

2020年5月12日

## 2020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
- ・連結決算推移表 P. 4

### 【単 体】

- ・単体比較損益総括表・単体比較貸借対照表 P. 5

### 【業績予想】

- ・連結業績予想 P. 6
- ＜参考資料＞セグメント変更概念図 P. 7

三井不動産株式会社

連結損益計算書				
	当期	前期	増減	増減率 [%]
営業収益	1,905,642	1,861,195	44,447	2.4%
賃貸	636,056	603,284	32,771	
分譲	524,094	530,766	△ 6,671	
マネジメント	421,490	404,346	17,143	
その他	324,001	322,797	1,204	
賃貸	145,893	141,945	3,947	
分譲	123,745	98,037	25,707	
マネジメント	55,670	55,180	490	
その他	2,291	9,157	△ 6,866	
消去他	△ 46,982	△ 42,172	△ 4,809	
営業利益	280,617	262,147	18,470	7.0%
営業外損益	△ 22,107	△ 8,041	△ 14,065	
持分法損益	5,715	14,895	△ 9,180	
純金利益負担	△ 28,009	△ 26,933	△ 1,076	
その他	187	3,996	△ 3,808	
経常利益	258,510	254,106	4,404	1.7%
特別損益	2,706	△ 12,063	14,769	
特別利益	16,710	1,481	15,229	
特別損失	△ 14,004	△ 13,544	△ 459	
税金等調整前当期純利益	261,217	242,043	19,173	
法人税等	△ 76,522	△ 71,906	△ 4,616	
当期純利益	184,694	170,136	14,557	
非支配株主に帰属する当期純利益	△ 721	△ 1,475	753	
親会社株主に帰属する当期純利益	183,972	168,661	15,311	9.1%

「賃貸」における前期に竣工・開業したオフィス・商業施設\*の通期稼働効果や当期に開業した「ららぽーと沼津」の収益寄与等に加え、「分譲」における投資家への物件売却の伸長や「パークタワー晴海」「ザ・タワー横浜北仲」等の引渡しの進捗等により、全体では、売上高は前期比444億円（2.4%）の増収、営業利益は同比184億円（7.0%）の増益、経常利益は同比44億円（1.7%）の増益、親会社株主に帰属する当期純利益は同比153億円（9.1%）の増益。  
（\*msb Tamachi 田町ステーションタワーS、日本橋高島屋三井ビルディング、55ハドソンヤード、三井アウトレットパーク台中港、日本橋室町三井タワー等）

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。総還元性向は、親会社株主に帰属する当期純利益の35%程度を目標とし、当期の1株当たり年間配当金は期初公表どおり44円（予定）とするともに、2020年3月から4月にかけて既に実施済みの自己株式取得（150億円）に加え、今回100億円を上限とする自己株式取得の実施を決定。（総還元性向36.9%）

※ 収益は外部顧客からの売上高

公表との差異				
	当期	通期予想 (2020.1.30公表)	公表との差異	
営業収益	1,905,642	2,013,000	△ 107,358	94.7%
営業利益	280,617	280,000	617	100.2%
経常利益	258,510	259,000	△ 490	99.8%
親会社株主に帰属する当期純利益	183,972	192,000	△ 8,028	95.8%

特別損益	
[特別利益]	
投資有価証券売却益	16,710
合計	16,710

[特別損失]	
固定資産除却損	△ 4,257
事業譲渡損	△ 2,962
投資有価証券評価損	△ 2,868
新型コロナウイルス感染症による損失	△ 2,402
減損損失	△ 1,513
合計	△ 14,004

連結包括利益計算書

	当期	前期
当期純利益	184,694	170,136
その他の包括利益	△ 17,690	31,401
その他有価証券評価差額金	△ 14,550	36,382
繰延ヘッジ損益	△ 153	322
為替換算調整勘定	△ 711	△ 8,405
退職給付に係る調整額	△ 3,982	7,670
持分法適用会社に対する持分相当額	1,707	△ 4,568
包括利益	167,004	201,538
（うち親会社株主に係る包括利益）	(166,471)	(200,524)
（うち非支配株主に係る包括利益）	(532)	(1,013)

