

2021年11月5日

2022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

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	996,862	797,401	199,461	25.0%
賃貸	321,908	294,455	27,452	
分譲	312,861	205,288	107,572	
マネジメント	209,483	188,952	20,530	
その他	152,609	108,705	43,904	
賃貸	65,657	63,577	2,079	
分譲	57,088	30,600	26,487	
マネジメント	25,474	11,644	13,830	
その他	△ 21,015	△ 18,299	△ 2,716	
消去他	△ 26,226	△ 23,334	△ 2,892	
営業利益	100,977	64,189	36,788	57.3%
営業外損益	△ 12,103	△ 16,900	4,796	
持分法損益	△ 55	△ 2,022	1,967	
純金利益負担	△ 14,047	△ 13,481	△ 565	
その他	1,999	△ 1,395	3,395	
経常利益	88,874	47,288	41,585	87.9%
特別損益	45,426	△ 15,155	60,581	
特別利益	49,363	30,871	18,491	
特別損失	△ 3,936	△ 46,026	42,090	
税金等調整前四半期純利益	134,300	32,133	102,166	
法人税等	△ 50,025	△ 23,126	△ 26,899	
四半期純利益	84,275	9,007	75,267	
非支配株主に帰属する四半期純損失	2,051	33	2,018	
親会社株主に帰属する四半期純利益	86,326	9,040	77,286	854.9%

特別損益			
		[特別損失]	
[特別利益]			
投資有価証券売却益	49,363	新型コロナウイルス感染症による損失	△ 3,936
合計	49,363	合計	△ 3,936

公表(進捗率)			
	当第2四半期	通期予想 (2021.5.14公表)	進捗率
営業収益	996,862	2,150,000	46.4%
営業利益	100,977	230,000	43.9%
経常利益	88,874	205,000	43.4%
親会社株主に帰属する四半期純利益	86,326	160,000	54.0%

■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が継続する中、「賃貸」の商業施設、「マネジメント」のリパーク(貸し駐車場)やリハウス(個人向け仲介)が前年同期比で回復したほか、「分譲」の投資家向け分譲が伸長したこと等により、売上高は前年同期比1,994億円(+25.0%)の増収、営業利益は同比367億円(+57.3%)の増益、経常利益は同比415億円(+87.9%)の増益。

親会社株主に帰属する四半期純利益は、政策保有株式の売却による特別利益の計上等により、同比772億円(+854.9%)の増益。

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。

■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	84,275	9,007
その他の包括利益	17,140	627
その他の有価証券評価差額金	△ 11,456	13,333
繰延ヘッジ損益	△ 969	340
為替換算調整勘定	23,555	△ 8,117
退職給付に係る調整額	△ 1,049	△ 115
持分法適用会社に対する持分相当額	7,061	△ 4,813
四半期包括利益	101,415	9,634
(うち親会社株主に係る四半期包括利益)	(102,128)	(9,924)
(うち非支配株主に係る四半期包括利益)	(△ 713)	(△ 290)

(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	282,781	256,724	26,057
	分譲事業(業務施設等)	103,871	791	103,080
	その他	19,807	24,449	△ 4,642
	合計	406,460	281,964	124,495
粗利益率	賃貸事業	14.5%	13.8%	0.7pt
	分譲事業(業務施設等)	29.4%	-	-
	その他	26.4%	41.3%	△ 14.9pt
営業利益		52,152	23,972	28,179

※ 収益は外部顧客からの売上高
 ※ 期間は全て累計で表示

連結セグメント損益総括表

2022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	当第2四半期	対前年同期
営業収益	321,908	+27,452	営業利益	65,657 +2,079

新型コロナウイルス感染症の影響が継続する中、既存オフィスの賃貸収益の増加、前期に竣工した「文京ガーデン・ゲートタワー」等の通期稼働効果、商業施設における前年同期比での売上回復等により、セグメント全体では274億円の増収、20億円の増益。
なお、当第2四半期末における当社の首都圏オフィス空室率(単体)は3.9%。(前四半期末比0.8pt減)

