

2024年2月9日

2024年3月期第3四半期決算短信 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
- ・ **【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(累計)				
	当第3四半期	前年同期	増減	増減率 [%]
営業収益	1,699,015	1,626,393	72,621	4.5%
賃貸	606,195	559,067	47,128	
分譲	403,953	427,980	△ 24,027	
マネジメント	336,952	328,814	8,137	
施設営業	144,430	106,800	37,630	
その他	207,483	203,730	3,752	
賃貸	130,731	115,436	15,295	
分譲	86,096	90,889	△ 4,793	
マネジメント	45,874	47,915	△ 2,041	
施設営業	21,163	△ 3,316	24,480	
その他	1,865	△ 1,543	3,408	
全社費用・消去	△ 40,437	△ 36,064	△ 4,372	
営業利益	245,294	213,316	31,977	15.0%
営業外損益	△ 45,534	△ 27,109	△ 18,424	
持分法損益	6,006	6,689	△ 682	
純金利用負担	△ 53,521	△ 35,875	△ 17,646	
その他	1,980	2,076	△ 95	
経常利益	199,759	186,207	13,552	7.3%
特別損益	58,502	41,923	16,579	
特別利益	58,502	44,077	14,425	
特別損失	-	△ 2,154	2,154	
税金等調整前四半期純利益	258,262	228,130	30,131	
法人税等	△ 87,564	△ 75,169	△ 12,394	
四半期純利益	170,698	152,961	17,737	
非支配株主に帰属する四半期純利益	△ 4,240	△ 5,790	1,549	
親会社株主に帰属する四半期純利益	166,457	147,171	19,286	13.1%

特別損益	
[特別利益]	
投資有価証券売却益	54,139
固定資産売却益	4,363
合計	58,502

公表(進捗率)

	当第3四半期	通期予想 (2024.2.9公表)	進捗率
営業収益	1,699,015	2,300,000	73.9%
営業利益	245,294	335,000	73.2%
経常利益	199,759	265,000	75.4%
親会社株主に帰属する四半期純利益	166,457	220,000	75.7%

※ 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3四半期(累計)の業績は、
 営業収益は前年同期比726億円(+4.5%)の増収、
 営業利益は同比319億円(+15.0%)の増益、
 経常利益は同比135億円(+7.3%)の増益、
 親会社株主に帰属する四半期純利益は同比192億円(+13.1%)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3四半期(累計)における過去最高を更新。

■連結業績予想
 経常利益を2,650億円(+100億円)、親会社株主に帰属する当期純利益を2,200億円(+50億円)に上方修正。

■株主還元
 年間配当予想を2023年11月8日公表の70円/株から2円増配し、72円/株に上方修正。
 期初公表(2023年5月10日)における年間配当予想の68円/株からは4円の増配。
 2023年3月期における配当実績の62円/株からは10円の増配。
 期末配当予想を2023年11月8日公表の35円/株から2円増配し、37円/株に変更。

連結包括利益計算書(累計)

	当第3四半期	前年同期
四半期純利益	170,698	152,961
その他の包括利益	115,762	5,851
その他有価証券評価差額金	48,144	△ 99,263
繰延ヘッジ損益	△ 369	8,767
為替換算調整勘定	29,980	64,588
退職給付に係る調整額	△ 2,603	△ 2,903
持分法適用会社に対する持分相当額	40,610	34,662
四半期包括利益	286,461	158,812
(うち親会社株主に係る四半期包括利益)	(281,002)	(148,900)
(うち非支配株主に係る四半期包括利益)	(5,458)	(9,912)

(参考) 単体・営業損益	当第3四半期	前年同期	増減
営業収益	525,313	483,427	41,886
賃貸事業			
分譲事業(業務施設等)	24,191	40,384	△ 16,192
その他	27,092	26,032	1,060
合計	576,597	549,844	26,753
粗利益率	18.1%	15.3%	2.8pt
賃貸事業			
分譲事業(業務施設等)	35.2%	31.2%	4.0pt
その他	30.9%	34.9%	△ 4.0pt
営業利益	73,878	62,511	11,366

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]