(参考) 単体・営業損益			
	当期	前期	増減
営業収益	577,450	556,207	21,243
賃貸事業	577,450	556,207	21,243
分譲事業(業務施設等)	135,688	119,026	16,658
その他	63,219	58,746	4,473
合計	776,355	733,980	42,375
粗利益率	16.3%	17.6%	△1.3pt
賃貸事業	16.3%	17.6%	△1.3pt
分譲事業(業務施設等)	50.8%	38.4%	12.4pt
その他	54.2%	55.6%	△1.4pt
営業利益	156,551	140,655	15,895

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

連結セグメント損益総括表

2020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	636,056	+32,771	営業利益	145,893	+3,947

前期に竣工・開業した「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ハドンヤード」[三井アウトレットパーク台中港]等の通期稼働効果や  
当期に開業した「ららぽーと沼津」の収益寄与等により、  
セグメント全体では、327億円増収、39億円増益。  
当社の首都圏オフィス空室率(単体)は1.9%。

当期における主要な新規・通期稼働物件		当期稼働(前期稼働物件)
・新規稼働(当期稼働物件)	ららぽーと沼津	日本橋室町三井タワー
Otemachi One 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
豊洲ベイサイドクロスタワー	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	: 253億円増収
・既存物件	: 19億円増収
・異動終了物件等	: 60億円減収

<賃貸>		当期	前期	増減
オフィス・商業施設	収益	360,260	337,733	22,526
	オフィス	240,407	238,345	2,062
	商業施設	5,462	5,341	121
	貸付面積(千㎡)	2,051	1,969	82
	オフィス	1,207	1,179	27
	商業施設	1,675	1,593	82
その他	収益	35,388	27,205	8,182
収益合計	636,056	603,284	32,771	

空室率推移		20/3	19/12	19/9	19/6	19/3	18/3
連結オフィス・商業	2.3%	1.8%	2.0%	1.9%	1.8%	2.4%	
単体オフィス首都圏	1.9%	1.5%	1.8%	2.0%	1.7%	2.2%	

(参考)単体・賃貸総括表		総計		首都圏		地方	
	当期	前期	当期	前期	当期	前期	
オフィス	139	133	111	105	28	28	
棟数	2,808	2,753	2,482	2,427	326	326	
貸付面積(千㎡)	311,761	291,305	289,781	269,632	21,980	21,672	
賃貸収益	1.9%	1.7%	1.9%	1.7%	1.3%	1.8%	
空室率							

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	89	87	64	60	25	27	
貸付面積(千㎡)	2,086	2,116	1,364	1,375	723	741	
賃貸収益	231,684	231,790	159,780	161,504	71,903	70,285	
空室率	2.2%	1.2%	2.7%	1.3%	1.3%	0.9%	

※ 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	524,094	△6,671	営業利益	123,745	+25,707

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、「パークタワー晴海」「ザ・タワー横浜北仲」等の引渡しが進捗し増益。  
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、66億円減収、257億円増益。  
国内の新築マンション分譲の次期計上予定戸数3,800戸に対する当期末時点の契約進捗率は81.6%。

当期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、ザ・タワー横浜北仲、パークコート浜離宮 ザ タワー
・投資家向け分譲	MFLP堺、MFLPプロロジスパーク川越、MFLP広島 I、池袋グローブ
・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>		当期	前期	増減
中高層分譲	収益	236,023	252,230	△16,207
	戸数(戸)	3,194	3,283	△89
	戸当たり単価(万円)	7,390	7,683	△293
戸建分譲	収益	32,638	33,202	△564
	戸数(戸)	481	475	6
	戸当たり単価(万円)	6,785	6,990	△205
国内住宅分譲合計	収益	268,661	285,432	△16,771
	戸数(戸)	3,675	3,758	△83
	戸当たり単価(万円)	7,311	7,595	△284
	営業利益	29,624	26,604	3,020
投資家向け・海外住宅分譲等	収益	255,433	245,333	10,100
	営業利益	94,120	71,433	22,687
収益合計	524,094	530,766	△6,671	

