

2024年8月2日

2025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】事業利益組替概念図

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 | 630,376 | 561,364 | 69,012 | 12.3% |
| 賃貸 | 207,107 | 197,818 | 9,288 | |
| 分譲 | 191,768 | 146,157 | 45,611 | |
| マネジメント | 115,081 | 109,952 | 5,128 | |
| 施設営業 | 55,788 | 45,892 | 9,895 | |
| その他 | 60,629 | 61,543 | △ 913 | |
| 営業利益 | 101,299 | 80,410 | 20,889 | 26.0% |

| | | | | |
|-----------------------------------|----------|----------|---------|-------|
| 持分法投資損益 (不動産分譲を目的とした関係会社株式売却損益含む) | 3,346 | 4,102 | △ 755 | |
| 固定資産売却損益 | 130 | 61 | 69 | |
| 事業利益(※) | 104,777 | 84,574 | 20,202 | 23.9% |
| 賃貸 | 44,538 | 44,631 | △ 92 | |
| 分譲 | 48,663 | 33,210 | 15,453 | |
| マネジメント | 15,098 | 15,321 | △ 223 | |
| 施設営業 | 11,224 | 5,595 | 5,629 | |
| その他 | △ 549 | △ 1,258 | 708 | |
| 全社費用・消去 | △ 14,198 | △ 12,926 | △ 1,272 | |

| | | | | |
|------------------|----------|----------|----------|---------|
| 営業外損益 | △ 11,146 | △ 7,551 | △ 3,595 | |
| 持分法投資損益 | 3,346 | 4,110 | △ 764 | |
| 純金利負担 | △ 19,272 | △ 16,015 | △ 3,257 | |
| その他 | 4,778 | 4,352 | 425 | |
| 経常利益 | 90,152 | 72,859 | 17,293 | 23.7% |
| 特別損益 | 6,945 | 48,955 | △ 42,009 | |
| 特別利益 | 6,945 | 48,955 | △ 42,009 | |
| 特別損失 | - | - | - | |
| 税金等調整前四半期純利益 | 97,098 | 121,814 | △ 24,715 | |
| 法人税等 | △ 32,265 | △ 35,105 | 2,840 | |
| 四半期純利益 | 64,833 | 86,708 | △ 21,875 | |
| 非支配株主に帰属する四半期純損益 | 185 | △ 857 | 1,042 | |
| 親会社株主に帰属する四半期純利益 | 65,018 | 85,851 | △ 20,833 | △ 24.3% |

※ 事業利益=営業利益+持分法投資損益(不動産分譲を目的とした関係会社株式売却損益含む)+固定資産売却損益

| 特別損益 | |
|-----------|-------|
| [特別利益] | |
| 投資有価証券売却益 | 6,945 |
| 合計 | 6,945 |

| 公表 (進捗率) | | | |
|------------------|---------|-----------------------|-------|
| | 当第1四半期 | 通期予想 (2024.5.10公表) | 進捗率 |
| 営業収益 | 630,376 | 2,600,000 | 24.2% |
| 営業利益 | 101,299 | 340,000 | 29.8% |
| 事業利益 | 104,777 | 370,000 | 28.3% |
| 経常利益 | 90,152 | 260,000 | 34.7% |
| 親会社株主に帰属する四半期純利益 | 65,018 | 235,000 | 27.7% |

※ 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690億円(+12.3%)の増収、営業利益は同比208億円(+26.0%)の増益、経常利益は同比172億円(+23.7%)の増益となり、いずれも過去最高を更新。

グループ長期経営方針「& INNOVATION 2030」における新たな利益指標である「事業利益」は国内住宅分譲及び施設営業における利益の伸長等により同比202億円(+23.9%)の増益。

