

2022年8月4日

2023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	576,716	448,703	128,012	28.5%
賃貸	179,531	156,610	22,921	
分譲	202,432	118,798	83,634	
マネジメント	106,717	103,708	3,008	
その他	88,034	69,586	18,448	
賃貸	39,304	31,128	8,175	
分譲	42,907	16,937	25,969	
マネジメント	13,988	11,581	2,407	
その他	△ 7,495	△ 13,295	5,799	
消去他	△ 11,590	△ 11,232	△ 358	
営業利益	77,114	35,120	41,994	119.6%
営業外損益	△ 3,651	△ 3,978	326	
持分法損益	1,229	69	1,159	
純金利負担	△ 9,825	△ 6,816	△ 3,008	
その他	4,943	2,768	2,175	
経常利益	73,462	31,141	42,320	135.9%
特別損益	10,885	20,939	△ 10,053	
特別利益	10,885	23,579	△ 12,693	
特別損失	-	△ 2,639	2,639	
税金等調整前四半期純利益	84,348	52,081	32,267	
法人税等	△ 26,926	△ 19,395	△ 7,530	
四半期純利益	57,422	32,686	24,736	
非支配株主に帰属する四半期純損益	△ 4,502	1,706	△ 6,209	
親会社株主に帰属する四半期純利益	52,919	34,392	18,526	53.9%

特別損益	
[特別利益]	
投資有価証券売却益	10,885
合計	10,885

公表 (進捗率)			
	当第1四半期	通期予想 (2022.5.13公表)	進捗率
営業収益	576,716	2,200,000	26.2%
営業利益	77,114	300,000	25.7%
経常利益	73,462	260,000	28.3%
親会社株主に帰属する四半期純利益	52,919	190,000	27.9%

当第1四半期の業績は、売上高は前年同期比1,280億円(+28.5%)の増収、営業利益は同比419億円(+119.6%)の増益、経常利益は同比423億円(+135.9%)の増益、親会社株主に帰属する四半期純利益は同比185億円(+53.9%)の増益。

なお、売上高、営業利益、経常利益、親会社株主に帰属する四半期純利益は、いずれも第1四半期における過去最高を更新。

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。

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	57,422	32,686
その他の包括利益	△ 47,649	△ 4,732
その他有価証券評価差額金	△ 81,178	△ 33,429
繰延ヘッジ損益	5,371	△ 1,121
為替換算調整勘定	16,877	23,507
退職給付に係る調整額	△ 951	△ 531
持分法適用会社に対する持分相当額	12,231	6,843
四半期包括利益	9,772	27,953
(うち親会社株主に係る四半期包括利益)	(3,985)	(27,568)
(うち非支配株主に係る四半期包括利益)	(5,786)	(385)

(参考) 単体・営業損益			
	当第1四半期	前年同期	増減
営業収益	156,085	137,171	18,914
賃貸事業			
分譲事業(業務施設等)	3,084	8,833	△5,749
その他	7,971	8,896	△925
合計	167,141	154,901	12,239
粗利益率	16.0%	13.8%	2.2pt
賃貸事業			
分譲事業(業務施設等)	-5.1%	3.5%	△8.6pt
その他	33.3%	18.6%	14.7pt
営業利益	17,057	10,673	6,384

※ 収益は外部顧客からの売上高

[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	179,531	+22,921	営業利益	39,304	+8,175		

既存オフィスや「50ハドソンヤード(米国・オフィス)」の収益・利益の拡大に加え、既存商業施設の対前年同期比での回復、「ららぽーと福岡(商業)」の新規開業効果等により、セグメント全体では229億円の増収、81億円の増益。
 なお、当第1四半期末における当社の首都圏オフィス空室率(単体)は4.1%。