国内住宅分譲完成在庫推移		(戸)					
		20/3	19/12	19/9	19/6	19/3	18/3
中高層分譲	128	133	162	106	141	108	
戸建分譲	58	63	48	24	30	40	
合計	186	196	210	130	171	148	

国内住宅分譲契約戸数		(戸)					
		前期末	期中契約	契約	売上計上	当期末	期中
		契約済み	累計	累計	契約済み	新規発売	
中高層分譲	4,331	2,536	6,867	3,194	3,673	2,484	
戸建分譲	119	426	545	481	64	460	
合計	4,450	2,962	7,412	3,675	3,737	2,944	

マネジメント		当期	対前期	当期	対前期
営業収益	421,490	+17,143	営業利益	55,670	+490

プロパティマネジメントは、運営管理受託事業の大型物件の通期稼働効果や  
リパーク事業(貸し駐車場事業)の管理台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、アセットマネジメント事業の運用受託報酬が増加した一方で、  
前期の法人向け大型仲介の反動等により増収減益。  
セグメント全体では171億円増収、4億円増益。

<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	316,228	302,194	14,034
	営業利益	32,776	31,978	798
仲介・アセットマネジメント等	収益	105,261	102,152	3,109
	営業利益	22,894	23,202	△307
収益合計	421,490	404,346	17,143	

※前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		当期	前期	増減
リパーク(貸し駐車場)台数(台)	268,771	245,511	23,260	
仲介件数 ※	42,770	41,361	1,409	
販売受託件数	2,087	2,217	△130	

※ 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:42,818件(前期比+1,285件)

その他		当期	対前期	当期	対前期
営業収益	324,001	+1,204	営業利益	2,291	△6,866

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」等の開業費用の影響に加え、  
新型コロナウイルス感染症の拡大による影響等により、  
セグメント全体では12億円増収、68億円減益。

<その他> 収益	当期	前期	増減
新築請負	165,818	168,173	△2,355
施設営業	67,448	63,949	3,498
その他	90,735	90,674	60
収益合計	324,001	322,797	1,204

※前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

	当期	前期	増減
新築請負受注工事高	138,494	166,077	△27,583

(参考)海外事業		当期	前期	増減
賃貸	収益	65,004	55,784	9,220
	営業利益①	19,360	16,673	2,686
分譲	収益	28,167	83,903	△55,736
	営業利益②	△434	18,936	△19,370
マネジメント・その他等	収益	14,243	15,278	△1,035
	営業利益③	1,205	1,546	△340
海外持分法換算営業利益④(※1)	7,463	18,298	△10,834	
海外事業利益合計①+②+③+④	27,596	55,454	△27,858	
海外事業利益比率(※2)	9.6%	19.8%	△10.2pt	

※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引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

連結比較貸借対照表

2020年3月期決算 3

〔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	717,860	637,722	80,138
三井不動産	582,181	419,416	162,764
三井不動産アメリカグループ	355,724	283,533	72,190
SPC合計	192,689	220,793	△ 28,103
英国三井不動産グループ	46,072	51,138	△ 5,066
その他・消去等	13,310	17,954	△ 4,643
合計	1,907,839	1,630,558	277,280

	期首残高	新規投資※	原価回収	その他	期末残高
当期	1,630,558	628,913	△ 341,823	△ 9,809	1,907,839
前期	1,524,863	423,897	△ 382,620	64,418	1,630,558

(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1,318億円〕

※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	2,815,017	2,665,997	149,019
三井不動産アメリカグループ	421,554	355,736	65,817
SPC合計	228,744	223,557	5,186
三井不動産レジデンシャル	64,600	59,952	4,647
英国三井不動産グループ	58,365	58,515	△ 150
その他・消去等	164,859	136,722	28,137
合計	3,753,141	3,500,482	252,659