賃貸		当第3四半期	対前年同期	当第3四半期	対前年同期
営業収益	606,195	+47,128	営業利益	130,731	+15,295

前期に竣工した「50 Hudson Yards (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471億円の増収、152億円の増益。
なお、当第3四半期末における当社の首都圏オフィス空室率(単体)は3.1%。

当第3四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	東京ミッドタウン八重洲
ららぽーとTOKYO-BAY	50 Hudson Yards (米国ニューヨーク市)
ららぽーと台中(台湾台中市)	ららぽーと福岡
	ららぽーと堺
	LaLaport BUKIT BINTANG CITY CENTRE (マレーシアアラルンポール)
	三井アウトレットパーク 台南(台湾台南市)

＜賃貸＞		当第3四半期	前年同期	増減
オフィス・商業施設	収益	331,601	316,190	15,411
	営業施設	213,446	194,289	19,157
	貸付面積(千㎡)	6,275	6,020	255
オフィス	所有	2,096	1,969	127
	転賃	1,499	1,493	6
商業施設	所有	2,010	1,920	90
	転賃	670	638	32
その他	収益	61,147	48,588	12,559
収益合計		606,195	559,067	47,128

空室率推移		23/12	23/9	23/6	23/3	22/3	21/3
連結オフィス・商業	3.9%	4.4%	3.9%	4.3%	3.0%	2.9%	
単体オフィス首都圏	3.1%	3.6%	3.2%	3.8%	3.2%	3.1%	

(参考) 単体・賃貸総括表

	総計		首都圏		地方	
	当第3四半期	前年同期	当第3四半期	前年同期	当第3四半期	前年同期
オフィス	118	121	95	98	23	23
貸付面積(千㎡)	2,831	2,951	2,549	2,568	282	282
賃貸収益	253,375	253,696	235,365	235,632	18,009	18,063
空室率	3.2%	6.1%	3.1%	6.4%	3.7%	3.5%

	総計		首都圏		地方	
	当第3四半期	前年同期	当第3四半期	前年同期	当第3四半期	前年同期
商業施設	96	99	69	71	27	28
貸付面積(千㎡)	2,347	2,314	1,449	1,447	898	867
賃貸収益	195,195	181,348	125,112	119,679	70,082	61,668
空室率	1.3%	2.0%	1.0%	2.0%	1.7%	2.0%

※ 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3四半期	対前年同期	当第3四半期	対前年同期
営業収益	403,953	△24,027	営業利益	86,096	△4,793

国内住宅分譲は、「パークコート神宮北参道 ザタワー」等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、前年同期の物件売却等の反動により、減収減益。セグメント全体では240億円の減収、47億円の減益。
なお、国内の新築マンション分譲の当期計上予定戸数3,350戸に対する契約進捗率は95%。

当第3四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、パークホームズ三軒茶屋一丁目、パークホームズLaLa門真、ファインコート新百合ヶ丘グランレガシー
・投資家向け分譲	Innovation Square Phase II (米国ボストン市)、Alta Revolution (米国サマービル市)、MFLP東名線瀬、新川崎スクエア、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3四半期	前年同期	増減
中高層分譲	収益	185,367	166,120	19,246
	戸数	1,925	2,093	△168
	戸当たり単価(万円)	9,629	7,935	1,694
戸建分譲	収益	22,110	29,522	△7,412
	戸数	273	351	△78
	戸当たり単価(万円)	8,099	8,411	△312
国内住宅分譲合計	収益	207,478	195,643	11,834
	戸数	2,198	2,444	△246
	戸当たり単価(万円)	9,439	8,004	1,435
	営業利益	36,899	29,555	7,344
投資家向け・海外住宅分譲等	収益	196,475	232,336	△35,861
	営業利益	49,196	61,334	△12,137
収益合計		403,953	427,980	△24,027

国内住宅分譲完成在庫推移		(戸)					
	23/12	23/9	23/6	23/3	22/3	21/3	
中高層分譲	40	30	36	55	82	150	
戸建分譲	16	5	0	0	7	17	
合計	56	35	36	55	89	167	

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	契約済み	累計	契約済み	新規発売		
中高層分譲	4,256	2,567	6,823	1,925	4,898	2,618	
戸建分譲	118	252	370	273	97	278	
合計	4,374	2,819	7,193	2,198	4,995	2,896	

