

2019年11月7日

2020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
・連結業績予想	P. 4
・【参考】セグメント変更概念図	P. 5

三井不動産株式会社

[単位:百万円]

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	888,776	860,705	28,071	3.3%
賃貸	313,173	292,882	20,291	
分譲	222,948	233,259	△ 10,311	
マネジメント	206,442	195,014	11,427	
その他	146,211	139,548	6,663	
賃貸	78,203	71,670	6,533	
分譲	34,788	37,989	△ 3,200	
マネジメント	28,893	23,689	5,204	
その他	△ 1,172	434	△ 1,607	
消去他	△ 22,109	△ 21,674	△ 434	
営業利益	118,604	112,110	6,494	5.8%
営業外損益	△ 10,775	△ 5,580	△ 5,194	
持分法損益	3,421	3,146	274	
純金利負担	△ 14,047	△ 12,578	△ 1,468	
その他	△ 149	3,851	△ 4,000	
経常利益	107,829	106,529	1,299	1.2%
特別損益	△ 1,273	-	△ 1,273	
特別利益	-	-	-	
特別損失	△ 1,273	-	△ 1,273	
税金等調整前四半期純利益	106,556	106,529	26	
法人税等	△ 39,735	△ 37,020	△ 2,715	
四半期純利益	66,820	69,509	△ 2,688	
非支配株主に帰属する四半期純利益	△ 496	△ 958	462	
親会社株主に帰属する四半期純利益	66,324	68,550	△ 2,226	△ 3.2%

公表 (進捗率)			
	当第2四半期	通期予想 (2019.11.7公表)	進捗率
営業収益	888,776	2,013,000	44.2%
営業利益	118,604	280,000	42.4%
経常利益	107,829	259,000	41.6%
親会社株主に帰属する四半期純利益	66,324	175,000	37.9%

特別損益	
[特別損失]	
固定資産除却損	△ 1,273
合計	△ 1,273

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	66,820	69,509
その他の包括利益	66,023	16,450
その他有価証券評価差額金	74,430	26,224
繰延ヘッジ損益	△ 134	277
為替換算調整勘定	△ 7,357	△ 6,582
退職給付に係る調整額	△ 403	313
持分法適用会社に対する持分相当額	△ 511	△ 3,782
四半期包括利益	132,844	85,960
(うち親会社株主に係る四半期包括利益)	(132,795)	(85,354)
(うち非支配株主に係る四半期包括利益)	(48)	(605)

当第2四半期(累計)の業績は、
 「賃貸」における前期に竣工した「日本橋高島屋三井ビルディング」「msb Tamachi 田町ステーションタワーS」
 「55ハドソンヤード」の通期稼働効果等に加え、「分譲」における「パークタワー晴海」等の順調な引渡しの進捗や、
 「マネジメント」におけるリハウス事業(個人向け仲介事業)の取扱件数の増加等により、
 全体では、売上高は8,887億円、前年同期比280億円(3.3%)の増収、
 営業利益は1,186億円、同比64億円(5.8%)の増益、
 経常利益は1,078億円、同比12億円(1.2%)の増益、
 親会社株主に帰属する四半期純利益は663億円、同比22億円(△3.2%)の減益(※1)。
 (※1 前年同期は法人税率の低い英国等での利益計上が多く、法人税等が当第2四半期に比して少なかった反動等による。)

投資家向け分譲の好調な営業状況等を踏まえ、当期の連結業績予想を上方修正し、
 売上高は2兆130億円(前回予想2兆円)、
 営業利益は2,800億円(前回予想2,670億円)、
 経常利益は2,590億円(前回予想2,460億円)、
 親会社株主に帰属する当期純利益は1,750億円(前回予想1,700億円)に変更。

中間配当については、期初公表どおり1株あたり22円(前年同期20円)。

(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	284,919	271,813	13,105
	分譲事業(業務施設等)	17,333	24,888	△ 7,554
	その他	17,545	18,098	△ 552
	合計	319,798	314,799	4,999
粗利益率 (%)	賃貸事業	17.9%	18.3%	△ 0.4pt
	分譲事業(業務施設等)	44.6%	39.3%	5.3pt
	その他	25.5%	28.8%	△ 3.4pt
営業利益		44,073	46,131	△ 2,058

