

平成28年8月4日

## 平成29年3月期第1四半期決算短信 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

	当第1四半期	前年同期	増減	増減率 [%]
<b>営業収益</b>	<b>356,470</b>	<b>357,655</b>	<b>△ 1,184</b>	<b>△0.3%</b>
賃貸	130,982	120,907	10,074	
分譲	83,352	100,966	△ 17,613	
マネジメント	82,088	78,342	3,745	
三井ホーム	42,231	39,564	2,667	
その他	17,815	17,874	△ 58	
賃貸	36,031	31,217	4,813	
分譲	12,062	20,405	△ 8,342	
マネジメント	10,385	12,147	△ 1,762	
三井ホーム	△ 4,483	△ 5,410	927	
その他	1,445	1,340	105	
消去他	△ 7,859	△ 7,562	△ 296	
<b>営業利益</b>	<b>47,581</b>	<b>52,136</b>	<b>△ 4,554</b>	<b>△8.7%</b>
営業外損益	△ 2,461	△ 2,099	△ 362	
持分法損益	790	1,494	△ 704	
純金利負担	△ 6,196	△ 6,080	△ 116	
その他	2,944	2,486	458	
<b>経常利益</b>	<b>45,119</b>	<b>50,036</b>	<b>△ 4,917</b>	<b>△9.8%</b>
特別損益	-	-	-	
特別利益	-	-	-	
特別損失	-	-	-	
税金等調整前四半期純利益	45,119	50,036	△ 4,917	
法人税等	△ 11,720	△ 15,907	4,187	
四半期純利益	33,399	34,129	△ 729	
非支配株主に帰属する四半期純損失	865	1,389	△ 523	
<b>親会社株主に帰属する四半期純利益</b>	<b>34,264</b>	<b>35,518</b>	<b>△ 1,253</b>	<b>△3.5%</b>

当第1四半期の業績は、「賃貸」セグメントにおいては、前期に竣工、開業したオフィスや商業施設の通期稼働、既存オフィスの増収効果等により増収増益、「分譲」セグメントは、個人向け住宅分譲において計上戸数は減少したものの、利益率の上昇により増益となった一方で、投資家向け分譲等は前年同期に物件売却が集中していた反動があり、減収減益。全体では、売上高は3,564億円、前年同期比11億円(△0.3%)の減収、営業利益は475億円、同比45億円(△8.7%)の減益、経常利益は451億円、同比49億円(△9.8%)の減益、親会社株主に帰属する四半期純利益は342億円、同比12億円(△3.5%)の減益。業績は通期予想に対して順調に進捗。

公表 (進捗率)

	当第1四半期	公表 (H28.5.10公表)	進捗率
営業収益	356,470	1,750,000	20.4%
営業利益	47,581	220,000	21.6%
経常利益	45,119	198,000	22.8%
親会社株主に帰属する四半期純利益	34,264	125,000	27.4%

連結包括利益計算書

	当第1四半期	前年同期
<b>四半期純利益</b>	<b>33,399</b>	<b>34,129</b>
その他の包括利益	△ 48,551	△ 18,248
その他有価証券評価差額金	△ 32,019	△ 14,558
繰延ヘッジ損益	△ 155	1
土地再評価差額金	-	343
為替換算調整勘定	△ 13,966	△ 1,625
退職給付に係る調整額	440	16
持分法適用会社に対する持分相当額	△ 2,850	△ 2,425
<b>四半期包括利益</b>	<b>△ 15,151</b>	<b>15,880</b>
(うち親会社株主に係る四半期包括利益)	(△ 14,135)	(17,419)
(うち非支配株主に係る四半期包括利益)	(△ 1,016)	(△ 1,538)

※ 収益は外部顧客からの売上高

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	130,982	+10,074	営業利益	36,031	+4,813

前期に竣工、開業したオフィスや商業施設の通期稼働による収益寄与、既存オフィスの増収効果等により、セグメント全体では前年同期に比べ100億円の増収、同比48億円の増益。

