

2023年11月8日

## 2024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
- ・【参考資料】セグメント変更概念図

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		1,165,245	1,057,046	108,199	10.2%
	賃貸	398,984	363,887	35,097	
	分譲	319,538	287,515	32,023	
	マネジメント	221,272	217,545	3,727	
	施設営業	94,151	60,205	33,945	
	その他	131,298	127,892	3,405	
	賃貸	88,418	75,314	13,104	
	分譲	76,442	57,286	19,155	
	マネジメント	29,948	32,135	△ 2,187	
	施設営業	12,590	△ 6,433	19,024	
	その他	△ 1,043	△ 2,883	1,840	
	全社費用・消去	△ 26,622	△ 23,901	△ 2,720	
営業利益		179,734	131,518	48,216	36.7%
営業外損益		△ 25,324	△ 11,250	△ 14,073	
	持分法損益	5,250	4,915	335	
	純金利負担	△ 33,871	△ 20,880	△ 12,990	
	その他	3,295	4,714	△ 1,418	
経常利益		154,409	120,267	34,142	28.4%
特別損益		53,990	41,872	12,117	
	特別利益	53,990	44,027	9,962	
	特別損失	-	△ 2,155	2,155	
税金等調整前四半期純利益		208,399	162,139	46,260	
	法人税等	△ 69,487	△ 56,933	△ 12,554	
四半期純利益		138,911	105,206	33,705	
	非支配株主に帰属する四半期純利益	△ 9,618	△ 5,062	△ 4,556	
親会社株主に帰属する四半期純利益		129,293	100,144	29,149	29.1%

特別損益	
[特別利益]	
投資有価証券売却益	53,990
合計	53,990

公表 (進捗率)	
----------	--

	当第2四半期	通期予想 (2023.11.8公表)	進捗率
営業収益	1,165,245	2,300,000	50.7%
営業利益	179,734	335,000	53.7%
経常利益	154,409	255,000	60.6%
親会社株主に帰属する四半期純利益	129,293	215,000	60.1%

※ 収益は外部顧客からの売上高  
 ※ 期間は全て累計で表示

■連結業績概要  
 当第2四半期(累計)の業績は、営業収益は前年同期比1,081億円(+10.2%)の増収、営業利益は同比482億円(+36.7%)の増益、経常利益は同比341億円(+28.4%)の増益、親会社株主に帰属する四半期純利益は同比291億円(+29.1%)の増益。

なお、営業収益、営業利益、経常利益、親会社株主に帰属する四半期純利益は、いずれも第2四半期(累計)における過去最高を更新。

■連結業績予想  
 施設営業の好調な営業状況、純金利負担の改善を踏まえ、営業利益を3,350億円(+50億円)、親会社株主に帰属する当期純利益を2,150億円(+50億円)に上方修正。

■株主還元  
 通期業績の見通しを踏まえ、年間配当予想を期初公表の68円/株から2円増配し、70円/株とする予定。中間配当金は期初公表の34円/株から1円増配し、35円/株に決定。期末配当金(予想)は期初公表の34円/株から1円増配し、35円/株に変更。

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	138,911	105,206
その他の包括利益	94,347	△ 10,525
	その他有価証券評価差額金	27,004
	繰延ヘッジ損益	4,956
	為替換算調整勘定	32,693
	退職給付に係る調整額	△ 1,740
	持分法適用会社に対する持分相当額	31,434
四半期包括利益	233,259	94,681
(うち親会社株主に係る四半期包括利益)	(222,404)	(86,837)
(うち非支配株主に係る四半期包括利益)	(10,855)	(7,843)

(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	345,108	314,254	30,853
	分譲事業(業務施設等)	13,700	3,084	10,615
	その他	18,431	18,723	△291
	合計	377,239	336,061	41,178
粗利益率	賃貸事業	17.3%	14.3%	3.0pt
	分譲事業(業務施設等)	13.2%	△57.7%	70.9pt
	その他	33.4%	41.1%	△7.7pt
営業利益		42,469	29,243	13,226