(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	3,500,482	379,279	△ 91,434	△ 35,186	3,753,141
前期	3,318,928	390,514	△ 79,034	△ 129,925	3,500,482

※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「Otemachi One タワー」「ららぽーと沼津」「ハレクラニ沖繩」、三井不動産アメリカにおける「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2,526億円増加し、3兆7,531億円となった。

(為替: 当期末109.56円/ドル、前期末111.00円/ドル  
当期末143.48円/ポンド、前期末140.46円/ポンド)

〔有利子負債〕

	当期	前期	増減
三井不動産	2,630,106	2,234,094	396,012
三井不動産アメリカグループ	681,207	488,561	192,646
三井不動産レジデンシャル	594,900	520,500	74,400
SPC合計	345,355	365,455	△ 20,100
三井不動産アジアグループ	81,735	73,007	8,728
英国三井不動産グループ	51,909	57,054	△ 5,145
子会社貸付金	△ 990,427	△ 933,372	△ 57,055
その他・消去等	86,330	101,310	△ 14,979
合計	3,481,117	2,906,610	574,506
(うちノンリコース債務)	603,674	433,147	170,526

【有利子負債】

営業活動によるキャッシュ・イン870億円、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5,328億円、配当金の支払によるキャッシュ・アウト450億円等により、有利子負債は5,745億円増加し、3兆4,811億円となった。

〔連結貸借対照表〕

	当期	前期	増減		当期	前期	増減
流動資産	2,393,566	2,117,238	276,328	流動負債	1,039,761	1,109,358	△ 69,596
現金・預金	183,412	174,250	9,162	支払手形及び買掛金	147,075	126,868	20,206
受取手形及び売掛金	38,908	45,276	△ 6,367	短期借入金	164,442	259,917	△ 95,475
有価証券	219	949	△ 730	コマーシャルペーパー	173,000	111,000	59,000
販売用不動産・前渡金	1,907,839	1,630,558	277,280	短期償還社債	102,500	79,200	23,299
未成工事支出金	17,149	25,326	△ 8,177	未払法人税等	36,905	27,624	9,280
その他のたな卸資産	5,308	5,500	△ 191	未成工事受入金	21,635	19,729	1,905
短期貸付金	18,543	18,296	246	完成工事補償引当金	797	872	△ 75
営業出資金	6,682	6,700	△ 18	債務保証損失引当金	3	7	△ 3
その他の流動資産	215,803	210,787	5,015	その他流動負債	393,401	481,137	△ 87,736
貸倒引当金	△ 300	△ 409	109	固定負債	3,869,071	3,272,567	596,503
有形固定資産	3,677,609	3,430,326	247,283	社債	694,538	592,992	101,546
建物及び構築物	1,207,705	1,075,433	132,272	長期借入金	2,346,636	1,860,500	486,135
機械装置・運搬具	58,780	52,191	6,588	預り敷金・保証金	436,595	424,335	12,260
土地	2,175,707	2,099,971	75,736	役員退職慰労引当金	800	711	88
建設仮勘定	177,433	162,122	15,310	退職給付に係る負債	46,196	43,503	2,692
その他	57,983	40,608	17,374	繰延税金負債	147,786	154,940	△ 7,154
無形固定資産	75,532	70,156	5,375	再評価に係る繰延税金負債	151,544	151,545	△ 1
有形・無形固定資産	3,753,141	3,500,482	252,659	その他固定負債	44,973	44,037	935
投資その他資産	1,248,650	1,185,010	63,640	有利子負債	3,481,117	2,906,610	574,506
投資有価証券	888,056	872,686	15,370	うちノンリコース債務	603,674	433,147	170,526
長期貸付金	7,586	6,730	856	余剰敷金・保証金	291,181	283,764	7,416
差入敷金・保証金	145,413	140,570	4,843	負債計	4,908,833	4,381,926	526,906
退職給付に係る資産	28,994	31,294	△ 2,300	資本金	339,766	339,766	-
繰延税金資産	25,943	24,428	1,515	資本剰余金	372,162	403,268	△ 31,106
再評価に係る繰延税金資産	2	2	-	利益剰余金	1,070,239	962,153	108,086
その他投資その他資産	153,717	110,436	43,281	自己株式	△ 14,364	△ 21,088	6,723
貸倒引当金	△ 1,065	△ 1,139	74	土地再評価差額金	330,305	330,537	△ 232
資産計	7,395,359	6,802,731	592,627	その他有価証券評価差額金	319,993	334,611	△ 14,618
				繰延ヘッジ損益	△ 222	71	△ 294
				為替換算調整勘定	△ 14,793	△ 16,333	1,540
				退職給付に係る調整累計額	5,592	9,523	△ 3,930
				新株予約権	1,454	1,285	169
				非支配株主持分	76,391	77,007	△ 615
				純資産計	2,486,525	2,420,804	65,720
				〔D/Eレシオ〕	(1.45)	(1.24)	(0.20)
				〔自己資本比率〕	(32.6%)	(34.4%)	(△1.8PT)
				負債・純資産計	7,395,359	6,802,731	592,627

