

2022年11月9日

## 2023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

[単位:百万円]

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	1,057,046	996,862	60,183	6.0%
賃貸	363,479	321,908	41,570	
分譲	286,505	312,861	△ 26,356	
マネジメント	217,545	209,483	8,062	
その他	189,516	152,609	36,906	
賃貸	75,120	65,657	9,463	
分譲	57,129	57,088	41	
マネジメント	32,135	25,474	6,660	
その他	△ 9,194	△ 21,015	11,821	
消去他	△ 23,672	△ 26,226	2,553	
営業利益	131,518	100,977	30,541	30.2%
営業外損益	△ 11,250	△ 12,103	852	
持分法損益	4,915	△ 55	4,970	
純金利負担	△ 20,880	△ 14,047	△ 6,832	
その他	4,714	1,999	2,714	
経常利益	120,267	88,874	31,393	35.3%
特別損益	41,872	45,426	△ 3,554	
特別利益	44,027	49,363	△ 5,335	
特別損失	△ 2,155	△ 3,936	1,781	
税金等調整前四半期純利益	162,139	134,300	27,839	
法人税等	△ 56,933	△ 50,025	△ 6,907	
四半期純利益	105,206	84,275	20,931	
非支配株主に帰属する四半期純損益	△ 5,062	2,051	△ 7,114	
親会社株主に帰属する四半期純利益	100,144	86,326	13,817	16.0%

特別損益	
[特別利益]	[特別損失]
投資有価証券売却益	段階取得に係る差損
44,027	△ 2,155
合計	合計
44,027	△ 2,155

公表(進捗率)			
	当第2四半期	通期予想	進捗率
営業収益	1,057,046	2,200,000	48.0%
営業利益	131,518	300,000	43.8%
経常利益	120,267	260,000	46.3%
親会社株主に帰属する四半期純利益	100,144	190,000	52.7%

※ 収益は外部顧客からの売上高  
 ※ 期間は全て累計で表示

■ 連結業績概要  
 当第2四半期(累計)の業績は、営業収益は前年同期比601億円(+6.0%)の増収、営業利益は同比305億円(+30.2%)の増益、経常利益は同比313億円(+35.3%)の増益、親会社株主に帰属する四半期純利益は同比138億円(+16.0%)の増益。  
 なお、営業収益、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2四半期(累計)における過去最高を更新。  
 ■ 連結業績予想  
 期初公表(2022年5月13日)の通期業績予想について、営業収益、営業利益、経常利益、親会社株主に帰属する当期純利益の予想数値に変更はないが、営業利益のセグメント内訳の一部を変更。  
 ■ 配当  
 中間配当については、期初公表どおり1株あたり30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	105,206	84,275
その他の包括利益	△ 10,525	17,140
その他有価証券評価差額金	△ 96,624	△ 11,456
繰延ヘッジ損益	10,170	△ 969
為替換算調整勘定	49,469	23,555
退職給付に係る調整額	△ 1,929	△ 1,049
持分法適用会社に対する持分相当額	28,387	7,061
四半期包括利益	94,681	101,415
(うち親会社株主に係る四半期包括利益)	(86,837)	(102,128)
(うち非支配株主に係る四半期包括利益)	(7,843)	(△ 713)

(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	314,254	282,781	31,472
	分譲事業(業務施設等)	3,084	103,871	△ 100,787
	その他	18,723	19,807	△ 1,083
	合計	336,061	406,460	△ 70,398
粗利益率	賃貸事業	14.3%	14.5%	△ 0.2pt
	分譲事業(業務施設等)	△ 57.7%	29.4%	△ 87.1pt
	その他	41.1%	26.4%	14.7pt
営業利益		29,243	52,152	△ 22,908

[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	363,479	+41,570	営業利益	75,120	+9,463

「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415億円の増収、94億円の増益。  
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、東京ミッドタウン八重洲の竣工に伴う一時的な影響等により6.7%。  
※東京ミッドタウン八重洲を除いた首都圏オフィス空室率は4%前半。

