

2018年8月3日

## 2019年3月期第1四半期決算短信 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
- ・ 【参考】連結業績予想 P. 4

三井不動産株式会社

連結損益計算書

	当第1四半期	前年同期	増減	増減率 [%]
<b>営業収益</b>	<b>442,352</b>	<b>381,553</b>	<b>60,799</b>	<b>15.9%</b>
賃貸	143,434	133,887	9,547	
分譲	139,557	98,922	40,634	
マネジメント	90,051	83,921	6,130	
三井ホーム	49,366	44,180	5,186	
その他	19,942	20,642	△ 699	
賃貸	35,205	36,216	△ 1,011	
分譲	21,772	16,039	5,732	
マネジメント	10,104	9,699	404	
三井ホーム	△ 2,164	△ 3,950	1,785	
その他	1,245	2,141	△ 895	
消去他	△ 10,394	△ 8,396	△ 1,997	
<b>営業利益</b>	<b>55,768</b>	<b>51,750</b>	<b>4,017</b>	<b>7.8%</b>
営業外損益	△ 1,114	△ 3,646	2,532	
持分法損益	675	75	600	
純金利負担	△ 6,190	△ 6,191	0	
その他	4,400	2,469	1,930	
<b>経常利益</b>	<b>54,653</b>	<b>48,103</b>	<b>6,549</b>	<b>13.6%</b>
特別損益	-	-	-	
特別利益	-	-	-	
特別損失	-	-	-	
税金等調整前四半期純利益	54,653	48,103	6,549	
法人税等	△ 16,805	△ 15,320	△ 1,485	
四半期純利益	37,847	32,783	5,064	
非支配株主に帰属する四半期純損失	235	1,091	△ 856	
<b>親会社株主に帰属する四半期純利益</b>	<b>38,082</b>	<b>33,875</b>	<b>4,207</b>	<b>12.4%</b>

当第1四半期の業績は、「賃貸」セグメントは、国内の既存オフィスの賃料増額改定や、前期に竣工・開業したオフィス・商業施設の収益寄与に加え、米国の新規オフィスによる収益寄与等があった一方、国内の新規オフィスが複数竣工したことに伴う費用等があり、増収減益。「分譲」セグメントは、国内住宅分譲において、都心部における高利益率物件の引渡し集中したことや、戸当たり単価や利益率の上昇等があったことや、英国における分譲住宅の引渡しが進捗したこと等により、増収増益。全体では、売上高は4,423億円、前年同期比607億円(15.9%)の増収、営業利益は557億円、同比40億円(7.8%)の増益、経常利益は546億円、同比65億円(13.6%)の増益、親会社株主に帰属する四半期純利益は380億円、同比42億円(12.4%)の増益。業績は通期予想に対して順調に進捗。

※ 収益は外部顧客からの売上高

公表(進捗率)

	当第1四半期	公表 (2018.5.11公表)	進捗率
営業収益	442,352	1,870,000	23.7%
営業利益	55,768	250,000	22.3%
経常利益	54,653	233,000	23.5%
親会社株主に帰属する四半期純利益	38,082	153,000	24.9%

連結包括利益計算書

	当第1四半期	前年同期
<b>四半期純利益</b>	<b>37,847</b>	<b>32,783</b>
その他の包括利益	16,711	21,910
その他有価証券評価差額金	29,012	28,360
繰延ヘッジ損益	232	59
為替換算調整勘定	△ 9,731	△ 5,452
退職給付に係る調整額	164	470
持分法適用会社に対する持分相当額	△ 2,966	△ 1,527
<b>四半期包括利益</b>	<b>54,559</b>	<b>54,694</b>
(うち親会社株主に係る四半期包括利益)	(55,391)	(55,772)
(うち非支配株主に係る四半期包括利益)	(△ 832)	(△ 1,077)

(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	133,858	127,223	6,635
分譲事業(業務施設等)	15,902	15,106	795
その他	8,117	7,261	855
合計	157,877	149,591	8,286
粗利益率 (%)			
賃貸事業	18.9	21.9	△ 3.0pt
分譲事業(業務施設等)	45.1	30.7	14.4pt
その他	24.0	33.6	△ 9.5pt
営業利益	25,710	27,788	△ 2,078

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	143,434	+9,547	営業利益	35,205	△1,011