〔賃貸等不動産〕

	当期	前期	増減
連結貸借対照表計上額	3,171,133	3,024,028	147,104
時価	6,089,553	5,773,672	315,880
差額	2,918,419	2,749,643	168,776

〔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	403,268	962,153	△ 21,088	1,684,101	736,703	2,420,804
配当金	-	-	△ 45,047	-	△ 45,047	-	△ 45,047
親会社株主に帰属する当期純利益	-	-	183,972	-	183,972	-	183,972
土地再評価差額金取崩額	-	-	34	-	34	-	34
自己株式の取得	-	-	-	△ 24,195	△ 24,195	-	△ 24,195
自己株式の処分	-	△ 28	-	73	45	-	45
自己株式の消却	-	△ 30,845	-	30,845	-	-	-
非支配株主との取引に係る親会社の持分変動	-	△ 359	-	-	△ 359	-	△ 359
非支配株主との資本取引等	-	△ 30,746	-	-	△ 30,746	-	△ 30,746
利益剰余金から資本剰余金への振替	-	30,873	△ 30,873	-	-	-	-
株主資本項目以外の増減(純額)	-	-	-	-	-	△ 17,982	△ 17,982
当期増減	-	△ 31,106	108,086	6,723	83,703	△ 17,982	65,720
当期末残高	339,766	372,162	1,070,239	△ 14,364	1,767,804	718,721	2,486,525

