

2018年5月11日

2018年3月期決算短信 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
- ・ 決算推移表 P. 4

【単 体】

- ・ 比較損益総括表・比較貸借対照表 P. 5

【業績予想】

- ・ 連結業績予想 P. 6

連結損益計算書

	当期	前期	増減	増減率 [%]
営業収益	1,751,114	1,704,416	46,698	2.7%
賃貸	558,165	536,518	21,646	
分譲	499,607	488,710	10,897	
マネジメント	353,813	347,672	6,141	
三井ホーム	252,180	247,195	4,985	
その他	87,346	84,320	3,026	
賃貸	138,338	135,774	2,563	
分譲	83,010	65,285	17,724	
マネジメント	48,727	53,838	△ 5,111	
三井ホーム	5,463	4,907	556	
その他	6,849	5,994	854	
消去他	△ 36,487	△ 33,102	△ 3,385	
営業利益	245,902	232,698	13,203	5.7%
営業外損益	△ 5,561	△ 13,091	7,529	
持分法損益	15,258	4,564	10,693	
純金利負担	△ 24,833	△ 23,530	△ 1,302	
その他	4,013	5,874	△ 1,861	
経常利益	240,341	219,607	20,733	9.4%
特別損益	△ 15,592	△ 27,350	11,757	
特別利益	-	-	-	
特別損失	△ 15,592	△ 27,350	11,757	
税金等調整前当期純利益	224,748	192,257	32,490	
法人税等	△ 66,771	△ 58,675	△ 8,096	
当期純利益	157,976	133,582	24,394	
非支配株主に帰属する当期純利益	△ 2,102	△ 1,766	△ 336	
親会社株主に帰属する当期純利益	155,874	131,815	24,058	18.3%

当期は、「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、国内住宅分譲は、好調な販売状況を受けて利益率が上昇、投資家向け分譲においても、Jリートをはじめとする投資家への物件売却が伸長し、増収増益。全体では、売上高は1兆7,511億円、前期比466億円(2.7%)の増収、営業利益は2,459億円、同比132億円(5.7%)の増益、経常利益は2,403億円、同比207億円(9.4%)の増益、親会社株主に帰属する当期純利益は1,558億円、同比240億円(18.3%)の増益。売上高、営業利益、経常利益、親会社株主に帰属する当期純利益はいずれも過去最高を更新するとともに、2018年3月期を最終年度とする中期経営計画「イノベーション2017ステージⅡ」の利益目標を達成。

当期の1株当たりの年間配当金は期初公表の36円から4円増配し、40円(期末配当は22円)を予定。また、資本効率の向上を目的として750万株、150億円を上限とする自己株式取得を決定。

※ 収益は外部顧客からの売上高

公表との差異

	当期	公表 (2017.5.12公表)	公表との差異	
営業収益	1,751,114	1,790,000	△ 38,886	97.8%
営業利益	245,902	245,000	902	100.4%
経常利益	240,341	227,000	13,341	105.9%
親会社株主に帰属する当期純利益	155,874	140,000	15,874	111.3%

特別損益

[特別損失]	
減損損失	△ 8,042
固定資産除却損	△ 7,550
合計	△ 15,592

連結包括利益計算書

	当期	前期
当期純利益	157,976	133,582
その他の包括利益	103,695	△ 37,369
その他有価証券評価差額金	92,799	△ 20,704
繰延ヘッジ損益	85	406
土地再評価差額金	△ 1,047	138
為替換算調整勘定	1,149	△ 14,406
退職給付に係る調整額	8,421	2,050
持分法適用会社に対する持分相当額	2,287	△ 4,853
包括利益	261,672	96,212
(うち親会社株主に係る包括利益)	(259,132)	(94,398)
(うち非支配株主に係る包括利益)	(2,540)	(1,814)

(参考) 単体・営業損益

	当期	前期	増減
営業収益	524,936	509,532	15,403
賃貸事業	180,622	42,907	137,714
分譲事業(業務施設等)	46,400	65,587	△ 19,187
その他	751,959	618,028	133,931
合計	751,959	618,028	133,931
粗利益率	19.5	19.5	△ 0.0pt
(%)	24.7	12.8	11.9pt
分譲事業(業務施設等)	52.7	71.7	△ 19.0pt
その他	140,007	123,373	16,633
営業利益	140,007	123,373	16,633

