

2019年5月10日

2019年3月期決算短信 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
- ・決算推移表 P. 4

【単 体】

- ・比較損益総括表・比較貸借対照表 P. 5

【業績予想】

- ・連結業績予想 P. 6

<参考資料>セグメント変更概念図

連結損益計算書

	当期	前期	増減	増減率 [%]
営業収益	1,861,195	1,751,114	110,080	6.3%
賃貸	603,284	558,165	45,119	
分譲	530,766	499,607	31,158	
マネジメント	377,490	353,813	23,677	
三井ホーム	261,702	252,180	9,522	
その他	87,950	87,346	603	
賃貸	141,945	138,338	3,607	
分譲	98,037	83,010	15,026	
マネジメント	53,445	48,727	4,718	
三井ホーム	6,208	5,463	745	
その他	4,681	6,849	△ 2,168	
消去他	△ 42,171	△ 36,487	△ 5,684	
営業利益	262,147	245,902	16,245	6.6%
営業外損益	△ 8,041	△ 5,561	△ 2,479	
持分法損益	14,895	15,258	△ 362	
純金利負担	△ 26,933	△ 24,833	△ 2,100	
その他	3,996	4,013	△ 17	
経常利益	254,106	240,341	13,765	5.7%
特別損益	△ 12,063	△ 15,592	3,529	
特別利益	1,481	-	1,481	
特別損失	△ 13,544	△ 15,592	2,048	
税金等調整前当期純利益	242,043	224,748	17,295	
法人税等	△ 71,906	△ 66,771	△ 5,135	
当期純利益	170,136	157,976	12,159	
非支配株主に帰属する当期純利益	△ 1,475	△ 2,102	626	
親会社株主に帰属する当期純利益	168,661	155,874	12,786	8.2%

「賃貸」セグメントは、国内の既存オフィスの賃料増額改定や前期に竣工した「東京ミッドタウン日比谷」等の通期稼働効果に加え、当期に竣工した米国の「55/ハドソンヤード」による収益寄与等により、増収増益。
 「分譲」セグメントは、投資家向け・海外住宅分譲等における物件売却などが伸長し、増収増益。
 全体では、売上高は1兆8,611億円、前期比1,100億円(6.3%)の増収、営業利益は2,621億円、同比162億円(6.6%)の増益、経常利益は2,541億円、同比137億円(5.7%)の増益、親会社株主に帰属する当期純利益は1,686億円、同比127億円(8.2%)の増益。

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。
 総還元性向は、親会社株主に帰属する当期純利益の35%程度を目標とし、当期の1株当たりの年間配当金を期初公表の40円から4円増配の44円(予定)とするとともに、160億円の自己株式取得を実施することを決定。

※ 収益は外部顧客からの売上高

公表との差異

	当期	通期予想 (2018.11.9公表)	公表との差異	
営業収益	1,861,195	1,870,000	△ 8,805	99.5%
営業利益	262,147	250,000	12,147	104.9%
経常利益	254,106	236,000	18,106	107.7%
親会社株主に帰属する当期純利益	168,661	163,000	5,661	103.5%

特別損益

[特別利益]	
投資有価証券売却益	1,481
合計	1,481

[特別損失]	
減損損失	△ 11,414
固定資産除却損	△ 2,129
合計	△ 13,544

連結包括利益計算書

	当期	前期
当期純利益	170,136	157,976
その他の包括利益	31,401	103,695
その他有価証券評価差額金	36,382	92,799
繰延ヘッジ損益	322	85
土地再評価差額金	-	△ 1,047
為替換算調整勘定	△ 8,405	1,149
退職給付に係る調整額	7,670	8,421
持分法適用会社に対する持分相当額	△ 4,568	2,287
包括利益	201,538	261,672
(うち親会社株主に係る包括利益)	(200,524)	(259,132)
(うち非支配株主に係る包括利益)	(1,013)	(2,540)

(参考) 単体・営業損益

	当期	前期	増減
営業収益	556,207	524,936	31,271
賃貸事業	119,026	180,622	△ 61,595
分譲事業(業務施設等)	58,746	46,400	12,345
その他	78,435	97,914	△ 19,479
合計	733,980	751,959	△ 17,979
粗利益率	17.6%	19.5%	△ 1.9pt
(%)	38.4%	24.7%	13.8pt
分譲事業(業務施設等)	55.6%	52.7%	2.9pt
その他	140,655	140,007	648
営業利益	140,655	140,007	648

