

〔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	685,163	693,200	△ 8,037
三井不動産	678,061	645,179	32,882
三井不動産アメリカグループ	503,587	410,208	93,378
SPC合計	118,265	120,010	△ 1,745
英国三井不動産グループ	44,042	39,979	4,062
その他・消去等	22,754	21,948	805
合計	2,051,875	1,930,528	121,346

	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	1,930,528	389,124	△ 297,311	29,534	2,051,875
前年同期	1,907,839	409,897	△ 393,704	△ 39,098	1,884,933

(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988億円〕

※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	2,613,756	2,608,459	5,297
三井不動産アメリカグループ	561,066	469,998	91,067
東京ドームグループ	283,132	286,617	△ 3,484
SPC合計	126,628	122,968	3,659
三井不動産レジデンシャル	91,604	74,856	16,748
英国三井不動産グループ	49,850	55,636	△ 5,786
その他・消去等	212,529	178,264	34,265
合計	3,938,568	3,796,800	141,768

(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	3,796,800	196,678	△ 82,253	27,343	3,938,568
前年同期	3,753,141	193,036	△ 71,967	△ 68,909	3,805,301

※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】

有形・無形固定資産は1,417億円増加し、3兆9,385億円となった。
 主な内訳は、アメリカにおける「50ハドソンヤード」、
 中国における「ららぽーと上海金桥」への新規投資、
 および在外子会社における為替影響等。

(為替:当第3四半期末 111.92円/ドル 前期末 103.50円/ドル
 当第3四半期末 150.43円/ポンド 前期末 139.82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	3,006,293	2,650,410	355,883
三井不動産アメリカグループ	884,698	688,186	196,512
三井不動産レジデンシャル	669,400	621,000	48,400
SPC合計	186,020	184,905	1,115
東京ドームグループ	154,718	167,875	△ 13,156
三井不動産アジアグループ	102,603	88,850	13,752
英国三井不動産グループ	25,365	43,348	△ 17,982
子会社貸付金	△ 1,260,347	△ 979,603	△ 280,744
その他・消去等	191,193	158,465	32,727
合計	3,959,945	3,623,438	336,507
(うちノンリコース債務)	553,620	542,602	11,017

〔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	2,675,490	2,455,996	219,493	流動負債	1,421,701	1,001,167	420,533
現金・預金	219,190	189,542	29,647	支払手形及び買掛金	83,935	97,969	△ 14,033
受取手形及び売掛金	-	41,368	△ 41,368	短期借入金	664,231	306,860	357,371
受取手形・売掛金及び契約資産	64,548	-	64,548	コマーシャルペーパー	196,000	99,500	96,500
有価証券	99	87	12	短期償還社債	61,700	56,677	5,022
販売用不動産・前渡金	2,051,875	1,930,528	121,346	未払法人税等	20,135	50,339	△ 30,204
未成工事支出金	10,848	17,710	△ 6,862	未成工事受入金	-	21,566	△ 21,566
その他の棚卸資産	10,664	6,204	4,459	契約負債	118,568	-	118,568
短期貸付金	21,247	17,186	4,060	完成工事補償引当金	684	705	△ 21
営業出資金	9,998	10,013	△ 14	債務保証損失引当金	0	1	△ 0
その他の流動資産	287,804	243,928	43,875	その他流動負債	276,445	367,546	△ 91,101
貸倒引当金	△ 786	△ 574	△ 212	固定負債	3,989,857	4,084,813	△ 94,956
有形固定資産	3,861,472	3,717,166	144,306	社債	703,243	797,047	△ 93,803
建物及び構築物	1,346,257	1,284,152	62,105	長期借入金	2,334,771	2,363,352	△ 28,581
機械装置・運搬具	54,486	59,040	△ 4,553	預り敷金・保証金	440,289	435,929	4,360
土地	2,094,940	2,058,993	35,947	役員退職慰労引当金	828	846	△ 17
建設仮勘定	289,463	249,386	40,077	退職給付に係る負債	48,707	48,066	640
その他	76,324	65,593	10,730	繰延税金負債	273,451	269,233	4,218
無形固定資産	77,096	79,633	△ 2,537	再評価に係る繰延税金負債	94,835	94,835	-
有形・無形固定資産	3,938,568	3,796,800	141,768	その他固定負債	93,729	75,501	18,227
投資その他資産	1,572,918	1,489,174	83,743	有利子負債	3,959,945	3,623,438	336,507
投資有価証券	1,098,622	1,049,085	49,537	うちノンリコース債務	553,620	542,602	11,017
長期貸付金	9,031	8,857	173	余剰敷金・保証金	277,296	274,986	2,310
差入敷金・保証金	162,993	160,943	2,049	負債計	5,411,558	5,085,981	325,577
退職給付に係る資産	49,905	50,677	△ 771	資本金	340,162	339,897	265
繰延税金資産	26,001	26,586	△ 585	資本剰余金	372,473	372,293	180
その他投資その他資産	227,410	194,222	33,187	利益剰余金	1,342,803	1,259,715	83,087
貸倒引当金	△ 1,046	△ 1,198	152	自己株式	△ 20,890	△ 5,920	△ 14,970
資産計	8,186,977	7,741,972	445,005	土地再評価差額金	202,652	202,686	△ 34
				その他有価証券評価差額金	402,252	394,873	7,379
				繰延ヘッジ損益	5,075	5,165	△ 89
				為替換算調整勘定	△ 2,429	△ 34,524	32,094
				退職給付に係る調整累計額	20,226	21,697	△ 1,471
				新株予約権	1,380	1,422	△ 42
				非支配株主持分	111,712	98,683	13,028
				純資産計	2,775,419	2,655,991	119,428
				[D/Eレシオ]	(1.49)	(1.42)	(0.07)
				[自己資本比率]	(32.5%)	(33.0%)	(△ 0.5pt)
				負債・純資産計	8,186,977	7,741,972	445,005