当第2四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)	東京ミッドタウン八重洲	・通期稼働(前期稼働物件)	大宮門街 SQUARE
50ハドソンヤード(米国ニューヨーク市)	ららぽーと福岡	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)
ららぽーとブッキンガム シティセンター(マレーシアアラルプール)	三井アウトレットパーク 台南(台湾台南市)	ららステーション上海蓮花路(中国上海市)	

<賃貸>		当第2四半期	前年同期	増減
オフィス・商業施設	収益	207,218	191,331	15,887
	営業施設	125,368	106,373	18,994
	貸付面積(千㎡)	6,003	5,732	271
オフィス	所有	1,982	1,925	57
	転貸	1,490	1,441	49
商業施設	所有	1,895	1,796	99
	転貸	636	570	66
その他	収益	30,892	24,203	6,689
収益合計		363,479	321,908	41,570

空室率推移						
	22/9	22/6	22/3	21/3	20/3	19/3
連結オフィス・商業	6.0%	4.0%	3.0%	2.9%	2.3%	1.8%
単体オフィス首都圏	6.7%	4.1%	3.2%	3.1%	1.9%	1.7%

(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	122	134	98	109	24	25
棟数	2,843	2,910	2,558	2,616	285	294
貸付面積(千㎡)	168,095	164,034	156,070	152,422	12,025	11,611
賃貸収益	6.4%	4.0%	6.7%	3.9%	4.0%	4.2%
空室率						

	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
商業施設	99	99	72	73	27	26
棟数	2,290	2,220	1,471	1,473	820	748
貸付面積(千㎡)	116,887	102,663	77,794	71,774	39,092	30,889
賃貸収益	1.9%	2.3%	1.8%	2.4%	2.0%	2.0%
空室率						

※ 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	286,505	△26,356	営業利益	57,129	+41

国内住宅分譲は、販売好調ながら前年同期比での計上戸数の減少等により減収減益。投資家向け・海外住宅分譲等は、前年同期の物件売却等の反動により減収した一方、「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等により減収増益。セグメント全体では263億円の減収、微増益。  
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91%。

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
	パークホームズ日本橋本町、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	山之内西新宿ビル、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)、パークアックス東日本橋ステーションゲート

<分譲>		当第2四半期	前年同期	増減
中高層分譲	収益	96,085	118,324	△22,238
	戸数	1,550	1,624	△74
	戸当たり単価(万円)	6,200	7,286	△1,086
戸建分譲	収益	23,389	20,441	2,947
	戸数	280	269	11
	戸当たり単価(万円)	8,353	7,599	754
国内住宅分譲合計	収益	119,475	138,766	△19,291
	戸数	1,830	1,893	△63
	戸当たり単価(万円)	6,529	7,300	△801
	営業利益	13,208	18,210	△5,002
投資家向け・海外住宅分譲等	収益	167,030	174,095	△7,065
	営業利益	43,921	38,877	5,043
収益合計		286,505	312,861	△26,356

国内住宅分譲完成在庫推移 (戸)						
	22/9	22/6	22/3	21/3	20/3	19/3
中高層分譲	57	73	82	150	128	141
戸建分譲	2	0	7	17	58	30
合計	59	73	89	167	186	171

国内住宅分譲契約戸数 (戸)						
	前期末	期中契約	契約累計	売上計上	当期末	期中新規発売
	契約済み				契約済み	
中高層分譲	4,002	1,497	5,499	1,550	3,949	1,388
戸建分譲	155	154	309	280	29	149
合計	4,157	1,651	5,808	1,830	3,978	1,537

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	217,545	+8,062	営業利益	32,135	+6,660

プロパティマネジメントは、リパーク(貸し駐車場)における前年同期比での稼働向上や費用削減効果等により増収増益。仲介・アセットマネジメント等は、リハウス(個人向け仲介)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80億円の増収、66億円の増益。