賃貸	当期	対前期	当期	対前期	
営業収益	603,284	+45,119	営業利益	141,945	+3,607

国内の既存オフィスの賃料増額改定や、前期に竣工した「東京ミッドタウン日比谷」等の通期稼働効果に加え、当期に開業した「ららぽーと名古屋みなとアクルス」「三井アウトレットパーク台中港」や米国の「55/ハドソンヤード」による収益寄与等により、セグメント全体では、451億円増収、36億円増益。
当社の首都圏オフィス空室率(単体)は1.7%。

当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)
日本橋室町三井タワー
日本橋高島屋三井ビルディング
msb Tamachi 田町ステーションタワーS
OVOL日本橋ビル
2 テレビジョンセンター
(英国ロンドン市)
55/ハドソンヤード
(米国ニューヨーク市)
ららぽーと名古屋みなとアクルス
三井アウトレットパーク台中港
(台湾台中市)

・通期稼働(前期稼働物件)
東京ミッドタウン日比谷
新宿M-SQUARE
G-BASE田町
1エンジェルコート
(英国ロンドン市)

(参考)単体業績
・新規および通期稼働物件:223億円増収
・既存物件:73億円増収
・異動終了物件等:15億円増収

<賃貸>		当期	前期	増減
オフィス・商業施設	収益	337,733	307,840	29,893
	商業施設	238,345	229,335	9,009
	賃付面積(千㎡)	5,341	5,025	316
	オフィス	1,969	1,748	221
	商業施設	1,179	1,162	18
その他	収益	27,205	20,989	6,215
	営業利益	603,284	558,165	45,119
	収益	27,205	20,989	6,215

空室率推移	19/3	18/12	18/9	18/6	18/3	17/3
連結オフィス・商業	1.8%	2.0%	3.0%	2.9%	2.4%	3.1%
単体オフィス首都圏	1.7%	2.2%	2.7%	2.5%	2.2%	3.4%

オフィス	総計		首都圏		地方	
	当期	前期	当期	前期	当期	前期
棟数	133	134	105	104	28	30
賃付面積(千㎡)	2,753	2,631	2,427	2,303	326	328
賃貸収益	291,305	271,179	269,632	249,664	21,672	21,514
空室率	1.7%	2.2%	1.7%	2.2%	1.8%	2.3%
商業施設	総計		首都圏		地方	
	当期	前期	当期	前期	当期	前期
棟数	87	83	60	58	27	25
賃付面積(千㎡)	2,116	2,041	1,375	1,360	741	681
賃貸収益	231,790	223,874	161,504	156,537	70,285	67,337
空室率	1.2%	1.4%	1.3%	1.5%	0.9%	1.2%

* 収益は外部顧客からの売上高

分譲	当期	対前期	当期	対前期	
営業収益	530,766	+31,158	営業利益	98,037	+15,026

国内住宅分譲においては、高額物件の引き渡しが進み増収となった一方で、前期の高利益率物件の反動により減益。
また、投資家向け・海外住宅分譲等においては、リポートをはじめとする投資家への物件売却や英国における物件売却が寄与したこと等により、増収増益。
セグメント全体では、311億円増収、150億円増益。

当期における主要な計上物件
・国内住宅分譲 パークコート青山 ザタワー、パークコート赤坂檜町 ザタワー
・投資家向け分譲 G-BASE田町、MFLP稲沢、70 マークレーン(英国ロンドン市)
・海外住宅分譲 テレビジョンセンター(ザ・ヘリオス、ザ・クレセント)(英国ロンドン市)

<分譲>		当期	前期	増減
中高層分譲	収益	252,230	246,989	5,241
	戸数(戸)	3,283	3,707	△424
	戸当たり単価(万円)	7,683	6,663	1,020
戸建分譲	収益	33,202	28,998	4,203
	戸数(戸)	475	501	△26
	戸当たり単価(万円)	6,990	5,788	1,202
国内住宅分譲合計	収益	285,432	275,988	9,444
	戸数(戸)	3,758	4,208	△450
	戸当たり単価(万円)	7,595	6,559	1,036
投資家向け・海外住宅分譲等	収益	245,333	223,619	21,713
	営業利益	71,433	51,843	19,590
収益合計		530,766	499,607	31,158