国内の既存オフィスの賃料増額改定や、前期に竣工・開業したオフィス・商業施設の収益寄与に加え、米国の新規オフィスによる収益寄与等があった一方、国内の新規オフィスが複数竣工したことに伴う費用等があり、セグメント全体では前年同期に比べ95億円の増収、同比10億円の減益。当社の首都圏オフィス空室率(単体)は2.5%。

当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)	・東京ミッドタウン日比谷
日本橋高島屋三井ビルディング	新宿M-SQUARE
msb Tamachi 田町ステーションタワーS	G-BASE田町
2 テレビジョンセンター	1 エンジェルコート
(英国ロンドン市)	(英国ロンドン市)

- (参考)単体業績
- ・新規および通期稼働物件:前年同期比33億円増収
  - ・既存物件:同比26億円増収
  - ・異動終了物件等:同比6億円増収

<賃貸>			当第1四半期	前年同期	増減
オフィス・商業施設	収益	オフィス	80,683	73,810	6,872
		商業施設	56,631	55,429	1,201
	貸付面積(千㎡)		5,131	4,924	207
	オフィス	所有	1,817	1,670	147
	転賃	1,173	1,171	2	
	商業施設	所有	1,554	1,518	36
		転賃	587	565	22
その他	収益		6,120	4,646	1,473
収益合計			143,434	133,887	9,547

空室率推移						
	18/6	18/3	17/3	16/3	15/3	14/3
連結オフィス・商業	2.9%	2.4%	3.1%	2.2%	3.2%	3.5%
単体オフィス首都圏	2.5%	2.2%	3.4%	2.6%	3.2%	3.3%

(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	134	135	105	104	29	31
棟数	2,700	2,554	2,373	2,223	327	331
貸付面積(千㎡)	70,640	65,841	65,279	60,482	5,361	5,359
賃貸収益	2.5%	3.0%	2.5%	3.0%	2.2%	2.5%
空室率						

	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	86	79	60	55	26	24
棟数	2,064	2,010	1,378	1,335	686	674
貸付面積(千㎡)	55,386	54,359	39,459	38,304	15,926	16,054
賃貸収益	0.8%	1.3%	0.9%	1.5%	0.6%	0.9%
空室率						

※ 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	139,557	+40,634	営業利益	21,772	+5,732

国内住宅分譲は、計上戸数は減少したものの、都心部における高利益率物件の引渡しが集中したことで、戸当たり単価や利益率が上昇したこと等により、前年同期に比べ増収増益。投資家向け・海外住宅分譲等は、英国における分譲住宅の引渡しが進捗したこと等により増収となった一方、国内では前年同期に高利益率の投資家向け分譲があったことの影響を受け減益。セグメント全体では前年同期に比べ406億円の増収、同比57億円の増益。国内の新築マンション分譲の当期計上予定戸数3,250戸に対する当第1四半期末の契約進捗率は81%。(前年同期 対計画進捗率78%)。

<分譲>			当第1四半期	前年同期	増減
中高層分譲	収益		92,733	68,806	23,926
	戸数(戸)		919	1,083	△164
	戸当たり単価(万円)		10,091	6,353	3,738
戸建分譲	収益		11,438	8,192	3,255
	戸数(戸)		155	141	14
	戸当たり単価(万円)		7,379	5,803	1,576
国内住宅分譲合計	収益		104,171	76,999	27,182
	戸数(戸)		1,074	1,224	△150
	戸当たり単価(万円)		9,699	6,290	3,409
	営業利益		17,985	10,776	7,208
投資家向け・海外住宅分譲等	収益		35,386	21,933	13,452
	営業利益		3,786	5,263	△1,476
収益合計			139,557	98,922	40,634

国内住宅分譲完成在庫推移 (戸)						
	18/6	18/3	17/3	16/3	15/3	14/3
中高層分譲	167	108	321	88	83	170
戸建分譲	31	40	69	127	100	65
合計	198	148	390	215	183	235

国内住宅分譲契約戸数 (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	4,188	893	5,081	919	4,162	884
戸建分譲	153	61	214	155	59	56
合計	4,341	954	5,295	1,074	4,221	940

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	90,051	+6,130	営業利益	10,104	+404

リパーク事業(貸し駐車場事業)における管理台数の増加、リハウス事業(個人向け仲介事業)における成約単価の上昇、三井不動産レジデンシャルにおける販売受託件数の増加等により、セグメント全体では前年同期に比べ61億円の増収、同比4億円の増益。