親会社株主に帰属する四半期純利益は、昨年度、特別利益(投資有価証券売却益)の大半が第1四半期に計上されていたことの影響により同比208億円(△24.3%)の減益。

| 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 | | | 64,833 | 86,708 |
| その他の包括利益 | | | 24,353 | 80,775 |
| その他有価証券評価差額金 | | △ 27,059 | 72,022 | |
| 繰延ヘッジ損益 | | 560 | 2,337 | |
| 為替換算調整勘定 | | 26,871 | 599 | |
| 退職給付に係る調整額 | | △ 953 | △ 877 | |
| 持分法適用会社に対する持分相当額 | | 24,934 | 6,693 | |
| 四半期包括利益 | | | 89,186 | 167,483 |
| (うち親会社株主に係る四半期包括利益) | | | (88,961) | (166,493) |
| (うち非支配株主に係る四半期包括利益) | | | (225) | (990) |

| (参考) 単体・営業損益 | | 当第1四半期 | 前年同期 | 増減 |
|--------------|-------------|---------|---------|---------|
| 営業収益 | 賃貸事業 | 178,128 | 172,204 | 5,923 |
| | 分譲事業(業務施設等) | 10,084 | - | 10,084 |
| | その他 | 8,041 | 8,752 | △ 710 |
| | 合計 | 196,254 | 180,956 | 15,297 |
| 粗利益率 | 賃貸事業 | 20.5% | 17.5% | 3.0pt |
| | 分譲事業(業務施設等) | 37.0% | - | 37.0pt |
| | その他 | 22.0% | 31.3% | △ 9.3pt |
| 営業利益 | | 28,438 | 19,456 | 8,982 |

グループ長期経営方針「& INNOVATION 2030」において、当期より「事業利益」を新たな利益指標として設定。
(※ 事業利益=営業利益+持分法投資損益(不動産分譲を目的とした関係会社株式売却損益含む)+固定資産売却損益)
参考資料として、末尾に事業利益組替概念図を添付。

[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 | 207,107 | +9,288 | 事業利益 | 44,538 | △92 |

既存オフィスの賃貸収益や既存商業施設の売上が伸長した一方で、海外物件における公租公課の増加等により、セグメント全体では92億円の増収、微減益。
なお、当期末における当社の首都圏オフィス空室率(単体)は2.5%。

| 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 ららテラスTOKYO-BAY ららテラスHARUMI FLAG ららぽーと台中(台湾台中市) |

| <賃貸> | | 当第1四半期 | 前年同期 | 増減 |
|-----------|----------|---------|---------|-------|
| オフィス・商業施設 | 収益 | 113,098 | 108,649 | 4,448 |
| | 営業施設 | 71,884 | 69,489 | 2,395 |
| | 貸付面積(千㎡) | 6,266 | 6,203 | 63 |
| オフィス | 所有 | 2,070 | 2,092 | △22 |
| | 転賃 | 1,514 | 1,498 | 16 |
| 商業施設 | 所有 | 2,017 | 1,957 | 60 |
| | 転賃 | 665 | 656 | 9 |
| その他 | 収益 | 22,124 | 19,679 | 2,445 |
| 収益合計 | | 207,107 | 197,818 | 9,288 |

| 空室率推移 | | | | | | |
|-----------|------|------|------|------|------|------|
| | 24/6 | 24/3 | 23/3 | 22/3 | 21/3 | 20/3 |
| 連結オフィス・商業 | 4.0% | 3.8% | 4.3% | 3.0% | 2.9% | 2.3% |
| 単体オフィス首都圏 | 2.5% | 2.2% | 3.8% | 3.2% | 3.1% | 1.9% |