国内住宅分譲完成在庫推移 (戸)	19/3	18/12	18/9	18/6	18/3	17/3
中高層分譲	141	161	185	167	108	321
戸建分譲	30	35	40	31	40	69
合計	171	196	225	198	148	390

国内住宅分譲契約戸数 (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	4,188	3,426	7,614	3,283	4,331	3,427
戸建分譲	153	441	594	475	119	431
合計	4,341	3,867	8,208	3,758	4,450	3,858

マネジメント	当期	対前期	当期	対前期	
営業収益	377,490	+23,677	営業利益	53,445	+4,718

プロパティマネジメントにおける管理受託件数やリパーク事業(貸し駐車場事業)の管理台数の増加等に加え、仲介・アセットマネジメント等における大型の法人仲介やリハウス事業(個人向け仲介事業)の取扱件数の増加等により、セグメント全体では236億円増収、47億円増益。

<マネジメント>		当期	前期	増減
プロパティマネジメント	収益	275,338	263,420	11,918
	営業利益	30,243	28,914	1,329
仲介・アセットマネジメント等	収益	102,152	90,393	11,759
	営業利益	23,202	19,813	3,388
収益合計		377,490	353,813	23,677

		当期	前期	増減
リパーク(貸し駐車場)台数(台)		245,511	226,125	19,386
仲介件数 ※		41,361	40,638	723
販売受託件数		2,217	1,682	535
※ 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:41,533件(増減+875件)				

三井ホーム	当期	対前期	当期	対前期	
営業収益	261,702	+9,522	営業利益	6,208	+745

リフォーム・リニューアル事業において、住宅リフォームやオフィス・商業施設のリニューアルの受注が伸長したこと等により、セグメント全体では95億円増収、7億円増益。

<三井ホーム>		当期	前期	増減
新築	収益	168,173	168,579	△405
	受注工事高	166,077	152,988	13,089
リフォーム・リニューアル	収益	42,381	37,196	5,185
	受注工事高	52,959	45,094	7,865
賃貸管理	収益	26,855	25,321	1,534
住宅関連部資材販売	収益	24,291	21,083	3,207
収益合計		261,702	252,180	9,522

その他	当期	対前期	当期	対前期	
営業収益	87,950	+603	営業利益	4,681	△2,168

既存のホテル事業が堅調に推移した一方で、当期に開業した「三井ガーデンホテル日本橋プレミア」「三井ガーデンホテル金沢」等の開業費用等により、セグメント全体では6億円増収、21億円減益。

<その他> 収益	当期	前期	増減
施設営業	63,949	60,120	3,828
その他	24,001	27,226	△3,224
収益合計	87,950	87,346	603

(参考)海外事業		当期	前期	増減
賃貸	収益	55,784	43,837	11,947
	営業利益①	16,673	11,668	5,005
分譲	収益	83,903	2,200	81,703
	営業利益②	18,936	△2,314	21,249
マネジメント・その他等	収益	15,278	16,072	△793
	営業利益③	1,546	2,038	△491
海外持分法換算営業利益④(※1)		18,298	6,827	11,471
海外事業利益合計①+②+③+④		55,454	18,220	37,234
海外事業利益比率(※2)		19.8%	7.2%	12.6pt

※1 海外所在持分法適用会社について、各社の営業利益または営業利益相当額(注)に当社持分割合を乗じて算出。
(注)営業利益相当額は当期純利益から税負担分を考慮して簡便的に算出した利益。
※2 海外事業利益合計÷(連結営業利益+海外持分法換算営業利益)×100

連結比較貸借対照表

〔販売用不動産(前渡金含む)〕

	当期	前期	増減
三井不動産レジデンシャル	637,722	611,976	25,746
三井不動産	419,416	353,127	66,289
三井不動産アメリカグループ	283,533	206,918	76,614
SPC合計	220,793	235,610	△ 14,816
英国三井不動産グループ	51,138	105,277	△ 54,139
その他・消去等	17,954	11,953	6,001
合計	1,630,558	1,524,863	105,695

	期首残高	新規投資※	原価回収	その他	期末残高
当期	1,524,863	423,897	△ 382,620	64,418	1,630,558
前期	1,334,167	599,584	△ 376,032	△ 32,856	1,524,863

