

2020年8月6日

2021年3月期第1四半期決算短信 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

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 [%]
営業収益	407,025	427,171	△ 20,146	△ 4.7%
賃貸	134,548	155,024	△ 20,476	
分譲	136,587	107,576	29,010	
マネジメント	90,248	100,111	△ 9,862	
その他	45,641	64,458	△ 18,817	
賃貸	28,649	39,737	△ 11,087	
分譲	25,531	11,880	13,651	
マネジメント	4,648	12,389	△ 7,740	
その他	△ 10,157	△ 2,290	△ 7,867	
消去他	△ 11,810	△ 10,830	△ 980	
営業利益	36,861	50,885	△ 14,024	△ 27.6%
営業外損益	△ 7,158	△ 1,548	△ 5,609	
持分法損益	△ 312	2,944	△ 3,257	
純金利負担	△ 6,856	△ 6,963	106	
その他	11	2,470	△ 2,459	
経常利益	29,703	49,337	△ 19,634	△ 39.8%
特別損益	△ 5,552	-	△ 5,552	
特別利益	6,268	-	6,268	
特別損失	△ 11,820	-	△ 11,820	
税金等調整前四半期純利益	24,151	49,337	△ 25,186	
法人税等	△ 10,531	△ 15,921	5,390	
四半期純利益	13,619	33,415	△ 19,796	
非支配株主に帰属する四半期純損益	150	△ 234	385	
親会社株主に帰属する四半期純利益	13,770	33,180	△ 19,410	△ 58.5%

当第1四半期は、新型コロナウイルス感染症の拡大を受け、行政からの要請等を踏まえ、企業として積極的に感染拡大防止に努めるとの観点から、商業施設やホテルの休館、個人向け仲介事業の店舗の休店等を実施するとともに、共生・共存の観点から、休館した当社保有施設の商業テナントの家賃減免等を実施。なお、5月中旬以降は、お客様および施設従業員等の安全・安心を最優先し感染防止対策を講じたうえで、順次営業を再開。
 オフィス賃貸は、既存オフィスにおける賃貸収益等が増加し、国内住宅分譲は、「ザ・タワー横浜北仲」「パークシティ武蔵小山 ザタワー」等の引渡しが進捗。
 全体では、売上高は前年同期比201億円(△4.7%)の減収、営業利益は同比140億円(△27.6%)の減益、経常利益は同比196億円(△39.8%)の減益、親会社株主に帰属する四半期純利益は同比194億円(△58.5%)の減益。
 業績は期初に公表した連結業績予想の想定範囲内で推移。

※ 収益は外部顧客からの売上高

公表 (進捗率)			
	当第1四半期	通期予想 (2020.5.12公表)	進捗率
営業収益	407,025	1,850,000	22.0%
営業利益	36,861	200,000	18.4%
経常利益	29,703	169,000	17.6%
親会社株主に帰属する四半期純利益	13,770	120,000	11.5%

特別損益	
[特別利益]	
投資有価証券売却益	6,268
合計	6,268
[特別損失]	
新型コロナウイルス感染症による損失	△ 11,820
合計	△ 11,820

連結包括利益計算書		
	当第1四半期	前年同期
四半期純利益	13,619	33,415
その他の包括利益	27,454	18,592
その他有価証券評価差額金	39,280	16,380
繰延ヘッジ損益	△ 107	△ 102
為替換算調整勘定	△ 5,849	674
退職給付に係る調整額	△ 63	△ 215
持分法適用会社に対する持分相当額	△ 5,805	1,855
四半期包括利益	41,074	52,008
(うち親会社株主に係る四半期包括利益)	(41,457)	(51,801)
(うち非支配株主に係る四半期包括利益)	(△ 383)	(207)

(参考) 単体・営業損益			
	当第1四半期	前年同期	増減
営業収益	114,819	141,665	△ 26,845
賃貸事業	791	6,795	△ 6,004
分譲事業(業務施設等)	9,978	7,636	2,342
その他	125,589	156,097	△ 30,507
粗利益率	13.6%	20.1%	△ 6.5pt
賃貸事業	-	33.0%	-
分譲事業(業務施設等)	30.2%	15.6%	14.6pt
その他	8,296	22,870	△ 14,574
営業利益	8,296	22,870	△ 14,574

