

平成30年2月9日

平成30年3月期第3四半期決算短信 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】連結業績予想	P. 4

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	1,101,607	1,198,672	△ 97,064	△ 8.1%
賃貸	412,960	395,155	17,805	
分譲	202,809	327,354	△ 124,545	
マネジement	257,911	251,385	6,526	
三井ホーム	162,478	162,584	△ 105	
その他	65,447	62,192	3,254	
賃貸	108,628	102,364	6,263	
分譲	17,028	49,309	△ 32,281	
マネジement	32,910	35,654	△ 2,744	
三井ホーム	△ 1,815	△ 2,515	700	
その他	5,580	6,155	△ 575	
消去他	△ 26,379	△ 24,504	△ 1,874	
営業利益	135,953	166,464	△ 30,511	△ 18.3%
営業外損益	△ 14,653	△ 10,295	△ 4,358	
持分法損益	210	1,846	△ 1,636	
純金利負担	△ 18,799	△ 17,872	△ 926	
その他	3,935	5,730	△ 1,794	
経常利益	121,299	156,168	△ 34,869	△ 22.3%
特別損益	△ 7,023	-	△ 7,023	
特別利益	-	-	-	
特別損失	△ 7,023	-	△ 7,023	
税金等調整前四半期純利益	114,276	156,168	△ 41,892	
法人税等	△ 42,666	△ 48,626	5,959	
四半期純利益	71,609	107,542	△ 35,933	
非支配株主に帰属する四半期純損失	464	519	△ 54	
親会社株主に帰属する四半期純利益	72,074	108,062	△ 35,987	△ 33.3%

当第3四半期(累計)の業績は、
 賃貸セグメントは、既存オフィスの賃料増額改定や、商業施設売上の伸長等により、増収増益。
 分譲セグメントは、個人向け住宅分譲、投資家向け分譲等とともに、
 売上、利益の計上が第4四半期に集中していること等により、減収減益。
 全体では、売上高は1兆1,016億円、前年同期比970億円(△8.1%)の減収、
 営業利益は1,359億円、同比305億円(△18.3%)の減益、
 経常利益は1,212億円、同比348億円(△22.3%)の減益、
 親会社株主に帰属する四半期純利益は720億円、同比359億円(△33.3%)の減益。
 通期の業績は、期初予想に対して順調に進捗しており、
 売上高、営業利益、経常利益、親会社株主に帰属する当期純利益は、いずれも過去最高を更新する見込み。

※ 収益は外部顧客からの売上高
 ※ 期間は全て累計で表示

公表(進捗率)

	当第3四半期	公表 (H29.5.12公表)	進捗率
営業収益	1,101,607	1,790,000	61.5%
営業利益	135,953	245,000	55.5%
経常利益	121,299	227,000	53.4%
親会社株主に帰属する四半期純利益	72,074	140,000	51.5%

特別損益

[特別損失]	
減損損失	△ 7,023
合計	△ 7,023

連結包括利益計算書(累計)

	当第3四半期	前年同期
四半期純利益	71,609	107,542
その他の包括利益	106,486	△ 60,487
その他有価証券評価差額金	103,288	△ 16,042
繰延ヘッジ損益	114	386
為替換算調整勘定	△ 124	△ 35,565
退職給付に係る調整額	1,378	1,322
持分法適用会社に対する持分相当額	1,828	△ 10,588
四半期包括利益	178,096	47,055
(うち親会社株主に係る四半期包括利益)	(178,301)	(48,014)
(うち非支配株主に係る四半期包括利益)	(△ 204)	(△ 959)

連結セグメント損益総括表

平成30年3月期第3四半期決算 2

[単位:百万円]

賃貸		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	412,960	+17,805	営業利益	108,628	+6,263

既存オフィスの賃料増額改定や、前期に開業したらば一と湘南平塚の通期稼働効果、既存商業施設の売上伸長等により、セグメント全体では前年同期に比べ178億円の増収、62億円の増益。当社の首都圏オフィス空室率(単体)は1.6%。

