

2024年8月2日

2025年3月期第1四半期決算短信 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
- ・【参考資料】事業利益組替概念図

三井不動産株式会社

[単位:百万円]

連結損益計算書				
	当第1四半期	前年同期	増減	増減率 [%]
営業収益	630,376	561,364	69,012	12.3%
賃貸	207,107	197,818	9,288	
分譲	191,768	146,157	45,611	
マネジメント	115,081	109,952	5,128	
施設営業	55,788	45,892	9,895	
その他	60,629	61,543	△ 913	
営業利益	101,299	80,410	20,889	26.0%

持分法投資損益 (不動産分譲を目的とした関係会社株式売却損益含む)	3,346	4,102	△ 755	
固定資産売却損益	130	61	69	
事業利益(※)	104,777	84,574	20,202	23.9%
賃貸	44,538	44,631	△ 92	
分譲	48,663	33,210	15,453	
マネジメント	15,098	15,321	△ 223	
施設営業	11,224	5,595	5,629	
その他	△ 549	△ 1,258	708	
全社費用・消去	△ 14,198	△ 12,926	△ 1,272	

営業外損益	△ 11,146	△ 7,551	△ 3,595	
持分法投資損益	3,346	4,110	△ 764	
純金利負担	△ 19,272	△ 16,015	△ 3,257	
その他	4,778	4,352	425	
経常利益	90,152	72,859	17,293	23.7%
特別損益	6,945	48,955	△ 42,009	
特別利益	6,945	48,955	△ 42,009	
特別損失	-	-	-	
税金等調整前四半期純利益	97,098	121,814	△ 24,715	
法人税等	△ 32,265	△ 35,105	2,840	
四半期純利益	64,833	86,708	△ 21,875	
非支配株主に帰属する四半期純損益	185	△ 857	1,042	
親会社株主に帰属する四半期純利益	65,018	85,851	△ 20,833	△ 24.3%

※ 事業利益=営業利益+持分法投資損益(不動産分譲を目的とした関係会社株式売却損益含む)+固定資産売却損益

特別損益	
[特別利益]	
投資有価証券売却益	6,945
合計	6,945

公表 (進捗率)			
	当第1四半期	通期予想 (2024.5.10公表)	進捗率
営業収益	630,376	2,600,000	24.2%
営業利益	101,299	340,000	29.8%
事業利益	104,777	370,000	28.3%
経常利益	90,152	260,000	34.7%
親会社株主に帰属する四半期純利益	65,018	235,000	27.7%

※ 収益は外部顧客からの売上高

■連結業績概要

当第1四半期の業績は、営業収益は前年同期比690億円(+12.3%)の増収、営業利益は同比208億円(+26.0%)の増益、経常利益は同比172億円(+23.7%)の増益となり、いずれも過去最高を更新。

グループ長期経営方針「& INNOVATION 2030」における新たな利益指標である「事業利益」は国内住宅分譲及び施設営業における利益の伸長等により同比202億円(+23.9%)の増益。

親会社株主に帰属する四半期純利益は、昨年度、特別利益(投資有価証券売却益)の大半が第1四半期に計上されていたことの影響により同比208億円(△24.3%)の減益。

連結包括利益計算書			当第1四半期	前年同期
四半期純利益			64,833	86,708
その他の包括利益			24,353	80,775
その他有価証券評価差額金		△ 27,059	72,022	
繰延ヘッジ損益		560	2,337	
為替換算調整勘定		26,871	599	
退職給付に係る調整額		△ 953	△ 877	
持分法適用会社に対する持分相当額		24,934	6,693	
四半期包括利益			89,186	167,483
(うち親会社株主に係る四半期包括利益)			(88,961)	(166,493)
(うち非支配株主に係る四半期包括利益)			(225)	(990)

(参考) 単体・営業損益		当第1四半期	前年同期	増減
営業収益	賃貸事業	178,128	172,204	5,923
	分譲事業(業務施設等)	10,084	-	10,084
	その他	8,041	8,752	△ 710
	合計	196,254	180,956	15,297
粗利益率	賃貸事業	20.5%	17.5%	3.0pt
	分譲事業(業務施設等)	37.0%	-	37.0pt
	その他	22.0%	31.3%	△ 9.3pt
営業利益		28,438	19,456	8,982

グループ長期経営方針「& INNOVATION 2030」において、当期より「事業利益」を新たな利益指標として設定。
(※ 事業利益=営業利益+持分法投資損益(不動産分譲を目的とした関係会社株式売却損益含む)+固定資産売却損益)
参考資料として、末尾に事業利益組替概念図を添付。

