

平成27年11月6日

平成28年3月期第2四半期決算短信 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2四半期	前年同期	増減	増減率 [%]
営業収益	798,978	748,001	50,976	6.8%
賃貸	245,267	225,940	19,326	
分譲	249,833	229,433	20,400	
マネジメント	160,880	152,860	8,020	
三井ホーム	103,819	104,156	△ 337	
その他	39,178	35,610	3,567	
賃貸	62,842	53,103	9,739	
分譲	37,116	29,506	7,610	
マネジメント	25,594	22,141	3,452	
三井ホーム	△ 3,328	△ 2,648	△ 680	
その他	3,047	2,287	760	
消去他	△ 15,657	△ 12,242	△ 3,414	
営業利益	109,614	92,147	17,467	19.0%
営業外損益	△ 6,017	△ 14,363	8,346	
持分法損益	4,848	661	4,187	
純金利負担	△ 12,172	△ 12,996	824	
その他	1,306	△ 2,028	3,334	
経常利益	103,597	77,783	25,814	33.2%
特別損益	-	5,185	△ 5,185	
特別利益	-	5,185	△ 5,185	
特別損失	-	-	-	
税金等調整前四半期純利益	103,597	82,968	20,628	
法人税等	△ 36,922	△ 33,078	△ 3,843	
四半期純利益	66,675	49,890	16,784	
非支配株主に帰属する四半期純損益	411	△ 2,878	3,290	
親会社株主に帰属する四半期純利益	67,086	47,011	20,075	42.7%

当第2四半期(累計)の業績は、「賃貸」セグメントにおいて、オフィス、商業施設の新規や通期稼働効果等に加え、「分譲」セグメントにおいて、個人向け住宅分譲の計上戸数の増加や、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7,989億円、前年同期比509億円(6.8%)の増収、営業利益は1,096億円、同比174億円(19.0%)の増益、経常利益は1,035億円、同比258億円(33.2%)の増益、親会社株主に帰属する四半期純利益は670億円、同比200億円(42.7%)の増益。

中間配当については、期初公表どおり1株あたり14円(前年同期11円)。

公表(進捗率)

	当第2四半期	公表 (H27.5.11公表)	進捗率
営業収益	798,978	1,610,000	49.6%
営業利益	109,614	195,000	56.2%
経常利益	103,597	171,000	60.6%
親会社株主に帰属する四半期純利益	67,086	107,000	62.7%

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	66,675	49,890
その他の包括利益	△ 57,463	28,466
その他有価証券評価差額金	△ 61,587	34,279
繰延ヘッジ損益	43	120
土地再評価差額金	344	-
為替換算調整勘定	3,592	△ 4,047
退職給付に係る調整額	163	384
持分法適用会社に対する持分相当額	△ 19	△ 2,269
包括利益	9,212	78,356
(うち親会社株主に係る包括利益)	(9,696)	(75,521)
(うち非支配株主に係る包括利益)	(△ 484)	(2,835)

※ 収益は外部顧客からの売上高
 ※ 期間は全て累計で表示

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	245,267	+19,326	営業利益	62,842 +9,739

「ららぽーと富士見」や「三井アウトレットパーク北陸小矢部」の新規開業による収益寄与に加えて、前期に竣工したオフィス、商業施設の通期稼働効果、商業施設の大規模リニューアル・増床効果等による収益寄与もあり、セグメント全体では前年同期に比べ193億円の増収、同比97億円の増益。

当社の首都圏オフィス空室率(単体)は、3.8%。

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)
大崎プライトタワー	ゲートスクエア ※千葉県柏市
大崎プライトコア	飯田橋グラン・ブルーム
ららぽーと富士見	札幌三井JPビルディング(赤れんがテラス)
三井アウトレットパーク北陸小矢部	ららテラス武蔵小杉
三井アウトレットパーク	御徒町吉池本店ビル
クアラルンプール国際空港セパン	新宿中村屋ビル
※マレーシアセランゴール州セパン	ららぽーと和泉
	新川崎スクエア
	8-10 Moorgate ※ロンドン市
	1200 17th Street ※ワシントン・コロンビア特別区
	70 Mark Lane ※ロンドン市