当社の首都圏オフィス空室率(単体)は2.6%。

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)
三井アウトレットパーク台湾林口 ※台湾新北市	大崎ブライトタワー 大崎ブライトコア ららぽーと富士見 ららぽーと海老名 ららぽーと立川立飛 EXPOCITY 三井アウトレットパーク北陸小矢部 三井アウトレットパーク クアラルンプール国際空港セパン ※マレーシアセランゴール州セパン

(参考) 単体業績

- ・新規および通期: 前年同期比73億円増収
- ・既存物件: 同比23億円増収
- ・異動・終了物件: 同比19億円減収

<賃貸>		当第1四半期	前年同期	増減
オフィス・商業施設	収益	73,642	71,370	2,272
	オフィス	53,161	46,202	6,959
	商業施設	20,481	25,168	(4,687)
	貸付面積(千㎡)	4,816	4,585	231
	オフィス	1,625	1,639	△14
	商業施設	1,170	1,156	14
その他	収益	4,177	3,334	842
収益合計		130,982	120,907	10,074

空室率推移	16/6	16/3	15/3	14/3	13/3	12/3
連結オフィス・商業	2.3%	2.2%	3.2%	3.5%	3.3%	2.9%
単体オフィス首都圏	2.6%	2.6%	3.2%	3.3%	3.8%	4.4%

(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						
棟数	134	135	102	104	32	31
貸付面積(千㎡)	2,574	2,554	2,245	2,227	329	327
賃貸収益	66,326	64,468	61,004	59,278	5,321	5,189
空室率	2.7%	4.0%	2.6%	4.0%	3.2%	4.2%

	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
商業施設						
棟数	77	73	53	52	24	21
貸付面積(千㎡)	1,960	1,753	1,287	1,193	674	560
賃貸収益	51,606	46,158	35,900	33,553	15,706	12,604
空室率	0.8%	0.6%	0.8%	0.6%	0.7%	0.7%

※ 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	83,352	△17,613	営業利益	12,062	△8,342

個人向け住宅分譲は、計上戸数は減少したものの利益率が上昇したことにより増益。投資家向け分譲等は、前年同期に物件の売却が集中していた反動等があり減収減益。セグメント全体では前年同期に比べ176億円の減収、同比83億円の減益。なお、新築マンション分譲の当期計上予定戸数5,450戸に対する当第1四半期末の契約進捗率は77%(前年同期92%)。

<分譲>		当第1四半期	前年同期	増減
中高層分譲	収益	42,741	40,377	2,364
	戸数(戸)	558	647	△89
	戸当たり単価(万円)	7,660	6,240	1,420
戸建分譲	収益	5,160	7,897	△2,736
	戸数(戸)	90	143	△53
	戸当たり単価(万円)	5,734	5,523	211
住宅分譲合計(個人顧客向け)	収益	47,902	48,274	△371
	戸数(戸)	648	790	△142
	戸当たり単価(万円)	7,392	6,110	1,282
	営業利益	6,879	4,119	2,759
投資家向け分譲等	収益	35,450	52,692	△17,241
	営業利益	5,183	16,285	△11,101
収益合計		83,352	100,966	△17,613

住宅分譲(個人顧客向け)完成在庫推移	(戸)					
	16/6	16/3	15/3	14/3	13/3	12/3
中高層分譲	74	88	83	170	223	380
戸建分譲	77	127	100	65	57	24
合計	151	215	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	4,304	1,116	5,420	558	4,862	1,017	
戸建分譲	34	160	194	90	104	136	
合計	4,338	1,276	5,614	648	4,966	1,153	

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	82,088	+3,745	営業利益	10,385	△1,762

プロパティマネジメントにおいて、管理受託件数の増加等により増収増益。仲介・アセットマネジメント等は、リハウス事業(個人向け仲介事業)の仲介取扱件数が増加した一方で、三井不動産レジデンシャルにおける販売受託の反動等により減益。セグメント全体では前年同期に比べ37億円の増収、同比17億円の減益。

