

平成27年2月10日

平成27年3月期第3四半期決算短信 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

三井不動産株式会社

連結損益計算書(累計)

	当第3四半期	前年同期	増減	増減率 [%]
営業収益	1,081,379	994,670	86,709	8.7%
賃貸	342,951	334,516	8,435	
分譲	295,965	207,707	88,258	
マネジメント	230,515	226,688	3,826	
三井ホーム	155,024	147,871	7,153	
その他	56,923	77,886	△ 20,963	
賃貸	80,322	83,744	△ 3,422	
分譲	31,451	10,326	21,124	
マネジメント	34,167	34,890	△ 722	
三井ホーム	△ 3,867	△ 4,379	511	
その他	4,494	3,798	696	
消去他	△ 18,912	△ 15,270	△ 3,641	
営業利益	127,656	113,110	14,545	12.9%
営業外損益	△ 15,482	△ 18,592	3,110	
持分法損益	1,982	501	1,481	
純金利負担	△ 19,300	△ 21,783	2,482	
その他	1,834	2,689	△ 854	
経常利益	112,173	94,517	17,655	18.7%
特別損益	4,226	4,990	△ 764	
特別利益	5,603	13,189	△ 7,585	
特別損失	△ 1,377	△ 8,199	6,821	
税前四半期純利益	116,399	99,507	16,891	
法人税等	△ 43,121	△ 37,407	△ 5,713	
少数株主損益調整前四半期純利益	73,277	62,100	11,177	
少数株主損益	△ 2,625	△ 206	△ 2,419	
四半期純利益	70,652	61,894	8,758	14.2%

当第3四半期(累計)の業績は、個人向け住宅分譲における利益率の上昇や、投資家向け分譲等の物件売却が進捗したこと等により、売上高は1兆813億円、前年同期比867億円(8.7%)の増収、営業利益は1,276億円、同比145億円(12.9%)の増益、経常利益は1,121億円、同比176億円(18.7%)の増益、四半期純利益は706億円、同比87億円(14.2%)の増益。業績は通期予想に対して順調に進捗しております。

公表(進捗率)

	当第3四半期	公表 (H26.5.12公表)	進捗率
営業収益	1,081,379	1,540,000	70.2%
営業利益	127,656	183,000	69.8%
経常利益	112,173	156,000	71.9%
当期純利益	70,652	90,000	78.5%

特別損益

[特別利益]	
関係会社株式売却益	5,603
合計	5,603

[特別損失]	
固定資産除却損	△ 1,377
合計	△ 1,377

連結包括利益計算書(累計)

	当第3四半期	前年同期
少数株主損益調整前四半期純利益	73,277	62,100
その他の包括利益	82,804	29,466
その他有価証券評価差額金	76,717	11,222
繰延ヘッジ損益	151	338
為替換算調整勘定	3,673	11,959
退職給付に係る調整額	571	-
持分法適用会社に対する持分相当額	1,690	5,946
四半期包括利益	156,082	91,567
(うち親会社株主に係る包括利益)	(153,341)	(91,200)
(うち少数株主に係る包括利益)	(2,741)	(366)

※ 収益は外部顧客からの売上高
 ※ 期間は全て累計で表示

貸 貸		当第3四半期	対前年同期	当第3四半期	対前年同期
営業収益	342,951	+8,435	営業利益	80,322	△3,422

オフィス、商業施設の新規・通期稼働による収益寄与の一方で、「飯田橋グラン・ブルーム」や「札幌三井JPビルディング」等の新規稼働に伴う償却費の増加や再開発に伴う稼働終了等により減益し、セグメント全体では前年同期に比べ84億円の増収、同比34億円の減益。

当社の首都圏オフィス空室率(単体)は、新規物件等の影響により5.5%。

(参考)単体業績
 ・新規(飯田橋グラン・ブルーム、ららぽーと和泉等)および通期(室町古河三井ビルディング(COREDO室町2)、室町ちばぎん三井ビルディング(COREDO室町3)等):前年同期比114億円増収
 ・既存物件:同比5億円増収
 ・異動・終了物件:同比33億円減収