2023年4月より下記の通りセグメント変更を実施。  
 ・従来の「賃貸」「分譲」「マネジメント」「その他」の4区分から「賃貸」「分譲」「マネジメント」「施設営業」「その他」の5区分に変更。  
 ・「その他」セグメントに含まれていた施設営業事業、東京ドーム事業の一部を「施設営業」セグメントに集約。  
 ・参考資料として、末尾にセグメント変更概念図を添付。

[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	398,984	+35,097	営業利益	88,418	+13,104

前期に竣工した「50ハドソンヤード(米国・オフィス)」の収益・利益の拡大に加え、既存商業施設の売上伸長や、「ららぽーと門真・三井アウトレットパーク 大阪門真」の新規開業効果等により、セグメント全体では350億円の増収、131億円の増益。  
なお、当期末における当社の首都圏オフィス空室率(単体)は3.6%。

当第2四半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)  
・ららぽーと門真・三井アウトレットパーク 大阪門真  
ららぽーと台中(台湾台中市)  
・東京ミッドタウン八重洲  
50ハドソンヤード(米国ニューヨーク市)  
ららぽーと福岡  
ららぽーと堺  
ららぽーとブキャビンシティセンター(マレーシアアランブル)  
三井アウトレットパーク 台南(台湾台南市)

<賃貸>		当第2四半期	前年同期	増減
オフィス・商業施設	収益	218,803	207,218	11,584
	オフィス	139,953	125,368	14,585
	商業施設	6,212	6,003	209
	貸付面積(千㎡)	2,068	1,982	86
	オフィス	1,488	1,490	△2
	商業施設	2,009	1,895	114
	転賃	646	636	10
その他	収益	40,227	31,300	8,927
収益合計		398,984	363,887	35,097

空室率推移		23/9	23/6	23/3	22/3	21/3	20/3
連結オフィス・商業	4.4%	3.9%	4.3%	3.0%	2.9%	2.3%	
単体オフィス首都圏	3.6%	3.2%	3.8%	3.2%	3.1%	1.9%	

(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	118	122	95	98	23	24
棟数	2,832	2,843	2,552	2,558	280	285
貸付面積(千㎡)	167,910	168,095	155,870	156,070	12,039	12,025
賃貸収益	3.6%	6.4%	3.6%	6.7%	4.3%	4.0%

	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	95	99	68	72	27	27
棟数	2,330	2,290	1,437	1,471	893	820
貸付面積(千㎡)	128,041	116,887	81,616	77,794	46,424	39,092
賃貸収益	1.6%	1.9%	1.2%	1.8%	2.3%	2.0%

※ 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	319,538	+32,023	営業利益	76,442	+19,155

国内住宅分譲における、「パークコート神宮北参道 ザタワー」等の引渡しを進捗、投資家向け・海外住宅分譲等における資産回転の継続による投資家等への国内・海外の物件売却の推進により、セグメント全体では320億円の増収、191億円の増益。  
なお、国内の新築マンション分譲の当期計上予定戸数3,350戸に対する契約進捗率は92%。

当第2四半期における主要な計上物件  
・国内住宅分譲 パークコート神宮北参道 ザタワー、パークマンション鳥居坂  
パークホームズ文京小石川ヒルテラス、パークホームズ仙台東町  
ファインコート新百合ヶ丘グランレガシー  
・投資家向け分譲 イノベーションスクエア Phase II (米国ボストン市)、アルタレポリューション(米国サマービル市)  
MFLP東名線瀬、MFLP所沢、パークアクシス赤坂山王、パークアクシス大塚サウスレジデンス

<分譲>		当第2四半期	前年同期	増減
中高層分譲	収益	150,542	96,085	54,456
	戸数	1,390	1,550	△160
	戸当たり単価(万円)	10,831	6,200	4,631
戸建分譲	収益	15,817	23,389	△7,571
	戸数	186	280	△94
	戸当たり単価(万円)	8,504	8,353	151
国内住宅分譲合計	収益	166,360	119,475	46,884
	戸数	1,576	1,830	△254
	戸当たり単価(万円)	10,557	6,529	4,028
投資家向け・海外住宅分譲等	営業利益	36,324	13,208	23,115
	収益	153,178	168,040	△14,861
	営業利益	40,118	44,078	△3,959
収益合計		319,538	287,515	32,023