(参考) 単体・賃貸総括表

| | 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 |
| オフィス | | | | | | |
| 棟数 | 115 | 120 | 92 | 97 | 23 | 23 |
| 貸付面積(千㎡) | 2,815 | 2,837 | 2,530 | 2,556 | 285 | 281 |
| 賃貸収益 | 84,296 | 83,923 | 78,343 | 77,968 | 5,953 | 5,955 |
| 空室率 | 2.6% | 3.3% | 2.5% | 3.2% | 3.1% | 3.9% |

| | 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 |
| 商業施設 | | | | | | |
| 棟数 | 98 | 96 | 70 | 69 | 28 | 27 |
| 貸付面積(千㎡) | 2,347 | 2,338 | 1,449 | 1,436 | 899 | 903 |
| 賃貸収益 | 65,120 | 64,041 | 42,365 | 40,319 | 22,754 | 23,722 |
| 空室率 | 1.8% | 1.4% | 1.5% | 1.2% | 2.2% | 1.6% |

※ 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 | 191,768 | +45,611 | 事業利益 | 48,663 | +15,453 |

国内住宅分譲は、「パークタワー勝どきサウス」等の引渡しが進捗し、投資家向け・海外住宅分譲等は、国内外物件の投資家等への売却が進捗したこと等により、セグメント全体では456億円の増収、154億円の増益。
なお、国内の新築マンション分譲の当期計上予定戸数3,650戸に対する契約進捗率は92%。

| 当第1四半期における主要な計上物件 | |
|-------------------|--|
| ・国内住宅分譲 | パークタワー勝どきサウス、パークタワー勝どきミッド、パークホームズ文京本駒込 |
| ・海外住宅分譲 | パークコート神宮北参道 ザタワー、パークホームズ杉並久我山 |
| ・投資家向け分譲 | 200 Amsterdam(米国ニューヨーク市)、Cortland(米国ニューヨーク市) |
| | パークアクセス成増二丁目 |

| <分譲> | | 当第1四半期 | 前年同期 | 増減 |
|---------------|------------|---------|---------|--------|
| 中高層分譲 | 収益 | 158,417 | 105,152 | 53,264 |
| | 戸数 | 1,688 | 982 | 706 |
| | 戸当たり単価(万円) | 9,385 | 10,703 | △1,318 |
| 戸建分譲 | 収益 | 6,992 | 10,365 | △3,372 |
| | 戸数 | 80 | 112 | △32 |
| | 戸当たり単価(万円) | 8,741 | 9,255 | △514 |
| 国内住宅分譲合計 | 収益 | 165,410 | 115,518 | 49,891 |
| | 戸数 | 1,768 | 1,094 | 674 |
| | 戸当たり単価(万円) | 9,356 | 10,555 | △1,199 |
| 投資家向け・海外住宅分譲等 | 営業利益 | 41,487 | 28,661 | 12,826 |
| | 収益 | 26,358 | 30,638 | △4,280 |
| | 営業利益 | 5,203 | 1,456 | 3,746 |
| 収益合計 | | 191,768 | 146,157 | 45,611 |
| 営業利益合計 | | 46,690 | 30,118 | 16,572 |
| 持分法投資損益(※) | | 1,842 | 3,030 | △1,188 |
| 固定資産売却損益 | | 130 | 61 | 69 |
| 事業利益 | | 48,663 | 33,210 | 15,453 |

※ 不動産分譲を目的とした関係会社株式売却損益含む

国内住宅分譲完成在庫推移

| | 24/6 | 24/3 | 23/3 | 22/3 | 21/3 | 20/3 |
|-------|------|------|------|------|------|------|
| 中高層分譲 | 53 | 24 | 55 | 82 | 150 | 128 |
| 戸建分譲 | 19 | 22 | 0 | 7 | 17 | 58 |
| 合計 | 72 | 46 | 55 | 89 | 167 | 186 |

国内住宅分譲契約戸数

| | 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 | 新規売 |
| 中高層分譲 | 4,425 | 690 | 5,115 | 1,688 | 3,427 | 723 |
| 戸建分譲 | 59 | 122 | 181 | 80 | 101 | 133 |
| 合計 | 4,484 | 812 | 5,296 | 1,768 | 3,528 | 856 |

マネジメント

| 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 | 115,081 | +5,128 | 事業利益 | 15,098 | △223 |

