

平成28年2月12日

平成28年3月期第3四半期決算短信 補足説明資料

【 連 結 】

- ・ 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(累計)

	当第3四半期	前年同期	増減	増減率 [%]
営業収益	1,146,644	1,081,379	65,264	6.0%
賃貸	376,585	342,951	33,634	
分譲	303,987	295,965	8,021	
マネジメント	244,315	230,515	13,800	
三井ホーム	160,142	155,024	5,117	
その他	61,613	56,923	4,689	
賃貸	94,888	80,322	14,566	
分譲	38,274	31,451	6,823	
マネジメント	39,709	34,167	5,541	
三井ホーム	△ 3,287	△ 3,867	579	
その他	6,506	4,494	2,012	
消去他	△ 22,886	△ 18,912	△ 3,974	
営業利益	153,205	127,656	25,549	20.0%
営業外損益	△ 9,645	△ 15,482	5,837	
持分法損益	5,136	1,982	3,153	
純金利負担	△ 18,569	△ 19,300	730	
その他	3,788	1,834	1,953	
経常利益	143,560	112,173	31,386	28.0%
特別損益	1,137	4,226	△ 3,088	
特別利益	2,193	5,603	△ 3,409	
特別損失	△ 1,056	△ 1,377	321	
税金等調整前四半期純利益	144,697	116,399	28,298	
法人税等	△ 49,923	△ 43,121	△ 6,802	
四半期純利益	94,773	73,277	21,495	
非支配株主に帰属する四半期純損益	378	△ 2,625	3,003	
親会社株主に帰属する四半期純利益	95,151	70,652	24,498	34.7%

当第3四半期(累計)の業績は、「賃貸」セグメントにおける、オフィス、商業施設の新規および通期稼働効果や、「分譲」セグメントにおける、個人向け住宅分譲の計上戸数の増加や、投資家向け分譲等の物件売却の進捗に加え、「マネジメント」セグメントにおいて、リハウス事業における仲介件数の増加や成約単価が上昇したこと等により、売上高は1兆1,466億円、前年同期比652億円(6.0%)の増収、営業利益は1,532億円、同比255億円(20.0%)の増益、経常利益は1,435億円、同比313億円(28.0%)の増益、親会社株主に帰属する四半期純利益は951億円、同比244億円(34.7%)の増益。

公表(進捗率)

	当第3四半期	公表 (H27.5.11公表)	進捗率
営業収益	1,146,644	1,610,000	71.2%
営業利益	153,205	195,000	78.6%
経常利益	143,560	171,000	84.0%
親会社株主に帰属する四半期純利益	95,151	107,000	88.9%

特別損益

[特別利益]	
投資有価証券売却益	2,193
合計	2,193

[特別損失]	
固定資産除却損	△ 1,056
合計	△ 1,056

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	94,773	73,277
その他の包括利益	△ 46,345	82,804
その他有価証券評価差額金	△ 40,259	76,717
繰延ヘッジ損益	71	151
土地再評価差額金	344	-
為替換算調整勘定	△ 661	3,673
退職給付に係る調整額	254	571
持分法適用会社に対する持分相当額	△ 6,097	1,690
包括利益	48,427	156,082
(うち親会社株主に係る包括利益)	(49,134)	(153,341)
(うち非支配株主に係る包括利益)	(△ 707)	(2,741)

※ 収益は外部顧客からの売上高
 ※ 期間は全て累計で表示

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	376,585	+33,634	営業利益	94,888	+14,566

「ららぽーと富士見」や「EXPOCITY」をはじめとする商業施設の新規開業による収益寄与に加えて、オフィスや商業施設の通期稼働効果ならびに既存物件の増収効果等があり、セグメント全体では前年同期に比べ336億円の増収、同比145億円の増益。

当社の首都圏オフィス空室率(単体)は3.4%。

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)
大崎ブライトタワー	ゲートスクエア ※千葉県柏市
大崎ブライトコア	飯田橋グラン・ブルーム
ららぽーと富士見	札幌三井JPビルディング(赤れんがテラス)
ららぽーと海老名	ららぽーと和泉
ららぽーと立川立飛	ららテラス武蔵小杉
EXPOCITY	御徒町吉池本店ビル
三井アウトレットパーク北陸小矢部	新宿中村屋ビル
三井アウトレットパーク	新川崎スクエア
クアラルンプール国際空港セパン	8-10 Moorgate ※ロンドン市
※マレーシアセランゴール州セパン	1200 17th Street ※ワシントン・コロンビア特別区
	70 Mark Lane ※ロンドン市