当第2四半期における主要な新規・通期稼働物件	当第2四半期における主要な計上物件
・新規稼働(当期稼働物件) ららぽーと上海金桥	・通期稼働(前期稼働物件) 文京ガーデンゲートタワー 名古屋三井ビルディング北館 三井アウトレットパーク横浜ベイサイド RAYARD MIYASHITA PARK 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	191,331	181,608	9,722	
	営業施設	106,373	90,818	15,555	
	貸付面積(千㎡)	5,732	5,790	△ 58	
	オフィス	所有	1,925	2,170	△ 245
		転賃	1,441	1,292	149
	商業施設	所有	1,796	1,790	6
		転賃	570	538	32
その他	収益	24,203	22,028	2,174	
収益合計		321,908	294,455	27,452	

空室率推移	21/9	21/6	21/3	20/3	19/3	18/3
連結オフィス・商業	3.7%	3.7%	2.9%	2.3%	1.8%	2.4%
単体オフィス首都圏	3.9%	4.7%	3.1%	1.9%	1.7%	2.2%

(参考) 単体・賃貸総括表

オフィス	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	134	147	109	119	25	28
貸付面積(千㎡)	2,910	2,997	2,616	2,673	294	324
賃貸収益	164,034	156,515	152,422	145,484	11,611	11,030
空室率	4.0%	2.5%	3.9%	2.6%	4.2%	1.9%

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	99	97	73	70	26	27
貸付面積(千㎡)	2,220	2,211	1,473	1,423	748	789
賃貸収益	102,663	87,122	71,774	59,711	30,888	27,410
空室率	2.3%	1.8%	2.4%	2.0%	2.0%	1.4%

※ 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	当第2四半期	対前年同期
営業収益	312,861	+107,572	営業利益	57,088 +26,487

国内住宅分譲は、計上戸数が前年同期に比べ減少したこと等により減収減益。投資家向け・海外住宅分譲等は、「飯田橋グラン・ブルーム」等の物件売却の進捗により増収増益。セグメント全体では1,075億円の増収、264億円の増益。
なお、国内の新築マンション分譲の当期計上予定戸数3,100戸に対する当第2四半期末の契約進捗率は90%。

当第2四半期における主要な計上物件
・国内住宅分譲 パークコート文京小石川 ザタワー、パークコート渋谷 ザタワー、パークホームズ柏タワーレジデンス、ファイコート久が原エアリープレイス
・投資家向け分譲 飯田橋グラン・ブルーム、銀座5丁目グローブ、竹下通りスクエア、パークアックス木場キャナル ウェスト、パークアックス東陽町・親水公園

<分譲>	当第2四半期	前年同期	増減	
中高層分譲	収益	118,324	166,461	△ 48,136
	戸数(戸)	1,624	2,068	△ 444
	戸当たり単価(万円)	7,286	8,049	△ 763
戸建分譲	収益	20,441	9,231	11,209
	戸数(戸)	269	150	119
	戸当たり単価(万円)	7,599	6,155	1,444
国内住宅分譲合計	収益	138,766	175,693	△ 36,926
	戸数(戸)	1,893	2,218	△ 325
	戸当たり単価(万円)	7,330	7,921	△ 591
投資家向け・海外住宅分譲等	営業利益	18,210	26,001	△ 7,791
	収益	174,095	29,595	144,499
	営業利益	38,877	4,598	34,278
収益合計		312,861	205,288	107,572

国内住宅分譲完成在庫推移	(戸)					
	21/9	21/6	21/3	20/3	19/3	18/3
中高層分譲	139	121	150	128	141	108
戸建分譲	3	6	17	58	30	40
合計	142	127	167	186	171	148

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	3,043	1,873	4,916	1,624	3,292	1,801
戸建分譲	145	218	363	269	94	201
合計	3,188	2,091	5,279	1,893	3,386	2,002

マネジメント	当第2四半期	対前年同期	当第2四半期	対前年同期
営業収益	209,483	+20,530	営業利益	25,474 +13,830

プロパティマネジメントは、リパーク(貸し駐車場)の前年同期比での稼働回復や継続的なコスト削減等により増収増益。
仲介・アセットマネジメント等は、リハウス(個人向け仲介)の仲介件数が一昨年同期に近い水準まで回復したこと等により増収増益。セグメント全体では205億円の増収、138億円の増益。