連結セグメント損益総括表

2018年3月期決算 2

[単位:百万円]

賃貸		当期	対前期	当期	対前期
営業収益	558,165	+21,646	営業利益	138,338	+2,563

既存オフィスの賃料増額改定や、前期に開業したららぽ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、前期に比べ216億円の増収、同比25億円の増益。
当社の首都圏オフィス空室率(単体)は2.2%。

当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)
東京ミッドタウン日比谷 新宿M-SQUARE G-BASE田町 1エンジェルコート (英国ロンドン市)	上智大学6号館(ソフィアタワー) ウォーターフロントコーポレートセンターⅢ (米国ニュージャージー州)	ららぽーと湘南平塚 三井アウトレットパーク台湾林口 (台湾新北市)

(参考)単体業績
・新規および通期稼働物件:前年比77億円増収
・既存物件:同比67億円増収
・異動終了物件等:同比9億円増収

<賃貸>		当期	前期	増減
オフィス・商業施設	収益	307,840	298,685	9,154
	オフィス商業施設	229,335	221,253	8,082
	貸付面積(千㎡)	5,025	4,836	189
	所有	1,748	1,586	161
その他	収益	20,989	16,579	4,410
	収益合計	558,165	536,518	21,646

空室率推移		18/3	17/12	17/9	17/6	17/3	16/3
連結オフィス・商業	2.4%	1.8%	2.4%	3.0%	3.1%	2.2%	
単体オフィス首都圏	2.2%	1.6%	2.3%	3.0%	3.4%	2.6%	

(参考)単体・賃貸総括表

オフィス	総計		首都圏		地方	
	当期	前期	当期	前期	当期	前期
棟数	134	135	104	103	30	32
貸付面積(千㎡)	2,631	2,549	2,303	2,217	328	331
賃貸収益	271,179	266,680	249,664	245,254	21,514	21,426
空室率	2.2%	3.2%	2.2%	3.4%	2.3%	2.3%

商業施設	総計		首都圏		地方	
	当期	前期	当期	前期	当期	前期
棟数	83	80	58	55	25	25
貸付面積(千㎡)	2,041	1,998	1,360	1,329	681	669
賃貸収益	223,874	215,221	156,537	150,191	67,337	65,030
空室率	1.4%	2.0%	1.5%	2.0%	1.2%	2.2%

※ 収益は外部顧客からの売上高

分譲		当期	対前期	当期	対前期
営業収益	499,607	+10,897	営業利益	83,010	+17,724

国内住宅分譲は、計上戸数の減少により減収となった一方で、好調な販売状況を受けて利益率が上昇したことにより増益。
投資家向け・海外住宅分譲等は、Jリートをはじめとする投資家への物件売却が伸長し増収増益。セグメント全体では、前期に比べ108億円の増収、同比177億円の増益。

<分譲>		当期	前期	増減
中高層分譲	収益	246,989	277,156	△30,167
	戸数(戸)	3,707	5,200	△1,493
	戸当たり単価(万円)	6,663	5,330	1,333
戸建分譲	収益	28,998	38,478	△9,479
	戸数(戸)	501	639	△138
	戸当たり単価(万円)	5,788	6,022	△234
国内住宅分譲合計	収益	275,988	315,635	△39,647
	戸数(戸)	4,208	5,839	△1,631
	戸当たり単価(万円)	6,559	5,406	1,153
投資家向け・海外住宅分譲等	収益	223,619	173,074	50,545
	営業利益	51,843	34,680	17,162
収益合計	499,607	488,710	10,897	

国内住宅分譲完成在庫推移		(戸)					
		18/3	17/12	17/9	17/6	17/3	16/3
中高層分譲	108	159	171	226	321	88	
戸建分譲	40	58	55	51	69	127	
合計	148	217	226	277	390	215	

