

2020年11月5日

2021年3月期第2四半期決算短信 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
・ 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2四半期	前年同期	増減	増減率 [%]
営業収益	797,401	888,776	△ 91,374	△ 10.3%
賃貸	294,455	313,173	△ 18,718	
分譲	205,288	222,948	△ 17,659	
マネジメント	188,952	206,442	△ 17,489	
その他	108,705	146,211	△ 37,506	
賃貸	63,577	78,203	△ 14,626	
分譲	30,600	34,788	△ 4,188	
マネジメント	11,644	28,893	△ 17,249	
その他	△ 18,299	△ 1,172	△ 17,126	
消去他	△ 23,334	△ 22,109	△ 1,224	
営業利益	64,189	118,604	△ 54,415	△ 45.9%
営業外損益	△ 16,900	△ 10,775	△ 6,125	
持分法損益	△ 2,022	3,421	△ 5,444	
純金利負担	△ 13,481	△ 14,047	565	
その他	△ 1,395	△ 149	△ 1,246	
経常利益	47,288	107,829	△ 60,540	△ 56.1%
特別損益	△ 15,155	△ 1,273	△ 13,881	
特別利益	30,871	-	30,871	
特別損失	△ 46,026	△ 1,273	△ 44,752	
税金等調整前四半期純利益	32,133	106,556	△ 74,422	
法人税等	△ 23,126	△ 39,735	16,608	
四半期純利益	9,007	66,820	△ 57,813	
非支配株主に帰属する四半期純損益	33	△ 496	529	
親会社株主に帰属する四半期純利益	9,040	66,324	△ 57,283	△ 86.4%

■連結業績概要
 当第2四半期(累計)の業績は、新型コロナウイルス感染症の影響等により、売上高は前年同期比913億円(△10.3%)の減収、営業利益は544億円(△45.9%)の減益、経常利益は605億円(△56.1%)の減益。
 BSコントロールの一環として「新宿三井ビルディング」の売却を決定したことに伴う特別損失(328億円)の計上等により親会社株主に帰属する四半期純利益は572億円(△86.4%)の減益。

■配当
 中間配当については、期初公表どおり1株あたり22円(前年同期22円)。

■連結業績予想
 投資家向け分譲の売上進捗が既に期初想定を超えていることに鑑み、売上高を1兆9,500億円(前回予想1兆8,500億円)に修正。
 営業利益、経常利益、親会社株主に帰属する当期純利益は変更なし。

※ 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2四半期	通期予想 (2020.11.5公表)	進捗率
営業収益	797,401	1,950,000	40.9%
営業利益	64,189	200,000	32.1%
経常利益	47,288	169,000	28.0%
親会社株主に帰属する四半期純利益	9,040	120,000	7.5%

特別損益	
[特別利益]	
投資有価証券売却益	28,371
関係会社株式売却益	2,500
合計	30,871

[特別損失]	
減損損失	△ 32,808
新型コロナウイルス感染症による損失	△ 13,217
合計	△ 46,026

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	9,007	66,820
その他の包括利益	627	66,023
その他有価証券評価差額金	13,333	74,430
繰延ヘッジ損益	340	△ 134
為替換算調整勘定	△ 8,117	△ 7,357
退職給付に係る調整額	△ 115	△ 403
持分法適用会社に対する持分相当額	△ 4,813	△ 511
四半期包括利益	9,634	132,844
(うち親会社株主に係る四半期包括利益)	(9,924)	(132,795)
(うち非支配株主に係る四半期包括利益)	(△ 290)	(48)

(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	256,724	284,919	△ 28,194
	分譲事業(業務施設等)	791	17,333	△ 16,542
	その他	24,449	17,545	6,903
	合計	281,964	319,798	△ 37,834
粗利益率	賃貸事業	13.8%	17.9%	△ 4.1pt
	分譲事業(業務施設等)	-	44.6%	-
	その他	41.3%	25.5%	15.8pt
営業利益		23,972	44,073	△ 20,100

連結セグメント損益総括表

2021年3月期第2四半期決算2

[単位:百万円]