(参考) 単体業績
 ・新規および通期: 前年同期比279億円増収
 ・既存物件: 同比68億円増収
 ・異動・終了物件: 同比61億円減収

<賃貸>			当第3四半期	前年同期	増減
オフィス・商業施設	収益	オフィス	217,612	208,387	9,225
		商業施設	149,000	127,093	21,907
	貸付面積(千㎡)		4,802	4,412	390
	オフィス	所有	1,606	1,562	44
		転賃	1,170	1,124	46
商業施設	所有	1,507	1,233	274	
	転賃	519	493	26	
その他	収益	9,972	7,471	2,501	
収益合計		376,585	342,951	33,634	

空室率推移							
	15/12	15/9	15/6	15/3	14/3	13/3	
連結オフィス・商業	2.6%	3.3%	3.4%	3.2%	3.5%	3.3%	
単体オフィス首都圏	3.4%	3.8%	4.0%	3.2%	3.3%	3.8%	

(参考) 単体・賃貸総括表

オフィス	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
棟数	133	135	102	104	31	31
貸付面積(千㎡)	2,561	2,480	2,229	2,152	331	328
賃貸収益	196,080	192,548	180,325	177,848	15,755	14,699
空室率	3.3%	5.3%	3.4%	5.5%	2.5%	3.6%

商業施設	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
棟数	78	71	55	49	23	22
貸付面積(千㎡)	1,971	1,689	1,300	1,103	672	585
賃貸収益	148,136	126,660	104,679	89,764	43,456	36,896
空室率	0.3%	0.4%	0.4%	0.3%	0.3%	0.4%

※ 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	303,987	+8,021	営業利益	38,274	+6,823

個人向け住宅分譲において、計上戸数が増加したこと等により、前年同期に比べ224億円の増収、同比26億円の増益。
 投資家向け分譲等は、高利益率物件の売却等により前年同期に比べ41億増益し、セグメント全体では前年同期に比べ80億円の増収、同比68億円の増益。
 なお、新築マンション分譲における当期計上予定戸数4,500戸に対する当第3四半期末の契約進捗率は100%(前年同期97%)。

<分譲>		当第3四半期	前年同期	増減
中高層分譲	収益	188,700	160,005	28,694
	戸数(戸)	3,342	2,894	448
	戸当たり単価(万円)	5,646	5,529	117
	戸建分譲	収益	24,312	30,554
	戸数(戸)	449	576	△127
	戸当たり単価(万円)	5,415	5,305	110
住宅分譲合計(個人顧客向け)	収益	213,012	190,560	22,452
	戸数(戸)	3,791	3,470	321
	戸当たり単価(万円)	5,619	5,492	127
	営業利益	16,647	13,986	2,660
投資家向け分譲等	収益	90,974	105,404	△14,430
	営業利益	21,627	17,464	4,162
収益合計		303,987	295,965	8,021

住宅分譲(個人顧客向け)完成在庫推移 (戸)						
	15/12	15/9	15/6	15/3	14/3	13/3
中高層分譲	103	79	56	83	170	223
戸建分譲	101	88	69	100	65	57
合計	204	167	125	183	235	280

個人顧客向け住宅分譲契約戸数 (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	4,351	3,430	7,781	3,342	4,439	3,478
戸建分譲	71	538	609	449	160	573
合計	4,422	3,968	8,390	3,791	4,599	4,051

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	244,315	+13,800	営業利益	39,709	+5,541

プロパティマネジメントにおいて、管理受託件数の増加等により増収となったことや、仲介・アセットマネジメント等において、リハウス事業(個人向け仲介事業)の仲介件数の増加や成約単価の上昇があり、セグメント全体では前年同期に比べ138億円の増収、同比55億円の増益。