当第3四半期(累計)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)
1 エンジェルコート (英国ロンドン市)	上智大学6号館(ソフィアタワー) ウォーターフロントコーポレートセンターⅢ (米国ニュージャージー州) ららぽーと湘南平塚 三井アウトレットパーク台湾林口 (台湾新北市)

(参考)単体業績

- ・新規および通期稼働物件:前年同期比48億円増収
- ・既存物件:同比52億円増収
- ・異動終了物件等:同比2億円増収

<賃貸>		当第3四半期	前年同期	増減
オフィス・商業施設	収益	226,658	218,993	7,665
	オフィス・商業施設	171,096	164,266	6,830
	貸付面積(千㎡)	4,985	4,887	98
	オフィス	1,710	1,616	93
	商業施設	1,146	1,172	△25
	所有	1,546	1,550	△4
	転貸	583	549	34
その他	収益	15,205	11,895	3,309
収益合計		412,960	395,155	17,805

空室率推移		17/12	17/9	17/6	17/3	16/3	15/3
連結オフィス・商業	1.8%	2.4%	3.0%	3.1%	2.2%	3.2%	
単体オフィス首都圏	1.6%	2.3%	3.0%	3.4%	2.6%	3.2%	

(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	133	132	102	100	31	32
貸付面積(千㎡)	2,580	2,571	2,251	2,241	329	330
賃貸収益	200,820	199,678	184,659	183,648	16,161	16,029
空室率	1.7%	2.0%	1.6%	1.9%	2.9%	2.7%

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	81	80	56	55	25	25
貸付面積(千㎡)	2,054	2,029	1,357	1,347	697	682
賃貸収益	167,652	160,193	117,484	111,605	50,168	48,587
空室率	0.7%	0.6%	0.6%	0.7%	0.8%	0.3%

※ 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3四半期	対前年同期	当第3四半期	対前年同期
営業収益	202,809	△124,545	営業利益	17,028	△32,281

個人向け住宅分譲、投資家向け分譲等ともに、売上・利益の計上が第4四半期に集中していること等により、セグメント全体では、前年同期に比べ1,245億円の減収、同比322億円の減益。新築マンション分譲の当期計上予定戸数3,900戸に対する当第3四半期末の契約進捗率は96%。(前年同期 対計画進捗率99%)

<分譲>		当第3四半期	前年同期	増減
中高層分譲	収益	127,034	134,083	△7,049
	戸数(戸)	2,063	2,424	△361
	戸当たり単価(万円)	6,158	5,532	626
戸建分譲	収益	20,587	24,576	△3,988
	戸数(戸)	349	412	△63
	戸当たり単価(万円)	5,899	5,965	△66
住宅分譲合計 (個人顧客向け)	収益	147,621	158,660	△11,038
	戸数(戸)	2,412	2,836	△424
	戸当たり単価(万円)	6,120	5,595	525
	営業利益	9,524	11,963	△2,438
投資家向け分譲等	収益	55,187	168,694	△113,507
	営業利益	7,503	37,346	△29,842
収益合計		202,809	327,354	△124,545

住宅分譲(個人顧客向け)完成在庫推移		(戸)					
	17/12	17/9	17/6	17/3	16/3	15/3	
中高層分譲	159	171	226	321	88	83	
戸建分譲	58	55	51	69	127	100	
合計	217	226	277	390	215	183	

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	3,583	3,204	6,787	2,063	4,724	3,159	
戸建分譲	106	386	492	349	143	379	
合計	3,689	3,590	7,279	2,412	4,867	3,538	

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	257,911	+6,526	営業利益	32,910	△2,744

リパーク事業(貸し駐車場事業)における管理台数の増加や、リハウス事業(個人向け仲介事業)の仲介取扱件数の増加等により、セグメント全体では前年同期に比べ65億円増収したものの、前年同期に大型の法人向け仲介があったことの影響等により、同比27億円の減益。

<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	194,726	190,067	4,659
	営業利益	21,827	23,265	△1,437
仲介・アセットマネジメント等	収益	63,185	61,318	1,867
	営業利益	11,082	12,389	△1,306
収益合計		257,911	251,385	6,526