<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	164,481	158,181	6,300
	営業利益	18,530	14,013	4,517
仲介・アセットマネジメント等	収益	53,063	51,301	1,761
	営業利益	13,604	11,461	2,143
収益合計		217,545	209,483	8,062

		当第2四半期	前年同期	増減
リパーク(貸し駐車場)台数		254,065	257,718	△3,653
仲介件数 ※		19,292	20,023	△731
販売受託件数		463	620	△157

※ 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: 19,370件(前年同期比△698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	189,516	+36,906	営業利益	△1,194	+11,821

新型コロナウイルス感染症の第7波の影響を受けたものの、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369億円の増収、118億円の営業損失の改善。

<その他> 収益	当第2四半期	前年同期	増減
新築請負	69,778	69,345	432
施設営業	39,205	19,449	19,755
東京ドーム	31,278	21,082	10,196
その他	49,254	42,733	6,521
収益合計	189,516	152,609	36,906

	当第2四半期	前年同期	増減
新築請負受注工事高	62,500	73,478	△10,978

(参考) 海外事業

		当第2四半期	前年同期	増減
賃貸	収益	53,002	35,030	17,972
	営業利益①	13,624	7,112	6,511
分譲	収益	96,551	3,830	92,721
	営業利益②	18,358	△725	19,084
マネジメント・その他	収益	6,459	218	6,241
	営業利益③	△894	△2,491	1,596
海外持分法換算営業利益④(※1)		7,061	2,150	4,910
海外事業利益合計①+②+③+④		38,149	6,046	32,102
海外事業利益比率(※2)		27.5%	5.9%	21.6pt

※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  
※3 為替:期中平均レート 当第2四半期 123.14円/¥、前年同期 107.82円/¥

為替: 当第2四半期末 136.68円/ドル 前期末 115.02円/ドル  
 当第2四半期末 165.71円/ポンド 前期末 155.24円/ポンド

〔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	685,960	699,528	△ 13,567
三井不動産	634,675	627,886	6,789
三井不動産アメリカグループ	601,813	541,255	60,558
SPC合計	122,708	119,421	3,286
英国三井不動産グループ	91,874	48,088	43,786
その他・消去等	9,096	15,524	△ 6,428
合計	2,146,129	2,051,704	94,424

	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	2,051,704	198,595	△ 202,822	98,652	2,146,129
前年同期	1,930,528	241,121	△ 235,483	33,218	1,969,385

(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584億円]

※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	2,696,723	2,556,290	140,433
三井不動産アメリカグループ	681,743	559,961	121,782
東京ドームグループ	281,116	280,752	364
SPC合計	154,526	127,234	27,291
台湾三井不動産グループ	122,522	47,217	75,304
三井不動産レジデンシャル	90,370	94,019	△ 3,649
英国三井不動産グループ	54,092	51,198	2,893
その他・消去等	216,771	197,461	19,310
合計	4,297,866	3,914,135	383,730

(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	3,914,135	276,309	△ 59,195	166,617	4,297,866
前年同期	3,796,800	128,865	△ 53,931	26,145	3,897,881

※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3,837億円増加し、4兆2,978億円となった。  
 主な内訳は、三井不動産における「東京ミッドタウン八重洲」、  
 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。

〔有利子負債〕

	当第2四半期末	前期末	増減
三井不動産	3,086,046	2,802,748	283,298
三井不動産アメリカグループ	1,100,836	921,051	179,785
三井不動産レジデンシャル	635,300	638,400	△ 3,100
SPC合計	179,720	186,970	△ 7,250
東京ドームグループ	131,500	129,500	2,000
台湾三井不動産グループ	76,288	52,958	23,329
三井不動産アジアグループ	68,294	103,848	△ 35,553
英国三井不動産グループ	60,981	25,459	35,522
子会社貸付金	△ 1,404,177	△ 1,297,902	△ 106,274
その他・消去等	221,420	104,200	117,220
合計	4,156,211	3,667,234	488,977
(うちノンリコース債務)	695,538	549,749	145,788