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の一方で、システム関係費用の増加等により増収減益。仲介・アセットマネジメント等は、リハウス(個人向け仲介)における取引件数・単価の向上等により、増収増益。セグメント全体では51億円の増収、2億円の減益。

| <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 | 87,504 | 83,535 | 3,968 |
| | 営業利益 | 8,697 | 9,108 | △411 |
| 仲介・アセットマネジメント等 | 収益 | 27,577 | 26,416 | 1,160 |
| | 営業利益 | 6,401 | 6,212 | 188 |
| 収益合計 | | 115,081 | 109,952 | 5,128 |
| 営業利益合計 | | 15,098 | 15,321 | △223 |
| 事業利益 | | 15,098 | 15,321 | △223 |

| | 当第1四半期 | 前年同期 | 増減 |
|---------------|---------|---------|--------|
| リパーク(貸し駐車場)台数 | 248,686 | 250,377 | △1,691 |
| 仲介件数 ※ | 9,383 | 9,089 | 294 |
| 販売受託件数 | 331 | 245 | 86 |

※ 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: 9,396件(前年同期比+268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 | 55,788 | +9,895 | 事業利益 | 11,224 | +5,629 |

ホテル・リゾートのADRが大幅に上昇したことや、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98億円の増収、56億円の増益。

| <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 | 39,916 | 32,393 | 7,522 |
| スポーツ・エンターテインメント | 15,871 | 13,498 | 2,373 |
| 収益合計 | 55,788 | 45,892 | 9,895 |

| | 当第1四半期 | 前年同期 | 増減 |
|----------------|--------|------|-----|
| 国内宿泊主体型ホテル 稼働率 | 84% | 82% | 2pt |

その他

| 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 | 60,629 | △913 | 事業利益 | △549 | +708 |

| <その他> 収益 | 当第1四半期 | 前年同期 | 増減 |
|-------------|--------|--------|--------|
| 新築請負・リフォーム等 | 51,433 | 53,009 | △1,576 |
| その他 | 9,196 | 8,533 | 663 |
| 収益合計 | 60,629 | 61,543 | △913 |

| | 当第1四半期 | 前年同期 | 増減 |
|-----------|--------|--------|--------|
| 新築請負受注工事高 | 29,654 | 31,242 | △1,588 |

(参考) 海外事業

| | 当第1四半期 | 前年同期 | 増減 | |
|-------------------|--------|--------|--------|-------|
| 賃貸 | 収益 | 41,407 | 34,106 | 7,301 |
| | 事業利益① | 9,603 | 10,466 | △862 |
| 分譲 | 収益 | 11,619 | 10,297 | 1,322 |
| | 事業利益② | 3,324 | 2,983 | 340 |
| マネジメント・施設営業等 | 収益 | 6,025 | 4,595 | 1,429 |
| | 事業利益③ | △29 | △195 | 166 |
| 海外事業利益合計①+②+③(※1) | 12,899 | 13,254 | △355 | |
| 海外事業利益比率(※2) | 12.3% | 15.7% | △3.4pt | |