2019年4月より以下のとおりセグメント変更を実施。
 ・従来の「賃貸」「分譲」「マネジメント」「三井ホーム」「その他」の5区分から「賃貸」「分譲」「マネジメント」「その他」の4区分に変更
 ・参考として、末尾にセグメント変更概念図を添付

※ 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

2020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	313,173	+20,291	営業利益	78,203	+6,533

前期に竣工した「日本橋高島屋三井ビルディング」「msb Tamachi 田町ステーションタワーS」「55ハドソンヤード」の通期稼働効果等により、セグメント全体では、202億円増収、65億円増益。当社の首都圏オフィス空室率(単体)は1.8%。

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)	・通期稼働(前期稼働物件)
なし	日本橋室町三井タワー
	日本橋高島屋三井ビルディング
	msb Tamachi 田町ステーションタワーS
	OVOL日本橋ビル
	2 テレビジョンセンター [英国ロンドン市]
	55ハドソンヤード [米国ニューヨーク市]
	ららぽーと名古屋みなとアクルス
	三井アウトレットパーク台中港 [台湾台中市]

(参考)単体業績

・新規および通期稼働物件	: 115億円増収
・既存物件	: 51億円増収
・異動終了物件等	: 35億円減収

<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	178,155	164,754	13,400
		商業施設	118,878	115,099	3,778
	貸付面積(千㎡)		5,349	5,165	184
	オフィス	所有	1,991	1,825	166
		転貸	1,252	1,171	81
	商業施設	所有	1,575	1,580	△6
転貸		531	588	△57	
その他	収益	16,140	13,027	3,112	
収益合計		313,173	292,882	20,291	

空室率推移

	19/9	19/6	19/3	18/3	17/3	16/3
連結オフィス・商業	2.0%	1.9%	1.8%	2.4%	3.1%	2.2%
単体オフィス首都圏	1.8%	2.0%	1.7%	2.2%	3.4%	2.6%

(参考)単体・賃貸総括表

	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
オフィス						
棟数	136	133	108	104	28	29
貸付面積(千㎡)	2,821	2,727	2,496	2,401	325	326
賃貸収益	153,493	143,333	142,573	132,500	10,920	10,833
空室率	1.8%	2.7%	1.8%	2.7%	1.8%	2.6%

	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
商業施設						
棟数	91	85	65	58	26	27
貸付面積(千㎡)	2,051	2,090	1,383	1,348	668	742
賃貸収益	114,687	112,340	80,173	79,167	34,513	33,172
空室率	1.2%	1.2%	1.3%	1.4%	1.0%	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	222,948	△10,311	営業利益	34,788	△3,200

国内住宅分譲において「パークタワー晴海」等の引渡しが順調に進捗し増収増益となった一方で、投資家向け・海外住宅分譲等において前年同期の物件売却の反動等により減収減益。セグメント全体では、103億円減収、32億円減益。

国内の新築マンション分譲の当期計上予定戸数3,400戸に対する当第2四半期末の契約進捗率は94%(前年同期90%)。

当第2四半期(累計)における主要な計上物件

・国内住宅分譲	パークタワー晴海、パークコート浜離宮 ザタワー
・投資家向け分譲	池袋グローブ、大崎プライムコア、大崎プライムプラザ
・海外住宅分譲	ロビンソンランディング[米国アレクサンドリア市]、 テレビジョンセンター(ザ・ヘリオス、ザ・クレセント)[英国ロンドン市]

<分譲>		当第2四半期	前年同期	増減
中高層分譲	収益	145,393	122,943	22,450
	戸数(戸)	1,775	1,387	388
	戸当たり単価(万円)	8,190	8,864	△674
戸建分譲	収益	17,659	19,915	△2,255
	戸数(戸)	261	268	△7
	戸当たり単価(万円)	6,766	7,431	△665
国内住宅分譲合計	収益	163,053	142,858	20,194
	戸数(戸)	2,036	1,655	381
	戸当たり単価(万円)	8,008	8,632	△624
	営業利益	23,731	17,820	5,911
投資家向け・海外住宅分譲等	収益	59,895	90,400	△30,505
	営業利益	11,057	20,169	△9,112
収益合計		222,948	233,259	△10,311