	当第3四半期	前年同期	増減
リパーク(貸し駐車場)台数(台)	223,315	206,999	16,316
仲介件数 ※	29,938	29,591	347
販売受託件数	890	663	227

※ 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:29,951件(増減+357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	162,478	△105	営業利益	△1,815	+700

新築事業およびリフォーム・リニューアル事業の売上が減少したものの、売上総利益率が改善したことなどにより、前年同期に比べ1億円の減収、同比7億円の損失の改善。当セグメントは、建築請負工事において建物の完成引き渡し第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	103,056	106,061	△3,005
	受注工事高	107,642	112,472	△4,830
リフォーム・リニューアル	収益	26,075	26,764	△689
	受注工事高	33,679	31,414	2,265
賃貸管理	収益	18,521	17,556	964
住宅関連部資材販売	収益	14,825	12,201	2,624
収益合計		162,478	162,584	△105

※ 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	65,447	+3,254	営業利益	5,580	△575

前期に開業したホテルの通期稼働効果等により、セグメント全体では、前年同期に比べ32億円増収したものの、新規ホテルの開業費用等もあり同比5億円の減益。

<その他>		当第3四半期	前年同期	増減
施設営業	収益	45,984	44,601	1,382
その他		19,463	17,590	1,872
収益合計		65,447	62,192	3,254

(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	390,984	380,704	10,279
	分譲事業(業務施設等)	42,054	41,368	686
	その他	23,569	47,951	△24,382
合計		456,608	470,024	△13,416
粗利益率 (%)	賃貸事業	20.7	20.3	0.4pt
	分譲事業(業務施設等)	17.8	17.2	0.6pt
	その他	33.3	73.0	△39.7pt
営業利益		74,210	97,801	△23,590

〔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	473,764	436,898	36,866
三井不動産	422,497	426,051	△ 3,554
SPC合計	247,607	234,044	13,563
その他・消去等	283,592	237,172	46,419
合計	1,427,462	1,334,167	93,294

	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	1,334,167	275,405	△ 159,035	△ 23,075	1,427,462
前年同期	1,167,745	308,581	△ 254,668	△ 47,155	1,174,503

(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694億円〕
 ※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	2,298,205	2,287,715	10,489
三井不動産アメリカグループ	347,509	222,374	125,134
SPC合計	239,887	229,566	10,320
英国三井不動産グループ	63,089	58,280	4,808
三井不動産レジデンシャル	34,984	33,641	1,342
その他・消去等	132,955	136,209	△ 3,254
合計	3,116,630	2,967,788	148,842

(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	2,967,788	201,232	△ 51,235	△ 1,154	3,116,630
前年同期	2,968,975	128,650	△ 52,380	△ 49,289	2,995,955

※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「東京ミッドタウン日比谷」、「ハレクラニ沖縄」
 三井不動産アメリカにおける「(仮称)50ハドソンヤード」「(仮称)55ハドソンヤード」
 への新規投資等により、連結全体では前期末比1,488億円増加し、3兆1,166億円となった。

(為替:当第3四半期末112.73円/ドル、前期末116.49円/ドル
 当第3四半期末151.37円/ポンド、前期末143.00円/ポンド)

〔有利子負債〕

	当第3四半期末	前期末	増減
三井不動産	1,893,442	1,697,795	195,647
三井不動産アメリカグループ	403,627	247,836	155,791
SPC合計	402,864	378,618	24,245
三井不動産レジデンシャル	396,400	273,300	123,100
子会社貸付金	△ 747,522	△ 488,375	△ 259,146
その他・消去等	262,757	178,314	84,443
合計	2,611,570	2,287,489	324,081
(うちノンリコース債務)	447,363	366,087	81,275

【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858億円、
 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2,072億円、
 配当金の支払によるキャッシュ・アウト355億円等により、
 有利子負債は連結全体で前期末比3,240億円増加し、2兆6,115億円となった。