[単位:百万円]

賃貸		当第1四半期	対前年同期	当第1四半期	対前年同期
営業収益	207,107	+9,288	事業利益	44,538	△92

既存オフィスの賃貸収益や既存商業施設の売上が伸長した一方で、海外物件における公租公課の増加等により、セグメント全体では92億円の増収、微減益。
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2.5%。

当第1四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 ららデラスTOKYO-BAY ららデラスHARUMI FLAG ららぽーと台中(台湾台中市)

<賃貸>		当第1四半期	前年同期	増減
オフィス・商業施設	収益	113,098	108,649	4,448
	営業施設	71,884	69,489	2,395
	貸付面積(千㎡)	6,266	6,203	63
オフィス	所有	2,070	2,092	△22
	転賃	1,514	1,498	16
商業施設	所有	2,017	1,957	60
	転賃	665	656	9
その他	収益	22,124	19,679	2,445
収益合計		207,107	197,818	9,288

空室率推移						
	24/6	24/3	23/3	22/3	21/3	20/3
連結オフィス・商業	4.0%	3.8%	4.3%	3.0%	2.9%	2.3%
単体オフィス首都圏	2.5%	2.2%	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1四半期	前年同期	当第1四半期	前年同期	当第1四半期	前年同期	
オフィス	115	120	92	97	23	23	
棟数	2,815	2,837	2,530	2,556	285	281	
貸付面積(千㎡)	84,296	83,923	78,343	77,968	5,953	5,955	
賃貸収益	84,296	83,923	78,343	77,968	5,953	5,955	
空室率	2.6%	3.3%	2.5%	3.2%	3.1%	3.9%	
商業施設	98	96	70	69	28	27	
棟数	2,347	2,338	1,449	1,436	899	903	
貸付面積(千㎡)	65,120	64,041	42,365	40,319	22,754	23,722	
賃貸収益	65,120	64,041	42,365	40,319	22,754	23,722	
空室率	1.8%	1.4%	1.5%	1.2%	2.2%	1.6%	

※ 収益は外部顧客からの売上高

分譲		当第1四半期	対前年同期	当第1四半期	対前年同期
営業収益	191,768	+45,611	事業利益	48,663	+15,453

国内住宅分譲は、「パークタワー勝どきサウス」等の引渡しが進捗し、投資家向け・海外住宅分譲等は、国内外物件の投資家等への売却が進捗したこと等により、セグメント全体では456億円の増収、154億円の増益。
なお、国内の新築マンション分譲の当期計上予定戸数3,650戸に対する契約進捗率は92%。

当第1四半期における主要な計上物件	
・国内住宅分譲	パークタワー勝どきサウス、パークタワー勝どきミッド、パークホームズ文京本駒込
・海外住宅分譲	パークコート神宮北参道 ザタワー、パークホームズ杉並久我山
・投資家向け分譲	200 Amsterdam(米国ニューヨーク市)、Cortland(米国ニューヨーク市)
	パークアクセス成増二丁目

<分譲>		当第1四半期	前年同期	増減
中高層分譲	収益	158,417	105,152	53,264
	戸数	1,688	982	706
	戸当たり単価(万円)	9,385	10,703	△1,318
戸建分譲	収益	6,992	10,365	△3,372
	戸数	80	112	△32
	戸当たり単価(万円)	8,741	9,255	△514
国内住宅分譲合計	収益	165,410	115,518	49,891
	戸数	1,768	1,094	674
	戸当たり単価(万円)	9,356	10,555	△1,199
	営業利益	41,487	28,661	12,826
投資家向け・海外住宅分譲等	収益	26,358	30,638	△4,280
	営業利益	5,203	1,456	3,746
収益合計		191,768	146,157	45,611
営業利益合計		46,690	30,118	16,572
持分法投資損益(※)		1,842	3,030	△1,188
固定資産売却損益		130	61	69
事業利益		48,663	33,210	15,453

※ 不動産分譲を目的とした関係会社株式売却損益を含む

国内住宅分譲完成在庫推移 (戸)						
	24/6	24/3	23/3	22/3	21/3	20/3
中高層分譲	53	24	55	82	150	128
戸建分譲	19	22	0	7	17	58
合計	72	46	55	89	167	186

国内住宅分譲契約戸数 (戸)						
	前期末	期中契約	契約累計	売上計上	当期末	期中
	契約済み				契約済み	新規売
中高層分譲	4,425	690	5,115	1,688	3,427	723
戸建分譲	59	122	181	80	101	133
合計	4,484	812	5,296	1,768	3,528	856

