

2023年8月4日

2024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
- ・【参考資料】セグメント変更概念図

三井不動産株式会社

[単位:百万円]

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	561,364	576,716	△ 15,351	△2.7%
賃貸	197,818	179,741	18,077	
分譲	146,157	202,432	△ 56,275	
マネジメント	109,952	106,717	3,235	
施設営業	45,892	26,401	19,491	
その他	61,543	61,423	119	
賃貸	44,140	39,410	4,730	
分譲	30,118	42,907	△ 12,788	
マネジメント	15,321	13,988	1,333	
施設営業	5,595	△ 5,426	11,021	
その他	△ 1,838	△ 2,020	182	
全社費用・消去	△ 12,926	△ 11,744	△ 1,182	
営業利益	80,410	77,114	3,296	4.3%
営業外損益	△ 7,551	△ 3,651	△ 3,899	
持分法損益	4,110	1,229	2,881	
純金利負担	△ 16,015	△ 9,825	△ 6,189	
その他	4,352	4,943	△ 591	
経常利益	72,859	73,462	△ 603	△0.8%
特別損益	48,955	10,885	38,069	
特別利益	48,955	10,885	38,069	
特別損失	-	-	-	
税金等調整前四半期純利益	121,814	84,348	37,465	
法人税等	△ 35,105	△ 26,926	△ 8,179	
四半期純利益	86,708	57,422	29,286	
非支配株主に帰属する四半期純利益	△ 857	△ 4,502	3,645	
親会社株主に帰属する四半期純利益	85,851	52,919	32,931	62.2%

特別損益	
[特別利益]	
投資有価証券売却益	48,955
合計	48,955

公表（進捗率）

	当第1四半期	通期予想	進捗率
営業収益	561,364	2,300,000	24.4%
営業利益	80,410	330,000	24.4%
経常利益	72,859	245,000	29.7%
親会社株主に帰属する四半期純利益	85,851	210,000	40.9%

※ 収益は外部顧客からの売上高

■連結業績概要
 当第1四半期の業績は、
 営業収益は前年同期比153億円(△2.7%)の減収、
 営業利益は同比32億円(+4.3%)の増益、
 経常利益は同比6億円(△0.8%)の減益、
 親会社株主に帰属する四半期純利益は同比329億円(+62.2%)の増益。

なお、営業利益、親会社株主に帰属する四半期純利益は、
 いずれも2期連続で第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	86,708	57,422
その他の包括利益	80,775	△ 47,649
その他有価証券評価差額金	72,022	△ 81,178
繰延ヘッジ損益	2,337	5,371
為替換算調整勘定	599	16,877
退職給付に係る調整額	△ 877	△ 951
持分法適用会社に対する持分相当額	6,693	12,231
四半期包括利益	167,483	9,772
(うち親会社株主に係る四半期包括利益)	(166,493)	(3,985)
(うち非支配株主に係る四半期包括利益)	(990)	(5,786)

(参考) 単体・営業損益	当第1四半期	前年同期	増減
営業収益	172,204	156,085	16,118
賃貸事業	-	3,084	△3,084
分譲事業(業務施設等)	8,752	7,971	780
その他	-	-	-
合計	180,956	167,141	13,815
粗利益率	17.5%	16.0%	1.5pt
賃貸事業	-	△5.1%	-
分譲事業(業務施設等)	31.3%	33.3%	△2.0pt
その他	-	-	-
営業利益	19,456	17,057	2,398

2023年4月より下記の通りセグメント変更を実施。
 ・従来の「賃貸」「分譲」「マネジメント」「その他」の4区分から「賃貸」「分譲」「マネジメント」「施設営業」「その他」の5区分に変更。
 ・「その他」セグメントに含まれていた施設営業事業、東京ドーム事業の一部を「施設営業」セグメントに集約。
 ・参考資料として、末尾にセグメント変更概念図を添付。

[単位: 百万円]

貸貨 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 197,818 +18,077 営業利益 44,140 +4,730

前期に竣工した「50ハドンヤード(米国・オフィス)」の収益・利益の拡大に加え、既存商業施設の売上伸長や、「ららぽーと門真・三井アウトレットパーク 大阪門真」の新規開業効果等により、セグメント全体では180億円の増収、47億円の増益。

