)	(△ 676)	(△ 1,124)

当第2四半期(累計)の業績は、
 賃貸セグメントは、既存オフィスの賃料増額改定や、商業施設売上の伸長等により増収増益。
 分譲セグメントは、個人向け住宅分譲は、計上戸数の増加や利益率の上昇により増収増益となった一方、
 投資家向け分譲等において、前年同期に物流施設等の売却が集中していたことの反動により、減収減益。
 全体では、売上高は7,217億円、前年同期比891億円(△11.0%)の減収、
 営業利益は922億円、同比225億円(△19.6%)の減益、
 経常利益は808億円、同比273億円(△25.3%)の減益、
 親会社株主に帰属する四半期純利益は485億円、同比242億円(△33.3%)の減益。
 業績は通期予想に対して順調に進捗。

中間配当については、期初公表どおり1株あたり18円(前年同期16円)。

※ 収益は外部顧客からの売上高
 ※ 期間は全て累計で表示

連結セグメント損益総括表

平成30年3月期第2四半期決算 2

[単位:百万円]

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	271,766	+11,035	営業利益	72,595	+4,008

既存オフィスの賃料増額改定や、前期に開業したらぼーと湘南平塚の通期稼働効果、既存商業施設の売上伸長等により、セグメント全体では前年同期に比べ110億円の増収、40億円の増益。当社の首都圏オフィス空室率(単体)は2.3%。

当第2四半期(累計)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)
 1 エンジェルコート(英国ロンドン市)
 ・通期稼働(前期稼働物件)
 三井アウトレットパーク台湾林口
 ららぽーと湘南平塚
 上智大学6号館(ソフィアタワー)

(参考)単体業績
 ・新規および通期:前年同期比46億円増収
 ・既存物件:同比31億円増収
 ・異動・終了物件等:同比5億円減収

<賃貸>			当第2四半期	前年同期	増減
オフィス・商業施設	収益	オフィス	150,294	146,384	3,909
		商業施設	111,827	106,145	5,681
	貸付面積(千㎡)		4,966	4,837	129
	オフィス	所有	1,689	1,619	70
		転貸	1,174	1,172	2
商業施設	所有	1,539	1,497	42	
	転貸	565	549	16	
その他	収益	9,644	8,200	1,444	
収益合計		271,766	260,730	11,035	

空室率推移		17/9	17/6	17/3	16/3	15/3	14/3
連結オフィス・商業	2.4%	3.0%	3.1%	2.2%	3.2%	3.5%	
単体オフィス首都圏	2.3%	3.0%	3.4%	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	133	133	102	101	31	32
貸付面積(千㎡)	2,564	2,572	2,236	2,246	328	326
賃貸収益	133,242	132,744	122,453	122,085	10,789	10,659
空室率	2.4%	2.2%	2.3%	1.9%	3.4%	4.0%

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	81	78	56	54	25	24
貸付面積(千㎡)	2,029	1,955	1,348	1,283	681	672
賃貸収益	109,441	103,433	76,876	71,571	32,565	31,861
空室率	1.1%	0.8%	1.1%	0.8%	1.1%	0.7%

※ 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2四半期	対前年同期	当第2四半期	対前年同期
営業収益	134,811	△107,032	営業利益	14,791	△25,145

個人向け住宅分譲は、計上戸数の増加や利益率の上昇等により増収増益となった一方で、投資家向け分譲等は、前年同期に物流施設等の売却が集中していたことの影響により減収減益。セグメント全体では前年同期に比べ1,070億円の減収、同比251億円の減益。新築マンション分譲の当期計上予定戸数3,900戸に対する当第2四半期末の契約進捗率は88%。(前年同期 対計画進捗率91%)

<分譲>		当第2四半期	前年同期	増減
中高層分譲	収益	86,738	74,586	12,151
	戸数(戸)	1,359	1,261	98
	戸当たり単価(万円)	6,382	5,915	467
戸建分譲	収益	15,689	17,351	△1,661
	戸数(戸)	271	289	△18
	戸当たり単価(万円)	5,790	6,004	△214
住宅分譲合計(個人顧客向け)	収益	102,427	91,937	10,490
	戸数(戸)	1,630	1,550	80
	戸当たり単価(万円)	6,284	5,931	353
	営業利益	8,422	4,860	3,562
投資家向け分譲等	収益	32,383	149,906	△117,522
	営業利益	6,368	35,076	△28,707
収益合計		134,811	241,844	△107,032