年度		11	12	13	14	15	16	17	18
P L	売上高	1,338,102	1,445,644	1,515,252	1,529,036	1,567,969	1,704,416	1,751,114	1,861,195
	営業利益	126,038	148,184	172,567	186,074	202,482	232,698	245,902	262,147
	経常利益	102,509	123,066	144,587	163,373	182,521	219,607	240,341	254,106
	親会社株主に帰属する当期純利益	50,129	59,451	76,843	100,185	117,722	131,815	155,874	168,661
	セグメント売上								
セグメント 売上	賃貸	436,208	458,356	466,759	464,842	509,178	536,518	558,165	603,284
	分譲	321,352	393,534	409,466	425,442	391,577	488,710	499,607	530,766
	マネジメント	329,101	348,596	372,526	317,818	334,652	347,672	353,813	377,490
	三井ホーム	216,838	218,387	247,233	242,150	247,455	247,195	252,180	261,702
	その他	105,397	107,245	109,267	78,782	85,104	84,320	87,346	87,950
	売上高計	1,338,102	1,445,644	1,515,252	1,529,036	1,567,969	1,704,416	1,751,114	1,861,195
セグメント 利益	賃貸	95,699	104,352	109,205	107,863	124,112	135,774	138,338	141,945
	分譲	15,734	23,059	27,099	45,493	44,525	65,285	83,010	98,037
	マネジメント	34,363	41,579	49,945	49,317	52,446	53,838	48,727	53,445
	三井ホーム	4,187	566	4,192	4,017	4,724	4,907	5,463	6,208
	その他	△ 806	△ 85	3,071	5,186	7,163	5,994	6,849	4,681
	営業利益計	126,038	148,184	172,567	186,074	202,482	232,698	245,902	262,147
B S	総資産	3,868,411	4,390,074	4,548,822	5,067,187	5,363,477	5,551,751	6,284,723	6,802,731
	販売用不動産	642,809	915,222	961,449	1,031,080	1,167,745	1,334,167	1,524,863	1,630,558
	有形無形固定資産	2,304,809	2,503,977	2,526,139	2,788,633	2,968,975	2,967,788	3,318,928	3,500,482
	資本的支出	111,755	72,355	148,255	273,487	207,172	173,745	440,752	390,514
	減価償却費	53,231	59,022	56,030	61,242	67,460	71,357	70,167	79,034
	有利子負債	1,743,411	2,120,225	2,040,071	1,976,150	2,226,236	2,287,489	2,604,656	2,906,610
	利益剰余金	363,877	402,224	454,750	549,660	640,204	722,363	834,497	962,153
	自己資本	1,078,182	1,181,174	1,274,355	1,871,922	1,922,305	1,984,635	2,204,882	2,342,512
C F	営業CF	148,161	99,684	189,903	30,343	32,154	227,432	30,143	216,709
	投資CF	△ 124,353	△ 71,132	△ 44,056	△ 261,640	△ 239,719	△ 201,583	△ 365,464	△ 388,895
	財務CF	△ 18,649	△ 7,944	△ 123,713	221,508	201,110	15,071	289,150	231,238
	営業CF+投資CF	23,807	28,552	145,847	△ 231,296	△ 207,564	25,848	△ 335,320	△ 172,185
指 標	ROA	3.55%	3.66%	4.07%	4.10%	4.14%	4.59%	4.58%	4.44%
	ROE	4.78%	5.27%	6.20%	6.37%	6.20%	6.75%	7.44%	7.42%
	D/Eレシオ(倍)	1.62	1.80	1.60	1.06	1.16	1.15	1.18	1.24
	自己資本比率	27.9%	26.9%	28.0%	36.9%	35.8%	35.7%	35.1%	34.4%
範 囲	連結子会社数	140社	174社	181社	201社	211社	216社	242社	255社
	持分法適用会社数	45社	47社	52社	56社	64社	67社	71社	78社

	18	19
売上高	1,861,195	1,905,642
営業利益	262,147	280,617
経常利益	254,106	258,510
親会社株主に帰属する当期純利益	168,661	183,972
賃貸	603,284	636,056
分譲	530,766	524,094
マネジメント	404,346	421,490
その他	322,797	324,001
売上高計	1,861,195	1,905,642

賃貸	141,945	145,893
分譲	98,037	123,745
マネジメント	55,180	55,670
その他	9,157	2,291
営業利益計	262,147	280,617

総資産	6,802,731	7,395,359
販売用不動産	1,630,558	1,907,839
有形無形固定資産	3,500,482	3,753,141
資本的支出	390,514	379,279
減価償却費	79,034	91,434
有利子負債	2,906,610	3,481,117
利益剰余金	962,153	1,070,239
自己資本	2,342,512	2,408,679
営業CF	216,709	87,094
投資CF	△ 388,895	△ 532,806
財務CF	231,238	467,751
営業CF+投資CF	△ 172,185	△ 445,712
ROA	4.44%	4.18%
ROE	7.42%	7.74%
D/Eレシオ(倍)	1.24	1.45
自己資本比率	34.4%	32.6%
連結子会社数	255社	275社
持分法適用会社数	78社	90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

※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。

※2019年4月より以下のとおりセグメント変更を実施しております。

・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区分に変更

・参考として、末尾にセグメント変更概念図を添付

[損益計算書] [単位:百万円]