※為替変動による増減を含む。当第2四半期の為替影響は+2,007億円。

〔連結貸借対照表〕

[単位: 百万円]

	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	2,765,203	2,567,870	197,332	流動負債	1,467,950	1,277,080	190,870
現金・預金	172,687	146,329	26,358	支払手形及び買掛金	97,345	135,097	△ 37,752
受取手形、売掛金及び契約資産	65,789	61,465	4,323	短期借入金	622,575	497,191	125,383
有価証券	94	99	△ 4	コマーシャルペーパー	154,000	36,000	118,000
販売用不動産・前渡金	2,146,129	2,051,704	94,424	短期償還社債	113,438	108,407	5,030
未成工事支出金	11,837	8,157	3,680	未払法人税等	47,893	59,591	△ 11,698
その他の棚卸資産	12,336	10,419	1,917	契約負債	144,334	141,891	2,442
短期貸付金	23,027	16,949	6,077	完成工事補償引当金	845	744	101
営業出資金	9,799	9,803	△ 4	債務保証損失引当金	0	0	△ 0
その他の流動資産	324,263	263,752	60,510	その他流動負債	287,517	298,155	△ 10,637
貸倒引当金	△ 761	△ 810	49	固定負債	4,305,542	4,017,179	288,363
有形固定資産	4,216,938	3,841,825	375,113	社債	784,295	702,309	81,985
建物及び構築物	1,705,251	1,404,643	300,608	長期借入金	2,481,901	2,323,325	158,576
機械装置・運搬具	73,028	53,579	19,449	預り敷金・保証金	456,183	443,919	12,264
土地	2,187,107	2,047,375	139,732	役員退職慰労引当金	807	775	32
建設仮勘定	87,534	252,515	△ 164,981	退職給付に係る負債	50,185	49,865	319
その他	164,016	83,711	80,305	繰延税金負債	267,499	299,398	△ 31,898
無形固定資産	80,927	72,310	8,617	再評価に係る繰延税金負債	91,088	91,088	-
有形・無形固定資産	4,297,866	3,914,135	383,730	その他固定負債	173,580	106,497	67,083
投資その他資産	1,685,180	1,726,006	△ 40,825	有利子負債	4,156,211	3,667,234	488,977
投資有価証券	1,136,835	1,217,008	△ 80,173	うちノンリコース債務	695,538	549,749	145,788
長期貸付金	10,430	8,302	2,128	余剰敷金・保証金	284,443	273,060	11,382
差入敷金・保証金	171,740	170,859	881	負債計	5,773,493	5,294,259	479,233
退職給付に係る資産	64,405	65,082	△ 676	資本金	340,552	340,162	389
繰延税金資産	26,057	25,574	483	資本剰余金	352,443	372,471	△ 20,028
その他投資その他資産	276,752	240,243	36,508	利益剰余金	1,459,405	1,390,511	68,894
貸倒引当金	△ 1,041	△ 1,064	22	自己株式	△ 9,536	△ 21,582	12,045
資産計	8,748,249	8,208,012	540,237	土地再評価差額金	194,216	194,159	57
				その他有価証券評価差額金	375,163	471,794	△ 96,631
				繰延ヘッジ損益	19,810	10,303	9,507
				為替換算調整勘定	86,177	10,430	75,747
				退職給付に係る調整累計額	26,292	28,222	△ 1,929
				新株予約権	1,319	1,340	△ 20
				非支配株主持分	128,910	115,938	12,971
				純資産計	2,974,756	2,913,752	61,004
				〔D/Eレシオ〕	(1.46)	(1.31)	(0.15)
				〔自己資本比率〕	(32.5%)	(34.1%)	(△ 1.6pt)
				負債・純資産計	8,748,249	8,208,012	540,237