住宅分譲(個人顧客向け)完成在庫推移		(戸)				
	17/9	17/6	17/3	16/3	15/3	14/3
中高層分譲	171	226	321	88	83	170
戸建分譲	55	51	69	127	100	65
合計	226	277	390	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	3,583	1,681	5,264	1,359	3,905	1,620
戸建分譲	106	222	328	271	57	201
合計	3,689	1,903	5,592	1,630	3,962	1,821

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	171,108	+4,899	営業利益	21,958	△1,075

リパーク事業(貸し駐車場事業)における管理台数の増加や、リハウス事業(個人向け仲介事業)の仲介取扱件数の増加等により、セグメント全体では前年同期に比べ48億円増収したものの、前年同期に大型の法人向け仲介があったことの影響等により、同比10億円の減益。

<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	129,143	125,438	3,705
	営業利益	14,745	14,845	△100
仲介・アセットマネジメント等	収益	41,964	40,770	1,194
	営業利益	7,212	8,187	△975
収益合計		171,108	166,209	4,899

		当第2四半期	前年同期	増減
リパーク(貸し駐車場)台数(台)		219,194	204,495	14,699
仲介件数 ※		19,802	19,431	371
販売受託件数		599	374	225

※ 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:19,807件(増減+363件)

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	101,671	△1,811	営業利益	△3,455	△282

新築事業およびリフォーム・リニューアル事業の売上が減少したことにより、前年同期に比べ18億円減収し、同比2億円の減益。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2四半期	前年同期	増減
新築	収益	64,251	66,517	△2,265
	受注工事高	74,444	77,157	△2,713
リフォーム・リニューアル	収益	16,222	17,262	△1,039
	受注工事高	22,439	21,642	797
賃貸管理	収益	12,244	11,726	518
住宅関連部資材販売	収益	8,953	7,977	975
収益合計		101,671	103,483	△1,811

※ 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	42,428	+3,716	営業利益	3,270	+511

前期に開業したホテル(三井ガーデンホテル京橋、同名古屋プレミア)の通期稼働効果等により、セグメント全体では、前年同期に比べ37億円の増収、同比5億円の増益。

<その他>		当第2四半期	前年同期	増減
収益		29,563	28,484	1,079
施設営業		12,864	10,226	2,637
その他		42,428	38,711	3,716
収益合計		42,428	38,711	3,716

(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	257,002	249,765	7,236
	分譲事業(業務施設等)	25,242	40,564	△15,321
	その他	16,665	37,881	△21,215
合計		298,910	328,211	△29,301
粗利益率(%)	賃貸事業	20.8	20.1	0.7pt
	分譲事業(業務施設等)	26.5	19.2	7.3pt
	その他	41.5	77.6	△36.1pt
営業利益		52,648	72,991	△20,342

〔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	441,112	436,898	4,214
三井不動産	432,643	426,051	6,591
SPC合計	224,900	234,044	△ 9,144
その他・消去等	265,038	237,172	27,865
合計	1,363,694	1,334,167	29,526

	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	1,334,167	154,813	△ 102,549	△ 22,737	1,363,694
前年同期	1,167,745	218,668	△ 183,079	△ 45,194	1,158,139

(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336億円〕

※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2四半期末	前期末	増減
三井不動産	2,299,241	2,287,715	11,526
SPC合計	240,460	229,566	10,894
三井不動産アメリカG	228,697	222,374	6,322
英国三井不動産G	60,699	58,280	2,419
三井不動産レジデンシャル	34,734	33,641	1,092
その他・消去等	134,629	136,209	△ 1,580
合計	2,998,462	2,967,788	30,674

(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2四半期	2,967,788	60,972	△ 33,773	3,474	2,998,462
前年同期	2,968,975	65,601	△ 34,621	△ 38,775	2,961,180

※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「東京ミッドタウン日比谷」、「ハレクラニ沖縄」、三井不動産アメリカGにおける「(仮称)55ハドソンヤード」への新規投資等により、連結全体では前期末比306億円増加し、2兆9,984億円となった。

(為替:当第2四半期末112.00円/ドル、前期末116.49円/ドル
当第2四半期末145.79円/ポンド、前期末143.00円/ポンド)