<賃貸>		当第3四半期	前年同期	増減
オフィス・商業施設	収益	208,387	211,921	△ 3,534
	オフィス	127,093	117,355	9,737
	商業施設	81,294	94,566	△ 13,272
	貸付面積(千㎡)	4,412	4,617	△ 205
	所有	1,562	1,658	△ 96
	転賃	1,124	1,175	△ 50
その他	収益	7,471	5,239	2,231
	収益合計	342,951	334,516	8,435

空室率推移	14/12	14/9	14/6	14/3	13/3	12/3
連結オフィス・商業	4.2%	4.6%	4.3%	3.5%	3.3%	2.9%
単体オフィス首都圏	5.5%	5.9%	5.8%	3.3%	3.8%	4.4%

(参考)単体・賃貸総括表

オフィス	総計		首都圏		地方	
	当第3四半期	前年同期	当第3四半期	前年同期	当第3四半期	前年同期
棟数	135	147	104	117	31	30
貸付面積(千㎡)	2,480	2,497	2,152	2,206	328	292
賃貸収益	192,548	194,743	177,848	180,665	14,699	14,077
空室率	5.3%	4.4%	5.5%	4.1%	3.6%	6.3%

商業施設	総計		首都圏		地方	
	当第3四半期	前年同期	当第3四半期	前年同期	当第3四半期	前年同期
棟数	71	69	49	45	22	24
貸付面積(千㎡)	1,689	1,753	1,103	1,124	585	629
賃貸収益	126,660	117,268	89,764	83,159	36,896	34,109
空室率	0.4%	0.8%	0.3%	1.0%	0.4%	0.3%

分 譲		当第3四半期	対前年同期	当第3四半期	対前年同期
営業収益	295,965	+88,258	営業利益	31,451	+21,124

個人向け住宅分譲において、計上戸数は減少となった一方で、戸当たり単価や利益率が上昇したことにより、前年同期に比べ181億円の増収、同比75億円の増益。投資家向け分譲等は、物件売却が進捗した結果、前年同期に比べ701億円の増収、同比136億円の増益。セグメント全体では前年同期に比べ882億円の増収、同比211億円の増益。個人向け住宅分譲は好調な販売状況が続いており、新築マンション分譲では、当期計上予定戸数5,000戸に対する当第3四半期末の契約進捗率は95%(前年同期95%)。

<分譲>		当第3四半期	前年同期	増減
中高層分譲	収益	160,005	142,248	17,757
	戸数(戸)	2,894	3,144	△250
	戸当たり単価(万円)	5,529	4,524	1,005
戸建分譲	収益	30,554	30,209	345
	戸数(戸)	576	542	34
	戸当たり単価(万円)	5,305	5,574	△269
住宅分譲合計(個人顧客向け)	収益	190,560	172,457	18,102
	戸数(戸)	3,470	3,686	△216
	戸当たり単価(万円)	5,492	4,679	813
投資家向け分譲等	収益	105,404	35,249	70,155
	営業利益	17,464	3,862	13,601
収益合計		295,965	207,707	88,258

住宅分譲(個人顧客向け)完成在庫推移	(戸)					
	14/12	14/9	14/6	14/3	13/3	12/3
中高層分譲	90	96	111	170	223	380
戸建分譲	82	71	53	65	57	24
合計	172	167	164	235	280	404

個人顧客向け住宅分譲契約戸数	(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	5,142	3,028	8,170	2,894	5,276	3,405
戸建分譲	107	649	756	576	180	676
合計	5,249	3,677	8,926	3,470	5,456	4,081

マネジメント		当第3四半期	対前年同期	当第3四半期	対前年同期
営業収益	230,515	+3,826	営業利益	34,167	△722

プロパティマネジメントにおいて増収増益となった一方で、仲介・アセットマネジメント等において、リハウス事業(個人向け仲介事業)が順調に推移するものの、前年同期に比べて取扱件数が減少したことにより減収減益となり、セグメント全体では前年同期に比べ38億円の増収、同比7億円の減益。

<マネジメント>		当第3四半期	前年同期	増減
プロパティマネジメント	収益	172,329	164,203	8,125
	営業利益	20,886	20,713	172
仲介・アセットマネジメント等	収益	58,185	62,485	△ 4,299
	営業利益	13,281	14,176	△ 895
収益合計		230,515	226,688	3,826