国内住宅分譲完成在庫推移		(戸)					
		19/9	19/6	19/3	18/3	17/3	16/3
中高層分譲		162	106	141	108	321	88
戸建分譲		48	24	30	40	69	127
合計		210	130	171	148	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		4,331	1,340	5,671	1,775	3,896	1,301
戸建分譲		119	199	318	261	57	213
合計		4,450	1,539	5,989	2,036	3,953	1,514

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	206,442	+11,427	営業利益	28,893	+5,204

プロバティマネジメントにおけるリパーク事業(貸し駐車場事業)の管理台数の増加等に加え、仲介・アセットマネジメント等におけるリハウス事業(個人向け仲介事業)の取扱件数の増加等により、セグメント全体では114億円増収、52億円増益。

<マネジメント>		当第2四半期	前年同期	増減
プロバティマネジメント	収益	156,004	147,155	8,848
	営業利益	17,534	14,903	2,631
仲介・アセットマネジメント等	収益	50,437	47,858	2,578
	営業利益	11,358	8,786	2,572
収益合計		206,442	195,014	11,427

※前年同期の業績については、変更後のセグメント区分へ組み替えて表示。

	当第2四半期	前年同期	増減
リパーク(貸し駐車場)台数(台)	257,912	237,341	20,571
仲介件数 ※	21,801	19,972	1,829
販売受託件数	800	719	81

※ 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:21,835件(増減+1,772件)

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	146,211	+6,663	営業利益	△1,172	△1,607

施設営業において前期に開業した「三井ガーデンホテル日本橋プレミア」等が通期稼働した一方で、新規に開業した「ハレクラニ沖縄」「三井ガーデンホテル銀座五丁目」等の開業費用等の影響により、セグメント全体では66億円増収、16億円減益。なお、当セグメントは、新築請負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。

<その他> 収益	当第2四半期	前年同期	増減
新築請負	65,823	67,331	△1,508
施設営業	34,057	31,519	2,537
その他	46,331	40,697	5,633
収益合計	146,211	139,548	6,663

※前年同期の業績については、変更後のセグメント区分へ組み替えて表示。

新築請負受注工事高	当第2四半期	前年同期	増減
	68,804	78,030	△9,226

(参考)海外事業

	当第2四半期	前年同期	増減	
賃貸	収益	32,560	25,514	7,045
	営業利益①	10,763	7,523	3,239
分譲	収益	15,009	62,201	△47,191
	営業利益②	△687	16,680	△17,368
マネジメント・その他	収益	6,390	7,470	△1,080
	営業利益③	237	765	△527
海外持分法換算営業利益④(※1)		3,724	4,168	△443
海外事業利益合計①+②+③+④		14,038	29,137	△15,099
海外事業利益比率(※2)		11.5%	25.1%	△13.6pt

※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)〕

	当第2四半期末	前期末	増減
三井不動産レジデンシャル	641,475	637,722	3,753
三井不動産	457,987	419,416	38,570
三井不動産アメリカグループ	320,814	283,533	37,280
SPC合計	218,361	220,793	△ 2,431
英国三井不動産グループ	47,299	51,138	△ 3,839
その他・消去等	15,962	17,954	△ 1,991
合計	1,701,900	1,630,558	71,341

	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	1,630,558	242,548	△ 152,911	△ 18,296	1,701,900
前年同期	1,524,863	167,669	△ 170,786	16,715	1,538,460

(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710億円〕
 ※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	2,721,293	2,665,997	55,295
三井不動産アメリカグループ	386,315	355,736	30,578
SPC合計	242,016	223,557	18,458
三井不動産レジデンシャル	58,436	59,952	△ 1,516
英国三井不動産グループ	56,227	58,515	△ 2,288
その他・消去等	141,584	136,722	4,862
合計	3,605,874	3,500,482	105,391