賃貸		当第2四半期		対前年同期	
営業収益	294,455	△18,718	営業利益	63,577	△14,626

既存オフィスにおける賃貸収益等の増加や当期に開業した「三井アウトレットパーク横浜ベイサイド」「ららぽーと愛知東郷」の収益寄与の一方で、第1四半期における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、国内の新規オフィスが複数竣工したことに伴う費用等により、セグメント全体では、187億円の減収、146億円の減益。当社の首都圏オフィス空室率(単体)は2.6%。

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)
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
RAYARD MIYASHITA PARK	ららぽーと沼津
ららぽーと愛知東郷	
RAYARD Hisaya-odori Park	

<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	181,608	178,155	3,453
		商業施設	90,818	118,878	△28,060
	貸付面積(千㎡)	所有	5,790	5,349	441
		オフィス	2,170	1,991	179
		転賃	1,292	1,252	40
		商業施設	1,790	1,575	215
その他	収益	22,028	16,140	5,888	
	収益合計	294,455	313,173	△18,718	

空室率推移							
	20/9	20/6	20/3	19/3	18/3	17/3	
連結オフィス・商業	2.4%	2.1%	2.3%	1.8%	2.4%	3.1%	
単体オフィス首都圏	2.6%	2.1%	1.9%	1.7%	2.2%	3.4%	

(参考) 単体・賃貸総括表

	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
オフィス	147	136	119	108	28	28
棟数	2,997	2,821	2,673	2,496	324	325
貸付面積(千㎡)	156,515	153,493	145,484	142,573	11,030	10,920
賃貸収益	2.5%	1.8%	2.6%	1.8%	1.9%	1.8%

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	97	91	70	65	27	26
貸付面積(千㎡)	2,211	2,051	1,423	1,383	789	668
賃貸収益	87,122	114,687	59,711	80,173	27,410	34,513
空室率	1.8%	1.2%	2.0%	1.3%	1.4%	1.0%

※ 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	
営業収益	205,288	△17,659	営業利益	30,600	△4,188

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、176億円の減収、41億円の減益。国内の新築マンション分譲の当期計上予定戸数3,800戸に対する契約進捗率は92%(当第2四半期末時点)。投資家向け分譲の当期の予定営業収益に対する契約進捗率は90%超(当第2四半期決算公表時点)。

当第2四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、津田沼ザ・タワー、ファインコート駒沢公園
・投資家向け分譲	新橋M-SQUARE Bright、MFLP堺

<分譲>		当第2四半期	前年同期	増減
中高層分譲	収益	166,461	145,393	21,067
	戸数(戸)	2,068	1,775	293
	戸当たり単価(万円)	8,049	8,190	△141
戸建分譲	収益	9,231	17,659	△8,427
	戸数(戸)	150	261	△111
	戸当たり単価(万円)	6,155	6,766	△611
国内住宅分譲合計	収益	175,693	163,053	12,639
	戸数(戸)	2,218	2,036	182
	戸当たり単価(万円)	7,921	8,008	△87
	営業利益	26,001	23,731	2,270
投資家向け・海外住宅分譲等	収益	29,595	59,895	△30,299
	営業利益	4,598	11,057	△6,458
収益合計		205,288	222,948	△17,659

国内住宅分譲完成在庫推移 (戸)						
	20/9	20/6	20/3	19/3	18/3	17/3
中高層分譲	203	260	128	141	108	321
戸建分譲	63	66	58	30	40	69
合計	266	326	186	171	148	390

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	999	4,672	2,068	2,604	1,067
戸建分譲	64	225	289	150	139	233
合計	3,737	1,224	4,961	2,218	2,743	1,300

マネジメント		当第2四半期		対前年同期	
営業収益	188,952	△17,489	営業利益	11,644	△17,249

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影響により、前年同期と比べリパーク事業(貸し駐車場事業)の稼働率が低下したことや商業施設運営管理の受託報酬が減少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、第1四半期におけるリハウス事業(個人向け仲介事業)の店舗の休店等に起因した取扱件数の減少等により減収減益。セグメント全体では174億円の減収、172億円の減益。

<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	148,009	156,004	△7,995
	営業利益	6,544	17,534	△10,990
仲介・アセットマネジメント等	収益	40,943	50,437	△9,494
	営業利益	5,099	11,358	△6,258
収益合計		188,952	206,442	△17,489