	当第3四半期	前年同期	増減
リパーク台数(台)	162,186	153,343	8,843
仲介件数 ※	27,185	31,195	△ 4,010
販売受託件数	1,077	1,548	△ 471

※ 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:27,188件(増減△4,109件)

三井ホーム		当第3四半期	対前年同期	当第3四半期	対前年同期
営業収益	155,024	+7,153	営業利益	△3,867	+511

新築事業において、期首受注残高が前年同期を上回っていたこと等により、セグメント全体では前年同期比71億円の増収。営業利益は、増収に加え販売費及び一般管理費が減少したことなどもあり、同比5億円の損益の改善。なお、当セグメントは、建築請負工事において建物の完成引渡し、第4四半期に集中するため、営業損失となっている。

<三井ホーム>		当第3四半期	前年同期	増減
新築	収益	110,093	103,538	6,554
	受注工事高	107,920	135,182	△27,261
リフォーム・リニューアル	収益	18,284	19,924	△1,640
	受注工事高	25,994	26,466	△471
賃貸管理	収益	15,718	14,763	954
住宅関連部資材販売	収益	10,928	9,644	1,284
収益合計		155,024	147,871	7,153

※上記の収益は三井ホームの連結売上高から三井不動産グループへの売上を消去しているため、三井ホームの開示数字とは異なります。

その他		当第3四半期	対前年同期	当第3四半期	対前年同期
営業収益	56,923	△20,963	営業利益	4,494	+696

商品販売において、期初にユニビングの株式を売却したことにより減収となった一方で、ホテル事業が好調に推移し、セグメント全体では前年同期に比べ209億円の減収、同比6億円の増益。

<その他> 収益	当第3四半期	前年同期	増減
施設営業	38,218	37,257	960
商品販売	3,271	27,536	△24,265
その他	15,433	13,092	2,341
収益合計	56,923	77,886	△20,963

※ 収益は外部顧客からの売上高

※ 期間は全て累計で表示

(参考)単体・営業損益

		当第3四半期	前年同期	増減
営業収益	賃貸事業	335,953	327,375	8,577
	分譲事業(業務施設等)	37,303	15,401	21,902
	その他	25,301	18,374	6,927
	合計	398,558	361,150	37,407
粗利益率(%)	賃貸事業	17.5	18.4	△0.9pt
	分譲事業(業務施設等)	15.1	14.0	1.1pt
	その他	45.1	32.1	13.0pt
営業利益		60,041	54,039	6,002

[単位:百万円]

〔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	394,316	362,501	31,814
三井不動産	301,989	295,776	6,212
SPC合計	279,711	251,740	27,970
その他・消去等	32,821	51,430	△ 18,609
合計	1,008,838	961,449	47,389

	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	961,449	294,250	△ 231,085	△ 15,775	1,008,838
前年同期	915,222	211,746	△ 165,729	△ 6,821	954,418

(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 835億円〕
※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	2,090,862	2,025,638	65,224
SPC合計	192,567	194,319	△ 1,751
三井不動産アメリカG	143,994	138,361	5,632
英国三井不動産G	61,532	48,789	12,743
三井ホームG	28,553	28,828	△ 275
その他・消去等	90,943	90,202	740
合計	2,608,453	2,526,139	82,313

(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	2,526,139	123,690	△ 44,241	2,865	2,608,453
前年同期	2,503,977	98,915	△ 41,170	△ 20,959	2,540,762

※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「日本橋二丁目地区第一種市街地再開発事業」、
「飯田橋グラン・ブルーム」等への新規投資、英国三井不動産グループに
おける新規投資等があり、連結全体では前期末比823億円増加し、
2兆6,084億円となった。

(為替:当第3四半期末109.45円/ドル、前期末105.39円/ドル)

〔有利子負債〕

	当第3四半期末	前期末	増減
三井不動産	1,592,191	1,703,310	△ 111,118
SPC合計	380,822	349,807	31,015
三井不動産レジデンシャル	321,911	206,144	115,766
三井不動産アメリカG	63,506	58,256	5,249
子会社貸付金	△ 507,146	△ 414,939	△ 92,207
その他・消去等	120,442	137,492	△ 17,049
合計	1,971,727	2,040,071	△ 68,343
(うちノンリコース債務)	268,315	236,266	32,049