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)
ららぽーと門真・三井アウトレットパーク 大阪門真

<貸貨> 当第1四半期 前年同期 増減
オフィス・商業施設 収益 108,649 101,247 7,401
貸付面積(千㎡) 6,203 5,835 368

空室率推移 23/6 23/3 22/3 21/3 20/3 19/3
連結オフィス・商業 3.9% 4.3% 3.0% 2.9% 2.3% 1.8%

(参考) 単体・貸貨総括表
総計 首都圏 地方
オフィス 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

商業施設 総計 首都圏 地方
棟数 96 99 69 72 27 27
貸付面積(千㎡) 2,338 2,297 1,436 1,477 903 820

※ 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 146,157 △56,275 営業利益 30,118 △12,788

国内住宅分譲は、「パークコート神宮北参道 ザタワー」の引渡しの進捗等により、増収増益。
投資家向け・海外住宅分譲等は契約済み物件の引渡しに主に第2四半期以降であるため減収減益となったが、通期業績予想の達成に向けて順調に進捗。

当第1四半期における主要な計上物件
・国内住宅分譲 パークコート神宮北参道 ザタワー、パークマンション鳥居坂
・投資家向け分譲 パークアクシス赤坂山王、パークアクシス大塚サウスレジデンス

<分譲> 当第1四半期 前年同期 増減
中高層分譲 収益 105,152 62,605 42,547
戸数 982 1,011 △29
戸建分譲 収益 10,365 13,497 △3,131

国内住宅分譲完成在庫推移 (戸)
23/6 23/3 22/3 21/3 20/3 19/3
中高層分譲 36 55 82 150 128 141

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
契約済み 契約済み 新規発売

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 109,952 +3,235 営業利益 15,321 +1,333

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。

<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 83,535 80,951 2,584
営業利益 9,108 8,210 898

リパーク(貸し駐車場)台数 当第1四半期 前年同期 増減
250,377 251,299 △922

※ 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: 9,128件(前年同期比△361件)

施設営業 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 45,892 +19,491 営業利益 5,595 +11,021

ホテル・リゾートのADRが大幅に改善したことや、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194億円の増収、110億円の増益。

<施設営業> 収益 当第1四半期 前年同期 増減
ホテル・リゾート 32,393 17,488 14,904

宿泊主休型ホテル 稼働率 当第1四半期 前年同期 増減
82% 80% 2pt

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 61,543 +119 営業利益 △1,838 +182

<その他> 収益 当第1四半期 前年同期 増減
新築賃貸・リフォーム等 53,009 54,020 △1,010

新築賃貸受注工事高 当第1四半期 前年同期 増減
31,242 32,861 △1,619

(参考) 海外事業 当第1四半期 前年同期 増減
賃料 収益 34,106 25,528 8,577
分譲 営業利益① 9,975 6,636 3,339

※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り)
※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1四半期 132.42円/ドル、前年同期 116.34円/ドル