(参考) 単体業績

- ・新規および通期: 前年同期比151億円増収
- ・既存物件: 同比44億円増収
- ・異動・終了物件: 同比42億円減収

<賃貸>			当第2四半期	前年同期	増減
オフィス・商業施設	収益	オフィス	145,096	138,787	6,308
		商業施設	93,780	82,317	11,463
	貸付面積(千㎡)		4,581	4,425	156
	オフィス	所有	1,610	1,555	56
		転賃	1,158	1,137	21
	商業施設	所有	1,349	1,206	143
	転賃	464	527	△ 63	
その他	収益		6,389	4,836	1,553
収益合計			245,267	225,940	19,326

空室率推移	15/9	15/6	15/3	14/3	13/3	12/3
連結オフィス・商業	3.3%	3.4%	3.2%	3.5%	3.3%	2.9%
単体オフィス首都圏	3.8%	4.0%	3.2%	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
棟数	135	136	104	105	31	31
貸付面積(千㎡)	2,560	2,473	2,234	2,149	326	324
賃貸収益	130,219	128,311	119,741	118,667	10,477	9,643
空室率	3.8%	5.7%	3.8%	5.9%	4.0%	4.3%

商業施設	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
棟数	75	71	53	48	22	23
貸付面積(千㎡)	1,764	1,697	1,181	1,094	583	603
賃貸収益	93,281	81,951	66,693	58,722	26,587	23,228
空室率	0.9%	0.7%	1.0%	0.7%	0.6%	0.8%

※ 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	249,833	+20,400	営業利益	37,116 +7,610

個人向け住宅分譲において、計上戸数が増加したこと等により、前年同期に比べ377億円の増収、同比51億円の増益。

投資家向け分譲等は、減収の一方で高利益率物件の売却等により増益し、セグメント全体では前年同期に比べ204億円の増収、同比76億円の増益。

なお、新築マンション分譲における当期計上予定戸数4,500戸に対する当第2四半期末の契約進捗率は97%(前年同期93%)。

<分譲>		当第2四半期	前年同期	増減
中高層分譲	収益	150,834	109,324	41,510
	戸数(戸)	2,627	1,969	658
	戸当たり単価(万円)	5,742	5,552	190
	戸建分譲	収益	16,218	19,975
	戸数(戸)	299	378	△79
	戸当たり単価(万円)	5,424	5,285	139
住宅分譲合計(個人顧客向け)	収益	167,053	129,300	37,752
	戸数(戸)	2,926	2,347	579
	戸当たり単価(万円)	5,710	5,509	201
	営業利益	16,910	11,739	5,170
投資家向け分譲等	収益	82,780	100,132	△17,352
	営業利益	20,206	17,766	2,439
収益合計		249,833	229,433	20,400

住宅分譲(個人顧客向け)完成在庫推移	(戸)					
	15/9	15/6	15/3	14/3	13/3	12/3
中高層分譲	79	56	83	170	223	380
戸建分譲	88	69	100	65	57	24
合計	167	125	183	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	4,351	2,066	6,417	2,627	3,790	1,791	
戸建分譲	71	317	388	299	89	321	
合計	4,422	2,383	6,805	2,926	3,879	2,112	

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	160,880	+8,020	営業利益	25,594 +3,452

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)における仲介件数が増加したこと等により増収増益し、セグメント全体では前年同期に比べ80億円の増収、同比34億円の増益。

<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	118,055	114,527	3,527
	営業利益	13,885	13,951	△ 65
仲介・アセットマネジメント等	収益	42,824	38,332	4,492
	営業利益	11,708	8,190	3,518
収益合計		160,880	152,860	8,020