〔有利子負債〕

株式の発行によるキャッシュ・イン3,291億円、営業活動によるキャッシュ・アウト449億円、
投資活動によるキャッシュ・アウト1,480億円、配当金の支払によるキャッシュ・アウト205億円、
現金および現金同等物の増加309億円等により、有利子負債は連結全体で前期末比
683億円減少し、1兆9,717億円となった。

〔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	1,410,934	1,316,170	94,764	流動負債	558,777	846,312	△ 287,534
現金・預金	94,472	127,882	△ 33,410	支払手形及び買掛金	65,746	130,695	△ 64,948
受取手形及び売掛金	27,253	34,399	△ 7,146	短期借入金	194,016	284,048	△ 90,032
有価証券	64,378	243	64,134	短期償還社債	10,517	50,100	△ 39,582
販売用不動産・前渡金	1,008,838	961,449	47,389	未払法人税等	21,768	22,374	△ 605
未成工事支出金	34,910	17,445	17,464	未成工事受入金	28,981	22,887	6,093
その他のたな卸資産	5,786	10,503	△ 4,717	完成工事補償引当金	1,268	1,294	△ 26
短期貸付金	11,470	10,205	1,265	債務保証損失引当金	56	76	△ 19
営業出資金	9,999	12,065	△ 2,065	繰延税金負債(流動)	1,615	2,113	△ 497
繰延税金資産(流動)	30,023	28,617	1,405	その他流動負債	234,806	332,722	△ 97,915
その他の流動資産	124,135	113,687	10,447	固定負債	2,484,840	2,377,089	107,750
貸倒引当金	△ 334	△ 330	△ 3	社債	369,600	296,585	73,015
有形固定資産	2,548,656	2,467,642	81,013	長期借入金	1,397,593	1,409,338	△ 11,744
建物及び構築物	671,728	621,300	50,428	預り敷金・保証金	351,724	345,617	6,107
機械装置・運搬具	27,256	15,002	12,253	役員退職慰労引当金	760	794	△ 34
土地	1,751,357	1,743,527	7,829	退職給付に係る負債	35,750	37,405	△ 1,654
建設仮勘定	64,162	55,575	8,586	繰延税金負債(固定)	123,566	79,761	43,805
その他	34,151	32,236	1,915	再評価に係る繰延税金負債	170,148	170,148	-
無形固定資産	59,797	58,497	1,300	その他固定負債	35,695	37,439	△ 1,744
有形・無形固定資産	2,608,453	2,526,139	82,313	有利子負債	1,971,727	2,040,071	△ 68,343
投資その他資産	808,295	706,511	101,783	うちノンリコース債務	268,315	236,266	32,049
投資有価証券	603,916	495,726	108,190	余剰敷金・保証金	222,751	209,846	12,904
長期貸付金	11,259	13,419	△ 2,159	負債計	3,043,617	3,223,401	△ 179,784
差入敷金・保証金	128,973	135,770	△ 6,796	資本金	339,766	174,296	165,470
退職給付に係る資産	1,188	80	1,107	資本剰余金	413,811	248,293	165,518
繰延税金資産(固定)	11,149	13,287	△ 2,138	利益剰余金	504,949	454,750	50,199
再評価に係る繰延税金資産	3	3	-	自己株式	△ 6,105	△ 5,926	△ 179
その他投資その他資産	54,879	51,303	3,576	土地再評価差額金	298,612	296,703	1,909
貸倒引当金	△ 3,073	△ 3,077	3	有価証券評価差額金	187,865	111,120	76,745
資産計	4,827,683	4,548,822	278,861	繰延ヘッジ損益	△ 720	△ 840	119
				為替換算調整勘定	3,867	△ 1,442	5,309
				退職給付に係る調整累計額	△ 2,086	△ 2,601	515
				新株予約権	941	823	118
				少数株主持分	43,162	50,241	△ 7,078
				純資産計	1,784,066	1,325,420	458,645
				[D/Eレシオ]	(1.13)	(1.60)	(△ 0.47)
				[自己資本比率]	(36.0%)	(28.0%)	(8.0PT)
				負債・純資産計	4,827,683	4,548,822	278,861