〔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	1,865,391	1,745,308	120,083	流動負債	912,107	910,966	1,141
現金・預金	137,144	148,742	△ 11,597	支払手形及び買掛金	79,674	113,682	△ 34,007
受取手形及び売掛金	32,578	36,073	△ 3,494	短期借入金	233,919	274,318	△ 40,399
有価証券	104	69	35	コマーシャルペーパー	221,000	82,000	139,000
販売用不動産・前渡金	1,427,462	1,334,167	93,294	短期償還社債	46,265	47,655	△ 1,390
未成工事支出金	40,876	24,247	16,628	未払法人税等	17,754	23,262	△ 5,508
その他のたな卸資産	5,473	4,364	1,109	未成工事受入金	30,095	20,646	9,449
短期貸付金	13,067	5,524	7,542	完成工事補償引当金	953	1,095	△ 142
営業出資金	6,726	6,746	△ 20	債務保証損失引当金	17	24	△ 7
繰延税金資産(流動)	32,040	30,090	1,949	繰延税金負債(流動)	1,163	1,194	△ 31
その他の流動資産	170,298	155,623	14,674	その他流動負債	281,264	347,085	△ 65,821
貸倒引当金	△ 381	△ 339	△ 41	固定負債	2,895,434	2,602,853	292,580
有形固定資産	3,050,287	2,905,156	145,130	社債	429,624	350,263	79,360
建物及び構築物	754,729	765,266	△ 10,537	長期借入金	1,680,762	1,533,251	147,510
機械装置・運搬具	37,656	29,322	8,333	預り敷金・保証金	393,526	374,331	19,195
土地	1,972,834	1,861,393	111,440	役員退職慰労引当金	740	706	34
建設仮勘定	248,844	211,529	37,315	退職給付に係る負債	42,032	41,083	948
その他	36,222	37,644	△ 1,422	繰延税金負債(固定)	159,418	112,689	46,728
無形固定資産	66,343	62,631	3,711	再評価に係る繰延税金負債	147,662	147,662	-
有形・無形固定資産	3,116,630	2,967,788	148,842	その他固定負債	41,666	42,864	△ 1,197
投資その他資産	1,025,107	857,653	167,453	有利子負債	2,611,570	2,287,489	324,081
投資有価証券	782,294	627,800	154,493	うちノンリコース債務	447,363	366,087	81,275
長期貸付金	15,005	11,992	3,012	余剰敷金・保証金	257,723	240,892	16,830
差入敷金・保証金	135,803	133,438	2,364	負債計	3,807,541	3,513,819	293,722
退職給付に係る資産	3,842	5,273	△ 1,431	資本金	339,766	339,766	-
繰延税金資産(固定)	11,584	12,068	△ 484	資本剰余金	409,769	413,230	△ 3,461
再評価に係る繰延税金資産	2	2	-	利益剰余金	757,385	722,363	35,021
その他投資その他資産	77,847	69,107	8,739	自己株式	△ 6,258	△ 6,244	△ 14
貸倒引当金	△ 1,271	△ 2,031	759	土地再評価差額金	325,307	323,827	1,479
資産計	6,007,130	5,570,750	436,379	有価証券評価差額金	308,798	205,521	103,276
				繰延ヘッジ損益	△ 226	△ 357	131
				為替換算調整勘定	△ 5,585	△ 7,076	1,490
				退職給付に係る調整累計額	△ 5,068	△ 6,397	1,328
				新株予約権	1,220	1,103	116
				非支配株主持分	74,479	71,191	3,287
				純資産計	2,199,588	2,056,931	142,656
				〔D/Eレシオ〕	(1.23)	(1.15)	(0.08)
				〔自己資本比率〕	(35.4%)	(35.6%)	(△0.2PT)
				負債・純資産計	6,007,130	5,570,750	436,379

[単位:百万円]