マネジメント		当第3四半期	対前年同期	当第3四半期	対前年同期
営業収益	336,952	+8,137	営業利益	45,874	△2,041

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等により、増収増益。仲介・アセットマネジメント等は、前年同期に計上したプロジェクトマネジメントフィーの反動減等により、減収減益。セグメント全体では81億円の増収、20億円の減益。

＜マネジメント＞		当第3四半期	前年同期	増減
プロパティマネジメント	収益	257,127	248,688	8,439
	営業利益	28,982	28,048	934
仲介・アセットマネジメント等	収益	79,824	80,146	△322
	営業利益	16,891	19,867	△2,975
収益合計		336,952	328,834	8,137

リパーク(貸し駐車場)台数		当第3四半期	前年同期	増減
仲介件数 ※	28,395	29,193	△798	
販売受託件数	383	584	△201	

※ 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: 28,460件(前年同期比△840件)

施設営業		当第3四半期	対前年同期	当第3四半期	対前年同期
営業収益	144,430	+37,630	営業利益	21,163	+24,480

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来場者数の増加等により、セグメント全体では376億円の増収、244億円の増益。

＜施設営業＞ 収益		当第3四半期	前年同期	増減
ホテル・リゾート	104,744	68,122	36,621	
スポーツ・エンターテインメント	39,686	38,677	1,008	
収益合計	144,430	106,800	37,630	

国内宿泊主体型ホテル稼働率		当第3四半期	前年同期	増減
		83%	82%	1pt

その他		当第3四半期	対前年同期	当第3四半期	対前年同期
営業収益	207,483	+3,752	営業利益	1,865	+3,408

＜その他＞ 収益		当第3四半期	前年同期	増減
新築請負・リフォーム等	179,158	176,700	2,457	
その他	28,324	27,029	1,294	
収益合計	207,483	203,730	3,752	

新築請負受注工事高		当第3四半期	前年同期	増減
		97,828	104,813	△6,985

(参考) 海外事業

		当第3四半期	前年同期	増減
賃貸	収益	109,484	85,371	24,112
分譲	営業利益①	28,176	22,116	6,060
	営業利益	135,903	121,663	14,240
	営業利益②	38,734	21,785	16,948
マネジメント・施設営業等	収益	15,803	11,465	4,337
	営業利益③	557	△590	1,148
海外持分法換算営業利益④(※1)	5,047	8,734	△3,686	
海外事業利益合計①+②+③+④	72,515	52,045	20,470	
海外事業利益比率(※2)	29.0%	23.4%	5.6pt	

※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3四半期 138.24円/円、前年同期 128.30円/円

為替：2023年9月末 149.58円/ドル 2022年12月末 132.70円/ドル
 2023年9月末 182.53円/ポンド 2022年12月末 160.00円/ポンド