(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〔当期1,111億円〕

※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〕

	当期	前期	増減
三井不動産	2,665,997	2,480,435	185,561
三井不動産アメリカグループ	355,736	359,280	△ 3,543
SPC合計	223,557	239,366	△ 15,808
三井不動産レジデンシャル	59,952	35,606	24,346
英国三井不動産グループ	58,515	63,125	△ 4,609
その他・消去等	136,722	141,114	△ 4,392
合計	3,500,482	3,318,928	181,554

(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
当期	3,318,928	390,514	△ 79,034	△ 129,925	3,500,482
前期	2,967,788	440,752	△ 70,167	△ 19,445	3,318,928

※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「日本橋室町三井タワー」「日本橋高島屋三井ビルディング」、三井不動産アメリカにおける「55ハドソンヤード」(「仮称」50ハドソンヤード)への新規投資等により、有形・無形固定資産は1,815億円増加し、3兆5,004億円となった。

(為替: 当期末111.00円/ドル、前期末113.00円/ドル
当期末140.46円/ユーロ、前期末151.95円/ユーロ)

〔有利子負債〕

	当期	前期	増減
三井不動産	2,234,094	1,904,499	329,594
三井不動産レジデンシャル	520,500	450,500	70,000
三井不動産アメリカグループ	488,561	445,385	43,175
SPC合計	365,455	397,749	△ 32,294
三井不動産アジアグループ	73,007	47,643	25,363
英国三井不動産グループ	57,054	125,601	△ 68,547
子会社貸付金	△ 933,372	△ 825,146	△ 108,225
その他・消去等	101,310	58,422	42,887
合計	2,906,610	2,604,656	301,954
(うちノンリコース債務)	433,147	440,953	△ 7,806

〔有利子負債〕

営業活動によるキャッシュ・イン2,167億円、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3,888億円、配当金の支払によるキャッシュ・アウト413億円、現金及び現金同等物の増加569億円等により、有利子負債は3,019億円増加し、2兆9,066億円となった。

〔連結貸借対照表〕

	当期	前期	増減		当期	前期	増減
流動資産	2,117,238	1,898,347	218,891	流動負債	1,109,358	1,063,616	45,742
現金・預金	174,250	100,889	73,360	支払手形及び買掛金	126,868	123,988	2,879
受取手形及び売掛金	45,276	41,186	4,090	短期借入金	259,917	273,207	△ 13,289
有価証券	949	181	767	コマーシャルペーパー	114,000	125,000	△ 11,000
販売用不動産・前渡金	1,630,558	1,524,863	105,695	短期償還社債	79,200	51,150	28,050
未成工事支出金	25,326	25,400	△ 74	未払法人税等	27,624	44,951	△ 17,326
その他のたな卸資産	5,500	4,857	643	未成工事受入金	19,729	19,900	△ 171
短期貸付金	18,296	17,519	777	完成工事補償引当金	872	965	△ 93
営業出資金	6,700	6,723	△ 22	債務保証損失引当金	7	16	△ 9
その他の流動資産	210,787	177,138	33,649	その他流動負債	481,137	424,435	56,701
貸倒引当金	△ 409	△ 412	2	固定負債	3,272,567	2,933,406	339,160
有形固定資産	3,430,326	3,244,641	185,684	社債	592,992	468,072	124,919
建物及び構築物	1,075,433	857,308	218,124	長期借入金	1,860,500	1,687,226	173,274
機械装置・運搬具	52,191	38,552	13,639	預り敷金・保証金	424,335	403,413	20,921
土地	2,099,971	2,038,163	61,808	役員退職慰労引当金	711	715	△ 3
建設仮勘定	162,122	270,964	△ 108,842	退職給付に係る負債	43,503	42,737	766
その他	40,608	39,653	955	繰延税金負債	154,940	134,520	20,419
無形固定資産	70,156	74,286	△ 4,130	再評価に係る繰延税金負債	151,545	151,701	△ 155
有形・無形固定資産	3,500,482	3,318,928	181,554	その他固定負債	44,037	45,020	△ 982
投資その他資産	1,185,010	1,067,448	117,562	有利子負債	2,906,610	2,604,656	301,954
投資有価証券	872,686	787,958	84,727	うちノンリコース債務	433,147	440,953	△ 7,806
長期貸付金	6,730	7,761	△ 1,031	剰余敷金・保証金	283,764	264,848	18,915
差入敷金・保証金	140,570	138,564	2,005	負債計	4,381,926	3,997,023	384,903
退職給付に係る資産	31,294	17,975	13,319	資本金	339,766	339,766	-
繰延税金資産	24,428	25,689	△ 1,260	資本剰余金	403,268	409,764	△ 6,495
再評価に係る繰延税金資産	2	34	△ 31	利益剰余金	962,153	834,497	127,656
その他投資その他資産	110,436	90,689	19,747	自己株式	△ 21,088	△ 6,079	△ 15,009
貸倒引当金	△ 1,139	△ 1,225	85	土地再評価差額金	330,537	330,922	△ 384
資産計	6,802,731	6,284,723	518,007	有価証券評価差額金	334,611	298,297	36,314
				繰延ヘッジ損益	71	△ 241	313
				為替換算調整勘定	△ 16,333	△ 3,955	△ 12,378
				退職給付に係る調整累計額	9,523	1,910	7,612
				新株予約権	1,285	1,090	194
				非支配株主持分	77,007	81,727	△ 4,719
				純資産計	2,420,804	2,287,700	133,104
				[D/Eレシオ]	(1.24)	(1.18)	(0.06)
				[自己資本比率]	(34.4%)	(35.1%)	(△0.7PT)
				負債・純資産計	6,802,731	6,284,723	518,007