連結セグメント損益総括表

2021年3月期第1四半期決算2

[単位:百万円]

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	134,548	△20,476	営業利益	28,649	△11,087

既存オフィスにおける賃貸収益等の増加や当第1四半期に開業した「三井アウトレットパーク横浜ベイサイド」の収益寄与の一方で、新型コロナウイルス感染症の拡大を受けた商業施設の休館や当社保有施設の商業テナントの家賃減免等により、セグメント全体では、204億円減収、110億円減益。
当社の首都圏オフィス空室率(単体)は2.1%。

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)
 文京ガーデンゲートタワー Otemachi Oneタワー
 三井アウトレットパーク横浜ベイサイド 豊洲ベイサイドクロスタワー
 ららぽーと沼津

(参考)単体業績
 ・新規および通期稼働物件 : 32億円増収
 ・既存物件 : 289億円減収
 ・異動終了物件等 : 11億円減収

<賃貸>		当第1四半期	前年同期	増減
オフィス・商業施設	収益	89,737	87,767	1,969
	商業施設	33,464	59,223	△25,759
	貸付面積(千㎡)	5,652	5,329	323
	オフィス	2,137	1,981	156
	所有	1,277	1,245	32
	転賃	1,698	1,573	125
商業施設	540	530	10	
その他	収益	11,347	8,033	3,313
収益合計		134,548	155,024	△20,476

空室率推移		20/6	20/3	19/3	18/3	17/3	16/3
連結オフィス・商業	2.1%	2.3%	1.8%	2.4%	3.1%	2.2%	
単体オフィス首都圏	2.1%	1.9%	1.7%	2.2%	3.4%	2.6%	

(参考)単体・賃貸総括表

オフィス	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
棟数	147	135	119	107	28	28
貸付面積(千㎡)	2,948	2,805	2,623	2,479	325	326
賃貸収益	77,166	76,088	71,699	70,684	5,467	5,403
空室率	2.1%	2.0%	2.1%	2.0%	1.6%	2.0%

商業施設	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
棟数	93	87	67	62	26	25
貸付面積(千㎡)	2,120	2,049	1,397	1,379	723	671
賃貸収益	31,656	57,138	22,176	39,828	9,480	17,309
空室率	1.3%	0.9%	1.5%	1.1%	1.1%	0.4%

※ 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	136,587	+29,010	営業利益	25,531	+13,651

国内住宅分譲は、「ザ・タワー横浜北仲」「パークシティ武蔵小山 ザタワー」等の引渡しの進捗等により増収増益となった一方で、投資家向け・海外住宅分譲等は、前年同期の物件売却の反動等により減収減益。セグメント全体では、290億円増収、136億円増益。
国内の新築マンション分譲の当期計上予定戸数3,800戸に対する当第1四半期末の契約進捗率は83%。

当第1四半期における主要な計上物件
 ・国内住宅分譲 ザ・タワー横浜北仲、パークシティ武蔵小山 ザタワー、THE COURT 神宮外苑、パークコート南麻布、ファインコート駒沢公園
 ・投資家向け分譲 MFLP堺

<分譲>		当第1四半期	前年同期	増減
中高層分譲	収益	124,405	52,699	71,705
	戸数(戸)	1,398	523	875
	戸当たり単価(万円)	8,899	10,076	△1,177
戸建分譲	収益	3,299	8,950	△5,651
	戸数(戸)	51	134	△83
	戸当たり単価(万円)	6,470	6,680	△210
国内住宅分譲合計	収益	127,705	61,650	66,054
	戸数(戸)	1,449	657	792
	戸当たり単価(万円)	8,813	9,384	△571
	営業利益	24,943	5,612	19,330
投資家向け・海外住宅分譲等	収益	8,881	45,926	△37,044
	営業利益	588	6,267	△5,679
収益合計		136,587	107,576	29,010

国内住宅分譲完成在庫推移		(戸)					
		20/6	20/3	19/3	18/3	17/3	16/3
中高層分譲	260	128	141	108	321	88	
戸建分譲	66	58	30	40	69	127	
合計	326	186	171	148	390	215	