<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		66,299	62,961	3,337
	営業利益		6,409	6,584	△174
仲介・アセットマネジメント等	収益		23,751	20,959	2,792
	営業利益		3,694	3,115	579
収益合計			90,051	83,921	6,130

			当第1四半期	前年同期	増減
リパーク(貸し駐車場)台数(台)			233,723	215,604	18,119
仲介件数 ※			9,831	9,864	△33
販売受託件数			297	379	△82

※ 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:9,881件(増減+1件)

三井ホーム		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	49,366	+5,186	営業利益	△2,164	+1,785

新築事業およびリフォーム・リニューアル事業における売上の増加により、セグメント全体では前年同期に比べ51億円の増収、同比17億円の損失の改善。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1四半期	前年同期	増減
新築	収益		29,489	26,572	2,916
	受注工事高		34,544	33,897	647
リフォーム・リニューアル	収益		8,001	7,228	772
	受注工事高		13,238	10,411	2,827
賃貸管理	収益		6,540	6,098	441
住宅関連部資材販売	収益		5,335	4,279	1,056
収益合計			49,366	44,180	5,186

※ 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1四半期	対前年同期	当第1四半期	対前年同期
営業収益	19,942	△699	営業利益	1,245	△895

既存のホテル事業は堅調に推移したものの、新規に開業した「三井ガーデンホテル大手町」、「三井ガーデンホテル五反田」の開業費用等があり、セグメント全体では、前年同期に比べ6億円の減収、同比8億円の減益。

<その他> 収益				当第1四半期	前年同期	増減
施設営業				15,086	14,541	544
その他				4,856	6,100	△1,244
収益合計				19,942	20,642	△699

(参考)海外事業

		当第1四半期	前年同期	増減
賃貸	収益	12,478	10,009	2,469
	営業利益①	3,786	2,834	952
分譲	収益	19,297	0	19,297
	営業利益②	1,757	△478	2,235
マネジメント・その他等	収益	3,742	3,954	△212
	営業利益③	409	554	△145
海外持分法換算営業利益④(※1)		1,366	441	925
海外事業利益合計①+②+③+④		7,319	3,352	3,967
海外事業利益比率(※2)		12.8%	6.4%	6.4pt

※1 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。

※2 海外事業利益比率(注)÷(連結営業利益+海外持分法換算営業利益)×100

連結比較貸借対照表

2019年3月期第1四半期決算 3

[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	570,280	611,976	△ 41,695
三井不動産	365,177	353,127	12,049
三井不動産アメリカグループ	243,411	206,918	36,492
SPC合計	235,391	235,610	△ 218
英国三井不動産グループ	91,685	105,277	△ 13,592
その他・消去等	18,725	11,953	6,772
合計	1,524,672	1,524,863	△ 190

	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	1,524,863	93,077	△ 104,971	11,703	1,524,672
前年同期	1,334,167	77,701	△ 72,755	△ 9,920	1,329,193

(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203億円]

※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	2,563,947	2,480,435	83,511
三井不動産アメリカグループ	313,078	359,280	△ 46,201
SPC合計	239,025	239,366	△ 341
英国三井不動産グループ	61,526	63,125	△ 1,598
三井不動産レジデンシャル	51,003	35,606	15,397
その他・消去等	127,820	141,114	△ 13,294
合計	3,356,401	3,318,928	37,473

(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	3,318,928	115,495	△ 18,616	△ 59,405	3,356,401
前年同期	2,967,788	28,462	△ 16,681	△ 9,593	2,969,974

※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「日本橋高島屋三井ビルディング」、「msb Tamachi 田町ステーションタワーS」、三井不動産アメリカにおける「(仮称)50ハドソンヤード」、「(仮称)55ハドソンヤード」への新規投資等により、連結全体では前期末比374億円増加し、3兆3,564億円となった。

(為替:当第1四半期末106.24円/ドル、前期末113.00円/ドル  
当第1四半期末148.84円/ポンド、前期末151.95円/ポンド)

[有利子負債]

	当第1四半期末	前期末	増減
三井不動産	2,060,258	1,904,499	155,758
三井不動産レジデンシャル	491,100	450,500	40,600
三井不動産アメリカグループ	420,592	445,385	△ 24,793
SPC合計	394,062	397,749	△ 3,687
英国三井不動産グループ	115,760	125,601	△ 9,841
子会社貸付金	△ 867,234	△ 825,146	△ 42,088
その他・消去等	151,594	106,066	45,528
合計	2,766,133	2,604,656	161,477
(うちノンリコース債務)	435,408	440,953	△ 5,545