〔賃貸等不動産〕

	当期末	前期末	増減
連結貸借対照表計上額	3,024,028	2,960,708	63,319
時価	5,773,672	5,436,150	337,522
差額	2,749,643	2,475,441	274,202

〔連結株主資本等変動計算書〕

	資本金	資本剰余金	利益剰余金	自己株式	株主資本計	その他計	純資産計
当期首残高	339,766	409,764	834,497	△ 6,079	1,577,949	709,750	2,287,700
配当金	-	-	△ 41,385	-	△ 41,385	-	△ 41,385
親会社株主に帰属する当期純利益	-	-	168,661	-	168,661	-	168,661
土地再評価差額金取崩額	-	-	384	-	384	-	384
自己株式の取得	-	-	-	△ 15,020	△ 15,020	-	△ 15,020
自己株式の処分	-	-	△ 3	11	7	-	7
非支配株主との取引に係る親会社の持分変動	-	△ 6,495	-	-	△ 6,495	-	△ 6,495
利益剰余金から資本剰余金への振替	-	3	△ 3	-	-	-	-
株主資本項目以外の増減(純額)	-	-	-	-	-	26,953	26,953
当期増減	-	△ 6,495	127,656	△ 15,009	106,151	26,953	133,104
当期末残高	339,766	403,268	962,153	△ 21,088	1,684,101	736,703	2,420,804