※1 当期より新たな指標として設定した事業利益の定義と合わせて海外事業利益算出方法を変更。前年同期数字は変更後の定義に基づき算出。

※2 海外事業利益合計÷連結事業利益×100

※3 為替:期中平均レート 当第1四半期 148.63円/¥、前年同期132.42円/¥。

為替：2024年3月末 151.41円/ドル 2023年12月末 141.83円/ドル
2024年3月末 191.22円/ポンド 2023年12月末 180.68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 | 3,137,417 | 3,039,235 | 98,181 | 流動負債 | 1,550,491 | 1,440,014 | 110,477 |
| 現金・預金 | 222,969 | 184,192 | 38,777 | 支払手形及び買掛金 | 102,269 | 131,202 | △ 28,932 |
| 受取手形・売掛金及び契約資産 | 69,539 | 77,592 | △ 8,053 | 短期借入金 | 631,243 | 587,362 | 43,880 |
| 有価証券 | 108 | 91 | 16 | コマーシャルペーパー | 132,000 | 27,000 | 105,000 |
| 販売用不動産・前渡金 | 2,424,801 | 2,375,281 | 49,520 | 短期償還社債 | 106,000 | 79,802 | 26,197 |
| 未成工事支出金 | 12,492 | 8,937 | 3,555 | 未払法人税等 | 37,928 | 63,542 | △ 25,613 |
| その他の棚卸資産 | 7,946 | 8,184 | △ 237 | 契約負債 | 180,545 | 196,675 | △ 16,129 |
| 短期貸付金 | 14,895 | 13,760 | 1,134 | 完成工事補償引当金 | 916 | 846 | 70 |
| 営業出資金 | 5,521 | 5,524 | △ 2 | その他流動負債 | 359,586 | 353,581 | 6,004 |
| その他の流動資産 | 380,578 | 367,658 | 12,919 | | | | |
| 貸倒引当金 | △ 1,435 | △ 1,986 | 550 | 固定負債 | 4,905,830 | 4,814,856 | 90,973 |
| | | | | 社債 | 923,738 | 908,692 | 15,045 |
| 有形固定資産 | 4,417,038 | 4,300,499 | 116,538 | 長期借入金 | 2,905,077 | 2,827,564 | 77,513 |
| 建物及び構築物 | 1,822,963 | 1,749,147 | 73,816 | 預り敷金・保証金 | 468,396 | 463,953 | 4,442 |
| 機械装置・運搬具 | 77,654 | 77,766 | △ 112 | 役員退職慰労引当金 | 571 | 559 | 11 |
| 土地 | 2,195,554 | 2,155,656 | 39,897 | 退職給付に係る負債 | 39,123 | 39,106 | 17 |
| 建設仮勘定 | 137,474 | 138,603 | △ 1,128 | 繰延税金負債 | 298,345 | 308,501 | △ 10,155 |
| その他 | 183,390 | 179,325 | 4,065 | 再評価に係る繰延税金負債 | 78,715 | 78,715 | - |
| | | | | その他固定負債 | 191,861 | 187,761 | 4,099 |
| 無形固定資産 | 108,867 | 105,026 | 3,841 | 有利子負債 | 4,698,060 | 4,430,422 | 267,637 |
| | | | | うちノンリコース債務 | 467,201 | 463,067 | 4,134 |
| 有形・無形固定資産 | 4,525,906 | 4,405,526 | 120,380 | 余剰敷金・保証金 | 295,245 | 291,075 | 4,170 |
| | | | | 負債計 | 6,456,321 | 6,254,870 | 201,451 |
| 投資その他資産 | 2,074,118 | 2,044,765 | 29,353 | 資本金 | 341,000 | 341,000 | - |
| 投資有価証券 | 1,481,982 | 1,469,467 | 12,515 | 資本剰余金 | 311,428 | 311,428 | - |
| 長期貸付金 | 14,473 | 13,903 | 569 | 利益剰余金 | 1,678,071 | 1,658,821 | 19,249 |
| 差入敷金・保証金 | 173,150 | 172,878 | 272 | 自己株式 | △ 7,259 | △ 7,256 | △ 3 |
| 退職給付に係る資産 | 85,208 | 85,445 | △ 236 | 土地再評価差額金 | 167,068 | 167,068 | - |
| 繰延税金資産 | 25,911 | 25,211 | 699 | その他有価証券評価差額金 | 453,232 | 480,100 | △ 26,868 |
| その他投資その他資産 | 294,629 | 279,078 | 15,550 | 繰延ヘッジ損益 | 17,709 | 17,200 | 508 |
| 貸倒引当金 | △ 1,237 | △ 1,219 | △ 17 | 為替換算調整勘定 | 156,900 | 105,580 | 51,320 |
| | | | | 退職給付に係る調整累計額 | 35,126 | 36,144 | △ 1,017 |
| | | | | 新株予約権 | 880 | 880 | - |
| | | | | 非支配株主持分 | 126,962 | 123,688 | 3,274 |
| 資産計 | 9,737,442 | 9,489,527 | 247,915 | 純資産計 | 3,281,120 | 3,234,656 | 46,463 |
| | | | | 〔D/Eレシオ〕 | (1.49) | (1.42) | (0.07) |
| | | | | 〔自己資本比率〕 | (32.4) | (32.8) | (△0.4pt) |
| | | | | 負債・純資産計 | 9,737,442 | 9,489,527 | 247,915 |