当第1四半期における主要な新規・通期稼働物件		・通期稼働(前期稼働物件)	
・新規稼働(当期稼働物件)	ららぽーと福岡	・通期稼働(前期稼働物件)	大宮門街 SQUARE
ららぽーとアキバ・ビタワン シティセンター(マレーシアアラルン・ール)	三井アウトレットパーク 台南(台湾台南市)	イノベーション スクエア Phase II (米国ボストン市)	ららぽーと上海金橋(中国上海市)
			ららステーション上海蓮花路(中国上海市)

<賃貸>			当第1四半期	前年同期	増減
オフィス・商業施設	収益	オフィス	101,247	93,394	7,853
		商業施設	62,757	51,266	11,490
	貸付面積(千㎡)		5,835	5,694	141
	オフィス	所有	1,815	1,970	△155
		転賃	1,484	1,412	72
	商業施設	所有	1,897	1,780	117
		転賃	638	532	106
その他	収益		15,526	11,948	3,577
収益合計			179,531	156,610	22,921

空室率推移						
	22/6	22/3	21/3	20/3	19/3	18/3
連結オフィス・商業	4.0%	3.0%	2.9%	2.3%	1.8%	2.4%
単体オフィス首都圏	4.1%	3.2%	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	125	138	101	112	24	26
貸付面積(千㎡)	2,827	2,926	2,542	2,603	285	323
賃貸収益	83,571	80,617	77,633	74,865	5,937	5,751
空室率	4.1%	4.6%	4.1%	4.7%	3.9%	3.9%

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	99	99	72	73	27	26
貸付面積(千㎡)	2,297	2,216	1,477	1,470	820	746
賃貸収益	58,446	49,329	38,645	35,363	19,801	13,966
空室率	1.7%	2.4%	1.5%	2.6%	1.9%	2.1%

※ 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	202,432	+83,634	営業利益	42,907	+25,969		

国内住宅分譲は、前年同期比での計上戸数の増加等により増収増益。投資家向け・海外住宅分譲等は、「ウェストエッジタワー(米国・賃貸住宅)」等の国内外物件の投資家への売却に加え「200アムステルダム(米国・分譲住宅)」等の順調な引渡し等により増収増益。セグメント全体では836億円の増収、259億円の増益。
 なお、国内の新築マンション分譲の当期計上予定戸数3,250戸に対する契約進捗率は83%。

当第1四半期における主要な計上物件	
・国内住宅分譲	パークシティ柏の葉キャンパスサウスマークタワー、パークコート虎ノ門パークホームズ津田沼、ファインコート東戸塚スカイアベニュー
・海外住宅分譲	200アムステルダム(米国ニューヨーク市)、三松M PARK(台湾新北市)
・投資家向け分譲	ウェストエッジタワー(米国シアトル市)、ザ・ゲージ(米国デンバー市)パークアクシス学芸大学レジデンス、パークアクシス入谷

<分譲>		当第1四半期	前年同期	増減
中高層分譲	収益	62,605	49,522	13,082
	戸数(戸)	1,011	610	401
	戸当たり単価(万円)	6,192	8,119	△1,927
戸建分譲	収益	13,497	9,330	4,166
	戸数(戸)	159	124	35
	戸当たり単価(万円)	8,489	7,524	965
国内住宅分譲合計	収益	76,102	58,853	17,249
	戸数(戸)	1,170	734	436
	戸当たり単価(万円)	6,504	8,018	△1,514
	営業利益	10,310	7,861	2,449
投資家向け・海外住宅分譲等	収益	126,330	59,945	66,384
	営業利益	32,597	9,076	23,520
収益合計		202,432	118,798	83,634

国内住宅分譲完成在庫推移 (戸)						
	22/6	22/3	21/3	20/3	19/3	18/3
中高層分譲	73	82	150	128	141	108
戸建分譲	0	7	17	58	30	40
合計	73	89	167	186	171	148

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	4,002	818	4,820	1,011	3,809	832
戸建分譲	155	94	249	159	90	98
合計	4,157	912	5,069	1,170	3,899	930

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	106,717	+3,008	営業利益	13,988	+2,407		