年度		10	11	12	13	14	15	16	17	18
P L	売上高	1,405,269	1,338,102	1,445,644	1,515,252	1,529,036	1,567,969	1,704,416	1,751,114	1,861,195
	営業利益	120,092	126,038	148,184	172,567	186,074	202,482	232,698	245,902	262,147
	経常利益	96,204	102,509	123,066	144,587	163,373	182,521	219,607	240,341	254,106
	親会社株主に帰属する当期純利益	49,909	50,129	59,451	76,843	100,185	117,722	131,815	155,874	168,661
セ グ メ ン ト 売 上	賃貸	439,317	436,208	458,356	466,759	464,842	509,178	536,518	558,165	603,284
	分譲	405,242	321,352	393,534	409,466	425,442	391,577	488,710	499,607	530,766
	マネジメント	319,114	329,101	348,596	372,526	317,818	334,652	347,672	353,813	377,490
	三井ホーム	214,130	216,838	218,387	247,233	242,150	247,455	247,195	252,180	261,702
	その他	97,032	105,397	107,245	109,267	78,782	85,104	84,320	87,346	87,950
	売上高計	1,405,269	1,338,102	1,445,644	1,515,252	1,529,036	1,567,969	1,704,416	1,751,114	1,861,195
	セ グ メ ン ト 利 益	賃貸	88,929	95,699	104,352	109,205	107,863	124,112	135,774	138,338
分譲	16,193	15,734	23,059	27,099	45,493	44,525	65,285	83,010	98,037	
マネジメント	32,121	34,363	41,579	49,945	49,317	52,446	53,838	48,727	53,445	
三井ホーム	3,764	4,187	566	4,192	4,017	4,724	4,907	5,463	6,208	
その他	1,001	△ 806	△ 85	3,071	5,186	7,163	5,994	6,849	4,681	
営業利益計	120,092	126,038	148,184	172,567	186,074	202,482	232,698	245,902	262,147	
B S	総資産	3,780,699	3,868,411	4,390,074	4,548,822	5,067,187	5,363,477	5,551,751	6,284,723	6,802,731
	販売用不動産	634,479	642,809	915,222	961,449	1,031,080	1,167,745	1,334,167	1,524,863	1,630,558
	有形無形固定資産	2,252,287	2,304,809	2,503,977	2,526,139	2,788,633	2,968,975	2,967,788	3,318,928	3,500,482
	資本的支出	229,394	111,755	72,355	148,255	273,487	207,172	173,745	440,752	390,514
	減価償却費	52,954	53,231	59,022	56,030	61,242	67,460	71,357	70,167	79,034
	有利子負債	1,740,048	1,743,411	2,120,225	2,040,071	1,976,150	2,226,236	2,287,489	2,604,656	2,906,610
	利益剰余金	332,335	363,877	402,224	454,750	549,660	640,204	722,363	834,497	962,153
自己資本	1,019,941	1,078,182	1,181,174	1,274,355	1,871,922	1,922,305	1,984,635	2,204,882	2,342,512	
C F	営業CF	185,055	148,161	99,684	189,903	30,343	32,154	227,432	30,143	216,709
	投資CF	△ 170,552	△ 124,353	△ 71,132	△ 44,056	△ 261,640	△ 239,719	△ 201,583	△ 365,464	△ 388,895
	財務CF	△ 20,400	△ 18,649	△ 7,944	△ 123,713	221,508	201,110	15,071	289,150	231,238
	営業CF+投資CF	14,502	23,807	28,552	145,847	△ 231,296	△ 207,564	25,848	△ 335,320	△ 172,185
指 標	ROA	3.39%	3.55%	3.66%	4.07%	4.10%	4.14%	4.59%	4.58%	4.44%
	ROE	4.92%	4.78%	5.27%	6.26%	6.37%	6.20%	6.75%	7.44%	7.42%
	D/ELシオ(倍)	1.71	1.62	1.80	1.60	1.06	1.16	1.15	1.18	1.24
	自己資本比率	27.0%	27.9%	26.9%	28.0%	36.9%	35.8%	35.7%	35.1%	34.4%
範 囲	連結子会社数	135社	140社	174社	181社	201社	211社	216社	242社	255社
	持分法適用会社数	44社	45社	47社	52社	56社	64社	67社	71社	78社

*セグメント売上、利益： 外部売上、営業利益

*販売用不動産： 販売用不動産+仕掛販売用不動産+開発用土地+前渡金

*有利子負債： 短期借入金+NR短期借入金+CP+短期償還社債+NR短期償還社債+社債+NR社債+長期借入金+NR長期借入金

*ROA： (営業利益+営業外収益)/総資産期首期末平均残高

*ROE： 親会社株主に帰属する当期純利益/自己資本期首期末平均残高

*D/ELシオ： 有利子負債/自己資本

※2012年度よりSPC連結に関する会計基準の変更を早期適用し、当社が出資するSPCを新たに連結対象としております。

[損益計算書]

[単位:百万円]

	当期	前期	増減	増減率[%]
営業収益	733,980	751,959	△ 17,979	△ 2.4%
賃貸事業	556,207	524,936	31,271	6.0%
分譲事業	119,026	180,622	△ 61,595	△ 34.1%
その他の事業	58,746	46,400	12,345	26.6%
粗利益率[%]	24.0	22.8	1.2PT	
賃貸事業	17.6	19.5	△ 1.9PT	
分譲事業	38.4	24.7	13.8PT	
その他の事業	55.6	52.7	2.9PT	
販売費・一般管理費	35,748	31,392	4,356	13.9%
営業利益	140,655	140,007	648	0.5%
営業外損益	30,867	29,618	1,249	
うち純金利負担	△ 12,669	△ 14,163	1,494	
受取利息	11,031	7,033	3,997	
支払利息	△ 23,701	△ 21,197	△ 2,503	
経常利益	171,523	169,625	1,898	1.1%
特別損益	△ 8,945	△ 7,704	△ 1,240	
特別利益	1,184	—	1,184	
特別損失	△ 10,129	△ 7,704	△ 2,425	
税引前当期純利益	162,578	161,920	657	0.4%
法人税・住民税・事業税	△ 36,090	△ 36,980	890	
法人税等調整額	△ 3,750	△ 2,823	△ 927	
当期純利益	122,737	122,116	620	0.5%