<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	180,344	172,329	8,015
	営業利益	22,283	20,886	1,397
仲介・アセットマネジメント等	収益	63,970	58,185	5,784
	営業利益	17,425	13,281	4,144
収益合計		244,315	230,515	13,800

	当第3四半期	前年同期	増減
リパーク台数(台)	188,137	162,186	25,951
仲介件数 ※	28,028	27,185	843
販売受託件数	2,178	1,077	1,101

※ 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:28,049件(増減+861件)

[単位:百万円]

三井ホーム		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	160,142	+5,117	営業利益	△3,287	+579

新築事業において、期首受注残高が前年同期を下回っていた一方、リフォーム・リニューアル事業及び賃貸管理事業において増収したこと等により、前年同期に比べ51億円増収、販売費及び一般管理費が減少した等もあり、同比5億円の損失の改善。
 なお、当セグメントは、建築請負工事において建物の完成引渡しが、第4四半期に集中するため、営業損失となっている。

<三井ホーム>		当第3四半期	前年同期	増減
新築	収益	108,382	110,093	△1,711
	受注工事高	109,039	107,920	1,119
リフォーム・リニューアル	収益	23,648	18,284	5,364
	受注工事高	30,202	25,994	4,207
賃貸管理	収益	16,781	15,718	1,063
住宅関連部資材販売	収益	11,329	10,928	401
収益合計		160,142	155,024	5,117

※ 上記の収益は三井ホームの連結売上高から三井不動産グループへの売上を消去しているため、三井ホームの開示数字とは異なります。

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	61,613	+4,689	営業利益	6,506	+2,012

施設営業におけるホテル事業が牽引し、セグメント全体では、前年同期に比べ46億円の増収、同比20億円の増益。

<その他>		当第3四半期	前年同期	増減
施設営業	収益	43,191	38,218	4,973
その他		18,421	18,704	△283
収益合計		61,613	56,923	4,689

(参考) 単体・営業損益

	当第3四半期	前年同期	増減	
営業収益	賃貸事業	364,149	335,953	28,196
	分譲事業(業務施設等)	23,041	37,303	△14,262
	その他	36,585	25,301	11,283
	合計	423,775	398,558	25,217
粗利益率(%)	賃貸事業	19.4	17.5	1.9pt
	分譲事業(業務施設等)	19.5	15.1	4.4pt
	その他	62.8	45.1	17.7pt
営業利益	78,952	60,041	18,910	

[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	451,335	394,477	56,858
三井不動産	330,801	316,718	14,083
SPC合計	254,734	267,743	△ 13,008
その他・消去等	108,399	52,140	56,258
合計	1,145,270	1,031,080	114,190

	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	1,031,080	360,677	△ 233,611	△ 12,875	1,145,270
前年同期	961,449	294,250	△ 231,085	△ 15,775	1,008,838

(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616億円〕

※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	2,223,343	2,163,558	59,784
SPC合計	220,235	222,485	△ 2,249
三井不動産アメリカG	216,504	210,941	5,562
英国三井不動産G	72,705	68,704	4,001
三井ホームG	27,641	28,554	△ 912
その他・消去等	103,668	94,390	9,277
合計	2,864,098	2,788,633	75,464

(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	2,788,633	137,488	△ 49,045	△ 12,978	2,864,098
前年同期	2,526,139	123,690	△ 44,241	2,865	2,608,453

※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〕

三井不動産における「EXPOCITY」「ららぽーと海老名」「(仮称)新日比谷プロジェクト」、三井不動産アメリカGにおける「(仮称)55ノドソンヤード」への新規投資等があり、連結全体では前期末比754億円増加し、2兆8,640億円となった。

(為替:当第3四半期末119.96円/ドル、前期末120.55円/ドル
当第3四半期末181.86円/ポンド、前期末187.03円/ポンド)

〔有利子負債〕

	当第3四半期末	前期末	増減
三井不動産	1,655,642	1,558,709	96,933
SPC合計	379,089	380,598	△ 1,509
三井不動産レジデンシャル	334,200	293,167	41,032
三井不動産アメリカG	145,825	124,526	21,299
子会社貸付金	△ 519,943	△ 493,406	△ 26,536
その他・消去等	150,572	112,555	38,017
合計	2,145,387	1,976,150	169,236
(うちノンリコース債務)	313,020	271,592	41,428