為替：2023年3月末	133.53円/ドル	2022年12月末	132.70円/ドル
2023年3月末	165.56円/ポンド	2022年12月末	160.00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	2,833,690	2,747,508	86,181	流動負債	1,445,918	1,501,842	△ 55,923
現金・預金	243,701	134,355	109,345	支払手形及び買掛金	110,789	147,985	△ 37,196
受取手形、売掛金及び契約資産	66,173	71,220	△ 5,047	短期借入金	742,149	624,616	117,532
有価証券	140	131	9	コマーシャルペーパー	50,000	78,000	△ 28,000
販売用不動産・前渡金	2,166,775	2,163,634	3,141	短期償還社債	42,102	100,300	△ 58,197
未成工事支出金	11,704	9,158	2,546	未払法人税等	34,705	41,629	△ 6,923
その他の棚卸資産	9,753	10,737	△ 983	契約負債	165,891	178,190	△ 12,298
短期貸付金	17,982	16,890	1,091	完成工事補償引当金	857	907	△ 50
営業出資金	9,772	9,774	△ 2	債務保証損失引当金	-	0	△ 0
その他の流動資産	308,413	332,336	△ 23,922	その他流動負債	299,423	330,212	△ 30,788
貸倒引当金	△ 727	△ 731	4				
				固定負債	4,520,803	4,308,333	212,469
有形固定資産	4,279,422	4,206,453	72,968	社債	871,663	730,011	141,651
建物及び構築物	1,703,792	1,688,214	15,578	長期借入金	2,533,211	2,515,602	17,608
機械装置・運搬具	71,147	68,621	2,525	預り敷金・保証金	461,742	456,582	5,159
土地	2,206,254	2,170,728	35,526	役員退職慰労引当金	726	799	△ 73
建設仮勘定	119,198	102,781	16,417	退職給付に係る負債	45,403	45,672	△ 268
その他	179,029	176,108	2,920	繰延税金負債	332,434	286,734	45,699
無形固定資産	87,492	86,676	816	再評価に係る繰延税金負債	91,088	91,088	-
				その他固定負債	184,533	181,841	2,692
有形・無形固定資産	4,366,914	4,293,130	73,784	有利子負債	4,239,126	4,048,531	190,594
				うちノンリコース債務	698,225	676,851	21,373
投資その他資産	1,936,833	1,800,757	136,075	余剰敷金・保証金	290,548	284,291	6,256
投資有価証券	1,386,782	1,258,125	128,657	負債計	5,966,721	5,810,176	156,545
長期貸付金	9,146	8,938	207	資本金	340,552	340,552	-
差入敷金・保証金	171,193	172,291	△ 1,097	資本剰余金	336,119	366,604	△ 30,484
退職給付に係る資産	64,349	64,756	△ 407	利益剰余金	1,565,851	1,499,572	66,279
繰延税金資産	25,758	25,761	△ 3	自己株式	△ 7,872	△ 38,354	30,481
その他投資その他資産	280,728	272,027	8,700	土地再評価差額金	184,600	194,900	△ 10,300
貸倒引当金	△ 1,126	△ 1,143	17	その他有価証券評価差額金	498,812	426,950	71,862
				繰延ヘッジ損益	18,558	16,072	2,485
				為替換算調整勘定	74,936	67,710	7,226
				退職給付に係る調整累計額	25,786	26,717	△ 931
				新株予約権	1,291	1,291	-
				非支配株主持分	132,080	129,202	2,877
				純資産計	3,170,716	3,031,220	139,495
				〔D/Eレシオ〕	(1.40)	(1.40)	(0.00)
				〔自己資本比率〕	(33.2%)	(32.8%)	(0.4pt)
資産計	9,137,438	8,841,396	296,041	負債・純資産計	9,137,438	8,841,396	296,041

※ 為替変動による増減を含む。当第1四半期の為替影響は+226億円。

〔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	713,631	739,095	△ 25,463
三井不動産	623,701	609,575	14,125
三井不動産アメリカグループ	607,156	602,381	4,774
SPC合計	113,704	109,963	3,740
英国三井不動産グループ	96,233	91,647	4,586
その他・消去等	12,348	10,971	1,377
合計	2,166,775	2,163,634	3,141

	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	2,163,634	104,588	△ 101,933	485	2,166,775
前年同期	2,051,704	112,809	△ 147,712	29,570	2,046,371

(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200億円〕

※ 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	2,694,467	2,688,891	5,576
三井不動産アメリカグループ	689,707	686,229	3,478
東京ドームグループ	279,164	279,542	△ 377
SPC合計	153,632	154,307	△ 675
台湾三井不動産グループ	135,436	126,985	8,451
三井不動産レジデンシャル	89,145	88,179	965
三井不動産マレーシアグループ	64,178	63,498	680
その他・消去等	261,180	205,495	55,685
合計	4,366,914	4,293,130	73,784

	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	4,293,130	98,799	△ 31,670	6,655	4,366,914
前年同期	3,914,135	83,475	△ 29,141	87,848	4,056,317

(再評価差額を含む)
※ 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 主な増減要因〕

三井不動産における「八重洲二丁目中地区第一種市街地再開発事業」、台湾三井不動産グループにおける「ららぽーと台中」への新規投資等。

〔有利子負債〕

	当第1四半期末	前期末	増減
三井不動産	3,094,500	3,008,292	86,207
三井不動産アメリカグループ	1,188,879	1,149,328	39,551
三井不動産レジデンシャル	597,000	620,000	△ 23,000
SPC合計	162,460	161,610	850
東京ドームグループ	129,000	123,500	5,500
英国三井不動産グループ	125,719	70,770	54,948
台湾三井不動産グループ	87,580	73,633	13,946
三井不動産マレーシアグループ	49,353	46,570	2,783
子会社貸付金	△ 1,429,121	△ 1,395,039	△ 34,082
その他・消去等	233,754	189,865	43,889
合計	4,239,126	4,048,531	190,594
(うちノンリコース債務)	698,225	676,851	21,373

※ 為替変動による増減を含む。当第1四半期の為替影響は+589億円。

<旧セグメントと新セグメントの比較>