※ 為替変動による増減を含む。当第1四半期の為替影響は+1,616億円。

〔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 | 827,405 | 835,058 | △ 7,652 |
| 三井不動産 | 712,237 | 708,991 | 3,246 |
| 三井不動産アメリカグループ | 546,708 | 517,947 | 28,761 |
| 英国三井不動産グループ | 178,911 | 167,026 | 11,885 |
| SPC合計 | 139,551 | 131,696 | 7,855 |
| その他・消去等 | 19,986 | 14,561 | 5,425 |
| 合計 | 2,424,801 | 2,375,281 | 49,520 |

| | 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 | 2,375,281 | 144,110 | △ 130,914 | 36,324 | 2,424,801 |
| 前年同期 | 2,163,634 | 104,588 | △ 101,933 | 485 | 2,166,775 |

(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877億円〕

※ 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 | 2,624,367 | 2,626,814 | △ 2,447 |
| 三井不動産アメリカグループ | 817,592 | 776,053 | 41,538 |
| 東京ドームグループ | 278,045 | 277,946 | 98 |
| 台湾三井不動産グループ | 169,021 | 160,674 | 8,346 |
| SPC合計 | 152,331 | 151,776 | 554 |
| 三井不動産レジデンシャル | 134,258 | 88,311 | 45,947 |
| 三井不動産マレーシアグループ | 70,007 | 67,617 | 2,389 |
| その他・消去等 | 280,283 | 256,331 | 23,952 |
| 合計 | 4,525,906 | 4,405,526 | 120,380 |

(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 | 4,405,526 | 92,218 | △ 33,737 | 61,899 | 4,525,906 |
| 前年同期 | 4,293,130 | 98,799 | △ 31,670 | 6,655 | 4,366,914 |