<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	158,181	148,009	10,172
	営業利益	14,013	6,544	7,469
仲介・アセットマネジメント等	収益	51,301	40,943	10,358
	営業利益	11,461	5,099	6,361
収益合計		209,483	188,952	20,530

	当第2四半期	前年同期	増減
リパーク(貸し駐車場)台数(台)	257,718	275,960	△ 18,242
仲介件数※	20,023	16,754	3,269
販売受託件数	620	1,084	△ 464

※ 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: 20,068件(前年同期比+3,287件)

その他	当第2四半期	対前年同期	当第2四半期	対前年同期
営業収益	152,609	+43,904	営業利益	△ 21,015 △ 2,716

新型コロナウイルス感染症の影響が継続する中、主に施設営業のホテル・リゾート事業が回復途上にあることや、「東京ドーム」の収益・営業損失の取り込み等により、セグメント全体では439億円の増収、27億円の減益。

<その他> 収益	当第2四半期	前年同期	増減
新築請負	69,345	56,446	12,898
施設営業	19,449	12,566	6,882
東京ドーム	21,082	-	21,082
その他	42,733	39,691	3,041
収益合計	152,609	108,705	43,904

	当第2四半期	前年同期	増減
新築請負受注工事高	73,478	59,198	14,280

(参考) 海外事業

	当第2四半期	前年同期	増減	
賃貸	収益	35,030	33,151	1,878
	営業利益①	7,112	8,043	△ 930
分譲	収益	3,830	7,192	△ 3,362
	営業利益②	△ 725	55	△ 781
マネジメント・その他等	収益	218	3,288	△ 3,070
	営業利益③	△ 2,491	△ 436	△ 2,055
海外持分法換算営業利益④(※1)	2,150	5,149	△ 2,999	
海外事業利益合計①+②+③+④	6,046	12,812	△ 6,766	
海外事業利益比率(※2)	5.9%	18.5%	△ 12.6pt	

※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2四半期末	前期末	増減
三井不動産レジデンシャル	667,014	693,200	△ 26,186
三井不動産	624,593	645,179	△ 20,586
三井不動産アメリカグループ	478,745	410,208	68,536
SPC合計	118,827	120,010	△ 1,182
英国三井不動産グループ	56,613	39,979	16,634
その他・消去等	23,590	21,948	1,642
合計	1,969,385	1,930,528	38,856

	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	1,930,528	241,121	△ 235,483	33,218	1,969,385
前年同期	1,907,839	273,554	△ 152,009	△ 23,754	2,005,630

(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630億円〕

※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	2,591,860	2,608,459	△ 16,598
三井不動産アメリカグループ	540,645	469,998	70,646
東京ドームグループ	284,725	286,617	△ 1,891
SPC合計	126,860	122,968	3,892
三井不動産レジデンシャル	92,424	74,856	17,568
英国三井不動産グループ	50,988	55,636	△ 4,647
その他・消去等	210,375	178,264	32,111
合計	3,897,881	3,796,800	101,080

(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	3,796,800	128,865	△ 53,931	26,145	3,897,881
前年同期	3,753,141	134,019	△ 46,148	△ 58,845	3,782,166

※新規投資には、資金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〕

有形・無形固定資産は1,010億円増加し、3兆8,978億円となった。
 主な内訳は、アメリカにおける「50ハドソンヤード」、
 中国における「ららぽーと上海金橋」への新規投資、
 および在外子会社における為替影響等。

(為替: 当第2四半期末 110.58円/ドル 前期末 103.50円/ドル
 当第2四半期末 153.16円/ポンド 前期末 139.82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	2,830,231	2,650,410	179,821
三井不動産アメリカグループ	822,446	688,186	134,260
三井不動産レジデンシャル	622,800	621,000	1,800
SPC合計	186,370	184,905	1,465
東京ドームグループ	157,074	167,875	△ 10,800
三井不動産アジアグループ	103,227	88,850	14,376
英国三井不動産グループ	47,998	43,348	4,650
子会社貸付金	△ 1,187,627	△ 979,603	△ 208,024
その他・消去等	146,855	158,465	△ 11,610
合計	3,729,375	3,623,438	105,937
(うちノンリコース債務)	541,648	542,602	△ 954