〔有利子負債〕

	当第2四半期末	前期末	増減
三井不動産	1,840,296	1,697,795	142,501
三井不動産レジデンシャル	381,600	273,300	108,300
SPC合計	381,474	378,618	2,855
三井不動産アメリカG	273,992	247,836	26,155
子会社貸付金	△ 702,155	△ 488,375	△ 213,779
その他・消去等	298,436	178,314	120,121
合計	2,473,643	2,287,489	186,153
(うちノンリコース債務)	384,525	366,087	18,438

【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737億円、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697億円、配当金の支払によるキャッシュ・アウト177億円等により、有利子負債は連結全体で前期末比1,861億円増加し、2兆4,736億円となった。

〔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	1,808,009	1,745,308	62,700	流動負債	839,011	910,966	△ 71,955
現金・預金	172,387	148,742	23,645	支払手形及び買掛金	64,858	113,682	△ 48,823
受取手形及び売掛金	32,346	36,073	△ 3,726	短期借入金	220,488	274,318	△ 53,829
有価証券	102	69	33	コマーシャルペーパー	187,000	82,000	105,000
販売用不動産・前渡金	1,363,694	1,334,167	29,526	短期償還社債	46,265	47,655	△ 1,390
未成工事支出金	34,168	24,247	9,921	未払法人税等	21,773	23,262	△ 1,488
その他のたな卸資産	4,903	4,364	539	未成工事受入金	27,882	20,646	7,235
短期貸付金	11,193	5,524	5,669	完成工事補償引当金	968	1,095	△ 127
営業出資金	6,727	6,746	△ 19	債務保証損失引当金	19	24	△ 5
繰延税金資産(流動)	32,132	30,090	2,042	繰延税金負債(流動)	1,167	1,194	△ 27
その他の流動資産	150,723	155,623	△ 4,899	その他流動負債	268,588	347,085	△ 78,497
貸倒引当金	△ 371	△ 339	△ 31	固定負債	2,772,561	2,602,853	169,708
有形固定資産	2,935,067	2,905,156	29,910	社債	409,388	350,263	59,124
建物及び構築物	762,828	765,266	△ 2,437	長期借入金	1,610,501	1,533,251	77,250
機械装置・運搬具	37,240	29,322	7,917	預り敷金・保証金	387,280	374,331	12,949
土地	1,869,749	1,861,393	8,356	役員退職慰労引当金	713	706	6
建設仮勘定	228,972	211,529	17,443	退職給付に係る負債	41,618	41,083	534
その他	36,275	37,644	△ 1,368	繰延税金負債(固定)	133,608	112,689	20,918
無形固定資産	63,394	62,631	763	再評価に係る繰延税金負債	147,662	147,662	-
有形・無形固定資産	2,998,462	2,967,788	30,674	その他固定負債	41,788	42,864	△ 1,075
投資その他資産	936,195	857,653	78,541	有利子負債	2,473,643	2,287,489	186,153
投資有価証券	700,407	627,800	72,607	うちノンリコース債務	384,525	366,087	18,438
長期貸付金	14,503	11,992	2,510	余剰敷金・保証金	252,638	240,892	11,745
差入敷金・保証金	134,642	133,438	1,204	負債計	3,611,572	3,513,819	97,753
退職給付に係る資産	4,275	5,273	△ 997	資本金	339,766	339,766	-
繰延税金資産(固定)	11,787	12,068	△ 280	資本剰余金	412,068	413,230	△ 1,162
再評価に係る繰延税金資産	2	2	-	利益剰余金	751,675	722,363	29,311
その他投資その他資産	71,867	69,107	2,759	自己株式	△ 6,252	△ 6,244	△ 8
貸倒引当金	△ 1,292	△ 2,031	739	土地再評価差額金	325,307	323,827	1,479
資産計	5,742,667	5,570,750	171,916	有価証券評価差額金	253,319	205,521	47,798
				繰延ヘッジ損益	△ 307	△ 357	49
				為替換算調整勘定	△ 10,407	△ 7,076	△ 3,330
				退職給付に係る調整累計額	△ 5,504	△ 6,397	892
				新株予約権	1,178	1,103	74
				非支配株主持分	70,249	71,191	△ 942
				純資産計	2,131,094	2,056,931	74,162
				〔D/Eレシオ〕	(1.20)	(1.15)	(0.05)
				〔自己資本比率〕	(35.9%)	(35.6%)	(0.3PT)
				負債・純資産計	5,742,667	5,570,750	171,916