	当第2四半期	前年同期	増減
リパーク台数(台)	176,463	159,677	16,786
仲介件数 ※	18,546	18,026	520
販売受託件数	1,647	854	793

※ 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: 18,551件(増減 +520件)

[単位: 百万円]

三井ホーム	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	103,819	△337	営業利益	△3,328 △680

リフォーム・リニューアル事業及び賃貸管理事業において増収した一方、新築事業において、期首受注残高が前年同期を下回っていたこと等により、前年同期に比べ3億円減収し、新築事業の売上総利益率の低下等により、同比6億円の損失の増加。

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が、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2四半期	前年同期	増減
新築	収益	71,749	75,358	△3,608
	受注工事高	74,508	72,693	1,815
リフォーム・リニューアル	収益	13,839	11,393	2,445
	受注工事高	19,133	17,380	1,753
賃貸管理	収益	11,180	10,445	735
住宅関連部資材販売	収益	7,050	6,959	90
収益合計		103,819	104,156	△337

※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2四半期	対前年同期	当第2四半期	対前年同期
営業収益	39,178	+3,567	営業利益	3,047 +760

施設営業におけるホテル事業が牽引し、セグメント全体では前年同期に比べ35億円の増収、同比7億円の増益。

<その他>		当第2四半期	前年同期	増減
施設営業	収益	27,845	23,702	4,142
その他		11,333	11,908	△575
収益合計		39,178	35,610	3,567

(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	236,507	221,079	15,428
	分譲事業(業務施設等)	21,953	35,128	△13,175
	その他	28,913	18,359	10,553
	合計	287,374	274,567	12,806
粗利益率(%)	賃貸事業	19.3	17.2	2.1pt
	分譲事業(業務施設等)	22.6	18.4	4.2pt
	その他	68.4	50.4	17.9pt
	営業利益	57,563	43,406	14,157

[単位:百万円]

〔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	385,915	394,477	△ 8,561
三井不動産	374,565	316,718	57,846
SPC合計	236,238	267,743	△ 31,504
その他・消去等	99,770	52,140	47,629
合計	1,096,490	1,031,080	65,410

	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	1,031,080	263,042	△ 189,126	△ 8,506	1,096,490
前年同期	961,449	197,473	△ 177,670	△ 6,086	975,164

(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486億円〕

※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	2,193,560	2,163,558	30,002
SPC合計	220,941	222,485	△ 1,543
三井不動産アメリカG	219,208	210,941	8,266
英国三井不動産G	74,542	68,704	5,837
三井ホームG	28,188	28,554	△ 365
その他・消去等	106,160	94,390	11,770
合計	2,842,602	2,788,633	53,968

(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2四半期	2,788,633	81,358	△ 31,897	4,507	2,842,602
前年同期	2,526,139	84,954	△ 28,795	△ 11,491	2,570,806

※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「ららぽーと海老名」「(仮称)新日比谷プロジェクト」、三井不動産アメリカGにおける「(仮称)55ハドソンヤード」への新規投資等があり、連結全体では前期末比539億円増加し、2兆8,426億円となった。

(為替:当第2四半期末122.45円/ドル、前期末120.55円/ドル
当第2四半期末192.72円/ポンド、前期末187.03円/ポンド)

〔有利子負債〕

	当第2四半期末	前期末	増減
三井不動産	1,626,675	1,558,709	67,966
SPC合計	363,090	380,598	△ 17,508
三井不動産レジデンシャル	327,684	293,167	34,517
三井不動産アメリカG	142,370	124,526	17,844
子会社貸付金	△ 519,741	△ 493,406	△ 26,335
その他・消去等	147,462	112,555	34,907
合計	2,087,542	1,976,150	111,392
(うちノンリコース債務)	287,902	271,592	16,310

【有利子負債】

販売用不動産の新規投資等による営業活動によるキャッシュ・アウト21億円、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1,013億円、配当金の支払によるキャッシュ・アウト138億円等により、有利子負債は連結全体で前期末比1,113億円増加し、2兆875億円となった。