	当第2四半期	前年同期	増減
リパーク(貸し駐車場)台数(台)	275,960	257,912	18,048
仲介件数 ※	16,754	21,801	△5,047
販売受託件数	1,084	800	284

※ 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: 16,781件(前年同期比△5,054件)

その他		当第2四半期		対前年同期	
営業収益	108,705	△37,506	営業利益	△18,299	△17,126

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、第1四半期にホテル・リゾート施設を休館したことや前年同期と比べ稼働率が低下したことに加え、新規に開業した「sequence MIYASHITA PARK」等の開業費用の影響等により、セグメント全体では375億円の減収、171億円の減益。

<その他> 収益	当第2四半期	前年同期	増減
新築請負	56,446	65,823	△9,377
施設営業	12,566	34,057	△21,490
その他	39,691	46,331	△6,639
収益合計	108,705	146,211	△37,506

新築請負受注工事高	当第2四半期	前年同期	増減
	59,198	68,804	△9,606

(参考) 海外事業

	当第2四半期	前年同期	増減	
賃貸	収益	33,151	32,560	591
	営業利益①	8,043	10,763	△2,720
分譲	収益	7,192	15,009	△7,816
	営業利益②	55	△687	743
マネジメント・その他等	収益	3,288	6,390	△3,101
	営業利益③	△436	237	△673
海外持分法換算営業利益④(※1)	5,149	3,724	1,424	
海外事業利益合計①+②+③+④	12,812	14,038	△1,225	
海外事業利益比率(※2)	18.5%	11.5%	7.0pt	

※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

連結比較貸借対照表

2021年3月期第2四半期決算3

〔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	713,085	717,860	△ 4,775
三井不動産	678,271	582,181	96,090
三井不動産アメリカグループ	385,054	355,724	29,329
SPC合計	177,662	192,689	△ 15,027
英国三井不動産グループ	39,167	46,072	△ 6,905
その他・消去等	12,389	13,310	△ 921
合計	2,005,630	1,907,839	97,790

	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	1,907,839	273,554	△ 152,009	△ 23,754	2,005,630
前年同期	1,630,558	242,548	△ 152,911	△ 18,296	1,701,900

(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352億円〕

※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	2,926,644	2,815,017	111,627
三井不動産アメリカグループ	441,236	421,554	19,681
SPC合計	117,030	228,744	△ 111,714
三井不動産レジデンシャル	64,665	64,600	65
英国三井不動産グループ	53,394	58,365	△ 4,970
その他・消去等	179,195	164,859	14,335
合計	3,782,166	3,753,141	29,024

(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	3,753,141	134,019	△ 46,148	△ 58,845	3,782,166
前年同期	3,500,482	170,163	△ 43,377	△ 21,395	3,605,874

※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」、「HOTEL THE MITSUI KYOTO」、三井不動産アメリカにおける「50/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290億円増加し、3兆7,821億円となった。

(為替: 当第2四半期末 107.74円/ドル 前期末 109.56円/ドル
当第2四半期末 132.51円/ポンド 前期末 143.48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	2,912,368	2,630,106	282,261
三井不動産アメリカグループ	693,685	681,207	12,478
三井不動産レジデンシャル	640,100	594,900	45,200
SPC合計	232,192	345,355	△ 113,163
三井不動産アジアグループ	90,056	81,735	8,320
英国三井不動産グループ	49,018	51,909	△ 2,890
子会社貸付金	△ 945,265	△ 990,427	45,161
その他・消去等	111,244	86,330	24,914
合計	3,783,399	3,481,117	302,282
(うちノンリコース債務)	593,747	603,674	△ 9,927

【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1,321億円、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1,541億円、配当金の支払によるキャッシュ・アウト213億円等により、有利子負債は3,022億円増加し、3兆7,833億円となった。