国内住宅分譲契約戸数		(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	4,312	7,895	3,707	4,188	4,125	
戸建分譲	106	548	654	501	153	520	
合計	3,689	4,860	8,549	4,208	4,341	4,645	

マネジメント		当期	対前期	当期	対前期
営業収益	353,813	+6,141	営業利益	48,727	△5,111

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、前期に比べ61億円増収したものの、前期に大型の法人向け仲介があったことの影響や、工事管理受託の減少等により、同比51億円の減益。

<マネジメント>		当期	前期	増減
プロパティマネジメント	収益	263,420	259,736	3,683
	営業利益	28,914	32,550	△3,636
仲介・アセットマネジメント等	収益	90,393	87,935	2,457
	営業利益	19,813	21,288	△1,475
収益合計	353,813	347,672	6,141	

	当期	前期	増減
リパーク(貸し駐車場)台数(台)	226,125	210,549	15,576
仲介件数 ※	40,638	40,093	545
販売受託件数	1,682	2,054	△372

※ 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:40,658件(増減+491件)

三井ホーム		当期	対前期	当期	対前期
営業収益	252,180	+4,985	営業利益	5,463	+556

新築事業の売上が減少した一方、リフォーム・リニューアル事業、賃貸管理事業、および住宅関連部資材販売事業の売上の増加、ならびに新築事業における経費の減少等により、セグメント全体では、前期に比べ49億円の増収、同比5億円の増益。

<三井ホーム>		当期	前期	増減
新築	収益	168,579	169,246	△666
	受注工事高	152,988	151,384	1,603
リフォーム・リニューアル	収益	37,196	36,722	474
	受注工事高	45,094	41,185	3,908
賃貸管理	収益	25,321	22,867	2,454
住宅関連部資材販売	収益	21,083	18,359	2,723
収益合計		252,180	247,195	4,985

※ 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		当期	対前期	当期	対前期
営業収益	87,346	+3,026	営業利益	6,849	+854

既存のホテル・リゾート事業が堅調に推移したことや、前期に開業したホテルの通期稼働効果等があり、セグメント全体では、前期に比べ30億円の増収、同比8億円の増益。

<その他>		当期	前期	増減
収益		60,120	60,348	△227
施設営業		27,226	23,972	3,254
その他		87,346	84,320	3,026
収益合計		87,346	84,320	3,026

(参考)海外事業

	当期	前期	増減	
賃貸	43,837	37,985	5,853	
分譲	営業利益①	11,668	10,056	1,612
	収益	2,200	5,270	△3,069
マネジメント・その他等	営業利益②	△2,314	1,012	△3,325
	収益	16,072	16,791	△719
	営業利益③	2,038	2,303	△265
海外持分法換算営業利益④(※1)	6,827	6,468	359	
海外事業利益合計①+②+③+④	18,220	19,839	△1,619	
海外事業利益比率(※2)	7.2%	8.3%	△1.1pt	

※1 海外所在持分法適用会社について、各社の営業利益または営業利益相当額(注)に当社持分割合を乗じて算出。

(注)営業利益相当額は当期純利益から税負担分を考慮して簡便的に算出した利益。

※2 海外事業利益合計÷(連結営業利益+海外持分法換算営業利益)×100

〔販売用不動産(前渡金含む)〕

	当期	前期	増減
三井不動産レジデンシャル	611,976	436,898	175,077
三井不動産	353,127	426,051	△ 72,924
SPC合計	235,610	234,044	1,565
三井不動産アメリカグループ	206,918	151,169	55,749
英国三井不動産グループ	105,277	70,175	35,102
その他・消去等	11,953	15,827	△ 3,874
合計	1,524,863	1,334,167	190,695

	期首残高	新規投資※	原価回収	その他	期末残高
当期	1,334,167	599,584	△ 376,032	△ 32,856	1,524,863
前期	1,167,745	525,762	△ 379,841	20,501	1,334,167

(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〔当期2,091億円〕

※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〕

	当期	前期	増減
三井不動産	2,480,435	2,287,715	192,720
三井不動産アメリカグループ	359,280	222,374	136,905
SPC合計	239,366	229,566	9,799
英国三井不動産グループ	63,125	58,280	4,844
三井不動産レジデンシャル	35,606	33,641	1,964
その他・消去等	141,114	136,209	4,904
合計	3,318,928	2,967,788	351,139