マネジメント		当第1四半期	対前年同期	当第1四半期	対前年同期
営業収益	115,081	+5,128	事業利益	15,098	△223

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の一方で、システム関係費用の増加等により増収減益。仲介・アセットマネジメント等は、リハウス(個人向け仲介)における取引件数・単価の向上等により、増収増益。セグメント全体では51億円の増収、2億円の減益。

<マネジメント>		当第1四半期	前年同期	増減
プロパティマネジメント	収益	87,504	83,535	3,968
	営業利益	8,697	9,108	△411
仲介・アセットマネジメント等	収益	27,577	26,416	1,160
	営業利益	6,401	6,212	188
収益合計		115,081	109,952	5,128
営業利益合計		15,098	15,321	△223
事業利益		15,098	15,321	△223

		当第1四半期	前年同期	増減
リパーク(貸し駐車場)台数		248,686	250,377	△1,691
仲介件数 ※		9,383	9,089	294
販売受託件数		331	245	86

※ 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: 9,396件(前年同期比+268件)

施設営業		当第1四半期	対前年同期	当第1四半期	対前年同期
営業収益	55,788	+9,895	事業利益	11,224	+5,629

ホテル・リゾートのADRが大幅に上昇したことや、東京ドームにおける来場者数の増加等により、セグメント全体では98億円の増収、56億円の増益。

<施設営業> 収益	当第1四半期	前年同期	増減
ホテル・リゾート	39,916	32,393	7,522
スポーツ・エンターテインメント	15,871	13,498	2,373
収益合計	55,788	45,892	9,895

	当第1四半期	前年同期	増減
国内宿泊主体型ホテル 稼働率	84%	82%	2pt

その他		当第1四半期	対前年同期	当第1四半期	対前年同期
営業収益	60,629	△913	事業利益	△549	+708

<その他> 収益	当第1四半期	前年同期	増減
新築請負・リフォーム等	51,433	53,009	△1,576
その他	9,196	8,533	663
収益合計	60,629	61,543	△913

	当第1四半期	前年同期	増減
新築請負受注工事高	29,654	31,242	△1,588

(参考) 海外事業				
	当第1四半期	前年同期	増減	
賃貸	収益	41,407	34,106	7,301
	事業利益①	9,603	10,466	△862
分譲	収益	11,619	10,297	1,322
	事業利益②	3,324	2,983	340
マネジメント・施設営業等	収益	6,025	4,595	1,429
	事業利益③	△29	△195	166
海外事業利益合計①+②+③(※1)		12,899	13,254	△355
海外事業利益比率(※2)		12.3%	15.7%	△3.4pt

※1 当期より新たな指標として設定した事業利益の定義と合わせて海外事業利益算出方法を変更。前年同期数字は変更後の定義に基づき算出。

※2 海外事業利益合計÷連結事業利益×100

※3 為替:期中平均レート 当第1四半期 148.63円/¥、前年同期132.42円/¥。

為替：2024年3月末 151.41円/ドル 2023年12月末 141.83円/ドル
2024年3月末 191.22円/ポンド 2023年12月末 180.68円/ポンド