国内住宅分譲完成在庫推移 (戸)		23/9	23/6	23/3	22/3	21/3	20/3
中高層分譲	30	36	55	82	150	128	
戸建分譲	5	0	0	7	17	58	
合計	35	36	55	89	167	186	

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		契約済み	新規発売
中高層分譲	4,256	1,801	6,057	1,390	4,667	1,797	
戸建分譲	118	128	246	186	60	131	
合計	4,374	1,929	6,303	1,576	4,727	1,928	

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	221,272	+3,727	営業利益	29,948	△2,187

プロパティマネジメントは、リパーク(貸し駐車場)における前年同期比での稼働向上等により、増収増益。  
仲介・アセットマネジメント等は、前年同期に計上したプロジェクトマネジメントフィーの反動減等により、減収減益。セグメント全体では37億円の増収、21億円の減益。

<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	168,956	164,481	4,474
	営業利益	19,389	18,530	858
仲介・アセットマネジメント等	収益	52,316	53,063	△747
	営業利益	10,559	13,604	△3,045
収益合計		221,272	217,545	3,727

		当第2四半期	前年同期	増減
リパーク(貸し駐車場)台数		248,959	254,065	△5,106
仲介件数 ※		18,438	19,292	△854
販売受託件数		357	463	△106

※ 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:18,484件(前年同期比△886件)

施設営業		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	94,151	+33,945	営業利益	12,590	+19,024

ホテル・リゾートのADRが大幅に改善したことや、東京ドームにおける稼働日数・来場者数の増加等により、セグメント全体では339億円の増収、190億円の増益。

<施設営業> 収益		当第2四半期	前年同期	増減
ホテル・リゾート	65,807	39,205	26,601	
スポーツ・エンターテインメント	28,343	21,000	7,343	
収益合計	94,151	60,205	33,945	

		当第2四半期	前年同期	増減
国内宿泊主体型ホテル稼働率		82%	80%	2pt

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	131,298	+3,405	営業利益	△1,043	+1,840

<その他> 収益		当第2四半期	前年同期	増減
新築請負・リフォーム等	113,233	111,785	1,448	
その他	18,064	16,107	1,957	
収益合計	131,298	127,892	3,405	

新築請負受注工事高		当第2四半期	前年同期	増減
		64,600	62,500	2,100

(参考) 海外事業		当第2四半期	前年同期	増減
賃貸	収益	70,474	53,002	17,472
	営業利益①	20,461	13,624	6,836
分譲	収益	116,550	96,551	19,999
	営業利益②	36,160	18,358	17,802
マネジメント・施設営業等	収益	9,466	6,459	3,006
	営業利益③	△116	△894	778
海外持分法換算営業利益④(※1)		5,182	7,061	△1,878
海外事業利益合計①+②+③+④		61,687	38,149	23,538
海外事業利益比率(※2)		33.4%	27.5%	5.9pt

※1 以下の金額の合計額  
・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。  
・海外所在持分法適用会社に係る関係会社株式売却損益  
(不動産分譲を目的とした事業に係るものに限る)  
※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  
※3 為替:期中平均レート 当第2四半期 135.00円/¥、前年同期 123.14円/¥

為替：2023年6月末 144.99円/ドル 2022年12月末 132.70円/ドル  
2023年6月末 182.95円/ポンド 2022年12月末 160.00円/ポンド