(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
当期	2,967,788	440,752	△ 70,167	△ 19,445	3,318,928
前期	2,968,975	173,745	△ 71,357	△ 103,575	2,967,788

※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」、
「日比谷U-1ビル(旧 NBF日比谷ビル)」、三井不動産アメリカにおける
「(仮称)50ハドソンヤード」「(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3,511億円増加し、3兆3,189億円となった。

(為替: 当期末113.00円/ドル、前期末116.49円/ドル
当期末151.95円/ポンド、前期末143.00円/ポンド)

〔有利子負債〕

	当期	前期	増減
三井不動産	1,904,499	1,697,795	206,704
三井不動産レジデンシャル	450,500	273,300	177,200
三井不動産アメリカグループ	445,385	247,836	197,548
SPC合計	397,749	378,618	19,130
英国三井不動産グループ	125,601	80,215	45,386
子会社貸付金	△ 825,146	△ 488,375	△ 336,770
その他・消去等	106,066	98,098	7,967
合計	2,604,656	2,287,489	317,166
(うちノンリコース債務)	440,953	366,087	74,866

〔有利子負債〕

営業活動によるキャッシュ・イン301億円、
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3,654億円、
配当金の支払によるキャッシュ・アウト355億円等により、
有利子負債は連結全体で前期末比3,171億円増加し、2兆6,046億円となった。

〔連結貸借対照表〕

	当期	前期	増減		当期	前期	増減
流動資産	1,927,962	1,745,308	182,653	流動負債	1,064,693	910,966	153,727
現金・預金	100,889	148,742	△ 47,852	支払手形及び買掛金	123,988	113,682	10,306
受取手形及び売掛金	41,186	36,073	5,113	短期借入金	273,207	274,318	△ 1,111
有価証券	181	69	112	コマーシャルペーパー	125,000	82,000	43,000
販売用不動産・前渡金	1,524,863	1,334,167	190,695	短期償還社債	51,150	47,655	3,494
未成工事支出金	25,400	24,247	1,153	未払法人税等	44,951	23,262	21,689
その他のたな卸資産	4,857	4,364	493	未成工事受入金	19,900	20,646	△ 745
短期貸付金	17,519	5,524	11,994	完成工事補償引当金	965	1,095	△ 129
営業出資金	6,723	6,746	△ 23	債務保証損失引当金	16	24	△ 8
繰延税金資産(流動)	29,615	30,090	△ 475	繰延税金負債(流動)	1,077	1,194	△ 117
その他の流動資産	177,138	155,623	21,514	その他流動負債	424,435	347,085	77,350
貸倒引当金	△ 412	△ 339	△ 72	固定負債	2,948,894	2,602,853	346,041
有形固定資産	3,244,641	2,905,156	339,484	社債	468,072	350,263	117,809
建物及び構築物	857,308	765,266	92,042	長期借入金	1,687,226	1,533,251	153,974
機械装置・運搬具	38,552	29,322	9,229	預り敷金・保証金	403,413	374,331	29,081
土地	2,038,163	1,861,393	176,769	役員退職慰労引当金	715	706	8
建設仮勘定	270,964	211,529	59,435	退職給付に係る負債	42,737	41,083	1,653
その他	39,653	37,644	2,008	繰延税金負債(固定)	150,008	112,689	37,318
無形固定資産	74,286	62,631	11,655	再評価に係る繰延税金負債	151,701	147,662	4,038
有形・無形固定資産	3,318,928	2,967,788	351,139	その他固定負債	45,020	42,864	2,155
投資その他資産	1,054,398	857,653	196,744	有利子負債	2,604,656	2,287,489	317,166
投資有価証券	787,958	627,800	160,158	うちノンリコース債務	440,953	366,087	74,866
長期貸付金	7,761	11,992	△ 4,231	余剰敷金・保証金	264,848	240,892	23,955
差入敷金・保証金	138,564	133,438	5,126	負債計	4,013,588	3,513,819	499,769
退職給付に係る資産	17,975	5,273	12,701	資本金	339,766	339,766	-
繰延税金資産(固定)	12,639	12,068	570	資本剰余金	409,764	413,230	△ 3,466
再評価に係る繰延税金資産	34	2	31	利益剰余金	834,497	722,363	112,133
その他投資その他資産	90,689	69,107	21,581	自己株式	△ 6,079	△ 6,244	165
貸倒引当金	△ 1,225	△ 2,031	806	土地再評価差額金	330,922	323,827	7,094
資産計	6,301,288	5,570,750	730,537	有価証券評価差額金	298,297	205,521	92,775
				繰延ヘッジ損益	△ 241	△ 357	115
				為替換算調整勘定	△ 3,955	△ 7,076	3,120
				退職給付に係る調整累計額	1,910	△ 6,397	8,307
				新株予約権	1,090	1,103	△ 13
				非支配株主持分	81,727	71,191	10,535
				純資産計	2,287,700	2,056,931	230,768
				〔D/Eレシオ〕	(1.18)	(1.15)	(0.03)
				〔自己資本比率〕	(35.0%)	(35.6%)	(△ 0.6PT)
				負債・純資産計	6,301,288	5,570,750	730,537