〔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	2,510,360	2,393,566	116,793	流動負債	1,233,868	1,039,761	194,106
現金・預金	175,923	183,412	△ 7,489	支払手形及び買掛金	130,288	147,075	△ 16,786
受取手形及び売掛金	34,459	38,908	△ 4,448	短期借入金	451,218	164,442	286,776
有価証券	105	219	△ 113	コマーシャルペーパー	189,000	173,000	16,000
販売用不動産・前渡金	2,005,630	1,907,839	97,790	短期償還社債	59,235	102,500	△ 43,265
未成工事支出金	27,551	17,149	10,401	未払法人税等	15,872	36,905	△ 21,033
その他のたな卸資産	4,706	5,308	△ 602	未成工事受入金	28,966	21,635	7,331
短期貸付金	16,597	18,543	△ 1,945	完成工事補償引当金	720	797	△ 77
営業外資金	7,323	6,682	640	債務保証損失引当金	1	3	△ 2
その他の流動資産	238,482	215,803	22,678	その他流動負債	358,566	393,401	△ 34,835
貸倒引当金	△ 418	△ 300	△ 118	固定負債	3,920,479	3,869,071	51,408
有形固定資産	3,705,919	3,677,609	28,309	社債	744,033	694,538	49,494
建物及び構築物	1,221,930	1,207,705	14,225	長期借入金	2,339,912	2,346,636	△ 6,723
機械装置・運搬具	56,471	58,780	△ 2,308	預り敷金・保証金	437,385	436,595	790
土地	2,159,553	2,175,707	△ 16,154	役員退職慰労引当金	830	800	30
建設仮勘定	206,995	177,433	29,562	退職給付に係る負債	46,775	46,196	579
その他	60,968	57,983	2,984	繰延税金負債	153,938	147,786	6,152
無形固定資産	76,247	75,532	715	再評価に係る繰延税金負債	151,544	151,544	-
有形・無形固定資産	3,782,166	3,753,141	29,024	その他固定負債	46,058	44,973	1,084
投資その他資産	1,319,751	1,248,650	71,101	有利子負債	3,783,399	3,481,117	302,282
投資有価証券	919,229	888,056	31,172	うちノンリコース債務	593,747	603,674	△ 9,927
長期貸付金	12,134	7,586	4,548	余剰敷金・保証金	290,825	291,181	△ 355
差入敷金・保証金	146,559	145,413	1,145	負債計	5,154,348	4,908,833	245,514
退職給付に係る資産	28,151	28,994	△ 842	資本金	339,897	339,766	130
繰延税金資産	28,429	25,943	2,485	資本剰余金	345,296	372,162	△ 26,865
再評価に係る繰延税金資産	2	2	-	利益剰余金	1,071,253	1,070,239	1,013
その他投資その他資産	186,308	153,717	32,591	自己株式	△ 4,131	△ 14,364	10,233
貸倒引当金	△ 1,064	△ 1,065	0	土地再評価差額金	316,967	330,305	△ 13,337
資産計	7,612,279	7,395,359	216,919	その他有価証券評価差額金	333,310	319,993	13,317
				繰延ヘッジ損益	138	△ 222	360
				為替換算調整勘定	△ 27,690	△ 14,793	△ 12,897
				退職給付に係る調整累計額	5,518	5,592	△ 74
				新株予約権	1,450	1,454	△ 3
				非支配株主持分	75,919	76,391	△ 472
				純資産計	2,457,930	2,486,525	△ 28,594
				〔D/Eレシオ〕	(1.59)	(1.45)	(0.14)
				〔自己資本比率〕	(31.3%)	(32.6%)	(△ 1.3PT)
				負債・純資産計	7,612,279	7,395,359	216,919

期初公表(2020年5月12日)の通期業績予想について、営業利益、経常利益、親会社株主に帰属する当期純利益に変更はありませんが、営業収益および営業利益のセグメント内訳について以下のとおり修正いたします。

- ・ 期初公表の通期業績予想は、第1四半期は厳しい制約の下で経済活動が行われる状況が続き、第2四半期以降年度末にかけて緩やかに正常化するという前提のもと、一定の仮定を置いて算出しておりました。
- ・ 実際には、政府による緊急事態宣言が2020年5月25日に解除され、経済活動は徐々に正常化に向かっていると認識しておりますが、当社グループにおける当第2四半期(累計)の実績および足元の状況を見ると、期初想定と比べて事業環境が早期に回復している事業がある一方、回復のペースが想定よりも緩やかな事業もあるため、これらの状況を反映し、期初公表の通期業績予想について一部修正いたします。
- ・ なお、本業績予想は、下期において新型コロナウイルス感染症の再拡大による経済活動への重大な影響が発生しないことを前提に算出しており、今後の感染の状況等により、修正の必要が生じた場合には、速やかに公表いたします。