〔有利子負債〕

有形・無形固定資産の新規投資等による投資活動のキャッシュ・アウト1,261億円、配当金の支払によるキャッシュ・アウト276億円等により、有利子負債は連結全体で前期末比1,692億円増加し、2兆1,453億円となった。

〔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	1,525,951	1,374,892	151,058	流動負債	735,262	672,430	62,831
現金・預金	110,237	107,151	3,086	支払手形及び買掛金	76,759	98,247	△ 21,487
受取手形及び売掛金	30,423	34,760	△ 4,336	短期借入金	207,310	209,527	△ 2,217
有価証券	5,178	12,303	△ 7,125	コマーシャルペーパー	63,000	-	63,000
販売用不動産・前渡金	1,145,270	1,031,080	114,190	短期償還社債	56,642	37,517	19,125
未成工事支出金	41,060	22,583	18,476	未払法人税等	17,872	32,133	△ 14,261
その他のたな卸資産	5,632	4,991	641	未成工事受入金	29,909	18,130	11,779
短期貸付金	13,095	10,682	2,412	完成工事補償引当金	1,240	1,299	△ 58
営業出資金	10,164	9,692	472	債務保証損失引当金	48	53	△ 5
繰延税金資産(流動)	25,591	23,619	1,971	繰延税金負債(流動)	1,254	1,212	42
その他の流動資産	139,617	118,381	21,236	その他流動負債	281,224	274,309	6,915
貸倒引当金	△ 320	△ 353	32	固定負債	2,549,060	2,472,633	76,427
有形固定資産	2,797,166	2,721,519	75,646	社債	312,269	342,587	△ 30,318
建物及び構築物	748,661	712,910	35,750	長期借入金	1,506,165	1,386,517	119,647
機械装置・運搬具	31,994	32,680	△ 686	預り敷金・保証金	372,478	365,297	7,180
土地	1,833,033	1,829,026	4,007	役員退職慰労引当金	715	733	△ 17
建設仮勘定	146,185	110,960	35,224	退職給付に係る負債	31,780	31,191	589
その他	37,292	35,942	1,350	繰延税金負債(固定)	132,462	151,848	△ 19,385
無形固定資産	66,932	67,113	△ 181	再評価に係る繰延税金負債	147,614	147,959	△ 344
有形・無形固定資産	2,864,098	2,788,633	75,464	その他固定負債	45,574	46,498	△ 923
投資その他資産	850,904	913,621	△ 62,717	有利子負債	2,145,387	1,976,150	169,236
投資有価証券	629,570	700,697	△ 71,126	うちノンリコース債務	313,020	271,592	41,428
長期貸付金	11,306	11,931	△ 625	余剰敷金・保証金	237,679	237,319	360
差入敷金・保証金	134,799	127,978	6,820	負債計	3,284,323	3,145,064	139,259
退職給付に係る資産	6,468	7,882	△ 1,413	資本金	339,766	339,766	-
繰延税金資産(固定)	10,143	10,336	△ 192	資本剰余金	413,685	413,797	△ 112
再評価に係る繰延税金資産	2	3	△ 0	利益剰余金	617,566	549,660	67,906
その他投資その他資産	61,242	57,404	3,837	自己株式	△ 6,228	△ 6,065	△ 163
貸倒引当金	△ 2,629	△ 2,613	△ 16	土地再評価差額金	298,153	298,230	△ 76
資産計	5,240,954	5,077,148	163,805	有価証券評価差額金	214,852	255,074	△ 40,221
				繰延ヘッジ損益	△ 799	△ 879	79
				為替換算調整勘定	13,102	19,553	△ 6,450
				退職給付に係る調整累計額	2,965	2,784	180
				新株予約権	1,012	914	98
				非支配株主持分	62,553	59,247	3,306
				純資産計	1,956,630	1,932,084	24,546
				[D/Eレシオ]	(1.13)	(1.06)	(0.08)
				[自己資本比率]	(36.1%)	(36.9%)	(△0.8PT)
				負債・純資産計	5,240,954	5,077,148	163,805