(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	3,500,482	170,163	△ 43,377	△ 21,395	3,605,874
前年同期	3,318,928	174,955	△ 38,117	△ 50,739	3,405,026

※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「ららぽーと沼津」「ハレクラニ沖縄」、三井不動産アメリカにおける「(仮称)50ハドソンヤード」への新規投資等により、有形・無形固定資産は1,053億円増加し、3兆6,058億円となった。

(為替:当第2四半期末107.79円/ドル、前期末111.00円/ドル
 当第2四半期末136.57円/ポンド、前期末140.46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	2,510,578	2,234,094	276,484
三井不動産レジデンシャル	579,300	520,500	58,800
三井不動産アメリカグループ	510,088	488,561	21,527
SPC合計	380,755	365,455	15,300
三井不動産アジアグループ	75,996	73,007	2,989
英国三井不動産グループ	53,411	57,054	△ 3,643
子会社貸付金	△ 984,977	△ 933,372	△ 51,605
その他・消去等	103,786	101,310	2,476
合計	3,228,938	2,906,610	322,327
(うちノンリコース債務)	451,085	433,147	17,937

【有利子負債】

営業活動によるキャッシュ・アウト350億円、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2,743億円、配当金の支払によるキャッシュ・アウト235億円等により、有利子負債は3,223億円増加し、3兆2,289億円となった。

〔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	2,172,887	2,117,238	55,648	流動負債	973,258	1,109,358	△ 136,100
現金・預金	160,050	174,250	△ 14,199	支払手形及び買掛金	86,510	126,868	△ 40,358
受取手形及び売掛金	40,110	45,276	△ 5,165	短期借入金	179,449	259,917	△ 80,467
有価証券	1,058	949	109	コマーシャルペーパー	180,000	114,000	66,000
販売用不動産・前渡金	1,701,900	1,630,558	71,341	短期償還社債	117,500	79,200	38,300
未成工事支出金	24,962	25,326	△ 364	未払法人税等	25,760	27,624	△ 1,864
その他のたな卸資産	5,530	5,500	29	未成工事受入金	29,010	19,729	9,280
短期貸付金	17,631	18,296	△ 665	完成工事補償引当金	777	872	△ 95
営業出資金	6,688	6,700	△ 12	債務保証損失引当金	4	7	△ 2
その他の流動資産	215,379	210,787	4,591	その他流動負債	354,245	481,137	△ 126,891
貸倒引当金	△ 425	△ 409	△ 15	固定負債	3,612,190	3,272,567	339,623
有形固定資産	3,531,065	3,430,326	100,739	社債	632,628	592,992	39,636
建物及び構築物	1,130,334	1,075,433	54,901	長期借入金	2,119,360	1,860,500	258,859
機械装置・運搬具	50,215	52,191	△ 1,975	預り敷金・保証金	431,229	424,335	6,894
土地	2,128,295	2,099,971	28,324	役員退職慰労引当金	792	711	80
建設仮勘定	173,937	162,122	11,815	退職給付に係る負債	43,961	43,503	457
その他	48,281	40,608	7,672	繰延税金負債	188,199	154,940	33,258
無形固定資産	74,808	70,156	4,652	再評価に係る繰延税金負債	151,545	151,545	-
有形・無形固定資産	3,605,874	3,500,482	105,391	その他固定負債	44,474	44,037	436
投資その他資産	1,321,829	1,185,010	136,819	有利子負債	3,228,938	2,906,610	322,327
投資有価証券	998,664	872,686	125,978	うちノンリコース債務	451,085	433,147	17,937
長期貸付金	8,023	6,730	1,293	余剰敷金・保証金	289,355	283,764	5,591
差入敷金・保証金	141,873	140,570	1,303	負債計	4,585,449	4,381,926	203,522
退職給付に係る資産	30,491	31,294	△ 803	資本金	339,766	339,766	-
繰延税金資産	24,679	24,428	251	資本剰余金	402,888	403,268	△ 379
再評価に係る繰延税金資産	2	2	-	利益剰余金	1,004,936	962,153	42,782
その他投資その他資産	119,142	110,436	8,705	自己株式	△ 37,048	△ 21,088	△ 15,960
貸倒引当金	△ 1,047	△ 1,139	91	土地再評価差額金	330,308	330,537	△ 229
資産計	7,100,590	6,802,731	297,859	有価証券評価差額金	409,059	334,611	74,447
				繰延ヘッジ損益	△ 9	71	△ 81
				為替換算調整勘定	△ 23,653	△ 16,333	△ 7,319
				退職給付に係る調整累計額	9,145	9,523	△ 377
				新株予約権	1,365	1,285	80
				非支配株主持分	78,382	77,007	1,375
				純資産計	2,515,141	2,420,804	94,336
				〔D/Eレシオ〕	(1.33)	(1.24)	(0.09)
				〔自己資本比率〕	(34.3%)	(34.4%)	(△0.1PT)
				負債・純資産計	7,100,590	6,802,731	297,859