〔賃貸等不動産〕

	当期末	前期末	増減
連結貸借対照表計上額	2,960,708	2,645,056	315,651
時価	5,436,150	4,828,439	607,710
差額	2,475,441	2,183,382	292,058

〔連結株主資本等変動計算書〕

	資本金	資本剰余金	利益剰余金	自己株式	株主資本計	その他計	純資産計
当期首残高	339,766	413,230	722,363	△ 6,244	1,469,116	587,814	2,056,931
配当金	-	-	△ 35,572	-	△ 35,572	-	△ 35,572
親会社株主に帰属する当期純利益	-	-	155,874	-	155,874	-	155,874
土地再評価差額金取崩額	-	-	△ 8,155	-	△ 8,155	-	△ 8,155
自己株式の取得	-	-	-	△ 21	△ 21	-	△ 21
自己株式の処分	-	△ 11	-	187	175	-	175
非支配株主との取引に係る親会社の持分変動	-	△ 3,466	-	-	△ 3,466	-	△ 3,466
利益剰余金から資本剰余金への振替	-	11	△ 11	-	-	-	-
株主資本項目以外の増減(純額)	-	-	-	-	-	121,935	121,935
当期増減	-	△ 3,466	112,133	165	108,832	121,935	230,768
当期末残高	339,766	409,764	834,497	△ 6,079	1,577,949	709,750	2,287,700

[単位:百万円]

年度		09
P L	売上高	1,384,806
	営業利益	120,585
	経常利益	93,901
	親会社株主に帰属する当期純利益	60,084
セ グ メ ン ト 売 上	賃貸	554,921
	分譲	392,100
	完成工事	166,497
	仲介・販売受託・コンサル	65,769
	管理受託	138,131
	部材・商品等販売	95,523
	施設営業	48,918
	その他	21,420
	売上高計	1,384,806
	セ グ メ ン ト 利 益	賃貸
分譲		12,085
完成工事		2,203
仲介・販売受託・コンサル		7,491
管理受託		15,972
部材・商品等販売		985
施設営業		△ 3,554
その他		5,017
営業利益計		120,585
B S		総資産
	販売用不動産	682,536
	有形無形固定資産	2,105,822
	資本的支出	61,971
	減価償却費	50,286
	有利子負債	1,746,719
	利益剰余金	301,653
C F	自己資本	1,007,811
	営業CF	84,389
	投資CF	△ 64,834
	財務CF	△ 19,762
指 標	営業CF+投資CF	19,554
	ROA	3.41%
	ROE	6.05%
	D/Eレシオ(倍)	1.73
	自己資本比率	27.2%
範 囲	連結子会社数	130社
	持分法適用会社数	42社