国内住宅分譲契約戸数		(戸)					
		前期末	期中契約	契約	売上計上	当期末	期中
		契約済み		累計		契約済み	新規発売
中高層分譲	3,673	221	3,894	1,398	2,496	298	
戸建分譲	64	19	83	51	32	21	
合計	3,737	240	3,977	1,449	2,528	319	

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	90,248	△9,862	営業利益	4,648	△7,740

プロパティマネジメントは、新型コロナウイルス感染症の拡大を受けた行政による外出自粛要請等の影響から、リパーク事業(貸し駐車場事業)の稼働率が低下したこと等により減収減益。
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)の店舗の休店等に起因する取扱件数の減少等により減収減益。
セグメント全体では98億円減収、77億円減益。

<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	70,311	76,249	△5,938
	営業利益	1,379	7,787	△6,408
仲介・アセットマネジメント等	収益	19,937	23,861	△3,924
	営業利益	3,268	4,601	△1,332
収益合計		90,248	100,111	△9,862

	当第1四半期	前年同期	増減
リパーク(貸し駐車場)台数(台)	273,515	251,562	21,953
仲介件数 ※	8,120	10,310	△2,190
販売受託件数	301	277	24

※ 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:8,134件(前年同期比△2,192件)

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	45,641	△18,817	営業利益	△10,157	△7,867

新型コロナウイルス感染症の拡大を受け、施設営業において、行政からの要請等を踏まえホテル・リゾート施設を休館したこと等により、セグメント全体では188億円減収、78億円減益。

<その他> 収益	当第1四半期	前年同期	増減
新築請負	22,769	28,177	△5,408
施設営業	4,907	16,081	△11,173
その他	17,964	20,198	△2,234
収益合計	45,641	64,458	△18,817

新築請負受注工事高	当第1四半期	前年同期	増減
	22,257	29,918	△7,660

(参考)海外事業

	当第1四半期	前年同期	増減	
賃貸	収益	17,016	16,054	961
	営業利益①	4,922	5,359	△437
分譲	収益	3,724	12,782	△9,058
	営業利益②	△33	△356	323
マネジメント・その他等	収益	3,283	3,240	43
	営業利益③	11	93	△82
海外持分法換算営業利益④(※1)	1,586	2,870	△1,283	
海外事業利益合計①+②+③+④	6,486	7,967	△1,481	
海外事業利益比率(※2)	16.9%	14.8%	2.1pt	

※1 以下の金額の合計額

・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。

・海外所在持分法適用会社に係る関係会社株式売却損益

(不動産分譲を目的とした事業に係るものに限る)

※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

〔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	693,053	717,860	△ 24,807
三井不動産	635,303	582,181	53,121
三井不動産アメリカグループ	373,230	355,724	17,506
SPC合計	190,148	192,689	△ 2,541
英国三井不動産グループ	41,550	46,072	△ 4,521
その他・消去等	13,803	13,310	493
合計	1,947,090	1,907,839	39,250

	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	1,907,839	150,032	△ 98,587	△ 12,193	1,947,090
前年同期	1,630,558	107,860	△ 74,476	△ 290	1,663,652

(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244億円〕

※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	2,842,308	2,815,017	27,290
三井不動産アメリカグループ	433,379	421,554	11,824
SPC合計	228,188	228,744	△ 556
三井不動産レジデンシャル	64,687	64,600	87
英国三井不動産グループ	53,942	58,365	△ 4,422
その他・消去等	175,377	164,859	10,517
合計	3,797,883	3,753,141	44,741

(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	3,753,141	80,891	△ 21,337	△ 14,811	3,797,883
前年同期	3,500,482	80,319	△ 21,218	△ 93	3,559,489

※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「RAYARD MIYASHITA PARK」、三井不動産アメリカにおける「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447億円増加し、3兆7,978億円となった。

(為替: 当第1四半期末 108.83円/ドル 前期末 109.56円/ドル
当第1四半期末 133.32円/ポンド 前期末 143.48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	2,939,504	2,630,106	309,397
三井不動産アメリカグループ	677,132	681,207	△ 4,074
三井不動産レジデンシャル	613,000	594,900	18,100
SPC合計	348,505	345,355	3,150
三井不動産アジアグループ	90,533	81,735	8,797
英国三井不動産グループ	47,394	51,909	△ 4,514
子会社貸付金	△ 1,029,417	△ 990,427	△ 38,990
その他・消去等	120,332	86,330	34,002
合計	3,806,985	3,481,117	325,868
(うちノンリコース債務)	606,296	603,674	2,622