〔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	2,503,639	2,455,996	47,642	流動負債	1,178,848	1,001,167	177,681
現金・預金	147,423	189,542	△ 42,119	支払手形及び買掛金	99,359	97,969	1,389
受取手形及び売掛金	-	41,368	△ 41,368	短期借入金	475,020	306,860	168,160
受取手形・売掛金及び契約資産	58,887	-	58,887	コマースシャルペーパー	133,000	99,500	33,500
有価証券	100	87	13	短期償還社債	62,166	56,677	5,488
販売用不動産・前渡金	1,969,385	1,930,528	38,856	未払法人税等	43,924	50,339	△ 6,415
未成工事支出金	10,247	17,710	△ 7,463	未成工事受入金	-	21,566	△ 21,566
その他の棚卸資産	9,133	6,204	2,929	契約負債	112,280	-	112,280
短期貸付金	19,695	17,186	2,508	完成工事補償引当金	683	705	△ 22
営業出資金	10,002	10,013	△ 10	債務保証損失引当金	0	1	△ 0
その他の流動資産	279,609	243,928	35,680	その他流動負債	252,413	367,546	△ 115,132
貸倒引当金	△ 844	△ 574	△ 270	固定負債	4,000,327	4,084,813	△ 84,486
有形固定資産	3,822,719	3,717,166	105,552	社債	700,065	797,047	△ 96,981
建物及び構築物	1,347,146	1,284,152	62,994	長期借入金	2,359,123	2,363,352	△ 4,229
機械装置・運搬具	56,177	59,040	△ 2,862	預り敷金・保証金	438,159	435,929	2,230
土地	2,078,879	2,058,993	19,885	役員退職慰労引当金	792	846	△ 53
建設仮勘定	261,022	249,386	11,636	退職給付に係る負債	48,538	48,066	471
その他	79,493	65,593	13,899	繰延税金負債	263,948	269,233	△ 5,284
無形固定資産	75,161	79,633	△ 4,472	再評価に係る繰延税金負債	94,835	94,835	-
有形・無形固定資産	3,897,881	3,796,800	101,080	その他固定負債	94,863	75,501	19,361
投資その他資産	1,529,214	1,489,174	40,039	有利子負債	3,729,375	3,623,438	105,937
投資有価証券	1,063,487	1,049,085	14,401	うちノンリコース債務	541,648	542,602	△ 954
長期貸付金	11,606	8,857	2,748	余剰敷金・保証金	274,497	274,986	△ 488
差入敷金・保証金	163,662	160,943	2,718	負債計	5,179,175	5,085,981	93,194
退職給付に係る資産	50,201	50,677	△ 475	資本金	340,162	339,897	265
繰延税金資産	26,329	26,586	△ 257	資本剰余金	372,647	372,293	353
その他投資その他資産	214,927	194,222	20,704	利益剰余金	1,326,798	1,259,715	67,083
貸倒引当金	△ 998	△ 1,198	200	自己株式	△ 5,957	△ 5,920	△ 36
資産計	7,930,735	7,741,972	188,762	土地再評価差額金	202,652	202,686	△ 34
				その他有価証券評価差額金	382,692	394,873	△ 12,181
				繰延ヘッジ損益	4,160	5,165	△ 1,005
				為替換算調整勘定	△ 4,548	△ 34,524	29,976
				退職給付に係る調整累計額	20,709	21,697	△ 988
				新株予約権	1,380	1,422	△ 42
				非支配株主持分	110,860	98,683	12,176
				純資産計	2,751,559	2,655,991	95,568
				[D/Eレシオ]	(1.41)	(1.42)	(△ 0.01)
				[自己資本比率]	(33.3%)	(33.0%)	(0.3pt)
				負債・純資産計	7,930,735	7,741,972	188,762