- ・「賃貸」セグメントは、既存オフィスにおける賃料の上昇や、平成29年3月期に開業した商業施設の通期稼働等が収益寄与する一方、「(仮称)新日比谷プロジェクト」の新規稼働に伴う費用の増加等によりセグメント全体で104億円の増収、7億円の減益を見込む。
- ・「分譲」セグメントのうち、住宅分譲事業は計上戸数の減少により減収するものの、利益率の向上により増益を見込む。投資家向け分譲事業における増収・増益を織り込み、分譲セグメント全体で552億円の増収、167億円の増益を見込む。
- ・「マネジメント」セグメントは、リハウス事業(個人向け仲介事業)が引き続き堅調に推移する一方、三井不動産レジデンシャルにおける販売受託の減少等により、セグメント全体で123億円の増収、18億円の減益を見込む。
- ・「その他」セグメントは、ホテル事業が引き続き好調に推移する一方、新規ホテルの開業費用等もあり、セグメント全体で36億円の増収、微増益を見込む。
- ・結果、売上高は855億円増収の1兆7,900億円、営業利益は123億円増益の2,450億円、経常利益は73億円増益の2,270億円、親会社株主に帰属する当期純利益は81億円増益の1,400億円。
- ・平成30年3月期の1株当たりの配当金は、年36円(中間18円・期末18円)に増配を予定。

通期予想			
	平成30年3月期	平成29年3月期	増減
営業収益	1,790,000	1,704,416	85,584
賃貸	547,000	536,518	10,482
分譲	544,000	488,710	55,290
マネジメント	360,000	347,672	12,328
三井ホーム	251,000	247,195	3,805
その他	88,000	84,320	3,680
賃貸	135,000	135,774	△ 774
分譲	82,000	65,285	16,715
マネジメント	52,000	53,838	△ 1,838
三井ホーム	5,100	4,907	193
その他	6,000	5,994	6
消去他	△ 35,100	△ 33,102	△ 1,998
営業利益	245,000	232,698	12,302
営業外損益	△ 18,000	△ 13,091	△ 4,909
純金利負担	△ 25,000	△ 23,530	△ 1,470
その他	7,000	10,439	△ 3,439
経常利益	227,000	219,607	7,393
特別損益	△ 15,000	△ 27,350	12,350
税前当期純利益	212,000	192,257	19,743
法人税等	△ 69,000	△ 58,675	△ 10,325
当期純利益	143,000	133,582	9,418
非支配株主に帰属する当期純利益	△ 3,000	△ 1,766	△ 1,234
親会社株主に帰属する当期純利益	140,000	131,815	8,185

<分譲セグメント内訳>

	平成30年3月期	平成29年3月期	増減
住宅分譲			
営業収益	308,000	315,635	△ 7,635
中高層分譲	271,000	277,156	△ 6,156
戸建分譲	37,000	38,478	△ 1,478
営業利益	34,000	30,605	3,395
営業利益率(%)	11.0%	9.7%	1.3pt
投資家向け分譲等			
営業収益	236,000	173,074	62,926
営業利益	48,000	34,680	13,320
合計			
営業収益	544,000	488,710	55,290
営業利益	82,000	65,285	16,715

<住宅分譲戸数>

	平成30年3月期	平成29年3月期	増減
中高層	3,900	5,200	△ 1,300
戸建	550	639	△ 89
計	4,450	5,839	△ 1,389

[三井ホーム(連結)通期予想]

	平成30年3月期	平成29年3月期	増減
営業収益	260,000	254,954	5,045
営業利益	5,100	5,074	25
経常利益	5,100	5,054	45
親会社株主に帰属する当期純利益	3,100	3,099	0

※ 三井ホーム開示数字(平成29年5月8日付)

<有形・無形固定資産>

	平成30年3月期	平成29年3月期	増減
新規投資	380,000	173,745	206,255
減価償却費	70,000	71,357	△ 1,357

<販売用不動産・前渡金>

	平成30年3月期	平成29年3月期	増減
新規投資	540,000	525,762	14,238
原価回収	410,000	379,841	30,159

<有利子負債>

	平成30年3月期 期末残高	平成29年3月期 期末残高	増減
有利子負債	2,700,000	2,287,489	412,511