	09	10	11	12	13	14	15	16	17
売上高	1,384,806	1,405,269	1,338,102	1,445,644	1,515,252	1,529,036	1,567,969	1,704,416	1,751,114
営業利益	120,585	120,092	126,038	148,184	172,567	186,074	202,482	232,698	245,902
経常利益	93,901	96,204	102,509	123,066	144,587	163,373	182,521	219,607	240,341
親会社株主に帰属する当期純利益	60,084	49,909	50,129	59,451	76,843	100,185	117,722	131,815	155,874
賃貸	447,813	439,317	436,208	458,356	466,759	464,842	509,178	536,518	558,165
分譲	386,269	405,242	321,352	393,534	409,466	425,442	391,577	488,710	499,607
マネジメント	307,664	319,114	329,101	348,596	372,526	317,818	334,652	347,672	353,813
三井ホーム	209,924	214,130	216,838	218,387	247,233	242,150	247,455	247,195	252,180
その他	102,019	97,032	105,397	107,245	109,267	78,782	85,104	84,320	87,346
売上高計	1,384,806	1,405,269	1,338,102	1,445,644	1,515,252	1,529,036	1,567,969	1,704,416	1,751,114

賃貸	95,553	88,929	95,699	104,352	109,205	107,863	124,112	135,774	138,338
分譲	12,492	16,193	15,734	23,059	27,099	45,493	44,525	65,285	83,010
マネジメント	29,714	32,121	34,363	41,579	49,945	49,317	52,446	53,838	48,727
三井ホーム	3,640	3,764	4,187	566	4,192	4,017	4,724	4,907	5,463
その他	226	1,001	△ 806	△ 85	3,071	5,186	7,163	5,994	6,849
営業利益計	120,585	120,092	126,038	148,184	172,567	186,074	202,482	232,698	245,902

総資産	3,710,423	3,780,699	3,868,411	4,390,074	4,548,822	5,077,148	5,374,277	5,570,750	6,301,288
販売用不動産	682,536	634,479	642,809	915,222	961,449	1,031,080	1,167,745	1,334,167	1,524,863
有形無形固定資産	2,105,822	2,252,287	2,304,809	2,503,977	2,526,139	2,788,633	2,968,975	2,967,788	3,318,928
資本的支出	61,971	229,394	111,755	72,355	148,255	273,487	207,172	173,745	440,752
減価償却費	50,286	52,954	53,231	59,022	56,030	61,242	67,460	71,357	70,167
有利子負債	1,746,719	1,740,048	1,743,411	2,120,225	2,040,071	1,976,150	2,226,236	2,287,489	2,604,656
利益剰余金	301,653	332,335	363,877	402,224	454,750	549,660	640,204	722,363	834,497
自己資本	1,007,811	1,019,941	1,078,182	1,181,174	1,274,355	1,871,922	1,922,305	1,984,635	2,204,882
営業CF	84,389	185,055	148,161	99,684	189,903	30,343	32,154	227,432	30,143
投資CF	△ 64,834	△ 170,552	△ 124,353	△ 71,132	△ 44,056	△ 261,640	△ 239,719	△ 201,583	△ 365,464
財務CF	△ 19,762	△ 20,400	△ 18,649	△ 7,944	△ 123,713	221,508	201,110	15,071	289,150
営業CF+投資CF	19,554	14,502	23,807	28,552	145,847	△ 231,296	△ 207,564	25,848	△ 335,320
ROA	3.41%	3.39%	3.55%	3.66%	4.07%	4.10%	4.13%	4.58%	4.56%
ROE	6.05%	4.92%	4.78%	5.27%	6.26%	6.37%	6.20%	6.75%	7.44%
D/Eレシオ(倍)	1.73	1.71	1.62	1.80	1.60	1.06	1.16	1.15	1.18
自己資本比率	27.2%	27.0%	27.9%	26.9%	28.0%	36.9%	35.8%	35.6%	35.0%
連結子会社数	130社	135社	140社	174社	181社	201社	211社	216社	242社
持分法適用会社数	42社	44社	45社	47社	52社	56社	64社	67社	71社

* セグメント売上、利益: 外部売上、営業利益
 * 販売用不動産: 販売用不動産+仕掛販売用不動産+開発用土地+前渡金
 * 有利子負債: 短期借入金+NR短期借入金+CP+短期償還社債+NR短期償還社債+社債+NR社債+長期借入金+NR長期借入金