【有利子負債】

営業活動によるキャッシュ・アウト306億円、  
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1,188億円、  
配当金の支払によるキャッシュ・アウト214億円等により、  
有利子負債は連結全体で前期末比1,614億円増加し、2兆7,661億円となった。

[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	1,919,461	1,898,347	21,113	流動負債	1,207,141	1,063,616	143,525
現金・預金	132,722	100,889	31,833	支払手形及び買掛金	62,067	123,988	△ 61,920
受取手形及び売掛金	31,668	41,186	△ 9,517	短期借入金	363,031	273,207	89,823
有価証券	183	181	1	コマーシャルペーパー	274,000	125,000	149,000
販売用不動産・前渡金	1,524,672	1,524,863	△ 190	短期償還社債	76,600	51,150	25,450
未成工事支出金	31,810	25,400	6,409	未払法人税等	16,770	44,951	△ 28,180
その他のたな卸資産	5,562	4,857	704	未成工事受入金	21,491	19,900	1,590
短期貸付金	17,255	17,519	△ 263	完成工事補償引当金	865	965	△ 100
営業出資金	6,710	6,723	△ 13	債務保証損失引当金	9	16	△ 7
その他の流動資産	169,316	177,138	△ 7,821	その他流動負債	392,305	424,435	△ 32,130
貸倒引当金	△ 442	△ 412	△ 29	固定負債	2,857,464	2,933,406	△ 75,942
有形固定資産	3,284,694	3,244,641	40,052	社債	442,135	468,072	△ 25,936
建物及び構築物	891,894	857,308	34,586	長期借入金	1,610,366	1,687,226	△ 76,859
機械装置・運搬具	38,538	38,552	△ 13	預り敷金・保証金	419,720	403,413	16,307
土地	2,082,222	2,038,163	44,059	役員退職慰労引当金	703	715	△ 12
建設仮勘定	230,800	270,964	△ 40,164	退職給付に係る負債	42,721	42,737	△ 15
その他	41,239	39,653	1,585	繰延税金負債	143,410	134,520	8,889
無形固定資産	71,707	74,286	△ 2,579	再評価に係る繰延税金負債	151,701	151,701	-
有形・無形固定資産	3,356,401	3,318,928	37,473	その他固定負債	46,703	45,020	1,683
投資その他資産	1,120,443	1,067,448	52,994	有利子負債	2,766,133	2,604,656	161,477
投資有価証券	829,496	787,958	41,537	うちノンリコース債務	435,408	440,953	△ 5,545
長期貸付金	11,934	7,761	4,172	余剰敷金・保証金	281,601	264,848	16,752
差入敷金・保証金	138,119	138,564	△ 445	負債計	4,064,605	3,997,023	67,582
退職給付に係る資産	17,530	17,975	△ 444	資本金	339,766	339,766	-
繰延税金資産	26,189	25,689	499	資本剰余金	409,764	409,764	-
再評価に係る繰延税金資産	34	34	-	利益剰余金	850,839	834,497	16,341
その他投資その他資産	98,342	90,689	7,652	自己株式	△ 6,081	△ 6,079	△ 2
貸倒引当金	△ 1,203	△ 1,225	21	土地再評価差額金	330,922	330,922	-
資産計	6,396,305	6,284,723	111,582	有価証券評価差額金	327,281	298,297	28,983
				繰延ヘッジ損益	△ 33	△ 241	208
				為替換算調整勘定	△ 16,000	△ 3,955	△ 12,044
				退職給付に係る調整累計額	2,071	1,910	161
				新株予約権	1,132	1,090	42
				非支配株主持分	92,036	81,727	10,309
				純資産計	2,331,700	2,287,700	43,999
				[D/Eレシオ]	(1.24)	(1.18)	(0.05)
				[自己資本比率]	(35.0%)	(35.1%)	(△0.1PT)
				負債・純資産計	6,396,305	6,284,723	111,582

[単位:百万円]