プロパティマネジメントは、リパーク(貸し駐車場)における費用削減効果や前年同期比での稼働向上等により増収増益。仲介・アセットマネジメント等は、アセットマネジメントフィー等の増加やリハウス(個人向け仲介)における取引単価の向上等により、増収増益。セグメント全体では30億円の増収、24億円の増益。

<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	80,951	78,549	2,401
	営業利益	8,210	6,484	1,725
仲介・アセットマネジメント等	収益	25,765	25,159	606
	営業利益	5,778	5,096	681
収益合計		106,717	103,708	3,008

	当第1四半期	前年同期	増減
リパーク(貸し駐車場)台数(台)	251,299	270,493	△19,194
仲介件数※	9,452	9,932	△480
販売受託件数	148	209	△61

※ 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: 9,489件(前年同期比△478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	88,034	+18,448	営業利益	△7,495	+5,799		

経済社会活動が正常化に向かう中、ホテル・リゾートにおけるADR・稼働率の前年同期比での改善や、東京ドームにおける稼働日数・来場者数の増加等により、セグメント全体では184億円の増収、57億円の営業損失の改善。

<その他> 収益	当第1四半期	前年同期	増減
新築請負	33,595	31,247	2,348
施設営業	17,326	7,909	9,417
東京ドーム	13,393	10,443	2,949
その他	23,718	19,986	3,732
収益合計	88,034	69,586	18,448

新築請負受注工事高	当第1四半期	前年同期	増減
	32,861	38,883	△6,022

(参考) 海外事業

	当第1四半期	前年同期	増減	
賃貸	収益	25,528	17,198	8,329
	営業利益①	6,636	3,573	3,063
分譲	収益	78,338	2,492	75,845
	営業利益②	16,244	△199	16,443
マネジメント・その他等	収益	2,498	137	2,361
	営業利益③	△748	△1,123	374
海外持分法換算営業利益④(※1)	1,564	1,520	43	
海外事業利益合計①+②+③+④	23,696	3,771	19,924	
海外事業利益比率(※2)	30.1%	10.3%	19.8pt	

※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

[単位:百万円]

[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	674,283	699,528	△ 25,245
三井不動産	629,172	627,886	1,286
三井不動産アメリカグループ	533,478	541,255	△ 7,776
SPC合計	120,502	119,421	1,081
英国三井不動産グループ	74,919	48,088	26,831
その他・消去等	14,015	15,524	△ 1,509
合計	2,046,371	2,051,704	△ 5,332

	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	2,051,704	112,809	△ 147,712	29,570	2,046,371
前年同期	1,930,528	103,654	△ 92,872	39,036	1,980,346

(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381億円]

※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	2,549,175	2,556,290	△ 7,115
三井不動産アメリカグループ	602,605	559,961	42,644
東京ドームグループ	283,196	280,752	2,444
SPC合計	155,503	127,234	28,268
台湾三井不動産グループ	108,662	47,217	61,444
三井不動産レジデンシャル	93,353	94,019	△ 665
英国三井不動産グループ	52,812	51,198	1,614
その他・消去等	211,008	197,461	13,547
合計	4,056,317	3,914,135	142,182

(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	3,914,135	83,475	△ 29,141	87,848	4,056,317
前年同期	3,796,800	67,675	△ 26,603	27,988	3,865,862

※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]

有形・無形固定資産は1,421億円増加し、4兆563億円となった。
主な内訳は、三井不動産アメリカグループにおける「50ハドソンヤード」、
SPCにおける「ららぽーと福岡」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1四半期末 122.39円/ドル 前期末 115.02円/ドル
当第1四半期末 160.89円/ポンド 前期末 155.24円/ポンド)