[単位:百万円]

[単位:百万円]

期初公表(2019年5月10日)の連結業績予想を以下のとおり変更いたします。

- ・ 営業利益は、投資家向け分譲の好調な営業状況等を踏まえ、前回予想を130億円上回る2,800億円を見込む。
- ・ 経常利益は、営業利益の増加に伴い、前回予想を130億円上回る2,590億円を見込む。
- ・ 特別損益を織り込み、親会社株主に帰属する当期純利益は、前回予想を50億円上回る1,750億円を見込む。
- ・ この結果、当期は売上高、営業利益、経常利益、親会社株主に帰属する当期純利益の全てにおいて、過去最高を更新する見込み。

2020年3月期 通期予想				<参考>
	今回予想 (2019年11月7日)	前回予想 (2019年5月10日)	差異	2019年3月期
営業収益	2,013,000	2,000,000	13,000	1,861,195
賃貸	630,000	630,000	-	603,284
分譲	613,000	600,000	13,000	530,766
国内住宅分譲	300,000	300,000	-	285,432
投資家向け・海外住宅分譲等	313,000	300,000	13,000	245,333
マネジメント	410,000	410,000	-	404,346
その他	360,000	360,000	-	322,797
賃貸	144,000	144,000	-	141,945
分譲	124,000	111,000	13,000	98,037
国内住宅分譲	29,000	29,000	-	26,604
投資家向け・海外住宅分譲等	95,000	82,000	13,000	71,433
マネジメント	52,000	52,000	-	55,180
その他	4,000	4,000	-	9,157
消去他	△ 44,000	△ 44,000	-	△ 42,172
営業利益	280,000	267,000	13,000	262,147
営業外損益	△ 21,000	△ 21,000	-	△ 8,041
純金利負担	△ 28,000	△ 28,000	-	△ 26,933
その他	7,000	7,000	-	18,891
経常利益	259,000	246,000	13,000	254,106
特別損益	△ 5,000	-	△ 5,000	△ 12,063
税前当期純利益	254,000	246,000	8,000	242,043
法人税等	△ 77,000	△ 74,000	△ 3,000	△ 71,906
当期純利益	177,000	172,000	5,000	170,136
非支配株主に帰属する 当期純利益	△ 2,000	△ 2,000	-	△ 1,475
親会社株主に帰属する 当期純利益	175,000	170,000	5,000	168,661

※前回予想(2019年5月10日公表)にて公表している項目のうち、上記以外の項目については前回予想から変更はありません。

2019年4月より以下のとおりセグメント変更を行っています。
 ・従来の「賃貸」「分譲」「マネジメント」「三井ホーム」「その他」の5区分から「賃貸」「分譲」「マネジメント」「その他」の4区分へと変更
 ・「三井ホーム」セグメントに含まれていた「新築事業」「リフォーム・リニューアル事業」「住宅関連部資材販売事業」を「その他」セグメントへ統合
 ・「三井ホーム」セグメントに含まれていた「賃貸管理事業」を「マネジメント」セグメントへ統合
 ※参考資料として、末尾にセグメント変更概念図を添付しております。

<旧セグメントと新セグメントの比較>