[貸借対照表]

[単位:百万円]

	当期	前期	増減		当期	前期	増減
現金・預金	33,521	15,571	17,950	有利子負債	2,234,094	1,904,499	329,594
販売用四勘定	419,416	353,127	66,289	預り敷金・保証金	405,425	386,020	19,404
営業出資金	4,967	4,979	△ 11	繰延税金負債	137,170	115,542	21,628
その他流動資産	371,626	340,728	30,897	再評価に係る繰延税金負債	151,542	151,698	△ 155
流動資産計	829,532	714,406	115,125	その他負債	495,697	465,656	30,041
土地	1,686,410	1,600,446	85,963	負債計	3,423,930	3,023,417	400,513
その他有形・無形固定資産	979,587	879,989	99,598	資本金	339,766	339,766	—
投資有価証券	641,821	578,020	63,801	資本剰余金	413,742	413,742	—
関係会社株式・社債・出資金	574,516	537,311	37,204	利益剰余金	564,772	483,071	81,701
差入敷金・保証金	126,715	125,005	1,710	自己株式	△ 21,074	△ 6,069	△ 15,004
その他投資	553,846	454,998	98,848	有価証券評価差額金	330,102	295,007	35,094
固定資産計	4,562,898	4,175,771	387,126	繰延ヘッジ損益	107	—	107
資産計	5,392,430	4,890,177	502,252	土地再評価差額金	339,797	340,150	△ 353
				新株予約権	1,285	1,090	194
				純資産計	1,968,500	1,866,760	101,739
				負債・純資産計	5,392,430	4,890,177	502,252

[販売用四勘定増減明細]

前期末	新規投資	原価回収	振替他	当期末
353,127	83,961	△ 68,931	51,259	419,416

[有形・無形固定資産増減明細]

前期末	新規投資	減価償却	除却・売却	振替他	当期末
2,480,435	288,841	△ 54,589	△ 2,555	△ 46,134	2,665,997

[単位:百万円]

通期予想			
	次期	当期	増減
営業収益	2,000,000	1,861,195	138,805
賃貸	630,000	603,284	26,716
分譲	600,000	530,766	69,234
マネジメント	410,000	404,346	5,654
その他	360,000	322,797	37,203
賃貸	144,000	141,945	2,055
分譲	111,000	98,037	12,963
マネジメント	52,000	55,180	△ 3,180
その他	4,000	9,157	△ 5,157
消去他	△ 44,000	△ 42,172	△ 1,828
営業利益	267,000	262,147	4,853
営業外損益	△ 21,000	△ 8,041	△ 12,959
純金利負担	△ 28,000	△ 26,933	△ 1,067
その他	7,000	18,891	△ 11,891
経常利益	246,000	254,106	△ 8,106
特別損益	-	△ 12,063	12,063
税前当期純利益	246,000	242,043	3,957
法人税等	△ 74,000	△ 71,906	△ 2,094
当期純利益	172,000	170,136	1,864
非支配株主に帰属する当期純利益	△ 2,000	△ 1,475	△ 525
親会社株主に帰属する当期純利益	170,000	168,661	1,339