	当期	前期	増減	増減率[%]
営業収益	776,355	733,980	42,375	5.8%
賃貸事業	577,450	556,207	21,243	3.8%
分譲事業	135,685	119,026	16,658	14.0%
その他の事業	63,219	58,746	4,473	7.6%
粗利益率[%]	25.4	24.0	1.4PT	
賃貸事業	16.3	17.6	△1.3PT	
分譲事業	50.8	38.4	12.4PT	
その他の事業	54.2	55.6	△1.4PT	
販売費・一般管理費	40,960	35,748	5,211	14.6%
営業利益	156,551	140,655	15,895	11.3%
営業外損益	32,529	30,867	1,661	
うち純金利負担	△ 12,326	△ 12,669	342	
受取利息	12,252	11,031	1,220	
支払利息	△ 24,578	△ 23,701	△ 877	
経常利益	189,080	171,523	17,556	10.2%
特別損益	2,615	△ 8,945	11,560	
特別利益	16,703	1,184	15,518	
特別損失	△ 14,087	△ 10,129	△ 3,957	
税引前当期純利益	191,696	162,578	29,117	17.9%
法人税・住民税・事業税	△ 44,160	△ 36,090	△ 8,070	
法人税等調整額	2,888	△ 3,750	6,639	
当期純利益	150,424	122,737	27,687	22.6%

[貸借対照表]

	当期	前期	増減		当期	前期	増減
現金・預金	11,072	33,521	△ 22,449	有利子負債	2,630,106	2,234,094	396,012
販売用四動定	582,181	419,416	162,764	預り敷金・保証金	417,999	405,425	12,574
営業出資金	4,954	4,967	△ 12	繰延税金負債	128,288	137,170	△ 8,882
その他流動資産	405,944	371,626	34,318	再評価に係る繰延税金負債	151,541	151,542	△ 1
				その他負債	474,336	495,697	△ 21,361
流動資産計	1,004,153	829,532	174,620	負債計	3,802,272	3,423,930	378,341
土地	1,731,742	1,686,410	45,332	資本金	339,766	339,766	—
其他有形・無形固定資産	1,083,275	979,587	103,687	資本剰余金	413,742	413,742	—
投資有価証券	618,453	641,821	△ 23,368	利益剰余金	639,278	564,772	74,506
関係会社株式・社債・出資金	662,963	574,516	88,447	自己株式	△ 14,350	△ 21,074	6,723
差入敷金・保証金	126,934	126,715	218	其他有価証券評価差額金	315,427	330,102	△ 14,674
其他投資	609,864	553,846	56,018	繰延ヘッジ損益	—	107	△ 107
				土地再評価差額金	339,794	339,797	△ 2
固定資産計	4,833,233	4,562,898	270,335	新株予約権	1,454	1,285	169
資産計	5,837,386	5,392,430	444,956	純資産計	2,035,114	1,968,500	66,614
				負債・純資産計	5,837,386	5,392,430	444,956

[販売用四動定増減明細]

前期末	新規投資	原価回収	振替他	当期末
419,416	216,747	△ 62,663	8,680	582,181

[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
2,665,997	242,470	△ 65,149	△ 2,682	△ 25,618	2,815,017

- ・新型コロナウイルス感染症の拡大による国内および海外の経済に対する影響は広範囲に及んでおります。
- ・当社におきましても、政府、自治体からの要請等を踏まえ、企業として積極的に感染拡大防止に努めるとの観点から、商業施設やホテルを休館しており、テナントの家賃の減免など様々な支援を行っています。今後の新型コロナウイルス感染症の収束状況や政府、自治体の対応方針が、当社業績にも大きな影響を及ぼす可能性があります。
- ・次期の業績予想につきましては、未知のウイルスの感染拡大の収束を医療の専門家でも明確な見通しが示せない中、通期を通してどの程度経済活動が制約されるのか予想することが困難な状況にあります。そのため、確度の高い予想値の算出が非常に難しい状況ではありますが、今般、一定の仮定を置き、現時点で可能な範囲で算出し、お示しすることと致しました。
- ・具体的には、第1四半期は政府、自治体からの要請等により、厳しい制約の下で経済活動が行われる状況が続きますが、第2四半期以降、年度末に向けて緩やかに正常化するという前提のもとで予想値を算出しております。
- ・なお、今後の新型コロナウイルス感染症の収束時期等により実際の業績等は変動する可能性があり、今後修正の必要が生じた場合には速やかに公表いたします。