<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	62,136	57,488	4,647
	営業利益	6,871	6,162	708
仲介・アセットマネジメント等	収益	19,951	20,853	△901
	営業利益	3,513	5,984	△2,470
収益合計		82,088	78,342	3,745

	当第1四半期	前年同期	増減
リパーク台数(台)	200,118	170,594	29,524
仲介件数 ※	9,354	9,298	56
販売受託件数	167	413	△246

※ 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: 9,348件(増減+71件)

[単位: 百万円]

三井ホーム		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	42,231	+2,667	営業利益	△4,483	+927

新築事業において、売上棟数が増加したことに加え、リフォーム・リニューアル事業で増収したこと等により、前年同期に比べ26億円増収し、新築事業の売上総利益率の改善等により、同比9億円の損失の改善。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1四半期	前年同期	増減
新築	収益	24,953	23,736	1,216
	受注工事高	33,225	35,549	△2,324
リフォーム・リニューアル	収益	7,795	6,914	880
	受注工事高	11,445	8,639	2,805
賃貸管理	収益	5,786	5,567	218
住宅関連部資材販売	収益	3,697	3,345	351
収益合計		42,231	39,564	2,667

※ 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1四半期	対前年同期	当第1四半期	対前年同期
営業収益	17,815	△58	営業利益	1,445	+105

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1億円の増益。

<その他>		当第1四半期	前年同期	増減
施設営業	収益	13,895	13,223	672
その他		3,920	4,651	△731
収益合計		17,815	17,874	△58

(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	124,673	116,926	7,746
	分譲事業(業務施設等)	9,763	17,344	△7,580
	その他	7,396	17,230	△9,833
	合計	141,833	151,501	△9,667
粗利益率(%)	賃貸事業	21.4	19.8	1.6pt
	分譲事業(業務施設等)	12.8	28.3	△15.5pt
	その他	42.7	73.0	△30.3pt
	営業利益	24,159	34,304	△10,144

[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	451,688	458,468	△ 6,780
三井不動産	333,860	317,885	15,975
SPC合計	267,433	247,199	20,233
その他・消去等	175,060	144,191	30,868
合計	1,228,042	1,167,745	60,296

	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	1,167,745	135,134	△ 61,750	△ 13,087	1,228,042
前年同期	1,031,080	117,881	△ 70,997	△ 3,077	1,074,887

(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148億円〕  
 ※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	2,293,958	2,295,118	△ 1,160
SPC合計	231,313	232,020	△ 706
三井不動産アメリカG	209,472	219,708	△ 10,236
英国三井不動産G	72,639	77,171	△ 4,531
三井ホームG	27,790	27,754	35
その他・消去等	119,432	117,201	2,230
合計	2,954,606	2,968,975	△ 14,368

(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	2,968,975	25,905	△ 17,253	△ 23,020	2,954,606
前年同期	2,788,633	40,179	△ 15,588	△ 6,960	2,806,264

※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「(仮称)OH-1計画」「(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  
 あった一方、減価償却や海外子会社における為替影響等により  
 連結全体では前期末比143億円減少し、2兆9,546億円となった。

(為替: 当第1四半期末112.68円/ドル、前期末120.61円/ドル  
 当第1四半期末161.92円/ポンド、前期末178.78円/ポンド)

〔有利子負債〕

	当第1四半期末	前期末	増減
三井不動産	1,770,358	1,703,906	66,452
SPC合計	399,964	377,693	22,270
三井不動産レジデンシャル	363,500	341,494	22,005
三井不動産アメリカG	178,321	178,008	313
子会社貸付金	△ 558,794	△ 538,587	△ 20,206
その他・消去等	171,866	163,721	8,145
合計	2,325,217	2,226,236	98,980
(うちノンリコース債務)	349,850	322,080	27,770

〔有利子負債〕

販売用不動産の新規投資等による営業活動のキャッシュ・アウト495億円、  
 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361億円、  
 配当金の支払によるキャッシュ・アウト155億円等により、  
 有利子負債は連結全体で前期末比989億円増加し、2兆3,252億円となった。