* ROA: (営業利益+営業外収益)/総資産期首期末平均残高
 * ROE: 親会社株主に帰属する当期純利益/自己資本期首期末平均残高
 * D/Eレシオ: 有利子負債/自己資本

※2010年度よりセグメントを変更しております。
 ※2012年度よりSPC連結に関する会計基準の変更を早期適用し、当社が出資するSPCを新たに連結対象としております。

	当期	前期	増減	増減率[%]
営業収益	751,959	618,028	133,931	21.7
賃貸事業	524,936	509,532	15,403	3.0
分譲事業	180,622	42,907	137,714	321.0
その他の事業	46,400	65,587	△ 19,187	△ 29.3
粗利益率[%]	22.8	24.6	△ 1.8PT	
賃貸事業	19.5	19.5	△ 0.0PT	
分譲事業	24.7	12.8	11.9PT	
その他の事業	52.7	71.7	△ 19.0PT	
販売費・一般管理費	31,392	28,679	2,712	9.5
営業利益	140,007	123,373	16,633	13.5
営業外損益	29,618	20,836	8,781	
うち純金利負担	△ 14,163	△ 16,192	2,028	
受取利息	7,033	4,171	2,862	
支払利息	△ 21,197	△ 20,363	△ 834	
経常利益	169,625	144,210	25,415	17.6
特別損益	△ 7,704	△ 29,251	21,546	
特別利益	—	3,901	△ 3,901	
特別損失	△ 7,704	△ 33,152	25,448	
税引前当期純利益	161,920	114,959	46,961	40.9
法人税・住民税・事業税	△ 36,980	△ 17,740	△ 19,240	
法人税等調整額	△ 2,823	1,606	△ 4,430	
当期純利益	122,116	98,825	23,290	23.6

	当期	前期	増減		当期	前期	増減
現金・預金	15,571	72,611	△ 57,040	有利子負債	1,904,499	1,697,795	206,704
販売用四勘定	353,127	426,051	△ 72,924	預り敷金・保証金	386,020	358,839	27,181
営業出資金	4,979	5,002	△ 23	繰延税金負債	130,555	89,969	40,586
繰延税金資産	15,013	15,116	△ 103	再評価に係る繰延税金負債	151,698	147,659	4,039
その他流動資産	340,728	249,704	91,024	その他負債	465,656	380,689	84,966
流動資産計	729,419	768,486	△ 39,066	負債計	3,038,430	2,674,952	363,477
土地	1,600,446	1,532,392	68,053	資本金	339,766	339,766	—
その他有形・無形固定資産	879,989	755,322	124,666	資本剰余金	413,742	413,742	—
投資有価証券	578,020	442,318	135,701	利益剰余金	483,071	403,180	79,890
関係会社株式・社債・出資金	537,311	536,430	881	自己株式	△ 6,069	△ 6,234	165
差入敷金・保証金	125,005	119,231	5,773	有価証券評価差額金	295,007	202,305	92,701
その他投資	454,998	209,223	245,774	土地再評価差額金	340,150	334,588	5,562
固定資産計	4,175,771	3,594,919	580,851	新株予約権	1,090	1,103	△ 13
資産計	4,905,190	4,363,405	541,784	純資産計	1,866,760	1,688,453	178,306
				負債・純資産計	4,905,190	4,363,405	541,784

[販売用四勘定増減明細]

前期末	新規投資	原価回収	振替他	当期末
426,051	65,179	△ 132,545	△ 5,557	353,127

[有形・無形固定資産増減明細]

前期末	新規投資	減価償却	除却・売却	振替他	当期末
2,287,715	254,002	△ 45,422	△ 2,510	△ 13,348	2,480,435

[単位:百万円]