2022年3月期 通期予想				<参考>
	今回予想 2022年2月4日公表	前回予想 2021年5月14日公表	増減	2021年3月期
営業収益	2,150,000	2,150,000	-	2,007,554
賃貸	680,000	680,000	-	623,073
分譲	670,000	670,000	-	714,739
マネジメント	435,000	420,000	15,000	402,929
その他	365,000	380,000	△15,000	266,812
賃貸	130,000	128,000	2,000	120,777
分譲	137,000	133,000	4,000	118,213
マネジメント	57,000	44,000	13,000	39,969
その他	△ 31,000	△ 22,000	△9,000	△ 27,215
消去他	△ 53,000	△ 53,000	-	△ 47,974
営業利益	240,000	230,000	10,000	203,770
営業外損益	△ 25,000	△ 25,000	-	△ 34,904
純金利負担	△ 28,000	△ 28,000	-	△ 26,476
その他	3,000	3,000	-	△ 8,428
経常利益	215,000	205,000	10,000	168,865
特別損益	40,000	30,000	10,000	22,954
税前当期純利益	255,000	235,000	20,000	191,820
法人税等	△ 80,000	△ 75,000	△5,000	△ 62,092
当期純利益	175,000	160,000	15,000	129,727
非支配株主に帰属する 当期純利益	0	0	-	△ 151
親会社株主に帰属する 当期純利益	175,000	160,000	15,000	129,576

<業績予想修正内容(前回予想との差異)>

足元では新型コロナウイルス変異種の感染拡大やそれに伴うまん延防止等重点措置の影響等により不透明な状況が続いておりますが、当社グループの業績は、事業により回復の状況は異なるものの、全体としては回復傾向で進捗しています。

今般、営業利益以下の各利益が期初公表(2021年5月14日)の通期業績予想を上回る見込みとなったことから、当期の連結業績予想を以下のとおり修正します。

・「賃貸」セグメント

主に継続的なコスト削減への取組みを実施したこと等による利益改善で、営業利益は前回予想を20億円上回る見込み。

・「分譲」セグメント

国内住宅分譲での営業利益率改善、投資家向け分譲での堅調な不動産売買市場を捉えた物件売却の進捗状況に鑑み、全体では、営業利益は前回予想を40億円上回る見込み。

・「マネジメント」セグメント

好調な仲介事業や、リパーク(貸し駐車場)の需要回復、継続したコスト削減により営業収益は150億円、営業利益は130億円前回予想を上回る見込み。

・「その他」セグメント

主にホテル・リゾート事業において、期初想定よりも新型コロナウイルスの影響を受けていること等を踏まえ、営業収益は150億円、営業損失は90億円前回予想を下回る見込み。

以上を織り込み、営業利益および経常利益は、それぞれ前回予想を100億円上回り、営業利益は2,400億円、経常利益は2,150億円、親会社株主に帰属する当期純利益は前回予想を150億円上回り1,750億円を見込みます。

<分譲セグメント内訳>

国内住宅分譲	今回予想	前回予想	増減
営業収益	270,000	270,000	-
中高層分譲	230,000	230,000	-
戸建分譲	40,000	40,000	-
営業利益	24,000	22,000	2,000
営業利益率(%)	8.9%	8.1%	0.8pt
投資家向け・海外住宅分譲等			
営業収益	400,000	400,000	-
営業利益	113,000	111,000	2,000
合計			
営業収益	670,000	670,000	-
営業利益	137,000	133,000	4,000

<国内住宅分譲戸数>

	今回予想	前回予想	増減
中高層	3,200	3,100	100
戸建	550	550	-
計	3,750	3,650	100

<有形・無形固定資産>

	今回予想	前回予想	増減
新規投資	230,000	230,000	-
減価償却費	110,000	110,000	-

<販売用不動産・前渡金>

	今回予想	前回予想	増減
新規投資	600,000	600,000	-
原価回収	490,000	490,000	-

<有利子負債>

	今回予想 期末残高	前回予想 期末残高	増減
有利子負債	3,700,000	3,700,000	-