※ 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〕

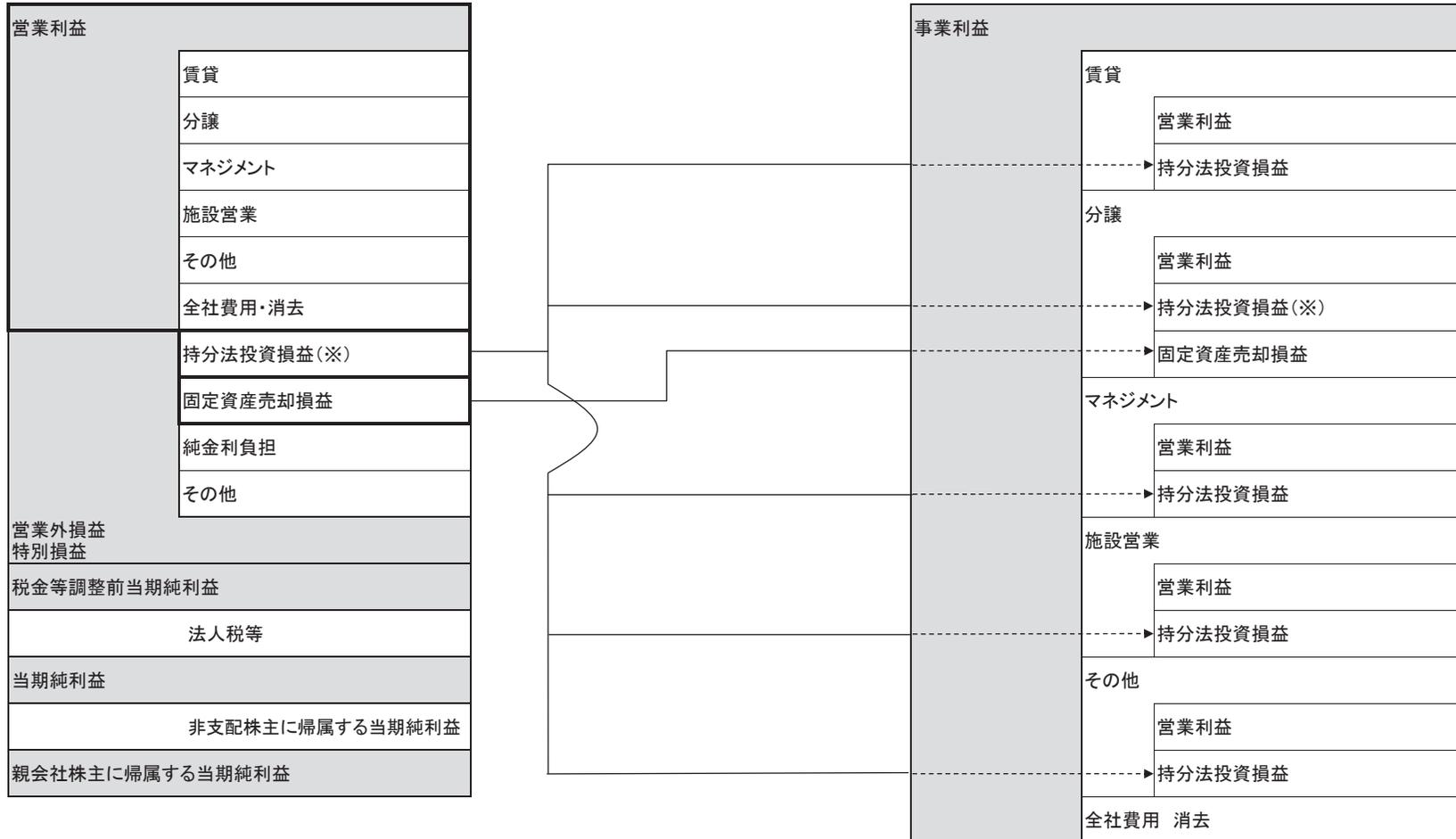
三井不動産レジデンシャルにおける「パークウェルステイト幕張ベイパーク」、
「パークウェルステイト湘南藤沢SST」、TOKYO-BAYアリーナにおける新規投資、
三井不動産アメリカグループなどの在外子会社における為替影響等。

〔有利子負債〕

| | 当第1四半期末 | 前期末 | 増減 |
|----------------|-------------|-------------|-----------|
| 三井不動産 | 3,565,149 | 3,388,895 | 176,253 |
| 三井不動産アメリカグループ | 1,181,825 | 1,085,579 | 96,245 |
| 三井不動産レジデンシャル | 722,800 | 682,000 | 40,800 |
| SPC合計 | 173,739 | 173,122 | 617 |
| 英国三井不動産グループ | 160,220 | 150,431 | 9,789 |
| 東京ドームグループ | 129,100 | 117,500 | 11,600 |
| 台湾三井不動産グループ | 124,142 | 108,249 | 15,893 |
| 三井不動産マレーシアグループ | 62,051 | 57,551 | 4,500 |
| 子会社貸付金 | △ 1,659,853 | △ 1,554,052 | △ 105,801 |
| その他・消去等 | 238,883 | 221,144 | 17,738 |
| 合計 | 4,698,060 | 4,430,422 | 267,637 |
| (うちノンリコース債務) | 467,201 | 463,067 | 4,134 |

※ 為替変動による増減を含む。当第1四半期の為替影響は+919億円。

事業利益 = 営業利益 + 持分法投資損益^(※) + 固定資産売却損益



(※)不動産分譲を目的とした関係会社株式売却損益含む