[単位:百万円]

通期予想			
	平成30年3月期	平成29年3月期	増減
営業収益	1,790,000	1,704,416	85,584
賃貸	547,000	536,518	10,482
分譲	544,000	488,710	55,290
マネジメント	360,000	347,672	12,328
三井ホーム	251,000	247,195	3,805
その他	88,000	84,320	3,680
賃貸	135,000	135,774	△ 774
分譲	82,000	65,285	16,715
マネジメント	52,000	53,838	△ 1,838
三井ホーム	5,100	4,907	193
その他	6,000	5,994	6
消去他	△ 35,100	△ 33,102	△ 1,998
営業利益	245,000	232,698	12,302
営業外損益	△ 18,000	△ 13,091	△ 4,909
純金利負担	△ 25,000	△ 23,530	△ 1,470
その他	7,000	10,439	△ 3,439
経常利益	227,000	219,607	7,393
特別損益	△ 15,000	△ 27,350	12,350
税前当期純利益	212,000	192,257	19,743
法人税等	△ 69,000	△ 58,675	△ 10,325
当期純利益	143,000	133,582	9,418
非支配株主に帰属する 当期純利益	△ 3,000	△ 1,766	△ 1,234
親会社株主に帰属する 当期純利益	140,000	131,815	8,185

- 「賃貸」セグメントは、既存オフィスにおける賃料の上昇や、平成29年3月期に開業した商業施設の通期稼働等が収益寄与する一方、「(仮称)新日比谷プロジェクト」の新規稼働に伴う費用の増加等によりセグメント全体で104億円の増収、7億円の減益を見込む。
- 「分譲」セグメントのうち、住宅分譲事業は計上戸数の減少により減収するものの、利益率の向上により増益を見込む。投資家向け分譲事業における増収・増益を織り込み、分譲セグメント全体で552億円の増収、167億円の増益を見込む。
- 「マネジメント」セグメントは、リハウス事業(個人向け仲介事業)が引き続き堅調に推移する一方、三井不動産レジデンシャルにおける販売受託の減少等により、セグメント全体で123億円の増収、18億円の減益を見込む。
- 「その他」セグメントは、ホテル事業が引き続き好調に推移する一方、新規ホテルの開業費用等もあり、セグメント全体で36億円の増収、微増益を見込む。
- 結果、売上高は855億円増収の1兆7,900億円、営業利益は123億円増益の2,450億円、経常利益は73億円増益の2,270億円、親会社株主に帰属する当期純利益は81億円増益の1,400億円。
- 平成30年3月期の1株当たりの配当金は、年36円(中間18円・期末18円)に増配を予定。

＜分譲セグメント内訳＞

住宅分譲	平成30年3月期	平成29年3月期	増減
営業収益	308,000	315,635	△ 7,635
中高層分譲	271,000	277,156	△ 6,156
戸建分譲	37,000	38,478	△ 1,478
営業利益	34,000	30,605	3,395
営業利益率(%)	11.0%	9.7%	1.3pt
投資家向け分譲等			
営業収益	236,000	173,074	62,926
営業利益	48,000	34,680	13,320
合計			
営業収益	544,000	488,710	55,290
営業利益	82,000	65,285	16,715

＜住宅分譲戸数＞

	平成30年3月期	平成29年3月期	増減
中高層	3,900	5,200	△ 1,300
戸建	550	639	△ 89
計	4,450	5,839	△ 1,389

〔三井ホーム(連結)通期予想〕

	平成30年3月期	平成29年3月期	増減
営業収益	260,000	254,954	5,045
営業利益	5,100	5,074	25
経常利益	5,100	5,054	45
親会社株主に 帰属する当期純利益	3,100	3,099	0

※ 三井ホーム開示数字(平成29年5月8日付)

＜有形・無形固定資産＞

	平成30年3月期	平成29年3月期	増減
新規投資	380,000	173,745	206,255
減価償却費	70,000	71,357	△ 1,357

＜販売用不動産・前渡金＞

	平成30年3月期	平成29年3月期	増減
新規投資	540,000	525,762	14,238
原価回収	410,000	379,841	30,159

＜有利子負債＞

	平成30年3月期 期末残高	平成29年3月期 期末残高	増減
有利子負債	2,700,000	2,287,489	412,511