- 「賃貸」セグメントは、2019年3月期竣工予定の「(仮称)55ハドソンヤード」や、2018年3月期に竣工した「東京ミッドタウン日比谷」の通期稼働による収益寄与等によりセグメント全体で418億円の増収、16億円の増益を見込む。  
(主な2019年3月期竣工予定物件)  
日本橋高島屋三井ビルディング  
日本橋室町三丁目地区第一種市街地再開発事業  
msb Tamachi 田町ステーションタワーS  
(仮称)55ハドソンヤード  
ららぽーと名古屋みなとアクルス
- 「分譲」セグメントのうち、国内住宅分譲事業は、2019年3月期の計上予定戸数が2018年3月期に比べて減少すること等により減益となる一方で、投資家向け・海外住宅分譲等における増収・増益を織り込みセグメント全体で353億円の増収、39億円の増益を見込む。
- 「マネジメント」セグメントは、三井不動産リアルティにおける個人向け仲介事業やリパーク事業が好調に推移すること等によりセグメント全体で311億円の増収、22億円の増益を見込む。
- 「その他」セグメントは、既存のホテル・リゾート事業は堅調に推移する一方、新規ホテルの開業費用等があり、セグメント全体で26億円の増収、28億円の減益を見込む。  
(主な2019年3月期開業予定物件)  
三井ガーデンホテル日本橋プレミア  
三井ガーデンホテル大手町  
三井ガーデンホテル五反田  
三井ガーデンホテル金沢
- 結果、  
売上高は1,188億円増収の1兆8,700億円、  
営業利益は40億円増益の2,500億円。
- 2018年3月期の営業外収益の反動等により、  
経常利益は73億円減益の2,330億円、  
親会社株主に帰属する当期純利益は28億円減益の1,530億円。
- 2019年3月期の1株当たりの配当金は、  
2018年3月期同様に年40円(中間20円・期末20円)を予定。

通期予想			
	2019年3月期	2018年3月期	増減
営業収益	1,870,000	1,751,114	118,886
賃貸	600,000	558,165	41,835
分譲	535,000	499,607	35,393
マネジメント	385,000	353,813	31,187
三井ホーム	260,000	252,180	7,820
その他	90,000	87,346	2,654
賃貸	140,000	138,338	1,662
分譲	87,000	83,010	3,990
マネジメント	51,000	48,727	2,273
三井ホーム	5,800	5,463	337
その他	4,000	6,849	△ 2,849
消去他	△ 37,800	△ 36,487	△ 1,313
営業利益	250,000	245,902	4,098
営業外損益	△ 17,000	△ 5,561	△ 11,439
純金利負担	△ 27,000	△ 24,833	△ 2,167
その他	10,000	19,271	△ 9,271
経常利益	233,000	240,341	△ 7,341
特別損益	△ 5,000	△ 15,592	10,592
税前当期純利益	228,000	224,748	3,252
法人税等	△ 71,000	△ 66,771	△ 4,229
当期純利益	157,000	157,976	△ 976
非支配株主に帰属する 当期純利益	△ 4,000	△ 2,102	△ 1,898
親会社株主に帰属する 当期純利益	153,000	155,874	△ 2,874

<分譲セグメント内訳>

国内住宅分譲	2019年3月期	2018年3月期	増減
営業収益	277,000	275,988	1,012
中高層分譲	245,000	246,989	△ 1,989
戸建分譲	32,000	28,998	3,002
営業利益	26,000	31,167	△ 5,167
営業利益率(%)	9.4%	11.3%	△ 1.9pt
投資家向け・海外住宅分譲等			
営業収益	258,000	223,619	34,381
営業利益	61,000	51,843	9,157
合計			
営業収益	535,000	499,607	35,393
営業利益	87,000	83,010	3,990

<国内住宅分譲戸数>

	2019年3月期	2018年3月期	増減
中高層	3,250	3,707	△ 457
戸建	500	501	△ 1
計	3,750	4,208	△ 458

[三井ホーム(連結)通期予想]

	2019年3月期	2018年3月期	増減
営業収益	267,000	260,109	6,891
営業利益	5,800	5,660	140
経常利益	5,800	5,614	186
親会社株主に 帰属する当期純利益	3,900	3,692	208

※ 三井ホーム開示数字(5月8日付)

<有形・無形固定資産>

	2019年3月期	2018年3月期	増減
新規投資	440,000	440,752	△ 752
減価償却費	75,000	70,167	4,833

<販売用不動産・前渡金>

	2019年3月期	2018年3月期	増減
新規投資	460,000	599,584	△ 139,584
原価回収	410,000	376,032	33,968

<有利子負債>

	2019年3月期 期末残高	2018年3月期 期末残高	増減
有利子負債	2,900,000	2,604,656	295,344