〔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
流動資産	1,461,649	1,374,892	86,756	流動負債	676,253	672,430	3,822
現金・預金	88,405	107,151	△ 18,745	支払手形及び買掛金	63,940	98,247	△ 34,306
受取手形及び売掛金	29,107	34,760	△ 5,652	短期借入金	183,383	209,527	△ 26,144
有価証券	2,209	12,303	△ 10,093	コマーシャルペーパー	53,000	-	53,000
販売用不動産・前渡金	1,096,490	1,031,080	65,410	短期償還社債	48,052	37,517	10,535
未成工事支出金	31,832	22,583	9,249	未払法人税等	26,810	32,133	△ 5,322
その他のたな卸資産	5,409	4,991	417	未成工事受入金	25,006	18,130	6,875
短期貸付金	12,834	10,682	2,151	完成工事補償引当金	1,243	1,299	△ 55
営業出資金	10,172	9,692	479	債務保証損失引当金	50	53	△ 2
繰延税金資産(流動)	26,005	23,619	2,385	繰延税金負債(流動)	1,276	1,212	64
その他の流動資産	159,583	118,381	41,202	その他流動負債	273,488	274,309	△ 820
貸倒引当金	△ 401	△ 353	△ 48	固定負債	2,523,356	2,472,633	50,722
有形固定資産	2,774,188	2,721,519	52,668	社債	311,676	342,587	△ 30,911
建物及び構築物	734,098	712,910	21,187	長期借入金	1,491,429	1,386,517	104,912
機械装置・運搬具	32,547	32,680	△ 133	預り敷金・保証金	370,967	365,297	5,669
土地	1,839,379	1,829,026	10,353	役員退職慰労引当金	691	733	△ 41
建設仮勘定	132,282	110,960	21,322	退職給付に係る負債	31,629	31,191	437
その他	35,880	35,942	△ 61	繰延税金負債(固定)	122,248	151,848	△ 29,599
無形固定資産	68,413	67,113	1,299	再評価に係る繰延税金負債	147,614	147,959	△ 344
有形・無形固定資産	2,842,602	2,788,633	53,968	その他固定負債	47,099	46,498	601
投資その他資産	826,919	913,621	△ 86,702	有利子負債	2,087,542	1,976,150	111,392
投資有価証券	610,829	700,697	△ 89,868	うちノンリコース債務	287,902	271,592	16,310
長期貸付金	10,561	11,931	△ 1,370	余剰敷金・保証金	240,479	237,319	3,159
差入敷金・保証金	130,487	127,978	2,509	負債計	3,199,609	3,145,064	54,545
退職給付に係る資産	6,988	7,882	△ 894	資本金	339,766	339,766	-
繰延税金資産(固定)	10,334	10,336	△ 2	資本剰余金	413,680	413,797	△ 117
再評価に係る繰延税金資産	2	3	△ 0	利益剰余金	603,230	549,660	53,570
その他投資その他資産	60,337	57,404	2,933	自己株式	△ 6,166	△ 6,065	△ 100
貸倒引当金	△ 2,623	△ 2,613	△ 10	土地再評価差額金	298,257	298,230	27
資産計	5,131,170	5,077,148	54,021	有価証券評価差額金	193,530	255,074	△ 61,543
				繰延ヘッジ損益	△ 821	△ 879	57
				為替換算調整勘定	23,140	19,553	3,587
				退職給付に係る調整累計額	2,896	2,784	112
				新株予約権	972	914	57
				非支配株主持分	63,071	59,247	3,824
				純資産計	1,931,560	1,932,084	△ 523
				〔D/Eレシオ〕	(1.12)	(1.06)	(0.06)
				〔自己資本比率〕	(36.4%)	(36.9%)	(△0.5PT)
				負債・純資産計	5,131,170	5,077,148	54,021