〔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	1,583,020	1,520,585	62,434	流動負債	871,451	840,656	30,794
現金・預金	109,047	111,156	△ 2,109	支払手形及び買掛金	58,237	95,876	△ 37,638
受取手形及び売掛金	27,219	36,093	△ 8,874	短期借入金	267,378	240,979	26,399
有価証券	64	142	△ 77	コマーシャルペーパー	167,000	109,000	58,000
販売用不動産・前渡金	1,228,042	1,167,745	60,296	短期償還社債	81,842	54,842	27,000
未成工事支出金	32,663	23,803	8,859	未払法人税等	10,622	27,495	△ 16,873
その他のたな卸資産	4,596	4,822	△ 226	未成工事受入金	23,960	18,489	5,470
短期貸付金	10,763	8,898	1,864	完成工事補償引当金	1,189	1,244	△ 54
営業出資金	9,776	10,159	△ 383	債務保証損失引当金	30	115	△ 85
繰延税金資産(流動)	26,020	22,894	3,125	繰延税金負債(流動)	1,602	1,170	432
その他の流動資産	135,095	135,195	△ 99	その他流動負債	259,587	291,443	△ 31,856
貸倒引当金	△ 269	△ 327	57	固定負債	2,519,579	2,544,579	△ 24,999
有形固定資産	2,887,493	2,902,171	△ 14,678	社債	302,742	304,055	△ 1,313
建物及び構築物	766,431	772,014	△ 5,583	長期借入金	1,506,252	1,517,358	△ 11,106
機械装置・運搬具	34,961	32,367	2,594	預り敷金・保証金	372,628	373,084	△ 455
土地	1,894,508	1,896,767	△ 2,259	役員退職慰労引当金	680	689	△ 9
建設仮勘定	153,675	162,357	△ 8,682	退職給付に係る負債	40,404	40,109	294
その他	37,917	38,664	△ 747	繰延税金負債(固定)	111,290	124,538	△ 13,247
無形固定資産	67,113	66,803	310	再評価に係る繰延税金負債	139,830	139,830	-
有形・無形固定資産	2,954,606	2,968,975	△ 14,368	その他固定負債	45,748	44,911	837
投資その他資産	808,582	884,716	△ 76,134	有利子負債	2,325,217	2,226,236	98,980
投資有価証券	588,583	667,832	△ 79,249	うちノンリコース債務	349,850	322,080	27,770
長期貸付金	9,480	7,193	2,287	余剰敷金・保証金	238,511	239,170	△ 658
差入敷金・保証金	134,116	133,913	203	負債計	3,391,030	3,385,235	5,794
退職給付に係る資産	1,689	2,186	△ 496	資本金	339,766	339,766	-
繰延税金資産(固定)	13,604	12,109	1,494	資本剰余金	413,694	413,694	-
再評価に係る繰延税金資産	2	2	-	利益剰余金	658,707	640,204	18,502
その他投資その他資産	63,377	64,020	△ 642	自己株式	△ 6,260	△ 6,241	△ 19
貸倒引当金	△ 2,272	△ 2,542	269	土地再評価差額金	305,633	305,633	-
資産計	5,346,209	5,374,277	△ 28,068	有価証券評価差額金	194,142	226,169	△ 32,027
				繰延ヘッジ損益	△ 812	△ 693	△ 118
				為替換算調整勘定	△ 4,529	12,143	△ 16,673
				退職給付に係る調整累計額	△ 7,953	△ 8,372	419
				新株予約権	1,072	1,031	40
				非支配株主持分	61,718	65,704	△ 3,986
				純資産計	1,955,178	1,989,041	△ 33,862
				〔D/Eレシオ〕	(1.23)	(1.16)	(0.07)
				〔自己資本比率〕	(35.4%)	(35.8%)	(△0.4PT)
				負債・純資産計	5,346,209	5,374,277	△ 28,068