通期予想			
	次期	当期	増減
営業収益	1,870,000	1,751,114	118,886
賃貸	600,000	558,165	41,835
分譲	535,000	499,607	35,393
マネジメント	385,000	353,813	31,187
三井ホーム	260,000	252,180	7,820
その他	90,000	87,346	2,654
賃貸	140,000	138,338	1,662
分譲	87,000	83,010	3,990
マネジメント	51,000	48,727	2,273
三井ホーム	5,800	5,463	337
その他	4,000	6,849	△ 2,849
消去他	△ 37,800	△ 36,487	△ 1,313
営業利益	250,000	245,902	4,098
営業外損益	△ 17,000	△ 5,561	△ 11,439
純金利負担	△ 27,000	△ 24,833	△ 2,167
その他	10,000	19,271	△ 9,271
経常利益	233,000	240,341	△ 7,341
特別損益	△ 5,000	△ 15,592	10,592
税前当期純利益	228,000	224,748	3,252
法人税等	△ 71,000	△ 66,771	△ 4,229
当期純利益	157,000	157,976	△ 976
非支配株主に帰属する当期純利益	△ 4,000	△ 2,102	△ 1,898
親会社株主に帰属する当期純利益	153,000	155,874	△ 2,874

- 「賃貸」セグメントは、次期竣工予定の「(仮称)55ハドソンヤード」や、当期竣工した「東京ミッドタウン日比谷」の通期稼働による収益寄与等によりセグメント全体で418億円の増収、16億円の増益を見込む。

(主な次期竣工予定物件)

日本橋高島屋三井ビルディング
日本橋室町三丁目地区第一種市街地再開発事業
msb Tamachi 田町ステーションタワーS
(仮称)55ハドソンヤード
ららぽーと名古屋みなとアクルス

- 「分譲」セグメントのうち、国内住宅分譲事業は、次期の計上予定戸数が当期に比べて減少すること等により減益となる一方で、投資家向け・海外住宅分譲等における増収・増益を織り込みセグメント全体で353億円の増収、39億円の増益を見込む。

- 「マネジメント」セグメントは、三井不動産リアルティにおける個人向け仲介事業やリパーク事業が好調に推移すること等によりセグメント全体で311億円の増収、22億円の増益を見込む。

- 「その他」セグメントは、既存のホテル・リゾート事業は堅調に推移する一方、新規ホテルの開業費用等があり、セグメント全体で26億円の増収、28億円の減益を見込む。

(主な次期開業予定物件)

三井ガーデンホテル日本橋プレミア
三井ガーデンホテル大手町
三井ガーデンホテル五反田
三井ガーデンホテル金沢

- 結果、売上高は1,188億円増収の1兆8,700億円、営業利益は40億円増益の2,500億円。

- 当期の営業外収益の反動等により、経常利益は73億円減益の2,330億円、親会社株主に帰属する当期純利益は28億円減益の1,530億円。

- 次期の1株当たりの配当金は、当期同様に年40円(中間20円・期末20円)を予定。

<分譲セグメント内訳>

国内住宅分譲	次期	当期	増減
営業収益	277,000	275,988	1,012
中高層分譲	245,000	246,989	△ 1,989
戸建分譲	32,000	28,998	3,002
営業利益	26,000	31,167	△ 5,167
営業利益率(%)	9.4%	11.3%	△ 1.9pt
投資家向け・海外住宅分譲等			
営業収益	258,000	223,619	34,381
営業利益	61,000	51,843	9,157
合計			
営業収益	535,000	499,607	35,393
営業利益	87,000	83,010	3,990

<国内住宅分譲戸数>

	次期	当期	増減
中高層	3,250	3,707	△ 457
戸建	500	501	△ 1
計	3,750	4,208	△ 458

[三井ホーム(連結)通期予想]

	次期	当期	増減
営業収益	267,000	260,109	6,891
営業利益	5,800	5,660	140
経常利益	5,800	5,614	186
親会社株主に帰属する当期純利益	3,900	3,692	208

※ 三井ホーム開示数字(5月8日付)

<有形・無形固定資産>

	次期	当期	増減
新規投資	440,000	440,752	△ 752
減価償却費	75,000	70,167	4,833

<販売用不動産・前渡金>

	次期	当期	増減
新規投資	460,000	599,584	△ 139,584
原価回収	410,000	376,032	33,968

<有利子負債>

	次期末残高	当期末残高	増減
有利子負債	2,900,000	2,604,656	295,344