〔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
<b>流動資産</b>	3,157,193	2,747,508	409,685	<b>流動負債</b>	1,764,706	1,501,842	262,864
現金・預金	283,355	134,355	148,999	支払手形及び買掛金	89,818	147,985	△ 58,166
受取手形、売掛金及び契約資産	70,436	71,220	△ 784	短期借入金	853,546	624,616	228,929
有価証券	140	131	9	コマースペーパー	184,000	78,000	106,000
販売用不動産・前渡金	2,406,273	2,163,634	242,638	短期償還社債	109,602	100,300	9,302
未成工事支出金	11,683	9,158	2,524	未払法人税等	50,416	41,629	8,787
その他の棚卸資産	9,101	10,737	△ 1,635	契約負債	176,230	178,190	△ 1,959
短期貸付金	19,721	16,890	2,830	完成工事補償引当金	845	907	△ 62
営業出資金	9,769	9,774	△ 4	債務保証損失引当金	-	0	△ 0
その他の流動資産	347,459	332,336	15,123	その他流動負債	300,246	330,212	△ 29,965
貸倒引当金	△ 746	△ 731	△ 15	<b>固定負債</b>	4,587,339	4,308,333	279,005
<b>有形固定資産</b>	4,355,210	4,206,453	148,757	社債	911,803	730,011	181,791
建物及び構築物	1,755,598	1,688,214	67,384	長期借入金	2,596,048	2,515,602	80,445
機械装置・運搬具	79,055	68,621	10,434	預り敷金・保証金	461,463	456,582	4,881
土地	2,229,166	2,170,728	58,437	役員退職慰労引当金	559	799	△ 240
建設仮勘定	109,046	102,781	6,265	退職給付に係る負債	45,748	45,672	75
その他	182,343	176,108	6,235	繰延税金負債	295,022	286,734	8,287
<b>無形固定資産</b>	92,421	86,676	5,744	再評価に係る繰延税金負債	91,088	91,088	-
				その他固定負債	185,605	181,841	3,764
<b>有形・無形固定資産</b>	4,447,632	4,293,130	154,501	<b>有利子負債</b>	4,655,000	4,048,531	606,469
				うちノンリコース債務	691,980	676,851	15,128
<b>投資その他資産</b>	1,922,295	1,800,757	121,537	余剰敷金・保証金	289,167	284,291	4,875
投資有価証券	1,364,300	1,258,125	106,175	<b>負債計</b>	6,352,045	5,810,176	541,869
長期貸付金	8,386	8,938	△ 551	資本金	341,000	340,552	447
差入敷金・保証金	172,296	172,291	5	資本剰余金	280,759	366,604	△ 85,844
退職給付に係る資産	64,203	64,756	△ 553	利益剰余金	1,609,151	1,499,572	109,579
繰延税金資産	26,098	25,761	337	自己株式	△ 7,314	△ 38,354	31,039
その他投資その他資産	288,172	272,027	16,144	土地再評価差額金	184,769	194,900	△ 10,131
貸倒引当金	△ 1,163	△ 1,143	△ 19	その他有価証券評価差額金	453,982	426,950	27,031
				繰延ヘッジ損益	21,081	16,072	5,008
				為替換算調整勘定	130,571	67,710	62,860
				退職給付に係る調整累計額	24,927	26,717	△ 1,790
				新株予約権	909	1,291	△ 382
				非支配株主持分	135,236	129,202	6,034
				<b>純資産計</b>	3,175,075	3,031,220	143,854
				[D/Eレシオ]	(1.53)	(1.40)	(0.13)
				[自己資本比率]	(31.9%)	(32.8%)	(△0.9pt)
<b>資産計</b>	9,527,121	8,841,396	685,724	<b>負債・純資産計</b>	9,527,121	8,841,396	685,724

※ 為替変動による増減を含む。当第2四半期の為替影響は+2,151億円。

〔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	827,641	739,095	88,545
三井不動産	686,361	609,575	76,786
三井不動産アメリカグループ	596,718	602,381	△ 5,662
英国三井不動産グループ	166,329	91,647	74,682
SPC合計	116,090	109,963	6,126
その他・消去等	13,131	10,971	2,160
合計	2,406,273	2,163,634	242,638

	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	2,163,634	399,813	△ 211,217	54,043	2,406,273
前年同期	2,051,704	198,595	△ 202,822	98,652	2,146,129

(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908億円〕

※ 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	2,689,425	2,688,891	533
三井不動産アメリカグループ	748,214	686,229	61,985
東京ドームグループ	277,890	279,542	△ 1,651
台湾三井不動産グループ	157,882	126,985	30,896
SPC合計	153,113	154,307	△ 1,194
三井不動産レジデンシャル	88,644	88,179	465
三井不動産マレーシアグループ	66,533	63,498	3,035
その他・消去等	265,927	205,495	60,431
合計	4,447,632	4,293,130	154,501

	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	4,293,130	141,778	△ 64,661	77,385	4,447,632
前年同期	3,914,135	276,309	△ 59,195	166,617	4,297,866