[単位:百万円]

<業績予想修正内容>

- ・ 営業収益は、投資家向け分譲の進捗状況に鑑み前回予想を1,000億円上回る1兆9,500億円を見込みます。
- ・ 各セグメントの営業利益を以下のとおり修正いたします。
 「賃貸」セグメント
 商業施設において、期初想定と比べて、休館期間が短かったことや、営業再開後の施設売上が早期に回復していること等を反映し、前回予想を150億円上回る1,280億円を見込みます。
 「分譲」セグメント
 不動産売買マーケットへの影響は期初想定よりも限定的であり、投資家向け分譲における進捗状況を反映し、前回予想を110億円上回る1,140億円を見込みます。
 「マネジメント」セグメント
 リパーク事業(貸し駐車場事業)において期初想定より需要の回復ペースが緩やかであることや、リハウス事業(個人向け仲介事業)において足元の状況は概ね期初想定した水準まで回復しているものの上期の落ち込みが大きかったこと等を反映し、前回予想を170億円下回る330億円を見込みます。
 「その他」セグメント
 主にホテル事業において、期初想定よりも宿泊需要の回復ペースが緩やかであること等を反映し、前回予想を130億円下回る260億円の営業損失を見込みます。
- ・ 1株当たりの配当金(予想)は年44円(中間22円、期末22円)から変更はありません。

2021年3月期 通期予想				<参考>
	今回予想	前回予想	増減	2020年3月期
	2020年11月5日公表	2020年5月12日公表		
営業収益	1,950,000	1,850,000	100,000	1,905,642
賃貸	620,000	600,000	20,000	636,056
分譲	660,000	540,000	120,000	524,094
マネジメント	390,000	410,000	△20,000	421,490
その他	280,000	300,000	△20,000	324,001
賃貸	128,000	113,000	15,000	145,893
分譲	114,000	103,000	11,000	123,745
マネジメント	33,000	50,000	△17,000	55,670
その他	△26,000	△13,000	△13,000	2,291
消去他	△49,000	△53,000	4,000	△46,982
営業利益	200,000	200,000	-	280,617
営業外損益	△31,000	△31,000	-	△22,107
純金利負担	△30,000	△30,000	-	△28,009
その他	△1,000	△1,000	-	5,902
経常利益	169,000	169,000	-	258,510
特別損益	10,000	10,000	-	2,706
税前当期純利益	179,000	179,000	-	261,217
法人税等	△58,000	△58,000	-	△76,522
当期純利益	121,000	121,000	-	184,694
非支配株主に帰属する当期純利益	△1,000	△1,000	-	△721
親会社株主に帰属する当期純利益	120,000	120,000	-	183,972

<分譲セグメント内訳>

国内住宅分譲	今回予想	前回予想	増減
営業収益	310,000	310,000	-
中高層分譲	270,000	270,000	-
戸建分譲	40,000	40,000	-
営業利益	33,000	33,000	-
営業利益率(%)	10.6%	10.6%	-
投資家向け・海外住宅分譲等			
営業収益	350,000	230,000	120,000
営業利益	81,000	70,000	11,000
合計			
営業収益	660,000	540,000	120,000
営業利益	114,000	103,000	11,000

<国内住宅分譲戸数>

	今回予想	前回予想	増減
中高層	3,800	3,800	-
戸建	500	500	-
計	4,300	4,300	-

<有形・無形固定資産>

	今回予想	前回予想	増減
新規投資	250,000	250,000	-
減価償却費	100,000	100,000	-

<販売用不動産・前渡金>

	今回予想	前回予想	増減
新規投資	700,000	700,000	-
原価回収	490,000	380,000	110,000

<有利子負債>

	今回予想 期末残高	前回予想 期末残高	増減
有利子負債	3,800,000	3,800,000	-