[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	2,668,386	2,567,870	100,515	流動負債	1,368,913	1,277,080	91,833
現金・預金	229,432	146,329	83,103	支払手形及び買掛金	79,446	135,097	△ 55,651
受取手形、売掛金及び契約資産	62,778	61,465	1,313	短期借入金	503,683	497,191	6,492
有価証券	94	99	△ 5	コマーシャルペーパー	200,000	36,000	164,000
販売用不動産・前渡金	2,046,371	2,051,704	△ 5,332	短期償還社債	120,996	108,407	12,589
未成工事支出金	11,558	8,157	3,400	未払法人税等	24,492	59,591	△ 35,098
その他の棚卸資産	11,323	10,419	903	契約負債	146,237	141,891	4,345
短期貸付金	20,163	16,949	3,213	完成工事補償引当金	850	744	106
営業出資金	9,799	9,803	△ 3	債務保証損失引当金	0	0	△ 0
その他の流動資産	277,708	263,752	13,955	その他流動負債	293,205	298,155	△ 4,950
貸倒引当金	△ 843	△ 810	△ 32	固定負債	4,122,270	4,017,179	105,091
有形固定資産	3,974,432	3,841,825	132,607	社債	680,823	702,309	△ 21,485
建物及び構築物	1,442,090	1,404,643	37,447	長期借入金	2,415,451	2,323,325	92,125
機械装置・運搬具	65,063	53,579	11,484	預り敷金・保証金	451,543	443,919	7,624
土地	2,061,447	2,047,375	14,071	役員退職慰労引当金	776	775	1
建設仮勘定	257,092	252,515	4,576	退職給付に係る負債	49,923	49,865	57
その他	148,737	83,711	65,026	繰延税金負債	269,498	299,398	△ 29,900
無形固定資産	81,885	72,310	9,575	再評価に係る繰延税金負債	91,088	91,088	-
有形・無形固定資産	4,056,317	3,914,135	142,182	その他固定負債	163,166	106,497	56,668
投資その他資産	1,652,309	1,726,006	△ 73,696	有利子負債	3,920,955	3,667,234	253,720
投資有価証券	1,131,946	1,217,008	△ 85,061	うちノンリコース債務	601,948	549,749	52,198
長期貸付金	9,354	8,302	1,052	余剰敷金・保証金	280,717	273,060	7,656
差入敷金・保証金	170,826	170,859	△ 32	負債計	5,491,184	5,294,259	196,924
退職給付に係る資産	64,587	65,082	△ 494	資本金	340,162	340,162	-
繰延税金資産	25,813	25,574	239	資本剰余金	352,059	372,471	△ 20,411
その他投資その他資産	250,849	240,243	10,605	利益剰余金	1,412,238	1,390,511	21,726
貸倒引当金	△ 1,069	△ 1,064	△ 5	自己株式	△ 7,439	△ 21,582	14,143
資産計	8,377,013	8,208,012	169,001	土地再評価差額金	194,159	194,159	-
				その他有価証券評価差額金	390,565	471,794	△ 81,229
				繰延ヘッジ損益	15,246	10,303	4,943
				為替換算調整勘定	38,748	10,430	28,317
				退職給付に係る調整累計額	27,257	28,222	△ 965
				新株予約権	1,340	1,340	-
				非支配株主持分	121,490	115,938	5,551
				純資産計	2,885,829	2,913,752	△ 27,923
				[D/Eレシオ]	(1.42)	(1.31)	(0.11)
				[自己資本比率]	(33.0%)	(34.1%)	(△ 1.1pt)
				負債・純資産計	8,377,013	8,208,012	169,001

[有利子負債]

	当第1四半期末	前期末	増減
三井不動産	2,975,043	2,802,748	172,295
三井不動産アメリカグループ	969,005	921,051	47,953
三井不動産レジデンシャル	623,300	638,400	△ 15,100
SPC合計	156,690	186,970	△ 30,280
東京ドームグループ	133,000	129,500	3,500
三井不動産アジアグループ	64,253	103,848	△ 39,594
英国三井不動産グループ	56,674	25,459	31,215
子会社貸付金	△ 1,345,253	△ 1,297,902	△ 47,351
その他・消去等	288,241	157,159	131,082
合計	3,920,955	3,667,234	253,720
(うちノンリコース債務)	601,948	549,749	52,198