〔連結貸借対照表〕

	当第3四半期末	前期末	増減		当第3四半期末	前期末	増減
流動資産	3,230,060	2,747,508	482,551	流動負債	1,738,381	1,501,842	236,538
現金・預金	281,806	134,355	147,450	支払手形及び買掛金	102,253	147,985	△ 45,732
受取手形、売掛金及び契約資産	73,077	71,220	1,856	短期借入金	888,055	624,616	263,438
有価証券	91	131	△ 39	コマーシャルペーパー	118,000	78,000	40,000
販売用不動産・前渡金	2,444,964	2,163,634	281,329	短期償還社債	99,802	100,300	△ 497
未成工事支出金	13,679	9,158	4,520	未払法人税等	27,315	41,629	△ 14,313
その他の棚卸資産	9,119	10,737	△ 1,617	契約負債	192,071	178,190	13,881
短期貸付金	21,565	16,890	4,674	完成工事補償引当金	839	907	△ 68
営業出資金	7,072	9,774	△ 2,702	債務保証損失引当金	-	0	△ 0
その他の流動資産	379,501	332,336	47,165	その他流動負債	310,042	330,212	△ 20,170
貸倒引当金	△ 818	△ 731	△ 87				
有形固定資産	4,351,134	4,206,453	144,681	固定負債	4,730,309	4,308,333	421,975
建物及び構築物	1,764,247	1,688,214	76,033	社債	912,705	730,011	182,693
機械装置・運搬具	79,570	68,621	10,949	長期借入金	2,721,960	2,515,602	206,358
土地	2,206,273	2,170,728	35,545	預り敷金・保証金	464,884	456,582	8,301
建設仮勘定	122,606	102,781	19,825	役員退職慰労引当金	597	799	△ 202
その他	178,436	176,108	2,327	退職給付に係る負債	45,964	45,672	291
無形固定資産	92,315	86,676	5,638	繰延税金負債	306,577	286,734	19,843
				再評価に係る繰延税金負債	91,088	91,088	-
				その他固定負債	186,531	181,841	4,690
有形・無形固定資産	4,443,450	4,293,130	150,320	有利子負債	4,740,524	4,048,531	691,992
				うちノンリコース債務	710,054	676,851	33,202
投資その他資産	1,991,198	1,800,757	190,440	余剰敷金・保証金	292,955	284,291	8,663
投資有価証券	1,432,998	1,258,125	174,873	負債計	6,468,690	5,810,176	658,514
長期貸付金	8,585	8,938	△ 353	資本金	341,000	340,552	447
差入敷金・保証金	171,929	172,291	△ 362	資本剰余金	280,759	366,604	△ 85,844
退職給付に係る資産	63,887	64,756	△ 869	利益剰余金	1,631,351	1,499,572	131,779
繰延税金資産	26,920	25,761	1,158	自己株式	△ 7,319	△ 38,354	31,035
その他投資その他資産	288,046	272,027	16,018	土地再評価差額金	167,042	194,900	△ 27,858
貸倒引当金	△ 1,169	△ 1,143	△ 25	その他有価証券評価差額金	475,203	426,950	48,253
				繰延ヘッジ損益	15,664	16,072	△ 408
				為替換算調整勘定	137,059	67,710	69,349
				退職給付に係る調整累計額	24,068	26,717	△ 2,649
				新株予約権	909	1,291	△ 382
				非支配株主持分	130,277	129,202	1,074
				純資産計	3,196,018	3,031,220	164,797
				〔D/Eレシオ〕	(1.55)	(1.40)	(0.15)
				〔自己資本比率〕	(31.7%)	(32.8%)	(△1.1pt)
資産計	9,664,708	8,841,396	823,311	負債・純資産計	9,664,708	8,841,396	823,311

※ 為替変動による増減を含む。当第3四半期の為替影響は+2,800億円。

〔単位：百万円〕

〔販売用不動産(前渡金含む)〕

	当第3四半期末	前期末	増減
三井不動産レジデンシャル	838,144	739,095	99,048
三井不動産	688,765	609,575	79,189
三井不動産アメリカグループ	605,935	602,381	3,554
英国三井不動産グループ	167,624	91,647	75,977
SPC合計	131,674	109,963	21,710
その他・消去等	12,821	10,971	1,849
合計	2,444,964	2,163,634	281,329

	期首残高	新規投資※	原価回収	その他	期末残高
当第3四半期	2,163,634	496,140	△ 275,014	60,203	2,444,964
前年同期	2,051,704	290,171	△ 297,676	124,634	2,168,833

(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3四半期1,081億円〕

※ 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3四半期末	前期末	増減
三井不動産	2,656,847	2,688,891	△ 32,043
三井不動産アメリカグループ	774,899	686,229	88,670
東京ドームグループ	278,437	279,542	△ 1,105
台湾三井不動産グループ	156,621	126,985	29,635
SPC合計	152,391	154,307	△ 1,916
三井不動産レジデンシャル	88,282	88,179	102
三井不動産マレーシアグループ	69,607	63,498	6,109
その他・消去等	266,362	205,495	60,866
合計	4,443,450	4,293,130	150,320

(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3四半期	4,293,130	185,380	△ 99,094	64,033	4,443,450
前年同期	3,914,135	313,534	△ 93,350	197,131	4,331,450

※ 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、三井不動産アメリカグループなどの在外子会社における為替影響等。