※為替変動による増減を含む。当第2四半期の為替影響は+3,224億円。

[単位:百万円]

2023年3月期 通期予想				<参考>
	今回予想 2022年11月9日公表	前回予想 2022年5月13日公表	増減	2022年3月期
営業収益	2,200,000	2,200,000	-	2,100,870
賃貸	720,000	720,000	-	668,167
分譲	650,000	650,000	-	643,851
マネジメント	420,000	420,000	-	429,350
その他	410,000	410,000	-	359,499
賃貸	152,000	152,000	-	129,983
分譲	145,000	140,000	5,000	138,343
マネジメント	62,000	57,000	5,000	57,205
その他	△ 7,000	3,000	△ 10,000	△ 29,641
消去他	△ 52,000	△ 52,000	-	△ 50,912
営業利益	300,000	300,000	-	244,978
営業外損益	△ 40,000	△ 40,000	-	△ 20,037
純金利負担	△ 50,000	△ 50,000	-	△ 30,421
その他	10,000	10,000	-	10,382
経常利益	260,000	260,000	-	224,940
特別損益	30,000	30,000	-	37,463
税前当期純利益	290,000	290,000	-	262,403
法人税等	△ 90,000	△ 90,000	-	△ 86,649
当期純利益	200,000	200,000	-	175,754
非支配株主に帰属する 当期純利益	△ 10,000	△ 10,000	-	1,231
親会社株主に帰属する 当期純利益	190,000	190,000	-	176,986

## &lt;分譲セグメント内訳&gt;

国内住宅分譲	今回予想	前回予想	増減
営業収益	285,000	285,000	-
中高層分譲	250,000	250,000	-
戸建分譲	35,000	35,000	-
営業利益	38,000	33,000	5,000
営業利益率(%)	13.3%	11.6%	1.7pt
投資家向け・海外住宅分譲等			
営業収益	365,000	365,000	-
営業利益	107,000	107,000	-
合計			
営業収益	650,000	650,000	-
営業利益	145,000	140,000	5,000

## &lt;国内住宅分譲戸数&gt;

	今回予想	前回予想	増減
中高層	3,250	3,250	-
戸建	450	450	-
計	3,700	3,700	-

## &lt;連結セグメント別業績予想の内訳などの変更(前回予想との差異)&gt;

・当第2四半期連結累計期間の業績は、期初公表(2022年5月13日)の通期業績予想に対して、全体としては概ね想定通り進捗しており、通期業績予想の営業収益、営業利益、経常利益、親会社株主に帰属する当期純利益の予想数値に変更はありませんが、営業利益のセグメント内訳の一部を以下のとおり変更します。

## ・「分譲」セグメント

国内住宅分譲事業が好調であることを反映し、セグメント全体では前回予想を50億円上回る1,450億円を見込みます。

## ・「マネジメント」セグメント

リパーク(貸し駐車場)の継続したコスト削減、仲介事業の伸長等を反映し、セグメント全体では前回予想を50億円上回る620億円を見込みます。

## ・「その他」セグメント

東京ドームが新型コロナウイルス感染症の第7波の影響を受けたことに加え、新築請負が資材価格高騰の影響を受けていること等を反映し、セグメント全体では前回予想を100億円下回る70億円の営業損失を見込みます。

## &lt;有形・無形固定資産&gt;

	今回予想	前回予想	増減
新規投資	400,000	400,000	-
減価償却費	120,000	120,000	-

## &lt;販売用不動産・前渡金&gt;

	今回予想	前回予想	増減
新規投資	500,000	500,000	-
原価回収	480,000	480,000	-

## &lt;有利子負債&gt;

	今回予想 期末残高	前回予想 期末残高	増減
有利子負債	4,150,000	3,950,000	200,000

※ 足元の為替の状況を勘案し、有利子負債の期末残高の予想を変更しております。