- 「賃貸」セグメントは、当期竣工の「日本橋高島屋三井ビルディング」、「msb Tamachi 田町ステーションタワーS」の通期稼働による収益寄与等により、セグメント全体で267億円の増収、20億円の増益を見込む。
(主な次期竣工予定物件)
(仮称)OH-1計画
(仮称)豊洲二丁目駅前地区市街地再開発事業2-1街区AC棟
文京ガーデンゲートタワー
ららぽーと沼津
- 「分譲」セグメントは、国内住宅分譲事業の計上予定戸数の増加、投資家向け・海外住宅分譲等における増収・増益を織り込み、セグメント全体で692億円の増収、129億円の増益を見込む。
- 「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56億円の増収、31億円の減益を見込む。
- 「その他」セグメントは、既存のホテル・リゾート事業が堅調に推移する一方、新規開業のホテル・リゾート施設の開業費用等があり、セグメント全体で372億円の増収、51億円の減益を見込む。
(主な次期開業予定物件)
ハレクラニ沖縄
三井ガーデンホテル福岡祇園
三井ガーデンホテル京都駅前
三井ガーデンホテル銀座五丁目
三井ガーデンホテル神宮外苑の杜プレミア
(仮称)六本木三丁目ホテル計画
(仮称)札幌北5西6ホテル計画
- 結果、
売上高は1,388億円増収の2兆円、
営業利益は48億円増益の2,670億円。
- 当期の営業外収益の反動等により、
経常利益は81億円減益の2,460億円、
親会社株主に帰属する当期純利益は13億円増益の1,700億円。
- 次期の1株当たりの配当金は、当期同様に年44円(中間22円・期末22円)を予定。

2019年4月より下記の通りセグメント変更を行っています。
 ・従来の「賃貸」「分譲」「マネジメント」「三井ホーム」「その他」の5区分から「賃貸」「分譲」「マネジメント」「その他」の4区分へと変更
 ・「三井ホーム」セグメントに含まれていた「新築事業」「リフォーム・リニューアル事業」「住宅関連部資材販売事業」を「その他」セグメントへ統合
 ・「三井ホーム」セグメントに含まれていた「賃貸管理事業」を「マネジメント」セグメントへ統合
 ※参考資料として、末尾にセグメント変更概念図を添付しております。

<分譲セグメント内訳>

国内住宅分譲	次期	当期	増減
営業収益	300,000	285,432	14,568
中高層分譲	260,000	252,230	7,770
戸建分譲	40,000	33,202	6,798
営業利益	29,000	26,604	2,396
営業利益率(%)	9.7%	9.3%	0.3pt
投資家向け・海外住宅分譲等			
営業収益	300,000	245,333	54,667
営業利益	82,000	71,433	10,567
合計			
営業収益	600,000	530,766	69,234
営業利益	111,000	98,037	12,963

<国内住宅分譲戸数>

	次期	当期	増減
中高層	3,400	3,283	117
戸建	580	475	105
計	3,980	3,758	222

<有形・無形固定資産>

	次期	当期	増減
新規投資	390,000	390,514	△ 514
減価償却費	85,000	79,034	5,966

<販売用不動産・前渡金>

	次期	当期	増減
新規投資	610,000	423,897	186,103
原価回収	440,000	382,620	57,380

<有利子負債>

	次期末残高	当期末残高	増減
有利子負債	3,300,000	2,906,610	393,390

<2019年3月期 旧セグメントと新セグメントの比較>

旧セグメント

営業収益	6,032億円	賃貸	オフィス
営業利益	1,419億円		商業施設 その他

営業収益	5,307億円	分譲	中高層分譲
営業利益	980億円		戸建分譲
			投資家向け・海外住宅分譲等

営業収益	3,774億円	マネジメント	プロパティマネジメント
営業利益	534億円		仲介・アセットマネジメント等

営業収益	2,617億円	三井ホーム	新築
営業利益	62億円		リフォーム・リニューアル
			賃貸管理
			住宅関連部資材販売

営業収益	879億円	その他	施設営業
営業利益	46億円		その他

営業利益	△421億円	消去又は全社
------	--------	--------

営業収益	1兆8,611億円	連結
営業利益	2,621億円	

新セグメント

営業収益	6,032億円	賃貸	オフィス
営業利益	1,419億円		商業施設
			その他

営業収益	5,307億円	分譲	中高層分譲
営業利益	980億円		戸建分譲
			投資家向け・海外住宅分譲等

営業収益	4,043億円	マネジメント	プロパティマネジメント
営業利益	551億円		仲介・アセットマネジメント等

営業収益	3,227億円	その他	施設営業
営業利益	91億円		新築請負
			その他

営業利益	△421億円	消去又は全社
------	--------	--------

営業収益	1兆8,611億円	連結
営業利益	2,621億円	