〔連結貸借対照表〕

	当第1四半期末	前期末	増減		当第1四半期末	前期末	増減
流動資産	3,137,417	3,039,235	98,181	流動負債	1,550,491	1,440,014	110,477
現金・預金	222,969	184,192	38,777	支払手形及び買掛金	102,269	131,202	△ 28,932
受取手形・売掛金及び契約資産	69,539	77,592	△ 8,053	短期借入金	631,243	587,362	43,880
有価証券	108	91	16	コマーシャルペーパー	132,000	27,000	105,000
販売用不動産・前渡金	2,424,801	2,375,281	49,520	短期償還社債	106,000	79,802	26,197
未成工事支出金	12,492	8,937	3,555	未払法人税等	37,928	63,542	△ 25,613
その他の棚卸資産	7,946	8,184	△ 237	契約負債	180,545	196,675	△ 16,129
短期貸付金	14,895	13,760	1,134	完成工事補償引当金	916	846	70
営業出資金	5,521	5,524	△ 2	その他流動負債	359,586	353,581	6,004
その他の流動資産	380,578	367,658	12,919				
貸倒引当金	△ 1,435	△ 1,986	550	固定負債	4,905,830	4,814,856	90,973
				社債	923,738	908,692	15,045
有形固定資産	4,417,038	4,300,499	116,538	長期借入金	2,905,077	2,827,564	77,513
建物及び構築物	1,822,963	1,749,147	73,816	預り敷金・保証金	468,396	463,953	4,442
機械装置・運搬具	77,654	77,766	△ 112	役員退職慰労引当金	571	559	11
土地	2,195,554	2,155,656	39,897	退職給付に係る負債	39,123	39,106	17
建設仮勘定	137,474	138,603	△ 1,128	繰延税金負債	298,345	308,501	△ 10,155
その他	183,390	179,325	4,065	再評価に係る繰延税金負債	78,715	78,715	-
				その他固定負債	191,861	187,761	4,099
無形固定資産	108,867	105,026	3,841	有利子負債	4,698,060	4,430,422	267,637
				うちノンリコース債務	467,201	463,067	4,134
有形・無形固定資産	4,525,906	4,405,526	120,380	余剰敷金・保証金	295,245	291,075	4,170
				負債計	6,456,321	6,254,870	201,451
投資その他資産	2,074,118	2,044,765	29,353	資本金	341,000	341,000	-
投資有価証券	1,481,982	1,469,467	12,515	資本剰余金	311,428	311,428	-
長期貸付金	14,473	13,903	569	利益剰余金	1,678,071	1,658,821	19,249
差入敷金・保証金	173,150	172,878	272	自己株式	△ 7,259	△ 7,256	△ 3
退職給付に係る資産	85,208	85,445	△ 236	土地再評価差額金	167,068	167,068	-
繰延税金資産	25,911	25,211	699	その他有価証券評価差額金	453,232	480,100	△ 26,868
その他投資その他資産	294,629	279,078	15,550	繰延ヘッジ損益	17,709	17,200	508
貸倒引当金	△ 1,237	△ 1,219	△ 17	為替換算調整勘定	156,900	105,580	51,320
				退職給付に係る調整累計額	35,126	36,144	△ 1,017
				新株予約権	880	880	-
				非支配株主持分	126,962	123,688	3,274
資産計	9,737,442	9,489,527	247,915	純資産計	3,281,120	3,234,656	46,463
				[D/Eレシオ]	(1.49)	(1.42)	(0.07)
				[自己資本比率]	(32.4)	(32.8)	(△0.4pt)
				負債・純資産計	9,737,442	9,489,527	247,915

※ 為替変動による増減を含む。当第1四半期の為替影響は+1,616億円。

[単位：百万円]

〔販売用不動産(前渡金含む)〕

	当第1四半期末	前期末	増減
三井不動産レジデンシャル	827,405	835,058	△ 7,652
三井不動産	712,237	708,991	3,246
三井不動産アメリカグループ	546,708	517,947	28,761
英国三井不動産グループ	178,911	167,026	11,885
SPC合計	139,551	131,696	7,855
その他・消去等	19,986	14,561	5,425
合計	2,424,801	2,375,281	49,520

	期首残高	新規投資※	原価回収	その他	期末残高
当第1四半期	2,375,281	144,110	△ 130,914	36,324	2,424,801
前年同期	2,163,634	104,588	△ 101,933	485	2,166,775

(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1四半期877億円〕

※ 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1四半期末	前期末	増減
三井不動産	2,624,367	2,626,814	△ 2,447
三井不動産アメリカグループ	817,592	776,053	41,538
東京ドームグループ	278,045	277,946	98
台湾三井不動産グループ	169,021	160,674	8,346
SPC合計	152,331	151,776	554
三井不動産レジデンシャル	134,258	88,311	45,947
三井不動産マレーシアグループ	70,007	67,617	2,389
その他・消去等	280,283	256,331	23,952
合計	4,525,906	4,405,526	120,380

(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1四半期	4,405,526	92,218	△ 33,737	61,899	4,525,906
前年同期	4,293,130	98,799	△ 31,670	6,655	4,366,914