〔有利子負債〕

	当第3四半期末	前期末	増減
三井不動産	3,500,741	3,008,292	492,448
三井不動産アメリカグループ	1,237,716	1,149,328	88,388
三井不動産レジデンシャル	762,400	620,000	142,400
SPC合計	174,670	161,610	13,060
英国三井不動産グループ	145,115	70,770	74,344
東京ドームグループ	121,000	123,500	△ 2,500
台湾三井不動産グループ	112,320	73,633	38,686
三井不動産マレーシアグループ	56,729	46,570	10,158
子会社貸付金	△ 1,539,723	△ 1,395,039	△ 144,684
その他・消去等	169,556	189,865	△ 20,308
合計	4,740,524	4,048,531	691,992
(うちノンリコース債務)	710,054	676,851	33,202

※ 為替変動による増減を含む。当第3四半期の為替影響は+1,372億円。

[単位:百万円]

2024年3月期 通期予想				<参考>
	今回予想 2024年2月9日公表	前回予想 2023年11月8日公表	増減	2023年3月期
営業収益	2,300,000	2,300,000	-	2,269,103
賃貸	780,000	780,000	-	755,238
分譲	600,000	600,000	-	641,672
マネジメント	450,000	450,000	-	445,924
施設営業	180,000	180,000	-	144,577
その他	290,000	290,000	-	281,690
賃貸	167,000	162,000	5,000	149,795
分譲	131,000	146,000	△15,000	145,868
マネジメント	65,000	60,000	5,000	63,383
施設営業	24,000	19,000	5,000	△3,690
その他	2,000	2,000	-	△904
全社費用・消去	△54,000	△54,000	-	△49,047
営業利益	335,000	335,000	-	305,405
営業外損益	△70,000	△80,000	10,000	△40,046
純金利負担	△70,000	△75,000	5,000	△53,970
その他	0	△5,000	5,000	13,923
経常利益	265,000	255,000	10,000	265,358
特別損益	65,000	65,000	-	30,572
税前当期純利益	330,000	320,000	10,000	295,930
法人税等	△106,000	△101,000	△5,000	△92,556
当期純利益	224,000	219,000	5,000	203,374
非支配株主に帰属する 当期純利益	△4,000	△4,000	-	△6,375
親会社株主に帰属する 当期純利益	220,000	215,000	5,000	196,998

<業績予想修正内容(前回予想との差異)>

2023年11月8日に公表した業績予想について、以下のとおり修正します。

・各セグメントの営業利益を以下の通り修正します。
 なお、修正後の「賃貸」および「マネジメント」セグメントの営業利益は、過去最高を更新する見込みです。

「賃貸」セグメント

ビル賃貸における空室率の改善や、商業施設の好調な営業状況を踏まえ、営業利益は前回予想を50億円上回る見込み。

「分譲」セグメント

国内外における物件の売却益は期初の想定を上回る一方、主に米国物件において、利上げに伴うキャップレートの上昇等による評価損を織り込み、営業利益は前回予想を150億円下回る見込み。

「マネジメント」セグメント

主にリハウス(個人向け仲介事業)が好調であることや、リパーク(貸し駐車場事業)の堅調な稼働が寄与し、営業利益は前回予想を50億円上回る見込み。

「施設営業」セグメント

主にホテル・リゾート事業において、想定以上に好調な足元の営業状況を踏まえ、営業利益は前回予想を50億円上回る見込み。

・経常利益は純金利負担の改善等により前回予想を100億円上回る2,650億円、親会社株主に帰属する当期純利益は前回予想を50億円上回る2,200億円を見込みます。

<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	275,000	275,000	-
戸建分譲	35,000	35,000	-
営業利益	50,000	50,000	-
営業利益率(%)	16.1%	16.1%	-
投資家向け・海外住宅分譲等			
営業収益	290,000	290,000	-
営業利益	81,000	96,000	△15,000
合計			
営業収益	600,000	600,000	-
営業利益	131,000	146,000	△15,000

<国内住宅分譲戸数>

	今回予想	前回予想	増減
中高層	3,350	3,350	-
戸建	450	450	-
計	3,800	3,800	-

<有形・無形固定資産>

	今回予想	前回予想	増減
新規投資	260,000	260,000	-
減価償却費	130,000	130,000	-

<販売用不動産・前渡金>

	今回予想	前回予想	増減
新規投資	620,000	620,000	-
原価回収	400,000	400,000	-

<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	4,500,000	4,600,000	△100,000

<旧セグメントと新セグメントの比較>