【有利子負債】

販売用不動産の取得等による営業活動のキャッシュ・アウト1,237億円
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1,121億円、
配当金の支払によるキャッシュ・アウト211億円、
現金および現金同等物の増加724億円等により、
有利子負債は3,258億円増加し、3兆8,069億円となった。

〔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	2,512,014	2,393,566	118,447	流動負債	1,164,219	1,039,761	124,457
現金・預金	253,224	183,412	69,812	支払手形及び買掛金	85,024	147,075	△ 62,050
受取手形及び売掛金	29,683	38,908	△ 9,225	短期借入金	460,692	164,442	296,250
有価証券	105	219	△ 113	コマーシャルペーパー	173,000	173,000	-
販売用不動産・前渡金	1,947,090	1,907,839	39,250	短期償還社債	27,600	102,500	△ 74,900
未成工事支出金	26,789	17,149	9,639	未払法人税等	12,040	36,905	△ 24,864
その他のたな卸資産	5,286	5,308	△ 22	未成工事受入金	25,487	21,635	3,851
短期貸付金	17,217	18,543	△ 1,325	完成工事補償引当金	759	797	△ 38
営業出資金	7,324	6,682	641	債務保証損失引当金	1	3	△ 2
その他の流動資産	225,578	215,803	9,775	その他流動負債	379,613	393,401	△ 13,788
貸倒引当金	△ 285	△ 300	14	固定負債	3,991,349	3,869,071	122,278
有形固定資産	3,723,713	3,677,609	46,103	社債	785,895	694,538	91,357
建物及び構築物	1,229,665	1,207,705	21,959	長期借入金	2,359,797	2,346,636	13,160
機械装置・運搬具	57,793	58,780	△ 986	預り敷金・保証金	436,976	436,595	381
土地	2,180,035	2,175,707	4,327	役員退職慰労引当金	805	800	4
建設仮勘定	197,514	177,433	20,081	退職給付に係る負債	46,497	46,196	301
その他	58,704	57,983	721	繰延税金負債	164,781	147,786	16,995
無形固定資産	74,170	75,532	△ 1,361	再評価に係る繰延税金負債	151,544	151,544	-
有形・無形固定資産	3,797,883	3,753,141	44,741	その他固定負債	45,050	44,973	76
投資その他資産	1,343,910	1,248,650	95,260	有利子負債	3,806,985	3,481,117	325,868
投資有価証券	956,637	888,056	68,581	うちノンリコース債務	606,296	603,674	2,622
長期貸付金	9,493	7,586	1,907	余剰敷金・保証金	291,493	291,181	312
差入敷金・保証金	145,483	145,413	69	負債計	5,155,569	4,908,833	246,735
退職給付に係る資産	28,618	28,994	△ 375	資本金	339,766	339,766	-
繰延税金資産	28,480	25,943	2,536	資本剰余金	372,162	372,162	△ 0
再評価に係る繰延税金資産	2	2	-	利益剰余金	1,062,646	1,070,239	△ 7,593
その他投資その他資産	176,258	153,717	22,540	自己株式	△ 21,183	△ 14,364	△ 6,819
貸倒引当金	△ 1,063	△ 1,065	1	土地再評価差額金	330,305	330,305	-
資産計	7,653,809	7,395,359	258,449	その他有価証券評価差額金	359,281	319,993	39,288
				繰延ヘッジ損益	△ 215	△ 222	7
				為替換算調整勘定	△ 26,364	△ 14,793	△ 11,571
				退職給付に係る調整累計額	5,554	5,592	△ 37
				新株予約権	1,507	1,454	53
				非支配株主持分	74,778	76,391	△ 1,613
				純資産計	2,498,239	2,486,525	11,714
				〔D/Eレシオ〕	(1.57)	(1.45)	(0.13)
				〔自己資本比率〕	(31.6%)	(32.6%)	(△ 1.0PT)
				負債・純資産計	7,653,809	7,395,359	258,449