※ 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〕

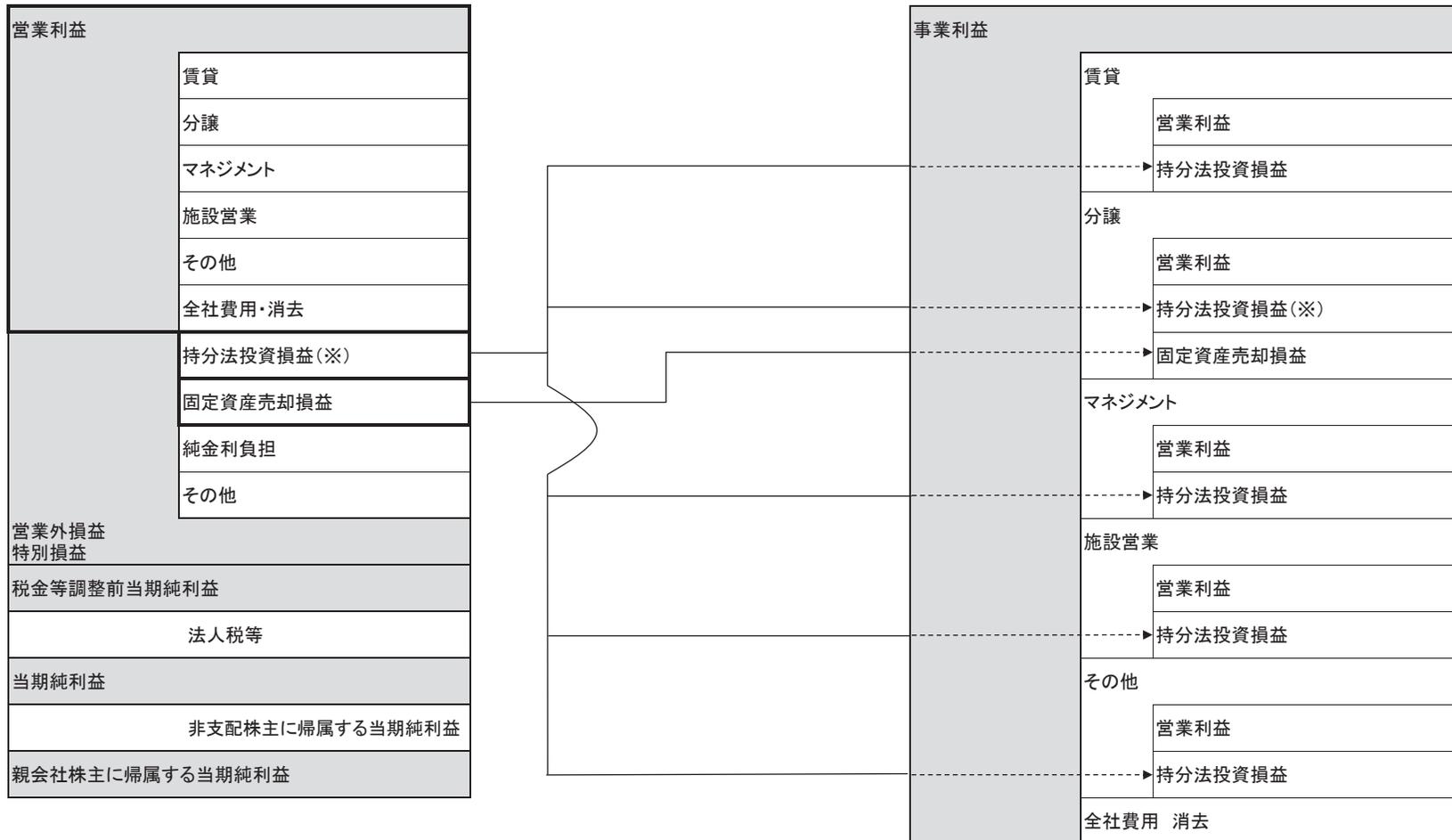
三井不動産レジデンシャルにおける「パークウェルステイト幕張ベイパーク」、
「パークウェルステイト湘南藤沢SST」、TOKYO-BAYアリーナにおける新規投資、
三井不動産アメリカグループなどの在外子会社における為替影響等。

〔有利子負債〕

	当第1四半期末	前期末	増減
三井不動産	3,565,149	3,388,895	176,253
三井不動産アメリカグループ	1,181,825	1,085,579	96,245
三井不動産レジデンシャル	722,800	682,000	40,800
SPC合計	173,739	173,122	617
英国三井不動産グループ	160,220	150,431	9,789
東京ドームグループ	129,100	117,500	11,600
台湾三井不動産グループ	124,142	108,249	15,893
三井不動産マレーシアグループ	62,051	57,551	4,500
子会社貸付金	△ 1,659,853	△ 1,554,052	△ 105,801
その他・消去等	238,883	221,144	17,738
合計	4,698,060	4,430,422	267,637
(うちノンリコース債務)	467,201	463,067	4,134

※ 為替変動による増減を含む。当第1四半期の為替影響は+919億円。

事業利益 = 営業利益 + 持分法投資損益^(※) + 固定資産売却損益



(※)不動産分譲を目的とした関係会社株式売却損益含む