[単位:百万円]

通期予想			
	次期	当期	増減
営業収益	1,850,000	1,905,642	△ 55,642
賃貸	600,000	636,056	△ 36,056
分譲	540,000	524,094	15,906
マネジメント	410,000	421,490	△ 11,490
その他	300,000	324,001	△ 24,001
賃貸	113,000	145,893	△ 32,893
分譲	103,000	123,745	△ 20,745
マネジメント	50,000	55,670	△ 5,670
その他	△ 13,000	2,291	△ 15,291
消去他	△ 53,000	△ 46,982	△ 6,018
営業利益	200,000	280,617	△ 80,617
営業外損益	△ 31,000	△ 22,107	△ 8,893
純金利負担	△ 30,000	△ 28,009	△ 1,991
その他	△ 1,000	5,902	△ 6,902
経常利益	169,000	258,510	△ 89,510
特別損益	10,000	2,706	7,294
税前当期純利益	179,000	261,217	△ 82,217
法人税等	△ 58,000	△ 76,522	18,522
当期純利益	121,000	184,694	△ 63,694
非支配株主に帰属する当期純利益	△ 1,000	△ 721	△ 279
親会社株主に帰属する当期純利益	120,000	183,972	△ 63,972

- ・「賃貸」セグメントは、政府、自治体からの要請等による商業施設の休館や、それによる当社保有施設における家賃減免等の影響を考慮し、360億円の減収、328億円の減益を見込む。
- ・「分譲」セグメントは、国内住宅分譲では計上戸数の増加による増収増益を見込む一方、投資家向け分譲では、新型コロナウイルス感染症による売買マーケットへの影響を慎重に見極めながら売却を検討することを考慮し、減収減益を見込む。セグメント全体では159億円の増収、207億円の減益を見込む。
- ・「マネジメント」セグメントは、仲介事業、貸し駐車場事業等における新型コロナウイルス感染症の影響等を考慮し、114億円の減収、56億円の減益を見込む。
- ・「その他」セグメントは、政府、自治体からの要請等を踏まえたホテルの休館や宿泊需要の減少等の影響を考慮し、240億円の減収、152億円の減益を見込む。
- ・結果、営業収益は556億円減収の1兆8,500億円、営業利益は806億円減益の2,000億円。
- ・営業外損益における持分法損益の減少等を織り込み、経常利益は895億円減益の1,690億円。
- ・特別損益100億円を織り込み、親会社株主に帰属する当期純利益は639億円減益の1,200億円。
- ・次期の1株当たりの配当金は年44円(中間22円、期末22円)を予定。

## &lt;分譲セグメント内訳&gt;

国内住宅分譲	次期	当期	増減
営業収益	310,000	268,661	41,339
中高層分譲	270,000	236,023	33,977
戸建分譲	40,000	32,638	7,362
営業利益	33,000	29,624	3,376
営業利益率(%)	10.6%	11.0%	△ 0.4pt
投資家向け・海外住宅分譲等			
営業収益	230,000	255,433	△ 25,433
営業利益	70,000	94,120	△ 24,120
合計			
営業収益	540,000	524,094	15,906
営業利益	103,000	123,745	△ 20,745

## &lt;国内住宅分譲戸数&gt;

	次期	当期	増減
中高層	3,800	3,194	606
戸建	500	481	19
計	4,300	3,675	625

## &lt;有形・無形固定資産&gt;

	次期	当期	増減
新規投資	250,000	379,279	△ 129,279
減価償却費	100,000	91,434	8,566

## &lt;販売用不動産・前渡金&gt;

	次期	当期	増減
新規投資	700,000	628,913	71,087
原価回収	380,000	341,823	38,177

## &lt;有利子負債&gt;

	次期末残高	当期末残高	増減
有利子負債	3,800,000	3,481,117	318,883

<旧セグメントと新セグメントの比較>