※ 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 主な増減要因〕

三井不動産における「八重洲二丁目中地区第一種市街地再開発事業」、台湾三井不動産グループにおける「ららぽーと台中」への新規投資、三井不動産アメリカグループなどの在外子会社における為替影響等。

〔有利子負債〕

	当第2四半期末	前期末	増減
三井不動産	3,378,420	3,008,292	370,127
三井不動産アメリカグループ	1,325,187	1,149,328	175,859
三井不動産レジデンシャル	749,700	620,000	129,700
SPC合計	165,050	161,610	3,440
英国三井不動産グループ	140,661	70,770	69,890
東京ドームグループ	129,300	123,500	5,800
台湾三井不動産グループ	112,040	73,633	38,406
三井不動産マレーシアグループ	51,812	46,570	5,242
子会社貸付金	△ 1,556,536	△ 1,395,039	△ 161,496
その他・消去等	159,365	189,865	△ 30,500
合計	4,655,000	4,048,531	606,469
(うちノンリコース債務)	691,980	676,851	15,128

※ 為替変動による増減を含む。当第2四半期の為替影響は+1,463億円。

[単位:百万円]

2024年3月期 通期予想				<参考>
	今回予想 2023年11月8日公表	前回予想 2023年5月10日公表	増減	2023年3月期
営業収益	2,300,000	2,300,000	-	2,269,103
賃貸	780,000	780,000	-	755,238
分譲	600,000	600,000	-	641,672
マネジメント	450,000	450,000	-	445,924
施設営業	180,000	180,000	-	144,577
その他	290,000	290,000	-	281,690
賃貸	162,000	162,000	-	149,795
分譲	146,000	146,000	-	145,868
マネジメント	60,000	60,000	-	63,383
施設営業	19,000	14,000	5,000	△ 3,690
その他	2,000	2,000	-	△ 904
全社費用・消去	△ 54,000	△ 54,000	-	△ 49,047
営業利益	335,000	330,000	5,000	305,405
営業外損益	△ 80,000	△ 85,000	5,000	△ 40,046
純金利負担	△ 75,000	△ 80,000	5,000	△ 53,970
その他	△ 5,000	△ 5,000	-	13,923
経常利益	255,000	245,000	10,000	265,358
特別損益	65,000	65,000	-	30,572
税前当期純利益	320,000	310,000	10,000	295,930
法人税等	△ 101,000	△ 96,000	△ 5,000	△ 92,556
当期純利益	219,000	214,000	5,000	203,374
非支配株主に帰属する 当期純利益	△ 4,000	△ 4,000	-	△ 6,375
親会社株主に帰属する 当期純利益	215,000	210,000	5,000	196,998

<業績予想修正内容(前回予想との差異)>

今般、営業利益以下の各利益が期初公表(2023年5月10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通り修正します。

営業利益は施設営業の好調な営業状況により、前回予想を50億円上回る3,350億円、経常利益は純金利負担の改善により前回予想を100億円上回る2,550億円、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2,150億円を見込む。

<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	310,000	310,000	-
中高層分譲	275,000	275,000	-
戸建分譲	35,000	35,000	-
営業利益	50,000	50,000	-
営業利益率(%)	16.1%	16.1%	-
<b>投資家向け・海外住宅分譲等</b>			
営業収益	290,000	290,000	-
営業利益	96,000	96,000	-
<b>合計</b>			
営業収益	600,000	600,000	-
営業利益	146,000	146,000	-

<国内住宅分譲戸数>

	今回予想	前回予想	増減
中高層	3,350	3,350	-
戸建	450	450	-
計	3,800	3,800	-

<有形・無形固定資産>

	今回予想	前回予想	増減
新規投資	260,000	260,000	-
減価償却費	130,000	130,000	-

<販売用不動産・前渡金>

	今回予想	前回予想	増減
新規投資	620,000	620,000	-
原価回収	400,000	400,000	-

<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	4,600,000	4,450,000	150,000

※ 足元の為替の状況を勘案し、有利子負債の期末残高の予想を変更しております。  
(今回予想149円/ドル 前回予想133円/ドル)

<旧セグメントと新セグメントの比較>

